



UNIVERSIDAD TÉCNICA PARTICULAR DE LOJA
La Universidad Católica de Loja

TITULACIÓN INGENIERO EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

**“Análisis de la NIC 40 propiedades de inversión y su relación con otras
Normas Internacionales de Información Financiera. 2012”**

Trabajo de fin de titulación

Autoras:

Celi Guachisaca, Diana del Cisne
Ramón Rodríguez, Silvana Rosibel

Directora:

Cárdenas Sempertegui, Elsa Beatriz, Dra.

Loja - Ecuador

2012

CERTIFICACIÓN

Doctora.

Elsa Cárdenas.

DOCENTE DE LA TITULACIÓN DE CIENCIAS CONTABLES Y AUDITORÍA DE LA U.T.P.L.

C E R T I F I C A:

Que el presente trabajo de fin de carrera denominado: “**Análisis de la NIC 40 propiedades de inversión y su relación con otras normas de información financiera-2012**” realizado por las profesionales en formación: Diana del Cisne Celi Guachizaca y Silvana Rosibel Ramón Rodríguez, ha sido orientado y revisado durante su ejecución, por lo tanto autorizo su presentación.

Loja, 31 de agosto de 2012

Atentamente,

.....
Dra. Elsa Beatriz Cárdenas Sempertegui

DIRECTORA DE TESIS

CESIÓN DE DERECHOS

“Diana Celi y Silvana Ramón, declaramos ser autoras del presente trabajo y eximimos expresamente a la Universidad Técnica Particular de Loja y a sus representantes legales de posibles reclamos o acciones legales.

Adicionalmente declaramos conocer y aceptar la disposición del Art. 67 del Estatuto Orgánico de la Universidad Técnica Particular de Loja que en su parte pertinente textualmente dice: “Forman parte del patrimonio de la Universidad la propiedad intelectual de investigaciones, trabajos científicos o técnicos y tesis de grado que se realicen a través, o con el apoyo financiero, académico o institucional (operativo) de la Universidad”

.....
Diana del Cisne Celi Guachisaca
C.I. 110495752-5

.....
Silvana Rosibel Ramón Rodríguez
C.I. 190068879-5

AUTORÍA

Las ideas, conceptos, procedimientos y resultados vertidos en el presente trabajo de fin de carrera, son de exclusiva responsabilidad de sus autoras.

.....
Diana del Cisne Celi Guachisaca

.....
Silvana Rosibel Ramón Rodríguez

DEDICATORIA

A Dios

Por su infinita bondad y amor, por ser mi guía y brindarme la oportunidad de lograr mis objetivos, por haber puesto en mi camino a aquellas personas que han sido mi compañía durante todo mi periodo académico.

A mis padres

Quienes siempre han velado por mi bienestar, siendo mí apoyo incondicional para que este sueño se haga realidad. Gracias padre y madre por creer en mí, por su constante motivación y brindarme todo su amor.

A mi esposo

Quien representa la mayor fortaleza de mi vida, por depositar su entera confianza en cada reto que se me ha presentado, por fortalecer mi corazón todos los días.

A mis familiares y amigos

A mi hermana Deicy por su gran ejemplo, quien me ha brindado su apoyo a través de sus consejos, a mi cuñado Rafael y sobrino Carlitos, y a todos mis familiares y amigos quienes de una u otra manera han contribuido a mi formación personal.

Silvana Ramón.

DEDICATORIA

Hace 5 años inicié un camino incierto y lleno de ilusiones que hoy ha llegado a su fin, es por ello que con mi corazón abierto y con mucho cariño dedico este trabajo de fin de carrera

A Dios mi guía y fortaleza por los triunfos y momentos difíciles que me ha brindado por que con ellos aprendí a seguir adelante.

A mis padres Manuel y Gloria quienes con amor sincero, abnegación, tenacidad y lucha constante me han brindado su apoyo para cumplir con mis objetivos como persona y estudiante.

A mis hermanas Gaby y Annie Sheccid que Dios me regaló por su apoyo, confianza y cariño que siempre alimentan mi alma.

A Beatriz Celi, Cecilia Guachizaca y Bety Espinoza quienes en los momentos más difíciles de esta etapa me extendieron su brazo de apoyo y cariño que me permitieron mantenerme de pie hasta alcanzar esta meta que al iniciar solo era un sueño.

A mi abuelita, tíos, primos y amigos quienes han sido mi punto de apoyo que con motivación y confianza constante han fortalecido mi espíritu lo que hoy se ve reflejado al culminar mis estudios universitarios.

Diana Celi.

AGRADECIMIENTO

Al culminar este trabajo de fin de carrera expresamos nuestro profundo agradecimiento:

A Dios que con sus bendiciones nos ha dado la oportunidad de cumplir este hermoso sueño y por darnos las fuerzas necesarias para alcanzar una meta más en nuestras vidas.

A nuestros padres y hermanas quienes con su amor y confianza nos enseñaron que la perseverancia y la dedicación son el camino para lograr los objetivos. Gracias por su tiempo y apoyo incondicional

A la Universidad Técnica Particular de Loja, de manera especial a la escuela de Contabilidad y Auditoría por abrirnos sus puertas y darnos la oportunidad de formarnos profesionalmente.

A la doctora Elsa Cárdenas, quien con su paciencia, dedicación y cariño nos supo guiar durante el desarrollo del presente trabajo.

A los docentes de la carrera por impartirnos sus conocimientos para nuestra formación profesional y personal que ayudaran que nuestra vida sea de muchos éxitos

A nuestros familiares quienes con sus consejos y apoyo nos motivaron para la culminación de nuestros estudios profesionales.

A todos nuestros amigos y compañeros con quienes compartimos buenos momentos durante nuestra vida universitaria. Gracias por su gran amistad que durará toda la vida.

Algo que hemos aprendido en el transcurso de nuestra vida universitaria es que para alcanzar una meta hay que apasionarse en ella siendo perseverante, sobre todo disfrutar y luchar contra todos los obstáculos que se presenten en nuestras vidas.

Silvana y Diana

ÍNDICE DE CONTENIDOS

Portada.....	i
Certificación.....	ii
Cesión de derechos.....	iii
Autoría.....	iv
Dedicatoria.....	v
Agradecimiento.....	vii
Resumen	xii

CAPÍTULO 1. ANTECEDENTES Y ANÁLISIS CONCEPTUAL DE LAS NIC Y NIIF

1.1 Junta de normas internacionales de contabilidad (IASB).....	2
1.1.1 Objetivos del IASB.....	2
1.1.2 Funciones del IASB.....	3
1.1.3 Estructura del IASB.....	4
1.2 Comité de normas internacionales de contabilidad (IASC).....	8
1.2.1 Antecedentes del IASC.....	8
1.2.2 Objetivos del IASC.....	10
1.2.3 Funciones del IASC.....	10
1.3 Antecedentes de las normas internacionales de contabilidad y normas internacionales de información financiera.....	11
1.3.1 Definición de las NIC y NIIF.....	13
1.3.2 Principios básicos de las NIIF.....	13
1.3.3 Diferencia entre normas internacionales de contabilidad y normas internacionales de información financiera.....	14
1.3.4 Estructura de las NIIF.....	15
1.4 Adopción de las NIC y NIIF en el Ecuador.....	20
1.4.1 Cronograma de aplicación.....	21
1.4.2 Cronograma de implementación.....	23

CAPITULO 2. ANÁLISIS DE LA NIC 40 “PROPIEDADES DE INVERSIÓN”

2.1 Objetivo.....	29
2.2 Alcance.....	29
2.3 Definición.....	30
2.4 Reconocimiento.....	32

2.5 Medición al momento del reconocimiento.....	36
2.5.1 Permutas.....	39
2.6 Medición posterior al reconocimiento.....	41
2.6.1 Política contables.....	41
2.6.2 Modelo del valor razonable.....	42
2.6.3 Modelo del costo.....	51
2.7 Transferencias.....	53
2.7.1 Transferencias según el modelo del costo.....	54
2.7.2 Transferencias según el modelo del valor razonable.....	58
2.8 Disposiciones.....	60
2.8.1 Baja de propiedades de inversión.....	60
2.8.2 Pérdidas o ganancias.....	60
2.8.3 Pagos retrasados.....	61
2.8.4 Compensaciones de terceros.....	61
2.9 Información a revelar.....	62
2.9.1 Modelo del valor razonable.....	64
2.9.2 Modelo del costo.....	65
2.10 Árbol de decisión.....	67

CAPITULO 3. RELACIÓN DE LA NIC 40, PROPIEDADES DE INVERSIÓN CON OTRAS NORMAS.

3.1 NIC 1. Presentación de estados financieros.....	69
3.2 NIC 7. Estados de flujo de efectivo.....	71
3.3 NIC 8. Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores.....	74
3.4 NIC 10. Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa.....	82
3.5 NIC 12. Impuesto a las ganancias.....	83
3.6 NIC 16. Propiedad, planta y equipo.....	86
3.7 NIC 17. Arrendamientos.....	88
3.7.1 Clasificación de los arrendamientos.....	89
3.8 NIC 18. Ingresos ordinarios.....	97
3.9 NIC 36. Deterioro del valor de los activos.....	101
3.10 NIIF 5. Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones	

discontinuadas.....	105
---------------------	-----

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Conclusiones.....	110
Recomendaciones.....	113
BIBLIOGRAFÍA.....	115

ANEXOS

ÍNDICE DE GRÁFICOS

1. Organigrama de la estructura del IASB.....	4
2. Flujograma de desarrollo de un estándar.....	8
3. Cronología de las NIIF.....	12
4. Denominación de las NIIF.....	12
5. Cronograma de implementación de acuerdo a la resolución de la Superintendencia de Compañías del Ecuador.....	22
6. Proyecto de implementación de las NIIF.....	24
7. Plan de implementación.	27
8. Alcance de la NIC 40.....	29
9. Reconocimiento de las propiedades de inversión.....	32
10. Medición inicial por adquisición.....	36
11. Medición inicial por construcción.....	37
12. Medición inicial permuta.....	39
13. Modelos de medición posterior.....	41
14. Concepto de valor razonable.....	43
15. Valor razonable.....	43
16. Concepto de valor en uso.....	48
17. Modelo del costo.....	51
18. Transferencias.....	54
19. Transferencias según el modelo del costo.....	55
20. Transferencia de propiedad de inversión a propiedades ocupadas por el dueño e inventario.	58
21. Reconocimiento de una transferencia.....	59
22. Retiros o disposición de propiedades de inversión.....	60
23. Pérdidas o ganancias.....	60

24. Pagos retrasados.....	61
25. Compensación de terceros.....	61
26. Información a revelar.....	62
27. Árbol de decisión NIC 40.....	67
28. Conjunto de estados financieros.....	69
29. Tipos de actividades en el flujo de efectivo.....	74
30. Criterios según NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores.....	75
31. Tipos de errores contables.....	81
32. Hechos ocurridos después del periodo informado.....	82
33. Base tributaria de un pasivo.....	84
34. Diferencia en el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos.....	86
35. Tratamiento contable de propiedad planta y equipo.....	87
36. Arrendatario y arrendador.....	88
37. Clasificación de los arrendamientos.....	89
38. Contabilización de los arrendamientos de la NIC 40.....	91
39. Deterioro del valor de los activos.....	102
40. Requisitos de los activos no corrientes para ser valorados como mantenidos para la venta.....	106

ÍNDICE DE CUADROS

1. Normas internacionales de información financiera –NIIF.....	15
2. Normas internacionales de contabilidad –NIC.....	15
3. Interpretaciones de las normas internacionales de información financiera – CINIIF.....	16
4. Interpretaciones de las normas internacionales de contabilidad – SIC..	17
5. NIIF 10 sustituye a NIC 27.....	18
6. NIIF 11 sustituye a NIC 31.....	19
7. Cronograma de implementación de acuerdo a la resolución de la Superintendencia de compañías del Ecuador.....	23
8. Comparación de arrendamiento financiero y arrendamiento operativo.	89
9. Contabilización de un arrendamiento operativo desde el punto de vista del arrendador.....	95

RESUMEN

En la actualidad el uso y aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera, es indispensable para la preparación de información así como también para la toma de decisiones en los diferentes tipos de negocios ya sea gubernamental, financiero, industrial, comercial, agropecuario, hotelero, minero, por tal motivo nos hemos enfocado en realizar este trabajo en el que se analiza y establece la relación de la NIC 40, propiedades de inversión con otras normas internacionales de información financiera

El análisis de la NIC 40, tiene como propósito explicar el reconocimiento, medición y revelación de la información obtenida de las propiedades de inversión, como la medición en los estados financieros de un arrendatario sobre los derechos de una propiedad mantenida en régimen de arrendamiento financiero y la medición en los estados financieros de un arrendador de las propiedades de inversión arrendadas en régimen de arrendamiento operativo.

Para lograr un mejor entendimiento de la norma, se realizaron una serie de ejemplos en donde se detalla la contabilización correspondiente a la información obtenida de las propiedades de inversión y su relación con otras NIC.



**UNIVERSIDAD TÉCNICA
PARTICULAR DE LOJA**
La Universidad Católica de Loja

CAPÍTULO I

ANTECEDENTES Y ANÁLISIS
CONCEPTUAL DE LAS
NIC Y NIIF



Las normas NIC y NIIF son emitidas por organismos de carácter mundial como el IASB (International Accounting Standard Board) y el IASC (International Accounting Standards Committee), quienes las analizan con la finalidad de estandarizar la presentación de los estados financieros a nivel mundial, con su aplicación se podrá emitir la información financiera de calidad, que permitirá la comparabilidad, confiabilidad y consistencia en la información financiera, en cualquier entorno en el que se apliquen.

1.1 Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB)

La Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), es un organismo del sector privado fundado en abril del 2001 por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASC), el cual lo sustituyó, ha sido parte de una serie de cambios que han fortalecido a este organismo y así ha logrado desarrollar estándares de contabilidad que se adapten a las exigencias de las grandes economías a nivel mundial.

Su objetivo principal es establecer información financiera de calidad, mismo que ha publicado un cuerpo sustancial de normas, interpretaciones, marco conceptual y otras guías que suministran a los usuarios referencias mediante las cuales ha sido elaborada esta información y a quienes han de auditarla un catálogo en el que se establece procedimientos de cómo analizarla.

1.1.1 Objetivos del IASB

El IASB, de acuerdo a la normativa de la Fundación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad, cumple con los siguientes objetivos:

- Desarrollar un conjunto de normas contables de carácter global de calidad, comprensibles y de cumplimiento obligado, que requieran información transparente y comparable en los estados financieros y en otros tipos de información financiera, para ayudar a los participantes en los mercados de capital de todo el mundo, y a otros usuarios, a tomar decisiones económicas, en busca del interés público.



- Promover el uso y la aplicación rigurosa de las normas internacionales de información financiera a nivel mundial.
- Cumplir con los objetivos asociados, tomando en cuenta las necesidades de entidades pequeñas y medianas, así como de economías emergentes.
- Relacionar las normas contables nacionales, las Normas Internacionales de Contabilidad y las Normas Internacionales de Información Financiera, hacia soluciones de alta calidad.

1.1.2 Funciones del IASB

Las funciones del IASB, se basan en las de su organismo antecesor IASC, estas son:

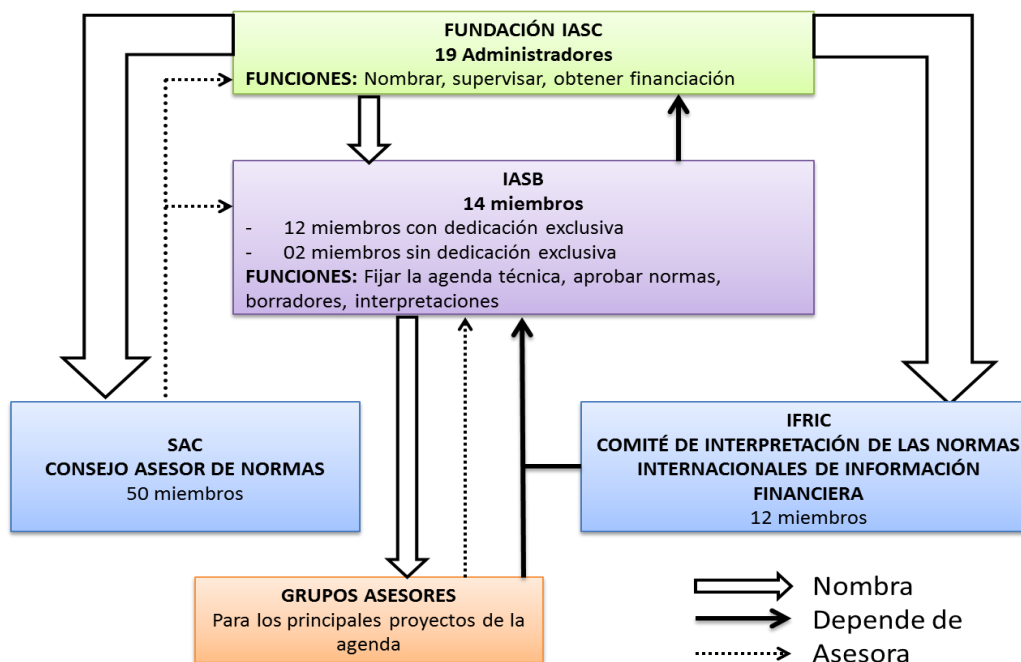
- Creación de estándares contables, de exigible cumplimiento, que contengan información confiable, comparable y transparente.
- Emitir normas, que deben ser publicadas mediante un borrador para su exposición pública, análisis y comentarios que son sometidos a una audiencia pública.
- Aprobar las interpretaciones de las normas, presentadas por el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera.
- Realizar pruebas de campo en diferentes economías para el aseguramiento de que los estándares sean prácticos y aplicables en todos los ambientes.
- Discreción total en la agenda técnica y sus proyectos.
- Nombrar grupos de trabajo



1.1.3 Estructura del IASB

La organización del IASB es controlada por la Fundación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASCF), los componentes de la estructura del IASB se detallan a continuación:

Gráfico 1. Organigrama de la estructura del IASB



Fuente: Portal NIC – NIIF. (2011).

Elaborado por: Diana Celi y Silvana Ramón

- **Fundación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASCF).**- es una fundación independiente sin fines de lucro, fundada en el año 2000, cuya función principal es la de supervisar la labor que desempeña el IASB en aspectos como: nombrar, designar y obtener financiación.
- **Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board –IASB).**- es responsable del desarrollo, emisión y establecimiento de Normas Internacionales de Información Financiera, en la que participan 14 miembros, expertos contables de alto nivel con una adecuada combinación de conocimientos técnicos y de experiencia profesional, de los cuales 12 son de tiempo completo y dos de tiempo parcial.



- **Consejo Asesor de Normas (Standards Advisory Council - SAC).**- El rol principal del consejo es de ofrecer un foro en el que participen organizaciones y particulares, interesados en la información financiera.

El consejo asesor de normas está conformado por 50 miembros de diferentes países, quienes son nombrados por los Administradores por un período renovable de tres años.

Sus objetivos principales son:

- Asesorar en la agenda de las decisiones y prioridades en el trabajo del IASB.
 - Informar al IASB de las opiniones de las organizaciones y particulares en el Consejo sobre los principales proyectos de emisión de normas.
- **Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (International Financial Reporting Interpretations Committee - IFRIC).**- Comité encargado de desarrollar interpretaciones de las normas en las que deben plasmar la coherencia del estándar con relación a los otros y al marco conceptual, para luego ser aprobadas por el IASB, este comité está integrado por 12 miembros de distintos países, profesionales contables, representantes de grupos y elaboradores de información contable que se reúnen aproximadamente cada seis semanas, las decisiones técnicas se toman en las reuniones que están abiertas a la observación pública. Las interpretaciones cubren asuntos como:
- Asuntos de los reportes financieros recién identificados no expresamente tratados en las NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera).
 - Asuntos en los que las interpretaciones no son satisfactorias o no han sido desarrolladas, es probable desarrollar en ausencia de una orientación autorizada, con miras a llegar a un consenso sobre el tratamiento adecuado.



- **Grupos de Trabajo.-** son grupos de personas expertas para los distintos proyectos del orden del día, estos grupos han estado involucrados desde 1990 en el desarrollo de las normas, participan como observadores en las reuniones.

Los grupos que en la actualidad están implicados con el trabajo del IASB son:

- Comisión Europea.
- Grupo Europeo de Asesoramiento sobre Información Financiera (EFRAG).
- International Organization of Securities Commissions (IOSCO).
- Federación Internacional de Contadores (IFAC).
- Organización Internacional de Comisiones de Valores (IASB).
- Junta de Vigilancia Contable de Compañías Públicas de Estados Unidos (PCAOB).
- Comisión de Bolsa de Valores de Estados Unidos (SEC).

Desarrollo de las normas

Las normas se elaboran siguiendo un procedimiento, el IASB consulta con el SAC, en reuniones abiertas al público, sobre los proyectos más importantes y las decisiones de agenda y prioridad en el trabajo, y discute los asuntos técnicos en reuniones abiertas a la observación pública.

El procedimiento de aprobación para cada proyecto contempla las siguientes fases son obligatorias de acuerdo con los términos de la constitución de la fundación IASC.

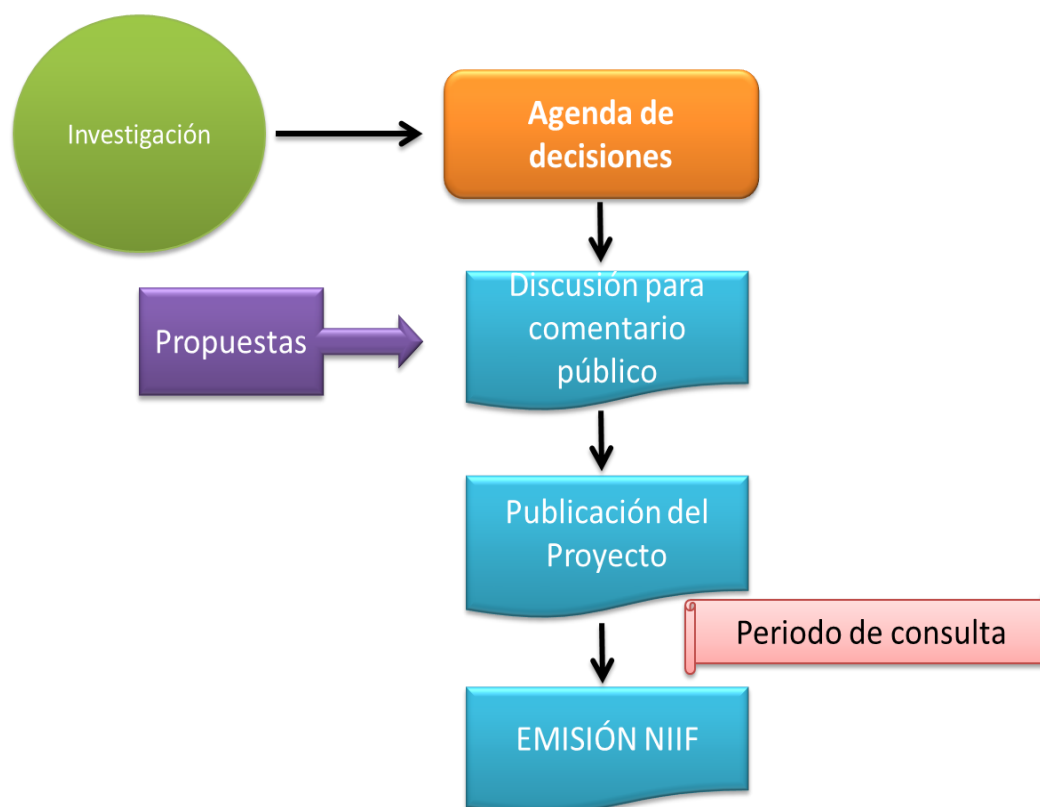
- El personal técnico trabaja en la identificación y revisión de todas las cuestiones asociadas con el tema, considerando la aplicación del marco conceptual del IASB a las cuestiones planteadas.



- Estudio de las exigencias contables de los diferentes países y de la práctica e intercambio de puntos de vista con los organismos nacionales emisores de normas.
- Consulta con el SAC sobre la conveniencia de añadir el problema a la agenda del IASB.
- Formación de un grupo asesor con la finalidad de asesorar al IASB sobre el proyecto.
- Publicación de un documento de discusión para comentario público.
- Publicación de un proyecto de norma para comentario público, aprobado al menos por nueve votos del IASB, incluyendo cualquier opinión en contra mantenida por los miembros del IASB
- Publicación, dentro del proyecto de norma, de los fundamentos de las conclusiones.
- Consideración de todos los comentarios recibidos, dentro del periodo establecido al efecto, sobre los documentos de discusión y proyectos de norma.
- Consideración de la conveniencia de mantener una sesión pública, de efectuar pruebas de campo y si se considera necesario, llevar a cabo ambos procedimientos.
- Aprobación de una Norma, por al menos nueve votos del Consejo, incluyendo en la Norma publicada cualquier opinión discordante.
- Publicación dentro de la Norma de los fundamentos de las conclusiones y explicando, entre otras cosas, los pasos dados dentro del procedimiento a seguir por el IASB y la toma en consideración, por parte del IASB, de los comentarios públicos recibidos sobre el proyecto de norma.



Gráfico 2: Flujo de desarrollo de un estándar



Fuente: Consejo joven, (2009).

Elaborado por: Diana Celi y Silvana Ramón

1.2 Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASC)

1.2.1 Antecedentes del IASC

El 29 de junio de 1973 se creó un comité llamado Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASC - International Accounting Standards Committee), mediante un acuerdo por organizaciones profesionales contables de diferentes países como Australia, Alemania, Canadá, Estados Unidos, Francia, Irlanda, Japón, Holanda, México, Reino Unido, quienes a su vez pasaron a formar parte de este comité en calidad de miembros fundadores, otros países también podían formar parte del Comité pero en calidad de miembros asociados. Fue creado con la finalidad de emitir normas contables que fuesen de aplicación mundial para lo cual hoy en día se está llevando a cabo, según Mejía, E. su principal objetivo fue: Formular, difundir a todos los países las normas contables y su aceptación, así mejorar la armonización



de las normas contables y procedimientos relacionados con la presentación de estados financieros.

Este organismo fue el encargado de la emisión de las IAS (International Accounting Estándar) más conocidas como las NIC (Normas Internacionales de Contabilidad), con el propósito de mantener un lenguaje universal en lo que se refiere la presentación de la información financiera, facilitando la comparabilidad con otras empresas de carácter internacional.

En aquella época, las actividades profesionales internacionales fueron organizadas por la Federación Internacional de los contables (IFAC), y en 1981 mediante acuerdo, convinieron que el IASC obtendría autonomía en emitir y fijar normas internacionales para estandarizar contabilidad. Todos los miembros del IFAC pasaron a formar parte del IASC.

Por motivo de acoplamiento de los nuevos integrantes en el año 2000 la constitución del IACS fue cambiada, dando lugar al planteamiento de nuevos objetivos por presentarse algunos problemas en la presentación de los estados financieros de las empresas, en donde la información no era realmente confiable.

El 1 de abril de 2001 el IASC fue reestructurado por el IASB, obteniendo como responsabilidad el estudio y aprobación de las normas internacionales de información financiera (NIIFs-IFRSs) y las demás interpretaciones desarrolladas por el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF), cuyo principal objetivo no dejaron de lado, el de armonizar la comparabilidad de los estados financieros a nivel mundial.

En el transcurso de la reestructuración del IASC a IASB se presentaron algunos cambios, acordaron que todas las normas e interpretaciones emitidas por el comité anterior se adoptaran hasta que las mismas sean analizadas y modificadas.

El IASC realizó sus funciones desde 1973 hasta el 2000 para emprender sus objetivos.



1.2.2 Objetivos del IASC

En 1982, con la nueva integración de los miembros del IFAC, que fue otra organización de contabilidad profesional, los objetivos a cumplirse fueron cada vez más centrados. Los objetivos que se establecieron en la reunión de la Constitución son los siguientes:

- Formular y publicar las International Accounting Standard - IAS (Normas Internacionales de Contabilidad) para ser aplicadas en la presentación de los estados financieros, de esta manera promover la aceptación y adopción de estas normas en todo el mundo.
- Trabajar con el propósito de mejorar y regular las normas y procedimientos contables para la presentación de los estados financieros.

1.2.3 Funciones del IASC

El IASC nació con la finalidad de ocuparse de la normalización de la información financiera, promoviendo normas de calidad para aplicación a todas las empresas del mundo, entre las funciones del IASC mencionamos las siguientes:

- Emitir las normativas contable de carácter internacional
- Desarrollar una normativa contable de calidad para su uso en la elaboración de información financiera para la cotización en mercados internacionales.
- Trabajar en favor de la armonización contable.
- Promover la aplicación de las normas a nivel mundial.

Es importante recordar que el IASB en el 2001 tomo estas funciones entre ellas la creación de estándares contables, que a su vez contengan suficiente información comparable, confiable y transparente, y estos sean de exigible cumplimiento.



1.3 Antecedentes de las Normas Internacionales de Contabilidad y Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Las normas internacionales de contabilidad y de información financiera han sido motivo de una cantidad de estudios en diferentes entidades durante algunos años, para así estandarizar la información financiera a nivel mundial, desde que se inició con su aplicación, estas normas forman parte de un conjunto normativo de aplicación obligatoria a nivel mundial, por lo tanto deben ser conocidas a profundidad por profesionales contables, auditores, empresas, profesores, estudiantes y personas relacionadas con carreras afines como administración y finanzas.

En el año 1959 en Estados Unidos nace el Consejo de Principios de Contabilidad (APB – Accounting Principles Boards), por el Instituto Americano de contadores públicos, primera entidad que emitió los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados,

En el año 1973 se crea el Consejo de Normas de Contabilidad Financiera (FASB - Financial Accounting Standards Board), que sustituye al Consejo de Principios de Contabilidad, este consejo se enfocó en la emisión de normas que cambiaron la forma de ver y presentar la información contable y financiera, las transformaciones que realizó el FASB, hizo que se creara varios organismos y comités, de contabilidad y así se fueran modificando las normas, el mismo año nace el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB -International Accounting Standard Committee), por un acuerdo entre profesionales de diferentes países como: Australia, Canadá, Estados Unidos, México, Holanda, Japón y otros organismos para emitir las Normas Internacionales de Contabilidad, las cuales poco a poco se han ido adoptando en la mayor parte de países del mundo (ver anexo 2, lista de países que aplican las NIIF), este éxito se debe a que han sido creadas de acuerdo a las necesidades de cada país, sin afectar de ninguna forma las normas que ya han existido.



Gráfico 3. Cronología de las NIIF



Fuente: Romero, E. (2011).

Elaborado por: Diana Celi y Silvana Ramón

GRÁFICO 4: Denominación de las NIIF



Fuente: Romero, E. (2011).

Elaborado por: Diana Celi y Silvana Ramón



1.3.1 Definición de las NIC y NIIF

Las normas se conocen con las siglas NIC (Normas Internacionales de contabilidad), reciben este nombre debido a que fueron emitidas por el IASC entre 1973 y 2001 y NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera), designadas así por el IASB, mismo que adopta las NIC y continúa con su desarrollo a partir del 2001.

Estas normas llevan sus denominaciones de acuerdo a la fecha y organismo que las aprobó y se complementan con las interpretaciones.

- **Normas Internacionales de Contabilidad (NIC).**- emitidas por el International Accounting Standards Board (Junta de Normas Internacionales de Contabilidad). **Se refieren a** un conjunto de normas o leyes que establecen la calidad de información financiera debe presentarse en los estados financieros, estas normas se han desarrollado de acuerdo a experiencias comerciales, su objetivo es reflejar la información real de la situación financiera de una empresa.
- **Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).**- estas se refieren a la nueva serie de Normas que emite el IASB, comprende el conjunto de pronunciamientos de IASB incluidas las normas e interpretaciones aprobadas y las NIC con sus interpretaciones, además establecen los procedimientos que permitan efectuar una contabilidad de acuerdo a lo establecido, siendo parte integradora de la actividad contable.

1.3.2. Principios básicos de las NIIF

Las NIIF proporcionan principios básicos que son las características cualitativas o atributos que deben cumplir la información de los estados financieros. Las cuatro características principales son: comprensibilidad, relevancia, confiabilidad y comparabilidad.

- **Comprensibilidad.** La información proporcionada deber ser de fácil comprensión para los usuarios que tienen la intención de analizar la situación financiera de la empresa.



- **Relevancia.** La información presentada debe ser relevante para que contribuya fácilmente en la toma de decisiones, debe ser de mucha importancia para influencia de las decisiones económicas de los usuarios, con esta información se puede evaluar los sucesos pasados, presentes y futuros.
- **Confiabilidad.** Esta cualidad es muy importante, la información no debe poseer errores, esta debe representar fielmente todos los sucesos relacionados con las transacciones de la empresa. Pueden existir ciertos prejuicios dados por las dificultades inherentes en lo que se pretende presentar.
- **Comparabilidad.** A través del tiempo las empresas sienten la necesidad de comparar sus estados financieros con otras empresas para conocer la situación en la que se encuentran como su desempeño. Según Mejía, E. la medida y la presentación del efecto financiero de similares transacciones y otros sucesos, deben ser llevadas a cabo de una manera coherente por toda la empresa, a través del tiempo y también de una manera coherente para diferentes empresas.

1.3.3 Diferencia entre Normas Internacionales de Contabilidad y Normas Internacionales de Información Financiera.

En nuestro medio la aplicación de las normas contables ha adquirido una gran importancia, por lo que en el medio en que se desarrollan surge la incertidumbre en el uso de NIC o NIIF, por lo cual para su mejor comprensión a continuación se detallan una serie de diferencias existentes entre estas normas:

- Las NIC, son normas contables emitidas por la IASC, predecesor del IASB fueron creadas en el marco de América Latina y Europa, además de algunos otros países que también se acogieron a dichas normas.
- Las NIIF, son las nuevas normas contables que sustituyen a las NIC, US GAAP u otros tipo de Normas, emitidas por el IASB esto se hizo para armonizar los criterios contables de todos los comités de normas contables a nivel mundial.



1.3.4 Estructura de las NIIF

Las NIIF han sido basadas en principios que a su vez establecen normas para dar ciertos tratamientos a la información financiera, nacen como solución a los problemas que surgen en la práctica contable.

Las Normas Internacionales de Información Financiera están comprendidas de:

- Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF
- Normas Internacionales de Contabilidad - NIC
- Interpretaciones originadas por el Comité de Interpretaciones Internacionales de Información Financiera (CINIIF)
- Interpretaciones originadas por el Comité Permanente de Interpretaciones – SIC (predecesor del CINIIF)

A continuación se presentan las NIIF vigentes:

Cuadro 1: NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA – NIIF	
NIIF 1.	Adopción por primera vez de las normas internacionales de información financiera.
NIIF 2.	Pagos basados en acciones.
NIIF 3.	Combinaciones de negocios.
NIIF 4.	Contratos de seguro.
NIIF 5.	Activos no corrientes mantenidos para la venta y actividades interrumpidas.
NIIF 6.	Exploración y evaluación de recursos minerales.
NIIF 7.	Instrumentos financieros: Información a revelar.
NIIF 8.	Segmentos de Operación.
NIIF 9.	Instrumentos financieros.

Fuente: Fundación IASC y el IASB. (2012).
Elaborado por: Diana Celi y Silvana Ramón

Cuadro 2: NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD – NIC	
NIC 1:	Presentación de estados financieros.
NIC 2:	Inventarios.
NIC 7:	Estado de Flujos de Efectivo.



NIC 8:	Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores.
NIC 10:	Hechos posteriores a la fecha del balance.
NIC 11:	Contratos de Construcción.
NIC 12:	Impuesto sobre las ganancias.
NIC 16:	Propiedad, planta y equipo.
NIC 17:	Arrendamientos.
NIC 18:	Ingresos ordinarios.
NIC 19:	Beneficios a los empleados.
NIC 20:	Contabilización de las subvenciones oficiales e información a revelar sobre ayudas gubernamentales.
NIC 21:	Efectos de las variaciones en los tasas de cambio de la moneda extranjera.
NIC 23:	Costos por intereses.
NIC 24:	Información a revelar sobre partes relacionadas.
NIC 26:	Contabilización e información financiera sobre planes de beneficio por retiro.
NIC 27:	Estados financieros consolidados y separados.
NIC 28:	Inversiones en entidades asociadas.
NIC 29:	Información financiera en economías hiperinflacionarias.
NIC 31:	Participaciones en negocios conjuntos.
NIC 32:	Instrumentos financieros: presentación e información a revelar.
NIC 33:	Ganancias por acción.
NIC 34:	Información financiera intermedia.
NIC 36:	Deterioro del valor de los activos.
NIC 37:	Provisiones, activos contingentes y pasivos contingentes.
NIC 38:	Activos intangibles.
NIC 39:	Instrumentos financieros: reconocimiento y medición.
NIC 40:	Propiedades de inversión.
NIC 41:	Agricultura.

Fuente: Fundación IASC y el IASB. (2012).

Elaborado por: Diana Celi y Silvana Ramón

Cuadro 3: INTERPRETACIONES DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA – CINIIF

CINIIF 1:	Cambios en pasivos existentes por desmantelamiento, restauración y similares.
CINIIF 2:	Aportaciones de socios de entidades cooperativas e instrumentos similares.
CINIIF 4:	Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento.
CINIIF 5:	Derechos por la participación de desmantelamiento,



	restauración y rehabilitación medioambiental.
CINIIF 6:	Obligaciones surgidas de la participación en mercados específicos-residuos de aparatos eléctricos y electrónicos.
CINIIF 7:	Aplicación del procedimiento de re expresión según la NIC 29.
CINIIF 10:	Información financiera intermedia y deterioro del valor.
CINIIF 12:	Acuerdos de concesión de servicios.
CINIIF 13:	Programas de fidelización de clientes.
CINIIF 14:	NIC 19-El límite de un activo de beneficio definido, requerimientos mínimos de financiación y su interacción.
CINIIF 15:	Acuerdos para la construcción de inmuebles.
CINIIF 16:	Coberturas de una inversión neta en un negocio en el extranjero.
CINIIF 17:	Distribuciones de activos no monetarios a los propietarios.
CINIIF 18:	Transferencias de activos de los clientes.
CINIIF 19:	Cancelación de pasivos financieros con instrumentos de capital.

Fuente: Fundación IASC y el IASB. (2012).

Elaborado por: Diana Celi y Silvana Ramón

Cuadro 4: INTERPRETACIONES DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD – SIC

SIC-7	Introducción del euro.
SIC-10	Ayudas gubernamentales-sin relación específica con actividades de operación.
SIC-12	Consolidación-entidades de propósito especial.
SIC-13	Entidades controladas conjuntamente - aportaciones no monetarias por los participantes.
SIC-15	Arrendamientos operativos-incentivos.
SIC-25	Impuestos a las ganancias-cambios en la situación fiscal de la empresa o de sus accionistas.
SIC-27	Evaluación del fondo económico de las transacciones que adoptan la forma legal de un arrendamiento.
SIC-29	Acuerdos de concesión de servicio: información a revelar.
SIC-31	Ingresos-trueque de servicios de publicidad.
SIC-32	Activos intangibles-costos de sitios web.

Fuente: Fundación IASC y el IASB. (2012).

Elaborado por: Diana Celi y Silvana Ramón



Normas que entrarán en vigencia en el año 2013

En la actualidad se encuentran vigentes 8 NIIF, el 1 de enero de 2013 entrará en vigencia la NIIF 9 emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad en noviembre de 2009, esta norma sustituirá a la NIC 39 instrumentos financieros: reconocimiento y medición, la cual se permitirá su aplicación anticipada a las entidades que lo deseen. Según el grupo de contadores y auditores JEZL, en mayo de 2011, la Fundación de las Normas Internacionales de Contabilidad, emitió nuevas normas las cuales entrarán en vigencia en mayo de 2013, las cuales se detalla a continuación:

- **NIIF 10: Estados Financieros Consolidados.** Esta norma establece un modelo de consolidación que integran los principios de la NIC 27 y SIC 12 y dará lugar a la consolidación más adecuada que mejor refleja la esencia económica de la relación entre una entidad que informa y participadas una. Según el personal de la fundación NIIF, en el desarrollo de la NIIF 10 y la NIIF 11, se identificó una oportunidad para integrar y hacer compatibles los requerimientos de información de las filiales, los acuerdos conjuntos, asociados y entidades no consolidadas estructurada y presentar los requisitos en una sola NIIF.

Cuadro 5: NIIF 10 sustituye a NIC 27

SUSTITUYE A:	
NIIF 10: Estados financieros consolidados	- NIC 27 Estados financieros Consolidados y Separados.
	- SIC 12 Consolidación-Entidades de Propósito Especial.

Fuente: JEZL. (2009).

Elaborado por: Diana Celi y Silvana Ramón

- **NIIF 11: Negocios conjuntos.** Con La creación de la NIIF 11, se busca mejorar la contabilidad de los acuerdos conjuntos con la introducción de un enfoque basado en principios que se espera, proporciona a los usuarios una mayor claridad acerca de la participación de la entidad en sus acuerdos conjuntos mediante el aumento de la verificabilidad, comparabilidad y comprensibilidad de la información sobre estos acuerdos.



Los desarrolladores consideran que NIIF 11 es una mejora con respecto a NIC 31 porque establece un principio claro de que es aplicable a la contabilización de todos los acuerdos conjuntos.

También consideran que el cambio más controversial es el hecho de que la NIIF 11 elimina la consolidación la consolidación proporcional como método para dar cuenta de los acuerdos conjuntos.

Cuadro 6: NIIF 11 sustituye a NIC 31

SUSTITUYE A:	
NIIF 11: Negocios conjuntos	<ul style="list-style-type: none"> - NIC 31 Participaciones en Negocios Conjuntos. - SIC 13 Entidades controladas conjuntamente - Aportaciones no monetarias de los participantes.

Fuente: JEZL. (2009).

Elaborado por: Diana Celi y Silvana Ramón

- **NIIF 12: Revelación de intereses en otras entidades.** Esta norma mejora, combina y sustituye las obligaciones de información para las filiales, acuerdos conjuntos, asociadas y entidades no consolidadas estructuradas.

El proyecto contempla la implementación de estas normas en 2013 y una revisión post-implementación en el 2016.

- **NIIF 13: Valor Razonable.** Con la NIIF 13 se establece en una sola NIIF el marco para medir el valor razonable y las divulgaciones sobre las mediciones del valor razonable, a través de una jerarquía razonable.

Según el grupo de contadores y auditores JEZL. Constituye en el más reciente e importante avance del proyecto conjunto para mejorar las NIIF y Generally Accepted Accounting Principles of the United States - US GAAP para lograr su convergencia.



1.4. Adopción de las NIC y NIIF en el Ecuador.

El 8 de julio de 1999 Ecuador implementó las Normas Ecuatorianas de Contabilidad – NEC, fueron inscritas en el Registro oficial No 291 publicado el 8 de octubre de 1999 para el registro contable y elaboración de los estados financieros, estas normas se aplicaron a las sociedades y personas naturales obligadas a llevar contabilidad, surgieron como producto de la adaptación de las Normas Internacionales de Contabilidad – NIC. La Superintendencia de Compañías determinó la aplicación obligatoria de las NIIF a partir del 1 de enero de 2009, cabe recalcar que las NEC y NIC tienen cierta relación, por lo tanto, estamos familiarizados con determinados conceptos.

La Unión Europea ha exigido la adopción de las NIIF a partir del año 2005, para que exista armonía en la presentación de los estados financieros de las empresas que cotizan en bolsa, lo cual hoy en día ya se está cumpliendo a nivel global en el mundo dejando de ser únicamente materia contable.

El 1 de enero de 2009, Ecuador decide adoptar estas normas, según una resolución emitida la Superintendencia de Compañías. Resolución No. 06.Q.ICI.004, publicada en el Registro Oficial No. 348 del 4 de septiembre de 2006.

Según la resolución No. 06.Q.ICI.004 de la Superintendencia de Compañías detalla los siguientes artículos:

Artículo 1. Adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF.

Artículo 2. Disponer que las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF, sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, para el registro, preparación y presentación de estados financieros, a partir del 1 de enero del 2009.

Artículo 3. A partir de la fecha mencionada en el artículo anterior, derogase la Resolución No. 99.1.3.3.007 de 25 de agosto de 1999, publicada en el Registro Oficial No. 270 de 6 septiembre de 1999 y Resolución No. 02.Q.ICI.002 de 18 de



marzo del 2002, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 4 de 18 de septiembre del 2002, mediante las cuales esta Superintendencia dispuso que las Normas Ecuatorianas de Contabilidad de la 1 a la 15 y las Normas Ecuatorianas de Contabilidad de la 18 a la 27, respectivamente, sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia.

Artículo 4. Esta resolución entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación del Registro Oficial.

Luego de una prórroga solicitada por el Gobierno Nacional para la aplicación de las normas, la Superintendencia de Compañías con resolución No. 08.G.DS.010 del 20 de noviembre de 2008, establece el cronograma de aplicación obligatorio de las NIIF para todas las compañías y entes que se encuentren bajo el control de la Superintendencia de Compañías conjuntamente con el cronograma de implementación.

1.4.1 Cronograma de aplicación

Grupo 1. Aplicarán a partir del 1 de enero del 2010: las Compañías y entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa.

Se establece el año 2009 como periodo de transición; para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF a partir del ejercicio económico del año 2009.

Grupo 2. Aplicarán a partir del 1 de Enero del 2011: las Compañías que tengan activos totales iguales o superiores a USD 4.000.000,00 al 31 de Diciembre del 2007; las compañías Holding o tenedoras de acciones que voluntariamente que hubieren conformado grupos empresariales; las compañías de economía mixta y las que bajo la forma jurídica de sociedades constituya el Estado y Entidades del Sector Público; las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras,



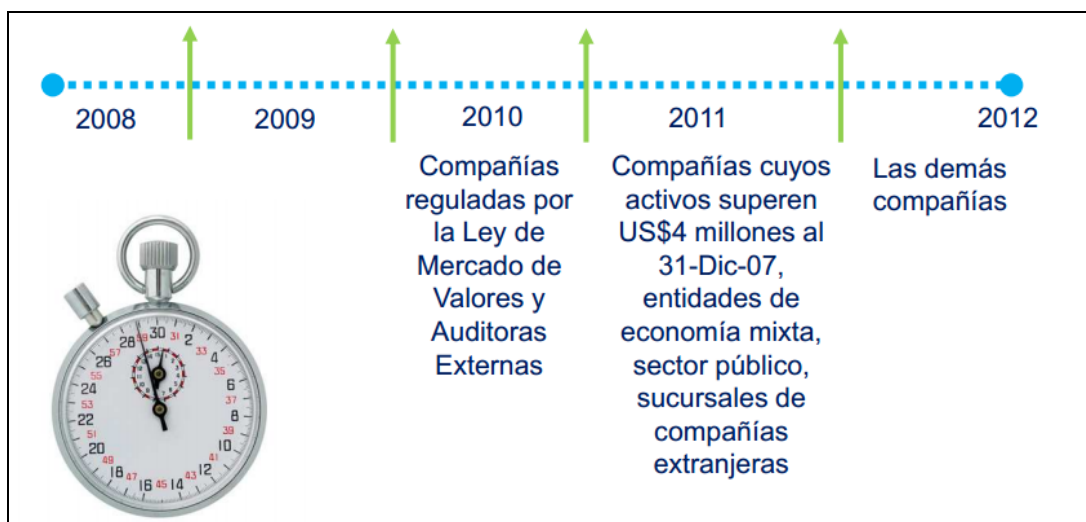
estatales, paraestatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que estas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador.

Se establece el año 2010 como período de transición; para tal efecto este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF a partir del ejercicio económico del año 2010.

Grupo 3. Aplicarán a partir del 1 de Enero del 2012: las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores.

Se establece el año 2011 como período de transición; para tal efecto este grupo de compañías deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, a partir del año 2011.

Gráfico 5. Cronograma de implementación de acuerdo a la Resolución de la Superintendencia de Compañías del Ecuador



Fuente: Deloitte. (2011).

Elaborado por: Diana Celi y Silvana Ramón



Cuadro 7. Cronograma de implementación de acuerdo a la Resolución de la Superintendencia de Compañías del Ecuador

Año de transición y fechas críticas			
Año de adopción	2010	2011	2012
Año de transición	2009	2010	2011
Fechas críticas:			
Plan de capacitación	Marzo	Marzo	Marzo
	2009	2010	2011
Aprobación balance inicial	Septiembre	Septiembre	Septiembre
	2009	2010	2011
Registro de ajustes	Enero	Enero	Enero
	2010	2011	2012

Fuente: Deloitte. (2011).

Elaborado por: Diana Celi y Silvana Ramón

1.4.2 Cronograma de Implementación

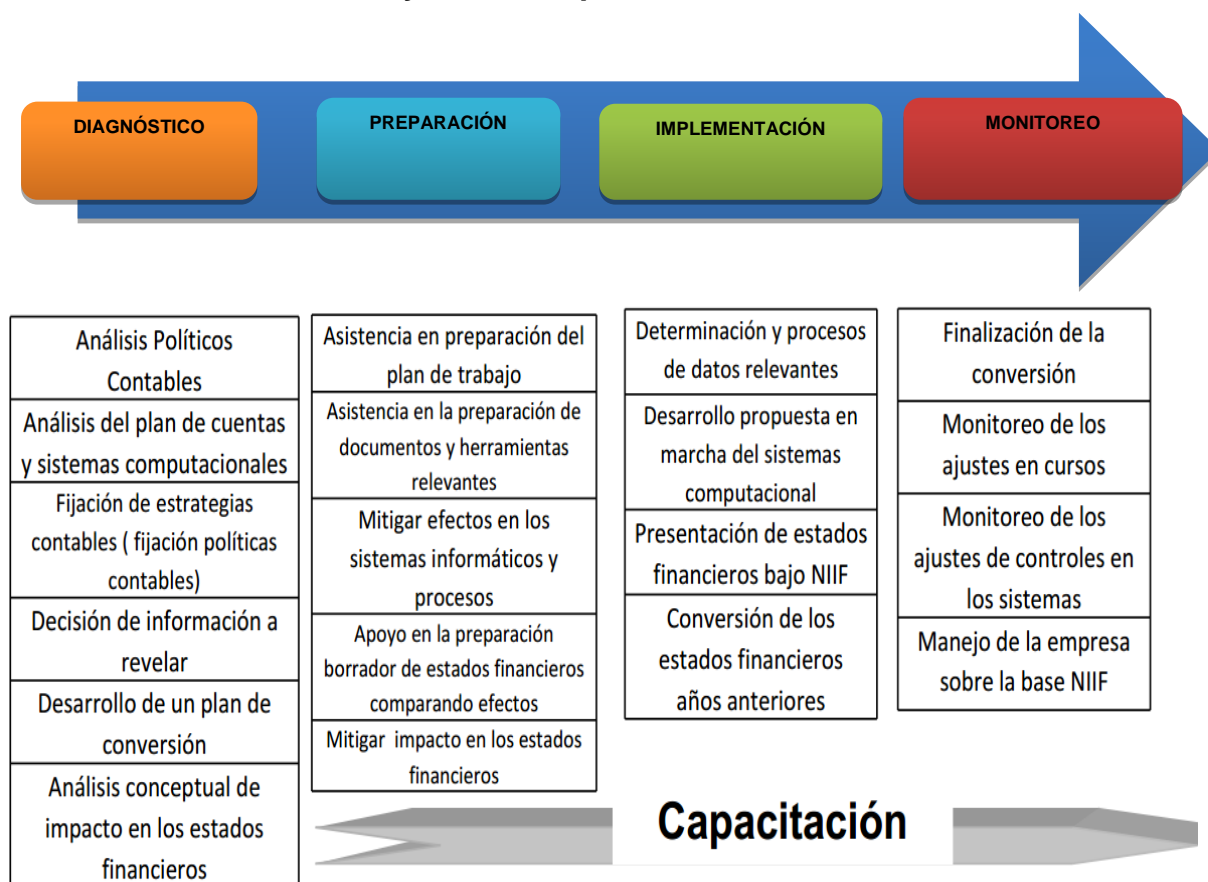
En la Resolución No. 06.Q.ICI.004 emitida por el Superintendente de Compañías, se menciona que durante la etapa de transición, las compañías que conforman los grupos 1, 2 y 3 elaborarán obligatoriamente hasta marzo del 2009, marzo de 2010 y marzo de 2011, en su orden, un cronograma de implementación de dicha disposición, el cual tendrá, al menos lo siguiente:

- Plan de capacitación
- Plan de implementación
- La fecha del diagnóstico de los principales impactos en la empresa

Esta información será aprobada por la junta general de socios o accionistas, o por el organismo facultado.



Gráfico 6: Proyecto de implementación de las NIIF



Tomado de: Campos & Asociados. (2011).

Elaborado por: Diana Celi y Silvana Ramón

Información adicional en el periodo de transición

En adición a la información anterior, las empresas elaborarán en sus respectivos periodos de transición lo siguiente:

- Conciliaciones del patrimonio neto reportado bajo NEC al patrimonio bajo NIIF, al 1 de Enero y al 31 de Diciembre de los dos periodos de transición.
- Conciliaciones del estado de resultados del 2009, 2010, 2011, según el caso, bajo NEC al Estado de Resultados bajo NIIF.
- Explicar cualquier ajuste material si lo hubiere al estado de flujos de efectivo del 2009, 2010 y 2011, según el caso, previamente presentando bajo NEC.



Se presentarán las conciliaciones con suficiente detalle para que los usuarios (accionistas, proveedores, entidades de control, etc.) puedan comprender los ajustes significativos realizados en el balance y en el estado de resultados. La conciliación del patrimonio neto al inicio de cada periodo de transición, deberá ser aprobada por el directorio o por el organismo que estatutariamente este facultado para tales efectos, hasta el 30 de septiembre del 2009, 2010 ó 2011 según corresponda, y ratificada por la junta general de socios o accionistas, o por el apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país, cuando conozcan y aprueben los primeros estados financieros bajo NIIF.

Los ajustes efectuados al término del período de transición, al 31 de diciembre del 2009, 2010 y 2011 según el caso deberán contabilizarse el 1 de enero del 2010, 2011 y 2012 respectivamente.

Con la llegada de las Normas Internacionales de Información Financieras a Ecuador se abren nuevas oportunidades para las empresas. Hasta la fecha ha culminado el plazo de transición de las compañías que conforman el último grupo, cumpliendo con los cronogramas establecidos por la Superintendencia de Compañías quien es la encargada de verificar la adopción y cumplimiento de estas normas en las empresas ecuatorianas.

Pasos para la aplicación de las NIIF en Ecuador

Es necesario contar con determinados procesos para poner en marcha la ejecución de las NIIF en una empresa:

1. Primeramente se requiere conocer los objetivos de la empresa, como sus políticas contables que rigen en la presentación de los estados financieros.
2. Se debe diagnosticar la viabilidad para la aplicación de las NIIF por primera vez, a través del estudio de la parte operativa de la empresa.

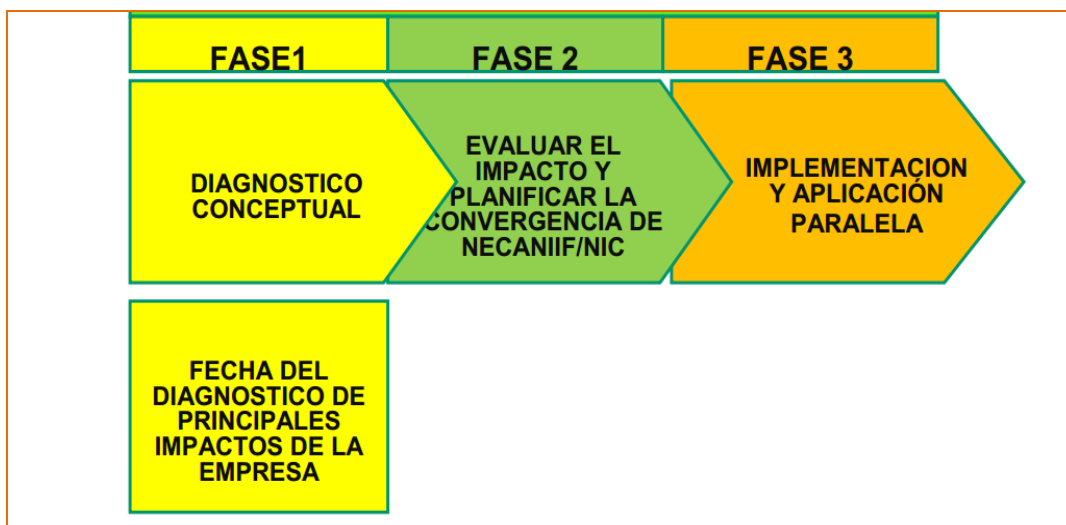


3. Armar un cronograma de capacitación al personal involucrado en la implementación de las NIIF, el contador no es únicamente la persona idónea de recibir los conocimientos previos a la aplicación.
4. Se evalúan los componentes de los estados financieros del final del periodo, con la finalidad de perfeccionar la información existente en ellos mediante ajustes y/o reclasificaciones de cuentas con la intervención de la máxima autoridad de la empresa.
5. Se reconocerán razonablemente los activos, pasivos y patrimonio al final del periodo para la conversión de los estados financieros, esto en la fecha de transición.
6. Los procesos para generar la información financiera cambia con la implementación de las NIIF. Los administradores de las empresas aceptarán los cambios efectuados e iniciarán con un nuevo sistema de información.
7. El pago del impuesto a la renta se realizará según las leyes vigentes impuestas por el Servicios de Rentas Internas. Por la aplicación de las NIIF a los estados financieros surgirán posibles impactos tributarios, por efecto se realizarán las Conciliaciones Tributarias, en donde tanto ingresos como gastos o costos no deducibles, no estarán libres del interés fiscal por los cambios contables que experimentará el Ecuador en la implementación de las NIIF.

Se puede resumir los procesos en 3 fases para la implementación de las NIIF como se muestra a continuación:



Gráfico 7: Plan de implementación



Tomado de: Campos & Asociados. (2011).

Elaborado por: Diana Celi y Silvana Ramón



**UNIVERSIDAD TÉCNICA
PARTICULAR DE LOJA**
La Universidad Católica de Loja

CAPÍTULO II

ANÁLISIS DE LA NIC 40
"PROPIEDADES DE
INVERSIÓN"



La NIC 40 define el concepto de propiedades de inversión y su propósito es reconocer, valorar y revelar la información de la inversión inmobiliaria, determina el tratamiento contable de las propiedades que una entidad desea mantener para obtener renta o plusvalía, deben tratarse como activos de inversión cuando los beneficios económicos futuros asociados fluyan hacia la entidad y a su vez los costos puedan ser medidos con fiabilidad.

Las propiedades de inversión no deben ser usadas por los dueños para sus procesos operativos, pero se pueden transferir a propiedad, planta y equipo, cuando la entidad lo requiera.

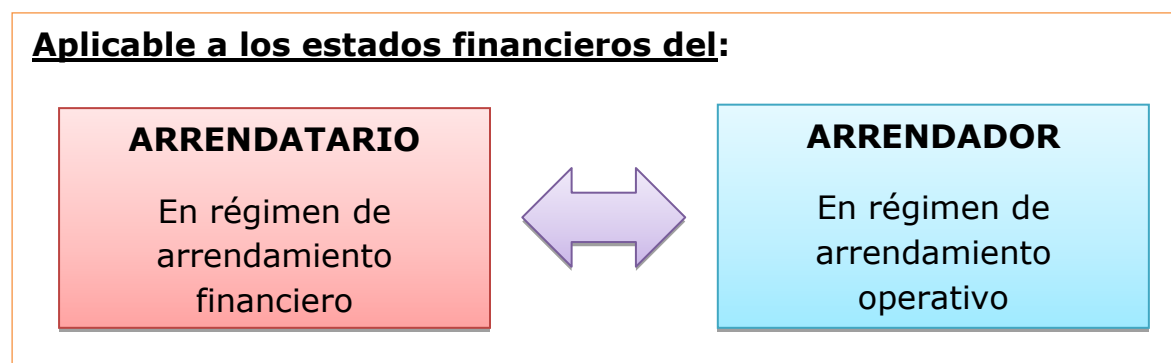
2.1 Objetivo

El objetivo de esta Norma es prescribir el tratamiento contable de las propiedades de inversión y las exigencias de revelación de información correspondientes.

2.2 Alcance

Esta Norma será aplicable en la medición en los estados financieros de un arrendatario, de los derechos sobre una propiedad mantenida en régimen de arrendamiento financiero y que se contabilice como un arrendamiento operativo, también se aplicará para la medición en los estados financieros de un arrendador, de las propiedades de inversión arrendadas en régimen de arrendamiento operativo.

Gráfico 8. Alcance de la NIC 40



Fuente: NIC 40, Propiedades de Inversión (2009)

Elaborado por: Diana Celi y Silvana Ramón



Esta Norma no se aplica en los problemas de la NIC 17, arrendamientos, los mismos que se detallan a continuación:

- a. La clasificación de los arrendamientos como financieros u operativos.
- b. El reconocimiento de las rentas por arrendamiento de propiedades de inversión detallados en la NIC 18 ingresos de actividades ordinarias.
- c. La medición, en los estados financieros del arrendatario, de los derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo.
- d. La medición, en los estados financieros del arrendador, de su inversión neta en un arrendamiento financiero.
- e. La contabilización de las transacciones de venta con arrendamiento posterior.
- f. La información a revelar sobre arrendamientos financieros y operativos.

Esta Norma no se debe aplicar en:

- a. Los activos biológicos relacionados con la actividad agrícola descritos en la NIC 41 agricultura.
- b. Los derechos mineros y reservas minerales tales como petróleo, gas natural y recursos no renovables similares.

2.3 Definiciones

Las principales definiciones que se utilizan en el análisis de la NIC 40 se detallan a continuación:

- **Propiedades de inversión.**- son bienes inmuebles considerados en su totalidad o en parte, que se tienen como propiedad para obtener rentas, plusvalías o ambas:



- a. Para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o
- b. Para su venta en el curso ordinario de los negocios.

Para entender esta definición se detallan algunos ejemplos:

- Un terreno que se tiene para generar plusvalía a largo plazo.
 - Un terreno que se tiene para un uso futuro no determinado, es decir, que no se ha considerado como propiedad usada por el dueño o propiedad disponible para la venta en el corto plazo.
 - Inmuebles que están siendo construidos o mejorados para su uso futuro como propiedades de inversión.
 - Una construcción que sea arrendada por medio de un contrato de arrendamiento operativo.
 - Un edificio desocupado que sea arrendado por medio de un arrendamiento operativo.
 - Bienes inmuebles en construcción para su uso en el futuro como propiedades de inversión.
- **Propiedades ocupadas por el dueño.-** son los bienes inmuebles que se tienen para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos.
- **Valor razonable de un activo.-** es el importe por el cual podría ser intercambiado un activo entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua.

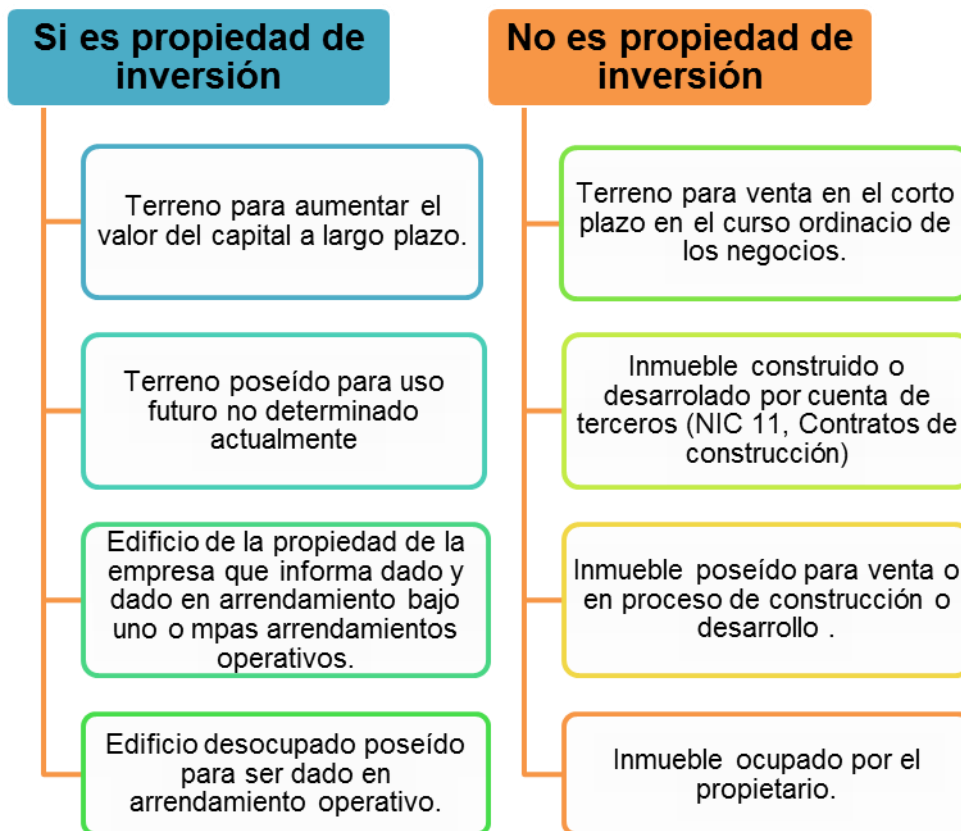


- **Costo.-** es el importe de efectivo o equivalentes al efectivo pagados, o bien el valor razonable de la contraprestación entregada, para adquirir un activo en el momento de su adquisición o construcción.
- **Importe en libros.-** es el importe por el que se reconoce un activo, una vez deducidas la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro del valor acumuladas, que se refieran al mismo.

2.4 Reconocimiento

Las propiedades de inversión deben ser reconocidas como activos cuando sea probable que los beneficios económicos futuros que se asocian con estas propiedades fluyan hacia la entidad, como también el costo de las propiedades de inversión puede ser medido confiablemente.

Gráfico 9. Reconocimiento de propiedades de inversión



Fuente: Valdivia, C. (2001)

Elaborado por: Diana Celi y Silvana Ramón



De acuerdo al criterio de reconocimiento cada entidad debe evaluar los costos de todas sus propiedades de inversión incurridos inicialmente para adquirir o construir una partida de propiedades, así mismo los costos incurridos posteriormente de las propiedades de inversión.

Ejemplo 1

La empresa “ABC” dedicada a la venta de textiles, compra una oficina por el valor de \$ 20.000,00 con la finalidad de arrendarla. Analizar si se debe contabilizar como propiedad de inversión o propiedad, planta y equipo.

Desarrollo

Reconocimiento: Según indica la norma, si la oficina es adquirida con la finalidad de obtener utilidad por la renta se contabiliza como propiedad de inversión, debido a que la actividad económica de la empresa es la venta de textiles. (NIC 40, párr.16-19)

Registro contable

Detalle	Parcial	Debe	Haber
<u>Propiedad de inversión</u>		20.000,00	
Oficina	20.000,00		
<u>Efectivo y equivalentes de efectivo</u>			20.000,00
Bancos	20.000,00		
P/R compra de una oficina.			
	TOTAL	20.000,00	20.000,00

Ejemplo 2

La empresa “ABC” compra un terreno en \$ 30.000,00 pero aún no está decidido su uso. Analizar si se debe contabilizar como propiedad de inversión o propiedad, planta y equipo.



Desarrollo

Reconocimiento: Si no se ha definido el uso del terreno se considera que se lo mantiene para obtener plusvalía, por lo tanto se debe contabilizar como propiedad de inversión. (NIC 40, párr. 8, lit. b)

Registro contable

Detalle	Parcial	Debe	Haber
<u>Propiedad de inversión</u>		30.000,00	
Terreno	30.000,00		
<u>Efectivo y equivalentes de efectivo</u>			30.000,00
Bancos	30.000,00		
P/R compra de un terreno.			
	TOTAL	30.000,00	30.000,00

Ejemplo 3

La empresa "X" dedicada a la compra y venta de muebles adquiere un edificio compuesto de planta baja y dos pisos, con la finalidad de ocupar la planta baja para fines administrativos y arrendar los dos pisos. El costo del edificio es de \$ 60.000,00, el mismo puede ser vendido por separado a \$ 20.000,00 cada piso. Analizar su contabilización.

Desarrollo

Reconocimiento: Según la norma cuando el inmueble se compone de varias partes y se puede vender por separado, se debe registrar como propiedad de inversión la parte destinada para obtener renta y como propiedad, planta y equipo la parte ocupada por la empresa. (NIC 40, párr. 10)



Registro contable

Detalle	Parcial	Debe	Haber
<u>Propiedad de inversión</u>		40.000,00	
Edificio	40.000,00		
<u>Propiedad, planta y equipo</u>		20.000,00	
Edificio	20.000,00		
Efectivo y equivalentes de efectivo			60.000,00
Bancos	60.000,00		
P/R la compra de un edificio.			
	TOTAL	60.000,00	60.000,00

Ejemplo 4

La empresa “XYZ” dedicada a prestar servicios de asesoría contable y tributaria, adquiere un edificio en el centro de la ciudad por \$ 75.000,00 que consta de cuatro pisos incluido la planta baja con la finalidad de arrendarlo. La empresa ocupa un cuarto pequeño en la planta baja para archivo. Según el estatus legal del inmueble no se puede vender por separado. La empresa desea conservarlo como propiedad, planta y equipo. Analizar su tratamiento contable.

Desarrollo

Reconocimiento: la empresa no puede registrar el edificio como propiedad, planta y equipo, debido a que el inmueble está destinado para obtener renta y el espacio que ocupa la empresa para fines administrativos es insignificante, según la norma se considera que el edificio debe ser contabilizado como propiedad de inversión. (NIC 40, párr. 10)

Registro contable

Detalle	Parcial	Debe	Haber
<u>Propiedad de inversión</u>		75.000,00	
Edificio	75.000,00		
<u>Efectivo y equivalentes de efectivo</u>			75.000,00
Bancos	75.000,00		
P/R la compra de un edificio.			
	TOTAL	75.000,00	75.000,00

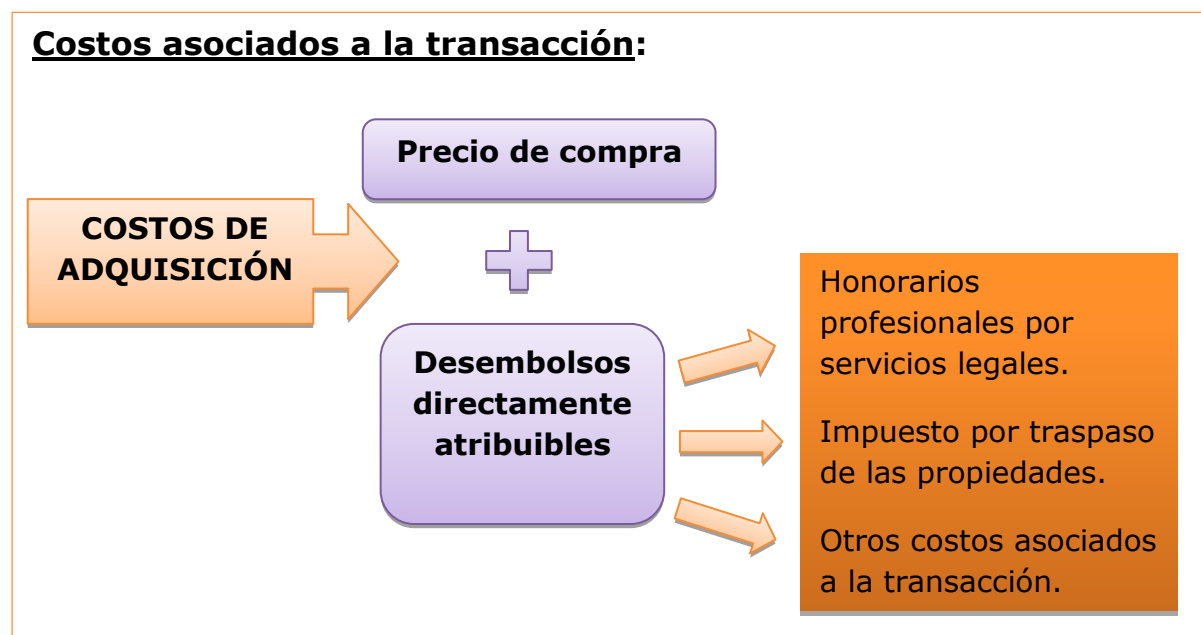


2.5 Medición en el momento del reconocimiento

Las propiedades de inversión se medirán inicialmente al costo, incluyendo los costos de transacciones.

El costo de adquisición de la propiedad de inversión estará compuesto por el precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible a la propiedad.

Gráfico 10. Medición inicial por adquisición



Fuente: Prof. Luis Alfredo Gómez Rodríguez (2010)

Elaborado por: Diana Celi y Silvana Ramón

Ejemplo 5

La empresa “R&R Cia Ltda” dedicada a la venta de electrodomésticos adquiere un terreno para obtener plusvalía, el costo es de \$ 40.000,00. Los gastos de escrituras y trámites legales fueron de \$ 2.700,00, las tasas arancelarias de \$ 1.500,00 y se pagó el valor de \$ 300,00 por comisiones. Realizar la contabilización del inmueble.



Desarrollo

Cuadro de detalle

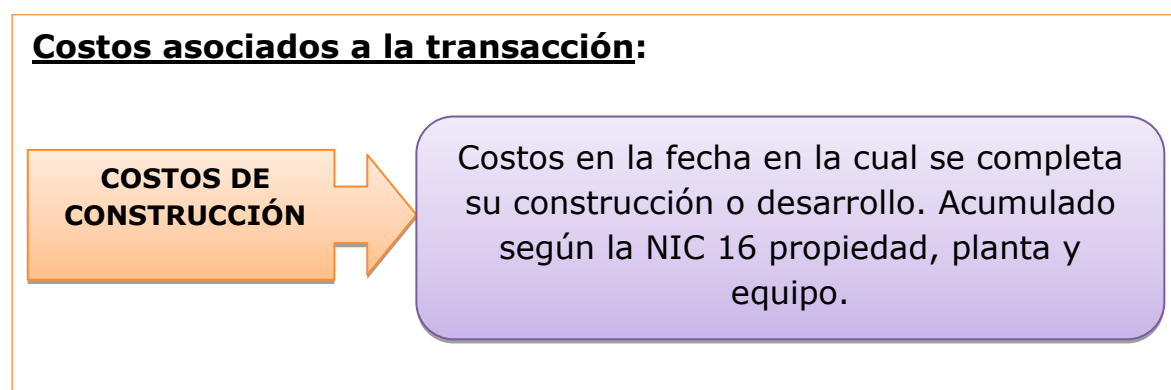
Descripción	Costos
Terreno	40.000,00
Gastos de escrituras y tramites legales	2.700,00
Tasas arancelarias	1.500,00
Comisiones	300,00
TOTAL	\$ 44.500,00

Registro contable

Detalle	Parcial	Debe	Haber
<u>Propiedad de inversión</u>		44.500,00	
Terreno	44.500,00		
<u>Efectivo y equivalentes de efectivo</u>			44.500,00
Bancos	44.500,00		
P/R la compra de un terreno.			
TOTAL		44.500,00	44.500,00

En el reconocimiento inicial de la propiedad de inversión se consideran los costos directamente atribuibles al bien, en este ejemplo se incluyen al costo los desembolsos por escrituras y trámites legales, tasas arancelarias y comisiones. (NIC 40, párr. 20-21)

Gráfico 11. Medición inicial por construcción



Fuente: Prof. Luis Alfredo Gómez Rodríguez (2010)
Elaborado por: Diana Celi y Silvana Ramón



Ejemplo 6

La imprenta “ATC” realiza la cancelación de \$ 25.000,00 por la construcción de un parqueadero con la finalidad de obtener renta.

Desarrollo

Si la finalidad es obtener renta, el bien se debe contabilizar como propiedad de inversión, inclusive si se encuentra en proceso de construcción (NIC 40, párr. 20-21)

Registro contable

Detalle	Parcial	Debe	Haber
<u>Propiedad de inversión</u>		25.000,00	
Construcciones en proceso	25.000,00		
<u>Efectivo y equivalentes de efectivo</u>			25.000,00
Bancos	25.000,00		
P/R construcción de un parqueadero.			
TOTAL		25.000,00	25.000,00

El costo de una propiedad de inversión no se incrementará por:

- a. Los costos de puesta en marcha, pero si se consideran necesarios para poner la propiedad en buenas condiciones para su funcionamiento estos serán incluidos al costo del bien.
- b. Las pérdidas iniciales de operación incurridas antes de que la propiedad de inversión logre el nivel planeado de ocupación.
- c. Montos anormales de desperdicios, mano de obra u otros recursos incurridos en la construcción o en el desarrollo de la propiedad.

El costo de una propiedad de inversión es igual al precio de contado cuanto su pago es aplazado, por tanto la diferencia entre el costo y el pago total se lo contabilizará como gasto por intereses, de acuerdo al periodo de crédito.

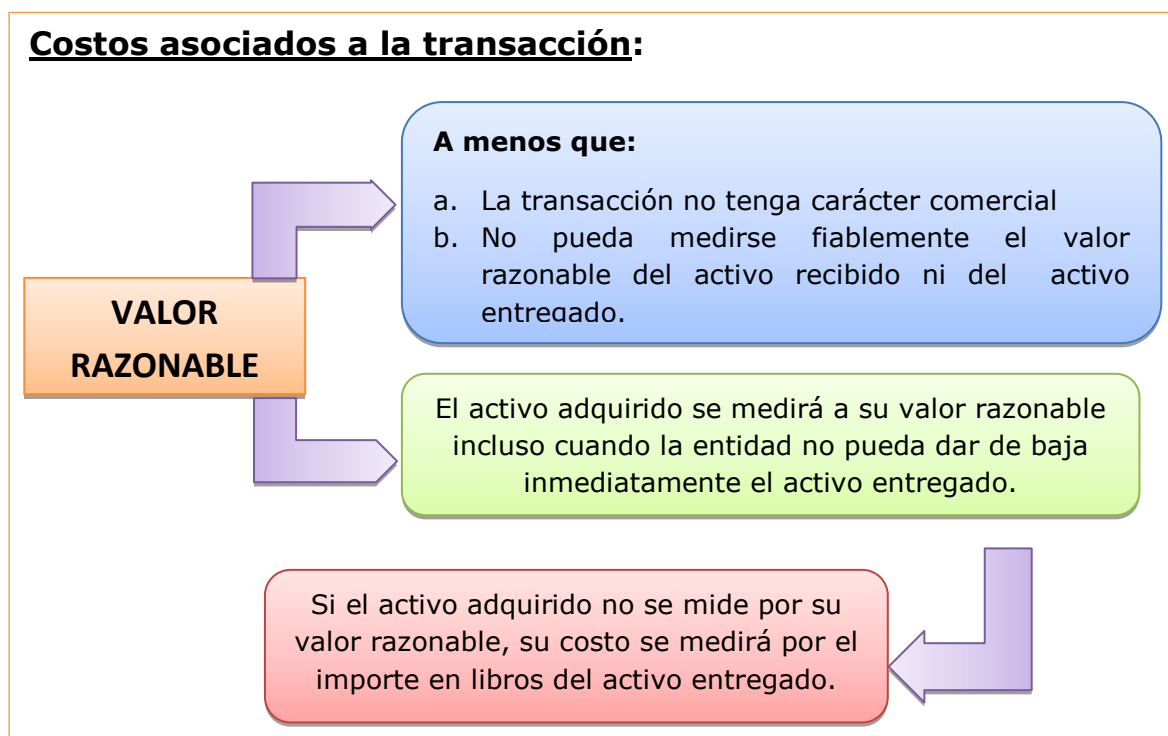


Si una propiedad de inversión es obtenida mediante arrendamiento financiero su tratamiento contable se realizará de acuerdo a la NIC 17 Arrendamientos, párrafo 20, en donde detalla lo siguiente: el activo se reconocerá tomando en cuenta el menor valor entre el valor actual y el precio en el mercado y como factor de descuento la tasa de interés implícita en el arrendamiento, a la vez que se reconocerá como pasivo el valor equivalente a la propiedad de inversión.

2.5.1 Permutas

Algunas propiedades de inversión pueden haber sido adquiridas a cambio de uno o varios activos no monetarios, o de una combinación de activos monetarios y no monetarios.

Gráfico 12. Medición inicial permuta



Fuente: Prof. Luis Alfredo Gómez Rodríguez (2010)

Elaborado por: Diana Celi y Silvana Ramón



Permuta comercial

Para determinar si una transacción de intercambio tiene carácter comercial se toma en cuenta los siguientes aspectos:

- a. Cuando la configuración (riesgo, calendario e importe) de los flujos de efectivo del activo recibido difiere de la configuración (riesgo, calendario e importe) de los flujos de efectivo del activo entregado, es decir, sean distintos. Por ejemplo: en una permuta de terrenos, los bienes que se intercambian son semejantes, pero cada uno tiene distinta valoración a futuro según su ubicación.
- b. El valor actual de flujos de efectivo para la entidad se ve modificado como consecuencia de la permuta, es decir, al intercambiar los bienes, el valor actual del activo recibido no será igual al valor actual del activo que fue entregado.
- c. La diferencia existente de los flujos mencionados en los párrafos anteriores deberá ser significativa al compararla con el valor razonable de los activos intercambiados.

Cuando una permuta tenga carácter comercial, el valor específico para la entidad tomará en cuenta los flujos de efectivo después de impuestos. El resultado de este análisis deberá ser claro sin tener que realizar cálculos detallados.

En caso de no existir transacciones similares en el mercado para determinar el valor razonable de un activo, este se puede medir con fiabilidad según las siguientes condiciones:

- a. La variación en el rango de estimaciones del valor razonable del activo no sea significativa.
- b. Las supuestas estimaciones dentro de ese rango, se puedan evaluar razonablemente y ser utilizadas en la estimación del valor razonable.



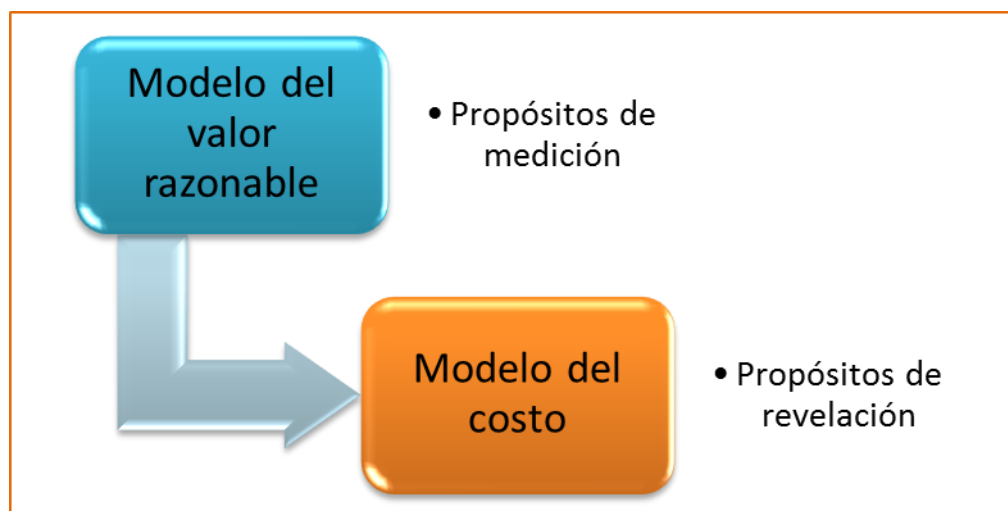
Si la entidad tiene la capacidad de determinar fiablemente los valores razonables de los activos recibidos o entregados, se utilizará el valor razonable del activo entregado para medición del costo del activo recibido, a menos que se conozca de forma clara el valor razonable del activo recibido.

2.6 Medición posterior al reconocimiento

2.6.1 Política contable

La entidad elegirá como política contable el modelo del valor razonable o el modelo del costo y aplicará esa política a todas sus propiedades de inversión.

Gráfico 13. Modelos de medición posterior



Fuente: NIC 40, Propiedades de inversión. (2009)

Elaborado por: Diana Celi y Silvana Ramón

Según la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores, se realizará un cambio voluntario en las políticas contables si a través de este se pueda proporcionar información relevante sobre los efectos de las transacciones en los estados financieros. Un cambio del modelo del valor razonable al modelo del costo es altamente probable que no proporcione una presentación más apropiada por lo que no sería aconsejable realizar este cambio.

Se recomienda a las entidades, pero no se les obliga, a determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión a través de un experto independiente con



capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la localidad y en el tipo de propiedades de inversión que está valorando.

Inversiones inmobiliarias relacionadas con pasivos

La entidad puede escoger el modelo del valor razonable o el modelo del costo:

- a. Para todas las propiedades de inversión que sirvan de garantía o respalden obligaciones de pagar un rendimiento vinculado con el valor razonable o a la rentabilidad proveniente de activos específicos, incluyendo esa propiedad para inversión; y
- b. Para todas las demás propiedades de inversión, independiente de la elección realizada en el literal anterior.

A las entidades que operen un fondo inmobiliario interno, no está permitido medir una propiedad de inversión parcialmente al costo o parcialmente al valor razonable.

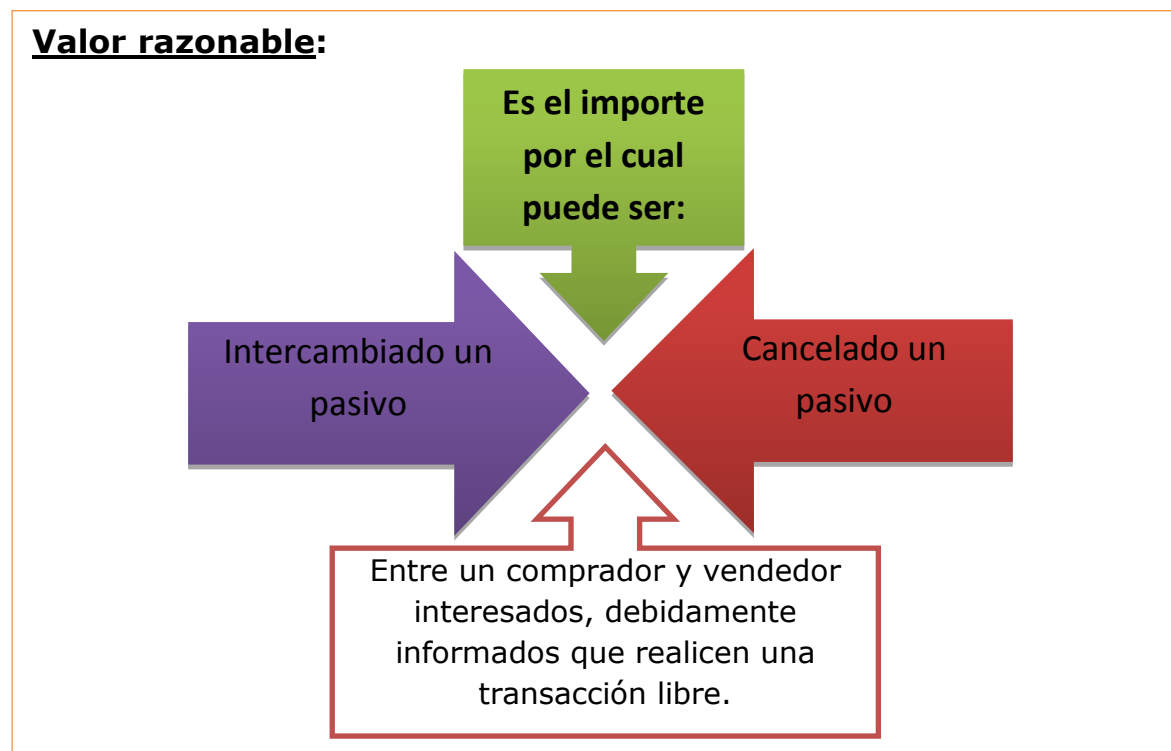
Si una entidad mantiene el modelo del costo y el modelo del valor razonable y desea vender un conjunto propiedades de inversión medidos con diferentes modelos, estos se deben reconocer al valor razonable y la diferencia por el cambio de modelo se reconocerá en el resultado del periodo. En caso de que se venda una propiedad de inversión que estuviese medida al valor razonable a una entidad que utiliza el modelo del costo, el valor razonable de la propiedad será su costo atribuido al momento de la venta.

2.6.2 Modelo del valor razonable

Posterior al reconocimiento inicial una empresa que elija el modelo del valor razonable medirá todas sus propiedades de inversión con este modelo.



Gráfico 14. Concepto de valor razonable

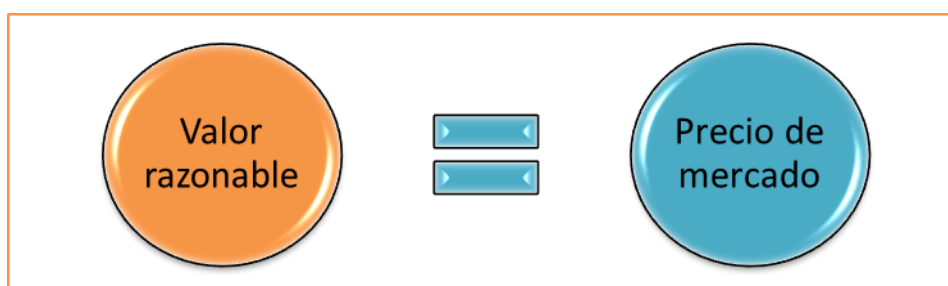


Fuente: NIC 40, Propiedades de inversión. (2009)

Elaborado por: Diana Celi y Silvana Ramón

En caso de existir pérdidas o ganancias por un cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión serán incluidas en el resultado del periodo.

Gráfico 15. Valor razonable



Fuente: NIC 40, Propiedades de inversión. (2009)

Elaborado por: Diana Celi y Silvana Ramón

El valor de razonable de una propiedad de inversión es comúnmente el valor de mercado, es el mejor precio considerando sus ventajas tanto para el comprador como para el vendedor pero no es aceptable en el valor razonable un precio estimado incrementado o rebajado por plazos o circunstancias especiales como:



financiación atípica, acuerdos de venta con arrendamiento financiero posterior, contrapartidas especiales o rebajas concedidas relacionadas con la venta.

Para determinar el valor razonable no se deducirán los costos asociados a la transacción incurridos por causa de la venta.

El valor razonable siempre reflejará las condiciones de mercado al final de periodo sobre el que se informa, es decir, sobre una fecha dada, ya que las condiciones de mercado pueden cambiar y este valor razonable no será correcto considerarlo para otro periodo.

El valor razonable de una propiedad de inversión refleja:

- El ingreso por rentas de un arrendamiento en condiciones actuales.
- Un precio supuesto razonable y defendible de arrendamientos futuros según una visión del mercado a futuro basado a las condiciones actuales de mercado.
- Salidas de efectivo generadas por la propiedad de inversión (pagos por arrendamiento y otras salidas de efectivo).

Ejemplo 7

La empresa "CK" el 01 de enero del año 1 compró un terreno por el valor de \$ 25.000,00 y un edificio por el valor de \$ 50.000,00 para fines administrativos. El 31 de diciembre del año 3 los activos son desocupados y se alquilan a un tercero, para lo cual la empresa decide tratar a su propiedad de inversión a su valor razonable y contrata a un especialista, quien establece que el valor razonable a la fecha actual del terreno es \$ 40.000,00 y el valor razonable del edificio es \$ 90.000,00.



Desarrollo

La empresa debe realizar el registro inicial según la NIC 16 propiedad, planta y equipo, ya que se trata de propiedades que ocupará la empresa para fines administrativos. Cuando los activos son alquilados, estos deben ser tratados según la NIC 40 propiedad de inversión. Cuando se trata de un cambio de valoración la diferencia a la fecha se registra como si fuese una revaluación.

Registro contable

- Registro inicial

Detalle	Parcial	Debe	Haber
<u>Propiedad, planta y equipo</u>		75.000,00	
Terreno	25.000,00		
Edificio	50.000,00		
<u>Efectivo y equivalentes de efectivo</u>			75.000,00
Bancos	75.000,00		
P/R la compra de un edificio.			
	TOTAL	75.000,00	75.000,00

- Medición al valor razonable

Costo del edificio	\$ 50.000,00
Depreciación acumulada	15.000,00
Valor en libros	\$ 35.000,00

Cálculo de la depreciación

Edificio	\$ 50.000,00
Vida útil	10 años
La depreciación acumulada:	3 años



	Valor contable	Valor razonable	Diferencia
Terreno	25,000.00	40,000.00	\$ 15,000.00
Edificio	50,000.00	90,000.00	\$ 40,000.00
Depreciación acum. Edificio	-15,000.00		\$ 15,000.00
Total	60,000,00	130,000,00	\$ 70,000,00

Detalle	Parcial	Debe	Haber
<u>Propiedad, planta y equipo</u>		55.000,00	
Terreno	15.000,00		
Edificio	40.000,00		
<u>Depreciación acumulada</u>		15.000,00	
Depreciación acum. Edificio	15.000,00		
<u>Ganancia por revaluación</u>			70.000,00
P/R la compra de un edificio.			
	TOTAL	70.000,00	70.000,00

- Transferencia

Detalle	Parcial	Debe	Haber
<u>Propiedad de inversión</u>		140.000,00	
Terreno	90.000,00		
Edificio	50.000,00		
<u>Propiedad, planta y equipo</u>			140.000,00
Terreno	90.000,00		
Edificio	50.000,00		
P/R la compra de un edificio.			
	TOTAL	140.000,00	140.000,00

Partes interesadas y debidamente informadas

Al tratar de partes interesadas se refiere al vendedor interesado y al comprador interesado que deben estar debidamente informados sobre las características de la propiedad de inversión, de su estado y su uso real, así como también de las condiciones actuales del mercado.

- El comprador interesado es aquel que está motivado pero no obligado a comprar la propiedad de inversión, estará dispuesto a comprar según las condiciones del mercado, más no a un precio elevado, entre compradores y vendedores la situación de mercado debe ser debidamente informado.



- Un vendedor interesado es aquel que no está forzado a vender a precios diferentes al valor actual del mercado, ni dispuesto a obtener un precio que no esté considerado en el mercado actual. El vendedor interesado está motivado a vender la propiedad de inversión al mejor precio posible basado en las condiciones de mercado.

Según la definición del valor razonable la transacción debe ser independiente y libre entre las partes sin ninguna relación especial, para que esta represente el precio original del valor de mercado. La transacción es realizada entre partes no relacionadas que actúan de forma independiente.

La evidencia del valor razonable de una propiedad de inversión, se obtiene de los precios actuales de un mercado activo, para propiedades similares de la misma localidad. La entidad tendrá que identificar cualquier diferencia en la naturaleza, localización y condición de la propiedad.

En caso de no existir precios actuales en un mercado activo, la entidad deberá considerar información de diferentes fuentes, entre las que se incluyen:

- a. Precios actuales en un mercado activo para propiedades de diferente naturaleza, condiciones o localización (o sujetas a contratos de arrendamiento, u otros contratos diferentes), ajustados para reflejar dichas diferencias.
- b. Precios recientes en mercados menos activos, con ajustes para reflejar cualquier cambio en las condiciones económicas desde la fecha en que ocurrieron las transacciones a los precios indicados.
- c. Proyecciones de flujos de efectivo descontados basados en estimaciones fiables de flujos futuros de efectivo, apoyadas en condiciones que se den en cualquier arrendamiento y otro contrato existente y (cuando sea posible) por evidencia externa, tales como rentas actuales de mercado para propiedades similares en la misma localidad y condiciones, utilizando tipos de descuento



que reflejen la evaluación actual del mercado sobre la incertidumbre en la cuantía y calendario de los flujos de efectivo.

Al considerar las diferentes fuentes pueden surgir diferentes conclusiones acerca del valor razonable de una propiedad de inversión para determinar el valor razonable de una propiedad de inversión, la entidad tomará en cuenta las diferencias con la finalidad de obtener la estimación más fiable del valor razonable, dentro de un rango de estimaciones.

En casos excepcionales cuando una entidad adquiere o compra por primera vez una propiedad de inversión (o cuando una propiedad ya existente es nombrada por primera vez como propiedad de inversión, después de un cambio en su uso) se notará una gran variación en el rango de las estimaciones de valor razonable lo cual se dificulta de evaluar, si existe un solo resultado de estimación del valor razonable, este será inválido. Esta situación nos indica que el valor razonable de la propiedad de inversión no podrá ser determinado fiablemente de manera continua.

Gráfico 16. Concepto de valor en uso

Valor en uso

- Es el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados que se espera obtener de un activo o unidad generadora de efectivo.

Fuente: NIC 40, Propiedades de inversión (2009)

Elaborado por: Diana Celi y Silvana Ramón

El valor razonable difiere del valor en uso, así como lo define la NIC 36 Deterioro del Valor de los Activos. El valor en uso refleja el conocimiento, estimaciones y factores específicos de la entidad que no pueden ser aplicados en otras entidades en general. Por ejemplo, el valor razonable no refleja los siguientes factores:

- a. El valor adicional derivado de la creación de una cartera de propiedades en diferentes localidades.
- b. Las sinergias entre las propiedades de inversión y otros activos.



- c. Los derechos o restricciones legales que son solo aplicables al propietario actual.
- d. Los beneficios o gravámenes fiscales que sólo son aplicables al propietario actual.

Al momento de determinar el importe en libros de una propiedad de inversión al modelo del valor razonable, la entidad no duplicará los activos y pasivos que son reconocidos en el balance como activos y pasivos separados.

Ejemplos.

- a. Equipos, tales como ascensores, elevadores o aire acondicionado, que están generalmente incluidos en un edificio denominado como propiedad de inversión, serán reconocidos como parte de la propiedad y no como propiedad, planta y equipo.
- b. Si una oficina es alquilada amoblada, el valor razonable de la oficina incluye el valor razonable del mobiliario, debido a que el ingreso por arrendamiento deriva de la oficina amoblada. Cuando el mobiliario se incluya en el valor razonable de la propiedad de inversión, la entidad no debe reconocer el mobiliario como un activo separado.
- c. El valor razonable de una propiedad de inversión no incluye los ingresos por rentas anticipadas o por cobrar operativos, por motivo de que la entidad reconoce éstos como pasivos o activos separados.

El valor razonable de una propiedad de inversión no refleja desembolsos futuros que sirvan para mejorar dicha propiedad.

En algunos casos la entidad aplicará la NIC 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes, para determinar cuándo se debe reconocer un pasivo y el tratamiento contable al cual se debe proceder, así como su medición.



Incapacidad para determinar el valor razonable de forma fiable

En casos excepcionales, cuando una entidad adquiera por primera vez una propiedad de inversión (o cuando una propiedad ya existente es nombrada por primera vez como propiedad de inversión, después de un cambio en su uso) existe una clara evidencia de que la entidad no podrá determinar de forma fiable y continuamente el valor razonable de la propiedad de inversión, este caso se da por el motivo de que las transacciones en el mercado no son siempre similares, a su vez no se puede disponer de otras maneras para estimar el valor razonable.

Cuando no se pueda determinar el valor razonable de una propiedad de inversión en construcción, y se está esperando la finalización de la obra, dicha propiedad de inversión en construcción se medirá por su costo hasta que se pueda determinar su valor razonable fiablemente.

Si una entidad no puede establecer el valor razonable de una propiedad de inversión (distinta a la propiedad de inversión en construcción), la entidad medirá dicha propiedad aplicando el modelo del costo de la NIC 16 propiedad, planta y equipo. En este caso se supondrá que el valor residual de la propiedad es cero. La empresa continuará aplicando la NIC 16 hasta la venta de la propiedad de inversión.

Cuando una entidad tenga la capacidad de medir con fiabilidad una propiedad de inversión que se encuentre en construcción y que fue medida anteriormente al costo, se medirá ahora por su valor razonable, caso contrario se continuará aplicando el modelo del costo según la NIC 16.

Una propiedad de inversión en construcción que sea medida al valor razonable inicialmente, no podrá concluir que el valor razonable de dicha propiedad no se puede determinar con fiabilidad una vez que se termine la obra.

En casos excepcionales, cuando la entidad se vea obligada a medir una propiedad de inversión utilizando el modelo del costo según la NIC 16, por la razón discutida en el párrafo anterior, la entidad medirá las demás propiedades de inversión por su valor razonable, incluyendo las demás propiedades que se encuentren en



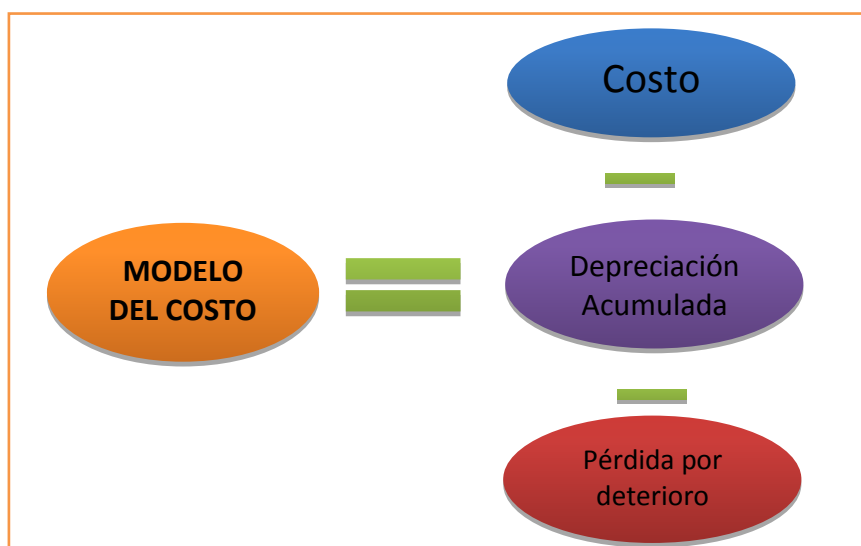
construcción. Si la entidad usa el modelo del costo para una propiedad de inversión, puede utilizar el modelo del valor razonable para las demás propiedades.

Si una entidad ha medido anteriormente una propiedad de inversión por su valor razonable, debe continuar midiéndola con el mismo modelo hasta que la propiedad sea ocupada por el dueño, o la entidad decida realizar transformaciones para su venta en el curso ordinario de su negocio, aún si las transacciones comparables en el mercado se hicieren poco frecuentes, o los precios de mercado no estuvieran disponibles fácilmente.

2.6.3 Modelo del costo

La entidad que elija el modelo del costo luego del reconocimiento inicial, medirá sus propiedades de inversión aplicando lo establecido en la NIC 16 propiedad planta y equipo, la contabilización se realizará a su costo de adquisición menos la depreciación acumulada y el importe acumulado por cualquier pérdida por deterioro acumulada.

Gráfico 17. Modelo del costo



Fuente: NIC 40, Propiedades de inversión (2009)

Elaborado por: Diana Celi y Silvana Ramón



Ejemplo 8

La empresa “H&H” ha adquirido un terreno a un costo de \$ 60.000,00 que será utilizado para obtener renta, los costos de acondicionamiento son de \$ 8.000,00, al final del periodo según informe, el terreno está sujeto a un plan de urbanización para el cual el precio de expropiación es de \$ 40.000,00. Además la empresa ha presentado un recurso para recalificar este terreno como edificable, en el que se da a conocer que el valor de mercado podría ser \$ 100.000,00.

Desarrollo

La valoración inicial del edificio se la realizará en relación al costo de adquisición más los gastos de acondicionamiento, la valoración posterior contabiliza según el modelo del costo, basado en la NIC 16 propiedad, planta y equipo, debido a que por el informe recibido no se puede determinar de forma fiable el valor del bien. (NIC 40, párr. 56).

Registro contable

Cuadro de detalle valoración inicial

Descripción	Costos
Edificio	60.000,00
Costos de acondicionamiento	8.000,00
TOTAL	\$ 68.000,00

Detalle	Parcial	Debe	Haber
<u>Propiedad de inversión</u>		68.000,00	
Terreno	68.000,00		
<u>Efectivo y equivalentes de efectivo</u>			68.000,00
Bancos	68.000,00		
P/R valoración inicial de propiedad de inversión (terreno).			
TOTAL		68.000,00	68.000,00



Cuadro de detalle valoración posterior

Descripción	Costos
Valor al final del periodo	40.000,00
Valor inicial	- 60.000,00
Pérdida	\$ - 20.000,00

Detalle	Parcial	Debe	Haber
<u>Pérdida por dep. de propiedad de inversión</u>		20.000,00	
Terreno	20.000,00		
<u>Propiedades de inversión</u>			20.000,00
Terreno	20.000,00		
P/R valoración posterior del terreno.			
TOTAL		20.000,00	20.000,00

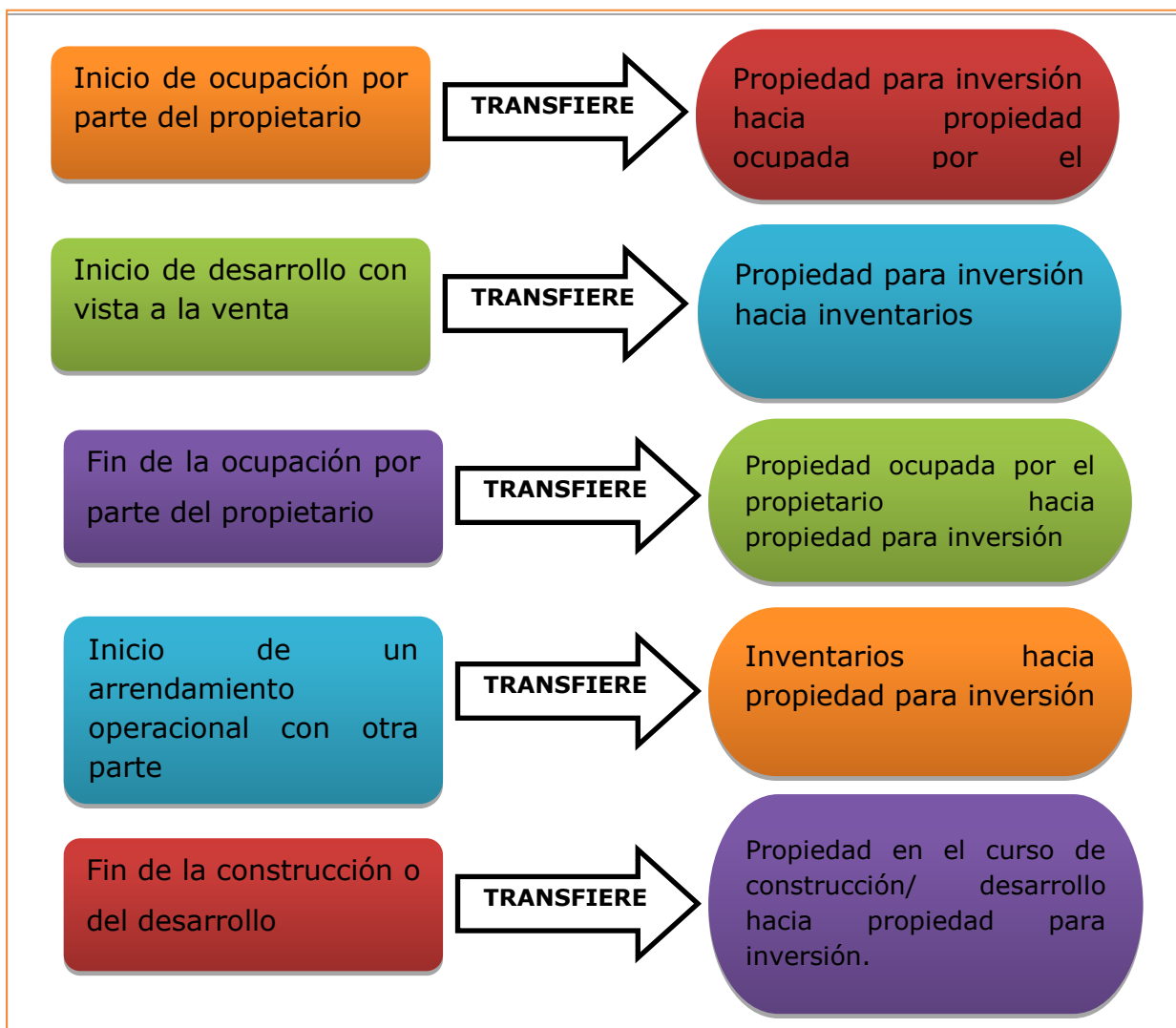
2.7 Transferencias

Las transferencias de un bien de propiedad de inversión o, a propiedad de inversión se realizan si, existe un cambio en su uso, para lo cual se transfiere a inventarios o propiedades ocupadas por el dueño cuando:

- El dueño inicia la ocupación del bien.
- El dueño finaliza la ocupación del bien.
- Inicia un desarrollo con intención de venta.
- Inicia una operación de arrendamiento a terceros.
- Finaliza la construcción o desarrollo del bien.



Gráfico 18. Transferencias



Fuente: NIC 40, Propiedades de inversión (2009)

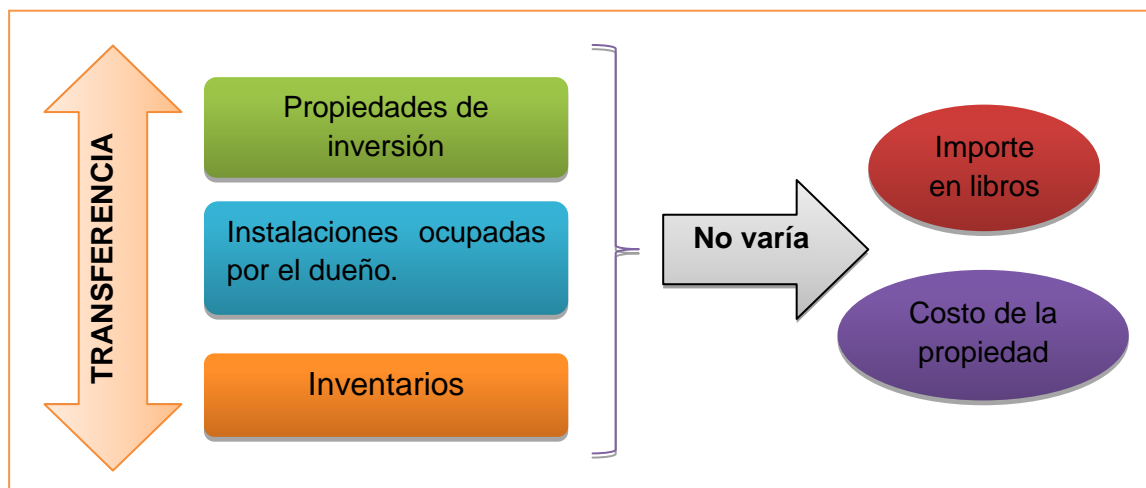
Elaborado por: Diana Celi y Silvana Ramón

2.7.1 Transferencias según el modelo del costo

Si la entidad utiliza el modelo del costo en transferencias que se realiza entre propiedades de inversión, instalaciones ocupadas por el dueño e inventarios, no causa variaciones en el importe en libros ni en el costo de las propiedades, con respecto a medición e información a revelar.



Gráfico 19. Transferencia según modelo del costo



Fuente: NIC 40, Propiedades de inversión (2009)

Elaborado por: Diana Celi y Silvana Ramón

Ejemplo 9

La empresa “D&C”, compra un edificio, que se lo mantendrá como inversiones a un valor negociable de \$ 80.000,00. Los gastos de escrituras y otros trámites fueron de \$ 1.500,00, estos serán adicionados al valor del edificio

Desarrollo

Cuadro de detalle

Descripción	Costos
Edificio	80.000,00
Escrituras y otros	1.500 ,00
TOTAL	\$ 81.500,00

Registro contable

- Registro de la compra

Detalle	Parcial	Debe	Haber
<u>Propiedad de inversión</u>		81.500,00	
Edificios	81.500,00		
<u>Efectivo y equivalentes de efectivo</u>			81.500,00
Bancos	81.500,00		
P/R Compra de edificio.			
TOTAL		81.500,00	81.500,00



Si la finalidad de la compra del edificio es obtener renta, se debe contabilizar como propiedad de inversión, además se debe considerar los costos adicionales por la compra del edificio

Ejemplo 10

Al mes siguiente la empresa D&C, transfiere el edificio de propiedades de inversión a Activos no corrientes mantenidos para la venta, por un valor de \$ 81.500,00, debido a que existe un interesado en la compra del inmueble.

Desarrollo

La transferencia del edificio de propiedades de inversión a activos no corrientes mantenidos para la venta se realizará si cumple con los requisitos establecidos en la NIC 16 propiedad, planta y equipo y en la NIC 40 propiedades de inversión.

Registro contable

Detalle	Parcial	Debe	Haber
<u>Activos no corr. manten. para la venta</u>		81.500,00	
Edificios	81.500,00		
<u>Propiedades de inversión</u>			81.500,00
Bancos	81.500,00		
P/R transferencia de propiedades de inversión a activos no corrientes mantenidos para la venta.			
TOTAL		81.500,00	81.500,00

Ejemplo 11

La empresa D&C toma la decisión de transferir un local comercial que mantiene como propiedad planta y equipo a propiedades de inversión con el fin de obtener renta, este local se encuentra fuera de uso por la empresa debido a que fue ocupado como sucursal y dejó de funcionar hace 2 años, el valor en libros del local es de \$ 30.000,00



Desarrollo

La transferencia del local comercial de propiedad planta y equipo a propiedades de inversión, se realizará cumpliendo con lo establecido en la NIC 16, el importe en libros de un elemento de propiedades, planta y equipo se dará de baja en cuentas por su disposición o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros por su uso, y según la NIC 40 que se refiere al reconocimiento de un bien como propiedad de inversión. (NIC 40, párr. 16-19)

Registro contable

Detalle	Parcial	Debe	Haber
<u>Propiedades de inversión</u>		30.000,00	
Local comercial	30.000,00		
<u>Propiedad, planta y equipo</u>			30.000,00
Local comercial	30.000,00		
P/R transferencia del cambio de uso de local comercial a propiedades de inversión.			
	TOTAL	30.000,00	30.000,00

Ejemplo 12

Seis meses después, la empresa D&C decide ocupar el local comercial que se mantiene como propiedades de inversión para exhibición y ventas, este inmueble refleja un valor en libros de \$ 30.000,00

Desarrollo

La transferencia del local comercial de propiedades de inversión a propiedad planta y equipo, se realizara siempre que existan cambios evidenciados en la transacción. (NIC 40, párr. 57).



Registro contable

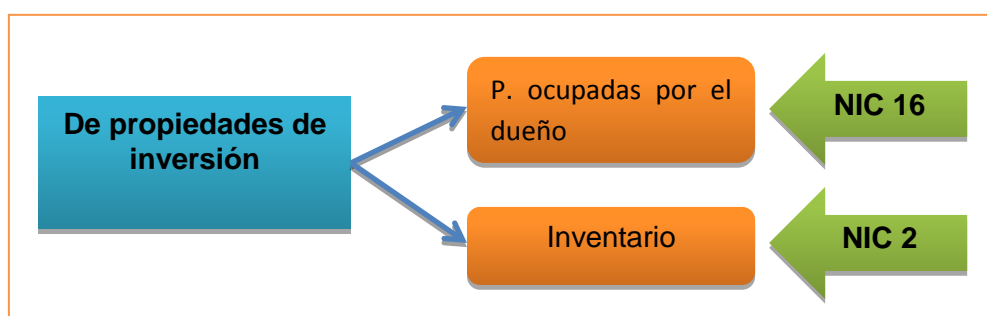
Detalle	Parcial	Debe	Haber
Propiedad planta y equipo		30.000,00	
Local comercial	30.000,00		
Propiedades de inversión			30.000,00
Local comercial	30.000,00		
P/R transferencia del cambio de uso de local comercial a propiedad planta y equipo.			
TOTAL		30.000,00	30.000,00

2.7.2 Transferencias según el modelo del valor razonable

- Para transferir propiedades de inversión a propiedades utilizadas por el dueño, la contabilización se realizará de acuerdo a lo dispuesto en la NIC 16 propiedad, planta y equipo.
- Para transferir propiedades de inversión a inventarios, la contabilización se realizará de acuerdo a la NIC 2 inventarios.

La contabilización posterior para propiedades utilizadas por el dueño e inventarios, será el valor razonable del bien a la fecha del cambio de uso.

Gráfico 20. Transferencia de propiedad de inversión a propiedades ocupadas por el dueño e inventario



Fuente: NIC 40, Propiedades de inversión (2009)

Elaborado por: Diana Celi y Silvana Ramón

- Para la transferencia de una propiedad utilizada por el dueño a propiedad de inversión, se aplicará la NIC 16 propiedad, planta y equipo, hasta la fecha del



cambio de uso. Al existir diferencias entre el importe en libros y el valor razonable se contabilizará la revaluación según la NIC 16 propiedad, planta y equipo.

Gráfico 21. Reconocimiento de una transferencia



Fuente: NIC 40, Propiedades de inversión (2009)

Elaborado por: Diana Celi y Silvana Ramón

- Para la transferencia de un bien de inventarios a propiedad de inversión, se contabilizará la diferencia entre el valor razonable hasta la fecha y su importe en libros que será reconocida en el resultado del periodo, esta contabilización debe tener relación con el tratamiento de las ventas de inventarios.
- Cuando se termine la construcción o desarrollo de una propiedad de inversión construida por la entidad, la diferencia que exista entre el valor razonable a la fecha y su importe en libros anterior, será reconocida en el resultado del periodo.

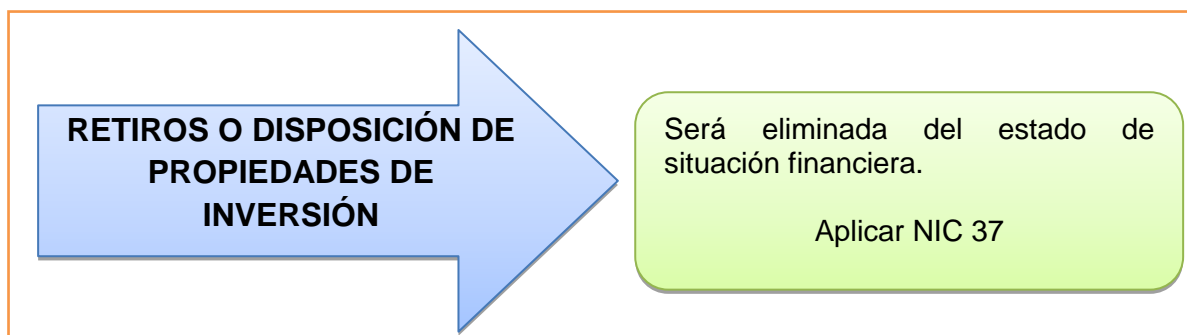


2.8 Disposiciones

2.8.1 Baja de propiedades de inversión

Se eliminarán del estado de situación financiera, en el momento de la disposición o cuando queden retiradas permanentemente de uso y no se espera beneficios económicos futuros.

Gráfico 22. Retiros o disposición de propiedades de inversión



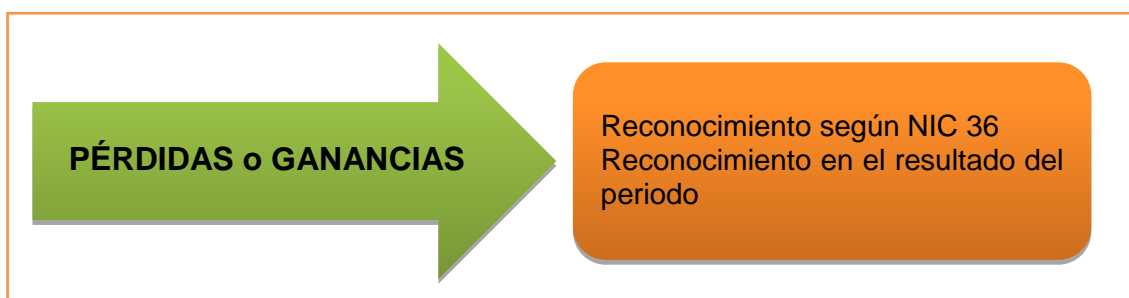
Fuente: NIC 40, Propiedades de inversión (2009)

Elaborado por: Diana Celi y Silvana Ramón

2.8.2 Pérdidas o ganancias

Si existiera pérdidas o ganancias que resulten del retiro de la propiedad, se determinará como diferencia entre el ingreso neto y el importe en libros del bien y se reconocerá en el resultado del periodo.

Gráfico 23. Pérdidas o ganancias



Fuente: NIC 40, Propiedades de inversión (2009)

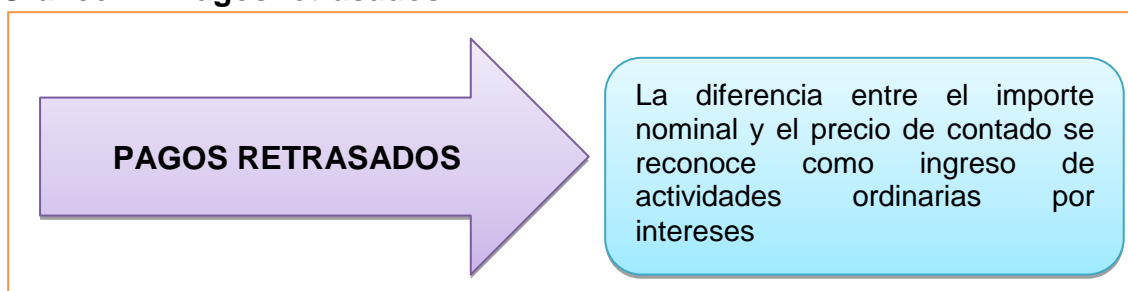
Elaborado por: Diana Celi y Silvana Ramón



2.8.3 Pagos retrasados

Si el pago por una propiedad de inversión se aplaza, la contraprestación recibida se reconocerá al precio de contado y la diferencia entre el importe nominal de la contraprestación y el precio equivalente al contado se lo reconocerá como un ingreso de actividades ordinarias por intereses.

Gráfico 24. Pagos retrasados



Fuente: NIC 40, Propiedades de inversión (2009)

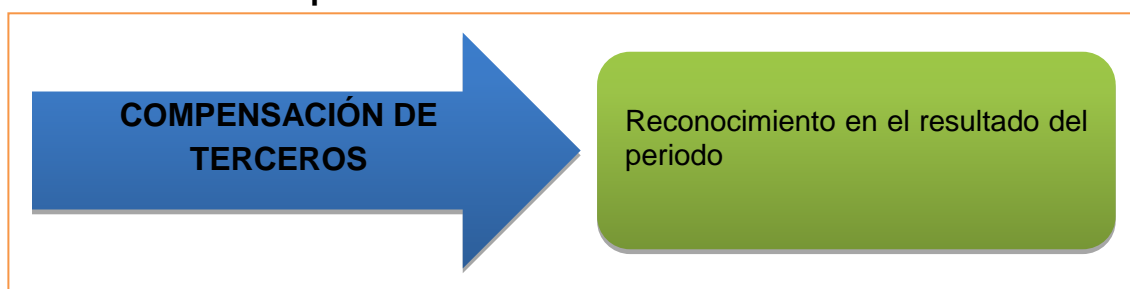
Elaborado por: Diana Celi y Silvana Ramón

2.8.4 Compensaciones de terceros

Si estas son causadas por propiedades de inversión que hayan deteriorado su valor, perdido o abandonado, se reconocerán en el resultado del periodo cuando estas compensaciones sean exigibles.

Los hechos mencionados anteriormente son independientes, por lo que se los contabilizará independientemente de la siguiente manera:

Gráfico 25. Compensación de terceros



Fuente: NIC 40, Propiedades de inversión (2009)

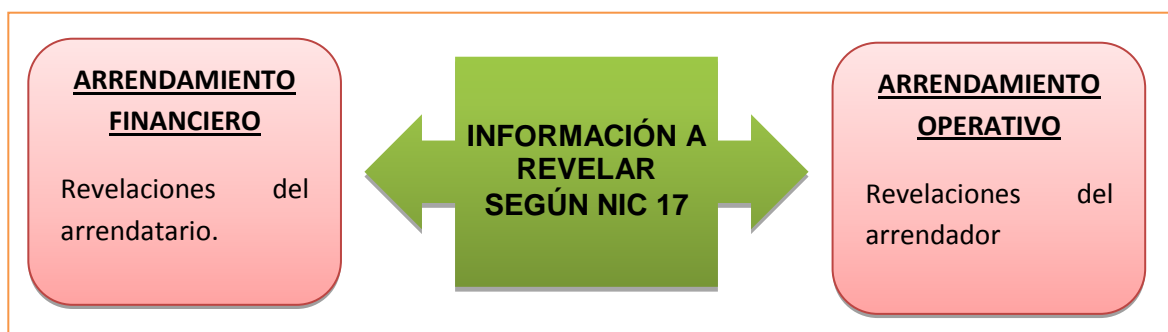
Elaborado por: Diana Celi y Silvana Ramón



2.9 Información a revelar

La información a revelar que se detalla a continuación será adicional a la contenida en la NIC 17 arrendamientos, en las que el arrendador incluirá las revelaciones correspondientes al arrendador de acuerdo a los arrendamientos en que haya participado. En el caso de tener arrendamiento financiero u operativo se incluirá las revelaciones del arrendatario para arrendamientos financieros y revelaciones del arrendador para los arrendamientos operativos en los que haya participado.

Gráfico 26. Información a revelar



Fuente: NIC 40, Propiedades de inversión (2009)

Elaborado por: Diana Celi y Silvana Ramón

Los aspectos que debe revelar una entidad son:

- a. Modelo de medición valor razonable o valor del costo.
- b. Cuando se aplica el modelo del valor razonable, se revela la contabilización como propiedades de inversión los derechos sobre propiedades mantenidas en régimen de arrendamiento operativo.
- c. Cuando la clasificación resulte complicada, los criterios desarrollados por la entidad para distinguir las propiedades de inversión de las propiedades ocupadas por el dueño y de las propiedades que se tienen para vender en el curso normal de las actividades del negocio.



- d. Métodos e hipótesis significativas aplicados en la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión.
- e. La medida en que el valor razonable de las propiedades de inversión se basa en una valuación realizada por un perito con capacidad profesional y experiencia en el tratamiento de propiedades de inversión.
- f. Las cifras que forman parte del resultado del periodo por:
- Ingresos derivados de rentas provenientes de propiedades de inversión.
 - Gastos directos de operación relacionados con las propiedades de inversión que generaron ingresos por rentas durante el periodo.
 - Gastos directos de operación relacionados con las propiedades de inversión que no generaron ingresos en concepto de rentas durante el periodo.
 - Cambio acumulado en el valor razonable que ha sido reconocido en el resultado por la venta de una propiedad de inversión, en la que ha estado valorada al modelo del valor del costo a otro grupo de activos en el que se aplica el modelo del valor razonable.
- g. La existencia e importe de las restricciones a la realización de las propiedades de inversión, al cobro de los ingresos derivados de las mismas o de los recursos obtenidos por su disposición.
- h. Las obligaciones contractuales para adquisición, construcción o desarrollo de propiedades de inversión, o por concepto de reparaciones, mantenimiento o mejoras de las mismas.



2.9.1 Modelo del valor razonable

La entidad que aplique el modelo del valor razonable también revelará una conciliación del importe en libros de las propiedades de inversión al inicio y al final del periodo, la información incluye lo siguiente:

- a. Adiciones, presentando por separado las derivadas de adquisiciones y las que se refieren a desembolsos posteriores capitalizados en el importe en libros de las propiedades de inversión.
- b. Adiciones derivadas de adquisiciones a través de combinaciones de negocios.
- c. Los activos clasificados como mantenidos para la venta, de acuerdo con la NIIF 5 activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas.
- d. Pérdidas o ganancias netas de los ajustes al valor razonable.
- e. Diferencias de cambio netas procedidas de la conversión de los estados financieros a una moneda diferente, como también las diferencias derivadas de la conversión de los estados financieros de un negocio en el extranjero a la moneda de presentación de la entidad que informa.
- f. Traspasos de propiedades de inversión hacia o desde inventarios, o desde propiedades ocupadas por el dueño a propiedades de inversión.
- g. Otros cambios ocurridos en el periodo sobre el que se informa.

En los casos excepcionales en donde una entidad mida sus propiedades de inversión a través del modelo del costo, según la NIC 16, la conciliación requerida por el párrafo anterior deberá revelar los importes relacionados a esas propiedades de inversión independientemente de los importes relacionados con otras propiedades de inversión. Además la entidad deberá revelar la siguiente información:



- a. Una descripción de las propiedades de inversión,
- b. Una explicación del motivo por el cual el valor razonable de la propiedad de inversión no puede medirse de forma fiable.
- c. Si fuese posible, se debe revelar el rango de estimaciones dentro del cual es altamente probable que se encuentre el valor razonable de la propiedad de inversión.
- d. Cuando se disponga de propiedades de inversión no registradas en libros a su valor razonable se debe revelar:
 - i. El hecho de que la entidad haya enajenado propiedades de inversión no registradas por su valor razonable.
 - ii. El importe en libros de esas propiedades de inversión en el momento de su venta.
 - iii. El importe de las pérdida o ganancia reconocida

2.9.2 Modelo del costo

La entidad que aplique el modelo del costo también revelará la siguiente información:

- a. Los métodos de depreciación utilizados;
- b. Las vidas útiles o las tasas de depreciación utilizadas;
- c. El importe en libros bruto y la depreciación acumulada (junto con el valor acumulado de las pérdidas por deterioro de valor), al inicio y al final del periodo.
- d. Una conciliación del importe en libros de las propiedades de inversión al inicio y al final del periodo, incluyendo la siguiente información:



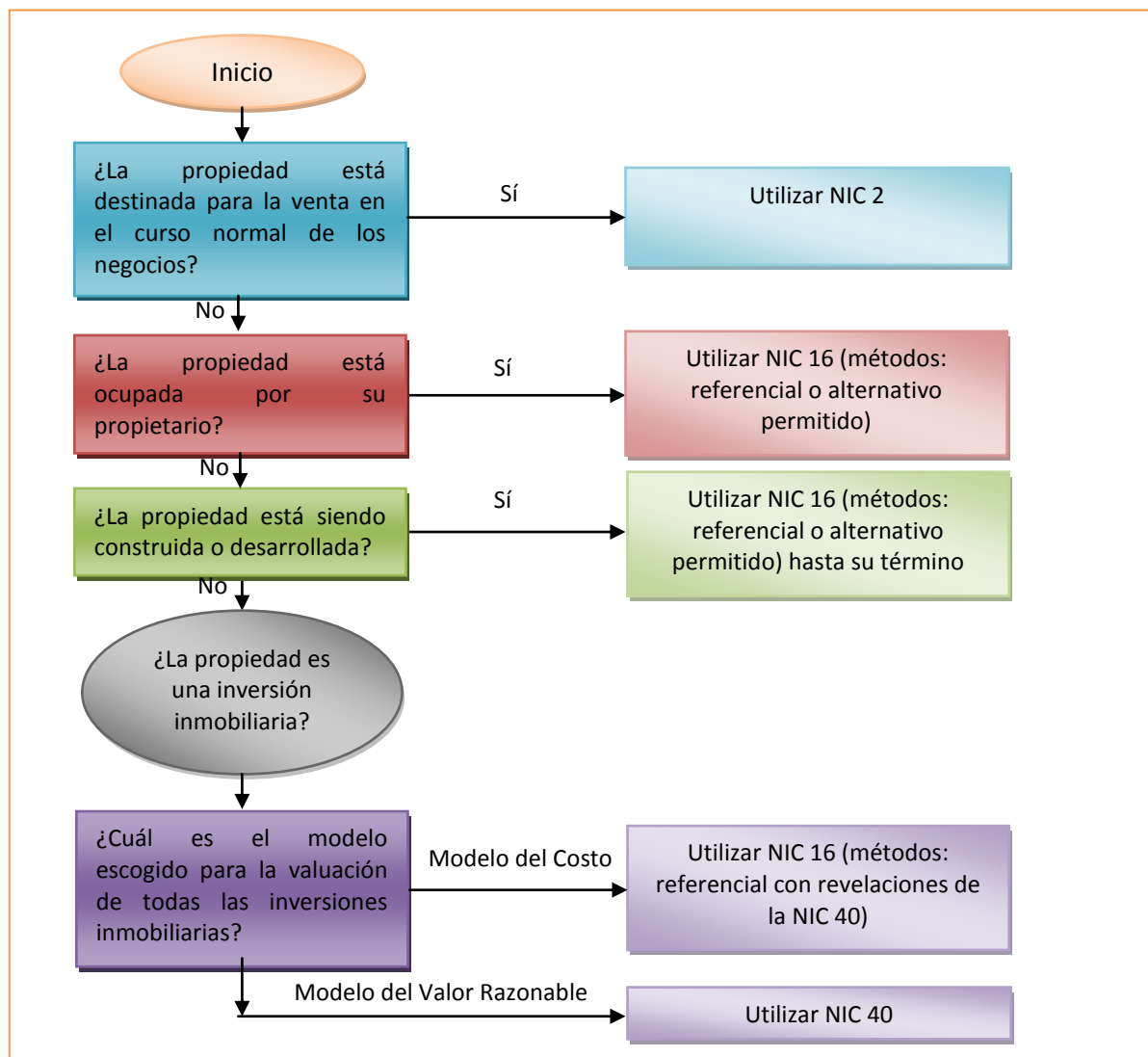
- Adiciones, presentando por separado las derivadas de adquisiciones y las que se refieran a desembolsos posteriores capitalizados en el importe in libros de esos activos.
 - Adiciones derivadas de adquisiciones a través de combinaciones de negocios.
 - Los activos mantenidos o clasificados para la venta, de acuerdo con la NIIF 5.
 - Depreciación.
 - El importe de la pérdida por deterioro del activos, y el importe de las pérdidas por deterioro de activos que hayan revertido durante el periodo según la NIC 36, deterioro del valor de los activos.
 - Las diferencias de cambios por conversión de los estados financieros a una moneda de presentación diferente.
 - Traspasos de propiedades de inversión hacia o desde inventarios, o bien hacia o desde propiedades ocupadas por el dueño.
 - Demás cambios existentes.
- e. El valor razonable de las propiedades de inversión pero en caso de no poder determinar de forma fiable, la entidad revelará la siguiente información:
- Una descripción de las propiedades de inversión.
 - Una explicación de la razón por la cual el valor razonable no puede determinarse de forma fiable.
 - Si fuera posible, el rango de estimaciones dentro del cual se podría encontrar el valor razonable.



2.10 Árbol de decisión

Para mayor entendimiento de la norma a continuación se presentará un árbol de decisión en donde se resume en forma detallada las diferentes normas que se debe aplicar según el tipo de inmueble.

Gráfico 27. Árbol de decisión NIC 40



Tomado de: Escuela de investigación y negocios. (2001)

Elaborado por: Diana Celi y Silvana Ramón



**UNIVERSIDAD TÉCNICA
PARTICULAR DE LOJA**
La Universidad Católica de Loja

CAPÍTULO III

RELACIÓN DE LA NIC 40
"PROPIEDADES DE INVERSIÓN"
CON OTRAS NORMAS



3.1 NIC 1, Presentación de estados financieros

La NIC 1, presentación de estados financieros, establece las bases para la presentación de los estados financieros que serán aplicadas por todas las entidades, excepto las que presentan estados financieros separados según la NIC 27, Estados Financieros Consolidados y Separados.

En el párrafo 9 de la presente norma menciona que los estados financieros constituyen una representación estructurada de la situación financiera y del rendimiento financiero de una entidad, esta información permite tomar decisiones o invertir a futuro, como también los administradores pueden demostrar la gestión realizada con los recursos que les han sido asignados. Para lo cual la información se debe presentar en un conjunto de estados financieros.

Gráfico 28. Conjunto de estados financieros



Fuente: NIC 1, Presentación de estados financieros (2009)

Elaborado por: Diana Celi y Silvana Ramón



La información que dan a conocer los estados financieros se identifica de acuerdo a los siguientes elementos:

- Estado de situación financiera
 - Activos
 - Pasivos
 - Patrimonio

- Estado del resultado integral
 - Ingresos
 - Gastos (Incluido ganancias y pérdidas)

- Estado de cambios en el patrimonio
 - Aportaciones y distribuciones de los propietarios

- Flujo de efectivo.

- Notas a los estados financieros

Toda entidad presentará en sus estados financieros los activos corrientes y no corrientes, como también los pasivos corrientes y no corrientes. Las propiedades de inversión cumplen las características de un activo no corriente, son bienes mantenidos a largo plazo para obtener renta o plusvalía.

La NIC 40, Propiedades de Inversión se basa en esta norma para la presentación de los estados financieros, se debe detallar en ellos la porción correspondiente a propiedades de inversión como activos de la empresa y de esta manera los usuarios puedan tomar las decisiones correctas de acuerdo a la información presentada.

Ejemplo 1

En un estado de situación financiera las propiedades de inversión se presentarán en el grupo de los activos no corrientes, como se presenta a continuación:



Empresas Unidas S.A
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2012

Expresado en dólares

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES

Efectivo y equivalentes de efectivo

Activos financieros

Inventarios

Otros activos

ACTIVOS NO CORRIENTES

Propiedad, planta y equipo

Propiedades de inversión

Activos intangibles

Activos biológicos

Otros activos no corrientes

PASIVOS

PASIVOS CORRIENTES

Cuentas y documentos por pagar

Obligaciones con instituciones financieras

Otros pasivos corrientes

PASIVO NO CORRIENTE

Obligaciones con instituciones financieras

Pasivos diferidos

Otros pasivos no corrientes

PATRIMONIO NETO

Capital

Reservas

Resultados acumulados

Resultado del ejercicio

Fuente: NIC 1, Presentación de estados financieros (2009)

Elaborado por: Diana Celi y Silvana Ramón

3.2 NIC 7, Estados de flujo de efectivo

El estado de flujo de efectivo proporciona a los usuarios bases que permiten analizar la capacidad que tiene la entidad para obtener efectivo y equivalentes del efectivo y conocer las necesidades de liquidez, misma que debe ser evaluada por los usuarios.



En el estado de flujo de efectivo se da a conocer los cambios históricos tanto en el efectivo como equivalentes de efectivo, en el cual la clasificación se realiza de acuerdo a las actividades de operación, inversión y financiamiento.

Actividades de operación.- son la fuente principal de los flujos de efectivo cuyo objetivo es generar fondos líquidos necesarios para reembolsar préstamos, mantener la capacidad de operación de la empresa, pagar dividendos y realizar nuevas inversiones sin recurrir a fuentes externas de financiación.

Los flujos de efectivo procedentes de las actividades de operación permiten determinar las pérdidas o ganancias netas del negocio en un periodo determinado.

Dentro de las actividades de operación se puede considerar los siguientes ejemplos:

- Cobros procedentes de la venta de bienes o prestación de servicios.
- Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos ordinarios.
- Pagos a proveedores por el suministro de bienes o servicios.
- Pagos a empleados y por cuenta de los mismos.
- Cobros y pagos de las empresas de seguros por primas y prestaciones, anualidades y otras obligaciones derivadas de las pólizas suscritas.
- Pagos o devoluciones de impuestos sobre las ganancias.
- Cobros y pagos derivados de contratos que se tienen para intermediación o para negociar con ellos.

Actividades de inversión.- La presentación separada de los flujos de efectivo que proceden de actividades de inversión es importante, debido a que estos flujos representan la medida en la cual se han hecho desembolsos por causa de los recursos económicos que van a producir ingresos y flujos de efectivo en el futuro.



Dentro de las actividades de inversión se puede considerar los siguientes ejemplos:

- Pagos por adquisición de muebles, inmuebles y otros activos a largo plazo, incluyendo los pagos inherentes a los costos de desarrollo capitalizados y a trabajos realizados por la empresa para sus activos.
- Cobros por ventas de muebles, inmuebles y otros activos a largo plazo.
- Pagos por la adquisición de instrumentos de pasivo o de capital, emitidos por otras empresas, así como participaciones en negocios conjuntos.
- Cobros por venta y reembolso de instrumentos de pasivo o de capital emitidos por otras empresas, así como inversiones en negocios conjuntos.
- Anticipos de efectivo y préstamos a terceros.
- Cobros derivados del reembolso de anticipos y préstamos a terceros.
- Cobros y pagos derivados de contratos excepto cuando se mantengan por motivos de intermediación u otros acuerdos comerciales.

Actividades de financiamiento.- Es importante que se presente de forma separada los flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación, debido a que resulta útil al realizar la proyección de necesidades de efectivo para cubrir compromisos con los que suministran capital a la empresa.

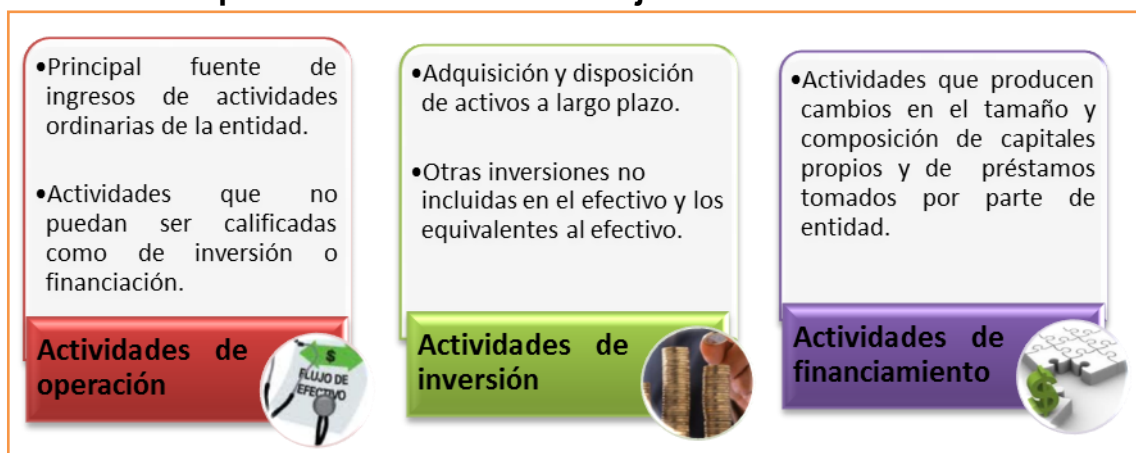
Dentro de las actividades de financiamiento se pueden considerar los siguientes ejemplos:

- Cobros procedentes de la emisión de acciones u otros instrumentos de capital.
- Pagos a los propietarios por adquirir o rescatar acciones de la empresa.



- Cobros procedentes de la emisión de obligaciones, préstamos, bonos, cédulas hipotecarias y otros fondos tomados en préstamo de largo o corto plazo.
- Reembolsos de los fondos tomados en préstamo.
- Pagos realizados por el arrendatario para reducir la deuda pendiente procedente de un arrendamiento financiero.

Gráfico 29. Tipos de actividades en el flujo de efectivo



Fuente: NIC 1, Presentación de estados financieros (2009)

Elaborado por: Diana Celi y Silvana Ramón

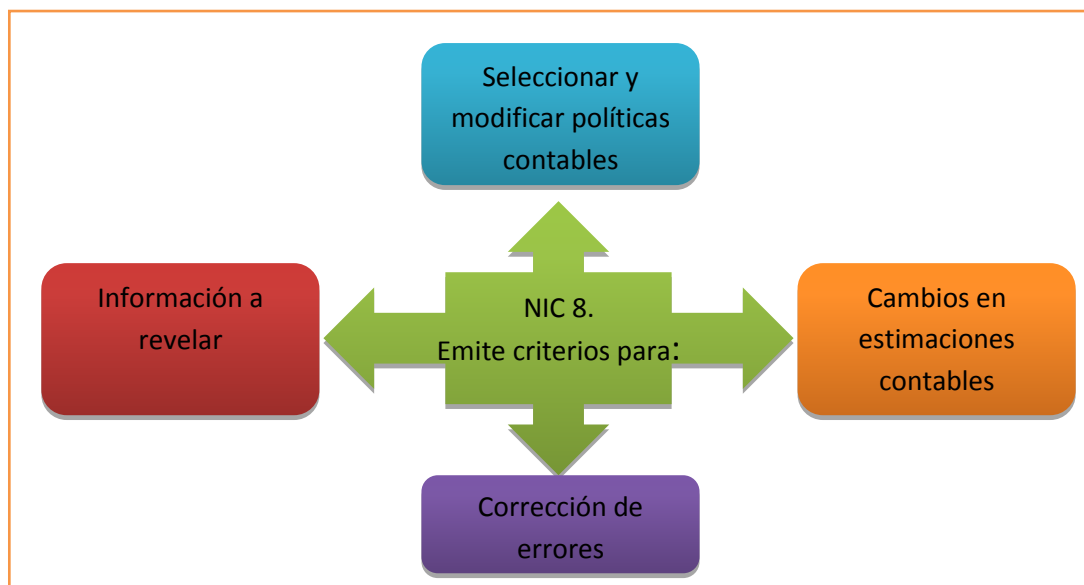
Esta norma se relaciona con la NIC 40, propiedades de inversión, que son las que generan rentas o plusvalías; son independientes en el flujo de efectivo con relación a otros activos que la entidad genera y así se conoce su solvencia y liquidez, lo que las diferencia de las propiedades de inversión ocupadas por el dueño

3.3 NIC 8, Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores

La NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores, da a conocer con qué criterios seleccionar y modificar las políticas contables, cambios en las estimaciones contables y corrección de errores, de periodos actuales como anteriores.



Gráfico 30. Criterios según NIC 8, Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores.



Fuente: NIC 8, Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores (2009)

Elaborado por: Diana Celi y Silvana Ramón

Cambios en las políticas contables

Los cambios en las políticas contables se efectuarán si dan lugar a que la información a presentar en los estados financieros sea más relevante y fiable, estos deberán ser contabilizados y revelados como cambios voluntarios en la entidad. La información a obtener permitirá que se compare con estados financieros de periodos anteriores e incluso con los de otras entidades.

Los cambios en las políticas contables de una entidad se pueden realizar según se muestra en los siguientes casos:

- Cambio de método de depreciación.
Ejemplo: Cambio del método de depreciación acelerada al método de línea recta.
- Cambio de valoración de inventarios.
Ejemplo: Cambio del método primeros en entrar primeros en salir al método promedio.



- Cambio de modelo de medición de los activos.
Ejemplo: Cambio del modelo del costo al modelo del valor razonable
- Cambios en el periodo de cobranza
Ejemplo: Cambio de periodo de 45 días a 30 días en cobros a clientes

En lo que se refiere a bienes, especialmente propiedades de inversión no es recomendable realizar el cambio del modelo de medición del valor razonable al del costo, debido a que la información que presenta el modelo del costo es menos relevante.

Hay casos en los que no se pueden aplicar cambios en las políticas contables como:

- Existencia de eventos o condiciones difieren sustancialmente de los que ocurridos previamente.
- La nueva política contable se aplica para transacciones que no han ocurrido y en caso de haber ocurrido carecen de materialidad.
- Para la aplicación de una política para revaluación de activos de acuerdo a la NIC 16, propiedad, planta y equipo, se considera el cambio de política contable que será tratada como revaluación.

Ejemplo 2

La empresa J&R posee un vehículo cuyo costo es \$ 25.000,00 y su vida útil es de 10 años. En el lapso de 3 años ha venido aplicando el método de depreciación acelerada, pero a partir del cuarto año, van a cambiarlo por el método de línea recta.

**Desarrollo**

CUADRO DE DEPRECIACIÓN ACELERADA				
Periodo	Depreciación	Depreciación Acumulada	Vehículo	Saldo en libros
			\$ 25.000,00	\$ 25.000,00
1	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00	\$ 25.000,00	\$ 20.000,00
2	\$ 4.000,00	\$ 9.000,00	\$ 25.000,00	\$ 16.000,00
3	\$ 3.200,00	\$ 12.200,00	\$ 25.000,00	\$ 12.800,00
4	\$ 2.560,00	\$ 14.760,00	\$ 25.000,00	\$ 10.240,00
5	\$ 2.048,00	\$ 16.808,00	\$ 25.000,00	\$ 8.192,00
6	\$ 1.638,40	\$ 18.446,40	\$ 25.000,00	\$ 6.553,60
7	\$ 1.310,72	\$ 19.757,12	\$ 25.000,00	\$ 5.242,88
8	\$ 1.048,58	\$ 20.805,70	\$ 25.000,00	\$ 4.194,30
9	\$ 838,86	\$ 21.644,56	\$ 25.000,00	\$ 3.355,44
10	\$ 671,09	\$ 22.315,65	\$ 25.000,00	\$ 2.684,35

CUADRO DE DEPRECIACIÓN EN LÍNEA RECTA				
Periodo	Depreciación	Depreciación Acumulada	Vehículo	Saldo en libros
			\$ 25.000,00	\$ 25.000,00
1	\$ 2.500,00	\$ 2.500,00	\$ 25.000,00	\$ 22.500,00
2	\$ 2.500,00	\$ 5.000,00	\$ 25.000,00	\$ 20.000,00
3	\$ 2.500,00	\$ 7.500,00	\$ 25.000,00	\$ 17.500,00
4	\$ 2.500,00	\$ 10.000,00	\$ 25.000,00	\$ 15.000,00
5	\$ 2.500,00	\$ 12.500,00	\$ 25.000,00	\$ 12.500,00
6	\$ 2.500,00	\$ 15.000,00	\$ 25.000,00	\$ 10.000,00
7	\$ 2.500,00	\$ 17.500,00	\$ 25.000,00	\$ 7.500,00
8	\$ 2.500,00	\$ 20.000,00	\$ 25.000,00	\$ 5.000,00
9	\$ 2.500,00	\$ 22.500,00	\$ 25.000,00	\$ 2.500,00
10	\$ 2.500,00	\$ 25.000,00	\$ 25.000,00	\$ -

CUADRO DE DETALLE

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	TOTAL
Depreciación acelerada	\$ 5.000,00	\$ 4.000,00	\$ 3.200,00	\$ 12.200,00
Depreciación en línea recta	\$ 2.500,00	\$ 2.500,00	\$ 2.500,00	\$ 7.500,00
DIFERENCIA	\$ 2500,00	\$ 1.500,00	\$ 700,00	\$ 4.700,00



Registro contable

Detalle	Parcial	Debe	Haber
Depreciación acumulada Resultados acumulados P/R ajuste de 3 años, exceso de depreciación acumulada		\$ 4.700,00	\$ 4.700,00
TOTAL		\$ 4.700,00	\$ 4.700,00

Detalle	Parcial	Debe	Haber
Gastos de depreciación Depreciación acumulada P/r. depreciación cuarto año.		\$ 2.500,00	\$ 2.500,00
TOTAL		\$ 2.500,00	\$ 2.500,00

El ajuste de la depreciación del vehículo, que se va a realizar es **retrospectivo**, es decir que se debe realizar el cálculo de la depreciación como si siempre se hubiese mantenido la política, se realiza el ajuste por la diferencia entre los métodos acelerado y en línea recta y a partir del cuarto año se registra el valor de la depreciación en línea recta (\$ 25.000,00).

Cambios en las estimaciones contables

La aplicación de estimaciones contables razonables, es parte esencial para presentar información fiable, debido a la presencia de incertidumbre inherente, existen partidas que pertenecen a los estados financieros que no pueden ser medidas con precisión, para lo cual el proceso de estimación contable involucra juicios basados en información fiable y disponible. Existen estimaciones que se pueden requerir para:

- Cuentas por cobrar.
- Obsolescencia de los inventarios.
- Valor razonable de activos o pasivos financieros.
- Vida útil de los activos depreciables.
- Obligaciones por garantías.



Un cambio en la estimación contable que genere cambios tanto en activos como pasivos o en alguna partida del patrimonio, debe ser reconocido con el ajuste del valor en libros de la correspondiente partida en el periodo que corresponda.

Los cambios de estimaciones contables se reconocerán en forma prospectiva, cuando este afecte solo al periodo en curso y cuando afecte al periodo de cambio y periodos futuros.

Ejemplo 3

“H&J”, empresa dedicada a la construcción de obras de ingeniería civil, tiene una maquinaria cuyo costo es de \$ 65.000,00, a la que se le había estimado una vida útil de 5 años, a la fecha presenta una depreciación acumulada de 3 años y se le ha estimado una nueva vida útil de 10 años.

Desarrollo

CUADRO DE DETALLE		
Valor de la maquinaria		\$ 65.000,00
Depreciación anual	\$ 13.000,00	
Depreciación acumulada		<u>\$ 39.000,00</u>
Saldo en libros		\$ 26.000,00
Depreciación anual de años restantes		<u>\$ 3.714,29</u>

Detalle	Parcial	Debe	Haber
Gastos de depreciación		\$ 3.714,29	
Depreciación acumulada			\$ 3.714,29
P/r. depreciación cuarto año.			
TOTAL		\$ 3.714,29	\$ 3.714,29

El ajuste por el cambio de estimación de vida útil de la maquinaria es **prospectivo**, al cual se lo debe realizar desde el momento en que inicia el cambio, afectando directamente a la cuenta de resultados del periodo, para lo cual se hace el cálculo de la diferencia entre la depreciación acumulada y el valor de la maquinaria y el



saldo en libros se divide para el número de años que faltan por depreciar (7 años), valor que se lo registrara anualmente cargando a los gastos.

Corrección de los errores

Los errores se generan al reconocer, valorar, presentar o revelar la información de los elementos de los estados financieros.

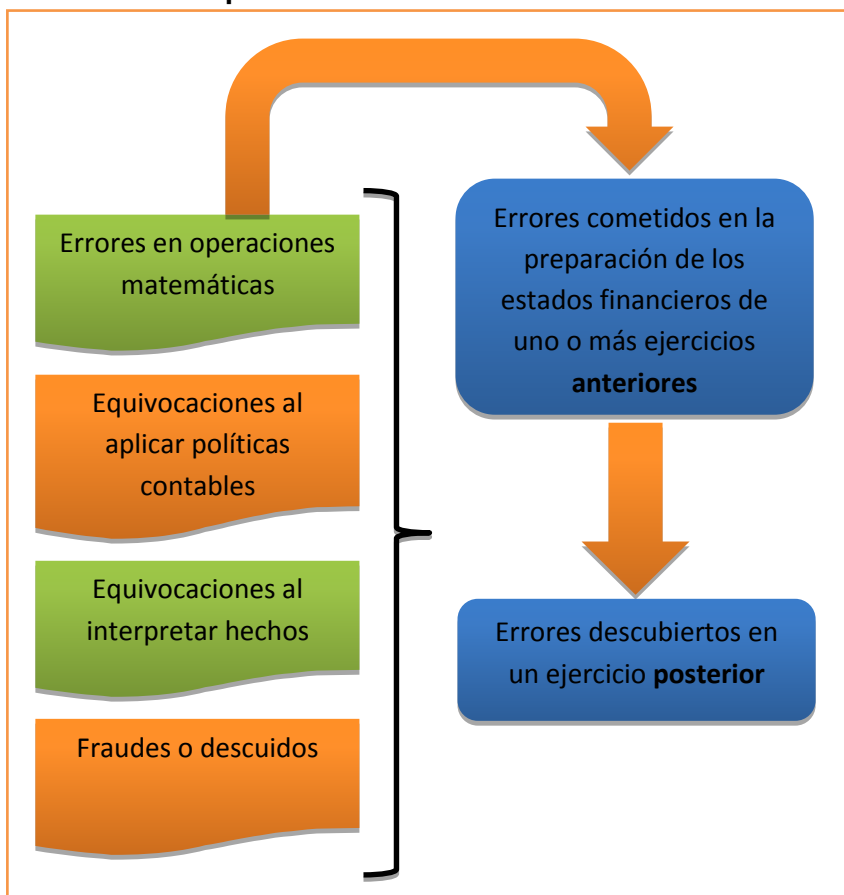
Los estados financieros no cumplen con las normas internacionales de información financiera si contienen errores materiales o inmateriales.

La corrección de errores se realizara de la siguiente manera según el periodo en que ocurran:

- Los errores que se encuentran en el periodo presente se corregirán antes de emitir los estados financieros.
- Los errores encontrados en periodos posteriores se corregirán en los periodos posteriores



Gráfico 31. Tipos de errores contables



Fuente: Cruzito E. (2009)

Elaborado por: Diana Celi y Silvana Ramón

Información a revelar

La entidad informante debe revelar cualquier cambio en las estimaciones contables que produzcan efectos en el periodo actual o en periodos futuros, así como también la existencia de hechos posteriores que afecten sustancialmente la situación financiera de las empresas por medio de notas explicativas.

La NIC 8, Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores, se relaciona con la NIC 40, propiedades de inversión, en la elección del modelo de medición del valor razonable o modelo del costo que aplicará a las propiedades de inversión de la entidad. Las propiedades de inversión que mantengan el compromiso de pagar una obligación relacionada con el valor razonable o con retorno de activos.

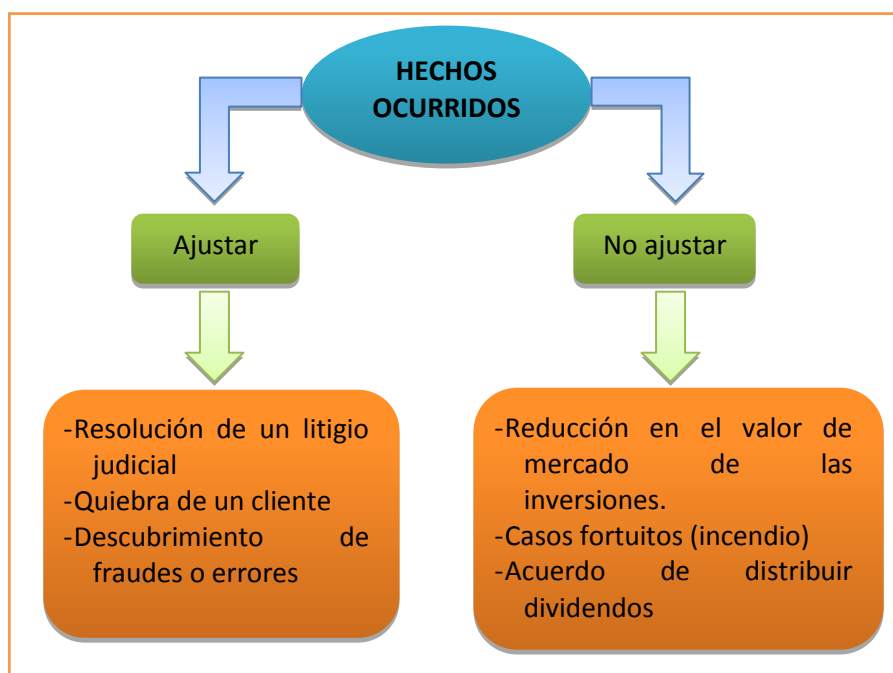


3.4. NIC 10, Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa

Los principales objetivos de la NIC 10 Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa, son prescribir cuando una entidad debe ajustar los estados financieros por hechos que han ocurrido después del periodo sobre el que se informa y que información revelar respecto a la fecha en la que los estados financieros fueron autorizados para su publicación.

Los hechos ocurridos después de la fecha del balance se dividen en dos, los hechos ocurridos después de la fecha del balance que implican ajustes y el segundo hechos ocurridos después de la fecha del balance que no implican ajustes la entidad estará obligada a ajustar o no dependiendo cual sea el caso.

Gráfico 32. Hechos ocurridos después del periodo informado



Fuente: NIC 10, Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa (2009)
Elaborado por: Diana Celi y Silvana Ramón

Los hechos que han ocurrido después de la fecha del balance que se pueden revelar son los siguientes:

- Combinación de negocios.
- Anuncio de una discontinuación de una operación.



- Compras, ventas y retiros de activos.
- Destrucción de activos por catástrofes.
- Reestructuración de la compañía.
- Cambios en acciones.
- Cambios en tasas de impuestos.
- Nuevos pasivos o compromisos contingentes.
- Litigios.

La entidad debe revelar la fecha en que los estados financieros han sido autorizados para su publicación, como quien ha dado la autorización. Si después del periodo sobre el que se informa una entidad recibe información acerca de condiciones que existen al final del periodo sobre el que se informa, actualizará la información a revelar relacionada con las que están en función de la información recibida.

Esta norma se relaciona con las propiedades de inversión debido a que son bienes de la entidad que generan hechos después de los balances, como pueden ocurrir acontecimientos inesperados (huracán, terremoto) que afecte a las propiedades de inversión que deben ser registrados y revelados en los estados financieros.

3.5 NIC 12, Impuesto a las ganancias

La NIC 12 se aplica en la contabilización del impuesto a las ganancias, que incluye impuestos relacionados con utilidades que pueden ser nacionales o extranjeros, cuyo objetivo principal es prescribir el tratamiento contable del impuesto a las ganancias, pero se presenta un inconveniente al contabilizar, que es cómo tratar las consecuencias actuales y futuras de:

- La liquidación en el futuro del importe en libros de los activos que se han reconocido en el estado de situación financiera de la entidad.
- Las transacciones y otros sucesos del ejercicio corriente que han sido objeto de reconocimiento en los estados financieros.



Según indica la revista de asesoría especializada asesor empresarial, existen diferencias entre la base contable y la base tributaria, estas son:

- **Base Contable.-** se entiende como el monto por el cual se reconoce el elemento del activo o pasivo en el estado de situación financiera de acuerdo a las NIIF.
- **Base tributaria.-** es el importe que será deducible de los beneficios económicos fiscales que obtenga la entidad en el futuro, cuando recupere el importe en libros del activo. Si los beneficios económicos no generan impuesto, la base fiscal del activo será su importe en libros.

Gráfico 33. Base tributaria de un pasivo



Fuente: Revista asesor empresarial (2012)

Elaborado por: Diana Celi y Silvana Ramón



Reconocimiento de activos y pasivos por impuestos corrientes.- al realizar este reconocimiento se debe tener en cuenta el impuesto corriente que es la cantidad a pagar o recuperar por el impuesto a las ganancias respecto a la ganancia o pérdida fiscal que ocurra en el periodo.

Por lo tanto el impuesto corriente correspondiente al periodo presente y a periodos anteriores se reconocerá:

- Como un pasivo en la medida que no haya sido liquidado el impuesto.
- Como un activo si la cantidad que se ha pagado en periodos anteriores o en el periodo presente, excede el importe a pagar por esos periodos.

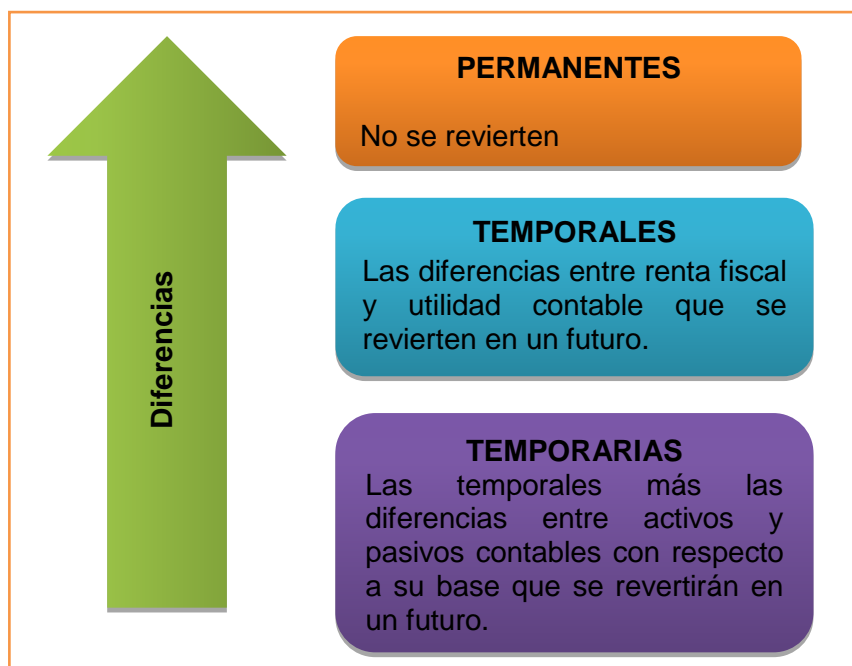
Reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos, según la revista de asesoría especializada asesor empresarial.

Activos por impuestos diferidos.- son cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros, se relacionan con las diferencias temporales deducibles, es decir, que se generan al determinar la ganancia o pérdida fiscal de los periodos futuros cuando el importe en libros del activo sea recuperado o el del pasivo sea liquidado.

Pasivos por impuestos diferidos.- son las cantidades de impuestos sobre las ganancias a pagar en periodos futuros, relacionadas con las diferencias temporales imponibles que son las que dan lugar a cantidades que se gravan al determinar la ganancia o pérdida fiscal que corresponde a periodos futuros, cuando el importe en libros del activo sea recuperado o el del pasivo sea liquidado.



Gráfico 34. Diferencias en el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos



Fuente: Cruzito E. (2009)

Elaborado por: Diana Celi y Silvana Ramón

Los activos financieros o propiedades de inversión deben ser contabilizados a su valor razonable, que excede al costo de adquisición, pero el ajuste equivalente a efectos fiscales no se efectúa.

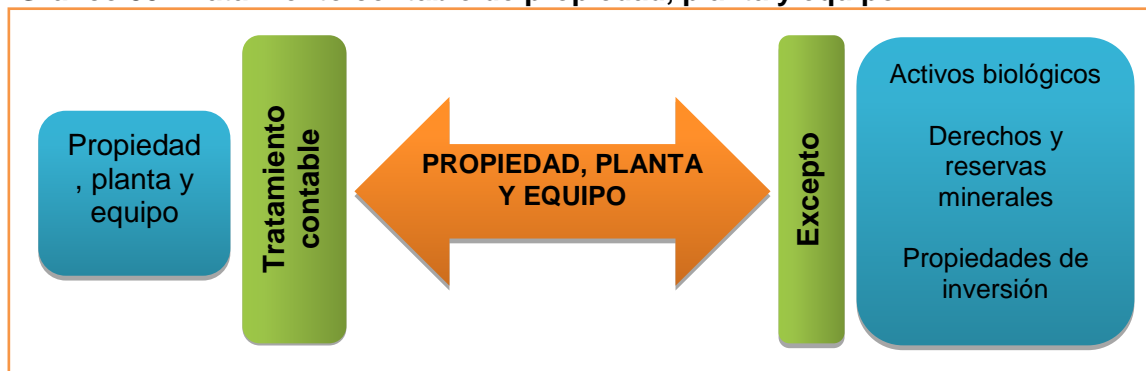
La revaluación de los elementos de propiedad, planta y equipo se realiza según lo indica la NIC 16 propiedad, planta y equipo, pero no se realiza ajustes equivalentes a efectos fiscales.

3.6 NIC 16, Propiedades planta y equipo

Esta norma prescribe el tratamiento contable de las propiedades planta y equipo excepto activos biológicos, derechos y reservas minerales y propiedades de inversión, con el objetivo de que los usuarios puedan reconocer las inversiones efectuadas por la entidad. Los principales problemas que presenta el reconocimiento contable son la contabilización de los activos, determinación del importe en libros y cargos por depreciación y pérdidas por deterioro.



Gráfico 35. Tratamiento contable de propiedad, planta y equipo.



Fuente: NIC 16, Propiedades, planta y equipo. (2009)

Elaborado por: Diana Celi y Silvana Ramón

El reconocimiento de propiedad planta y equipo se realiza cuando es probable que genere beneficios económicos futuros a la entidad, el costo del activo puede ser medido en forma fiable.

Los elementos de la propiedad planta y equipo se valorizarán por su costo, la entidad distribuirá el importe de elementos reconocidos en las propiedades planta y equipo y depreciará separadamente las partes.

Una entidad que utilice el modelo de medición del costo para las propiedades de inversión, aplicará el modelo según la NIC 16 utilizará el modelo del costo al aplicar esta Norma, que se refiere al registro del costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Cuando una propiedad de inversión está siendo construida, esta se contabilizará como propiedad planta y equipo, al finalizar la construcción se aplicará el tratamiento contable según la NIC 40, midiendo al inmueble a su valor razonable que permite contabilizar con fiabilidad.

Cuando una propiedad ocupada por el dueño se convierte en propiedad de inversión, esta se contabilizará a su valor razonable, tratando las diferencias a la fecha entre el importe en libros según la NIC 16 y el valor razonable.



3.7 NIC 17, Arrendamientos

Esta norma tiene como objetivo establecer las políticas para contabilizar y revelar la información referente a los arrendamientos que realiza un arrendador o un arrendatario.

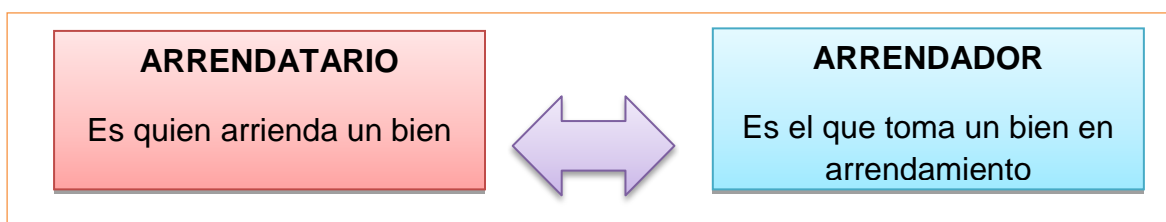
Se conoce por arrendamiento al acuerdo entre un arrendador y un arrendatario, en donde el uno cede al otro el derecho de utilizar un bien durante un tiempo establecido, a cambio de una determinada cantidad de dinero pagada de una sola vez o en cantidades periódicas.

Esta norma no será aplicable como base a las propiedades de inversión suministradas por arrendadores en régimen de arrendamiento operativo, se aplicará la NIC 40, como también las propiedades que se arriendan y se contabilizan como propiedades de inversión.

3.7.1 Clasificación de los arrendamientos

La clasificación de los arrendamientos se basa en el grado de riesgos y ventajas, inherentes a la propiedad del activo, afectan tanto al arrendador como al arrendatario.

Gráfico 36. Arrendatario y arrendador

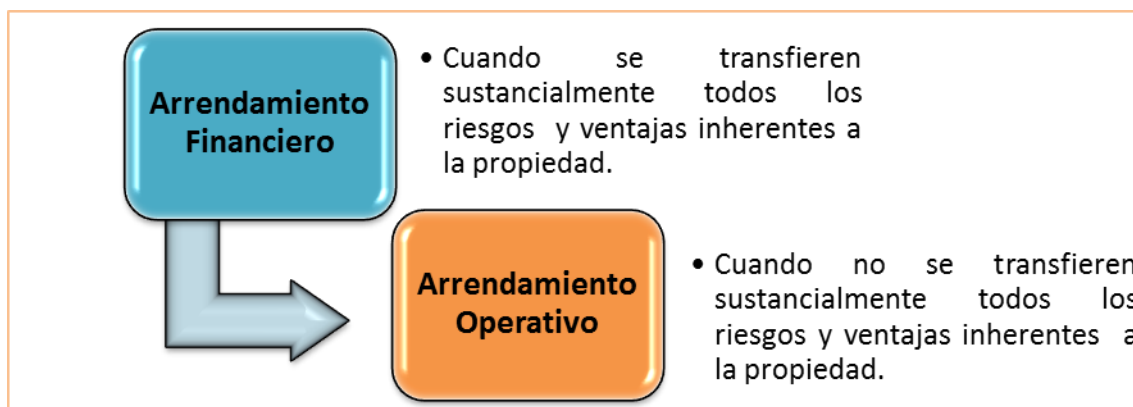


Fuente: NIC 17, Arrendamientos (2009)
Elaborado por: Diana Celi y Silvana Ramón

Entre los riesgos por arrendamiento se encuentran las posibles pérdidas por capacidad ociosa u obsolescencia tecnológica, como también las variaciones en el desempeño por las cambiantes condiciones económicas. Como ventajas se puede obtener una ganancia por revalorización o por una realización del valor residual.



Gráfico 37. Clasificación de los arrendamientos



Fuente: NIC 17, Arrendamientos. (2009)

Elaborado por: Diana Celi y Silvana Ramón

El arrendamiento financiero se transfiere sustancialmente tanto los riesgos como los beneficios inherentes a la propiedad, incluye la opción de compra en cualquier etapa del contrato.

En el arrendamiento operativo el arrendador mantiene los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad.

Cuadro 8, Comparación de arrendamiento financiero y arrendamiento operativo.

Arrendamiento financiero	Arrendamiento operativo
Transferencia sustancial de todos los riesgos y ventajas de la propiedad	No hay transferencia sustancial de todos los riesgos y ventajas de la propiedad.
Transferencia de la propiedad al final del término del arrendamiento.	No hay transferencia de la propiedad al final del término del arrendamiento.
Opción para comprar el activo al precio que se espera que se ejerza.	No hay opción para comprar el activo al precio que se espera que se ejerza.
El valor presente de los pagos mínimos de arrendamiento es equivalente a todo el valor razonable del activo.	El valor presente de los pagos mínimos de arrendamiento difiere sustancialmente del valor razonable del activo
Naturaleza del activo arrendado, únicamente adecuado para el arrendatario.	Puede haber varios usuarios del activo.

Fuente: Puruncajas, M. (s/a) NIIF

Tomado de: Puruncajas, M. (s/a) NIIF

En un arrendamiento conjunto de terrenos y construcciones para su clasificación de arrendamiento se considerarán de forma separada. Según la NIC 40 la medición por



separado de los componentes de terrenos y construcciones no será necesaria cuando los derechos de arrendatario tanto en terrenos como en construcciones sean clasificados como una propiedad de inversión.

Según la NIC 40, el arrendatario puede clasificar los derechos sobre un inmueble mantenido en régimen de arrendamiento operativo, como propiedad de inversión; en donde tales derechos sobre el inmueble se contabilizarán como si fuera un arrendamiento financiero, utilizando el modelo del valor razonable para el activo así reconocido. El arrendatario continuará la contabilización del arrendamiento como un arrendamiento financiero, incluso si un evento posterior cambiara la naturaleza de los derechos de arrendatario sobre el bien arrendado, de forma que no se pudiese seguir clasificando como propiedad de inversión. Ejemplo:

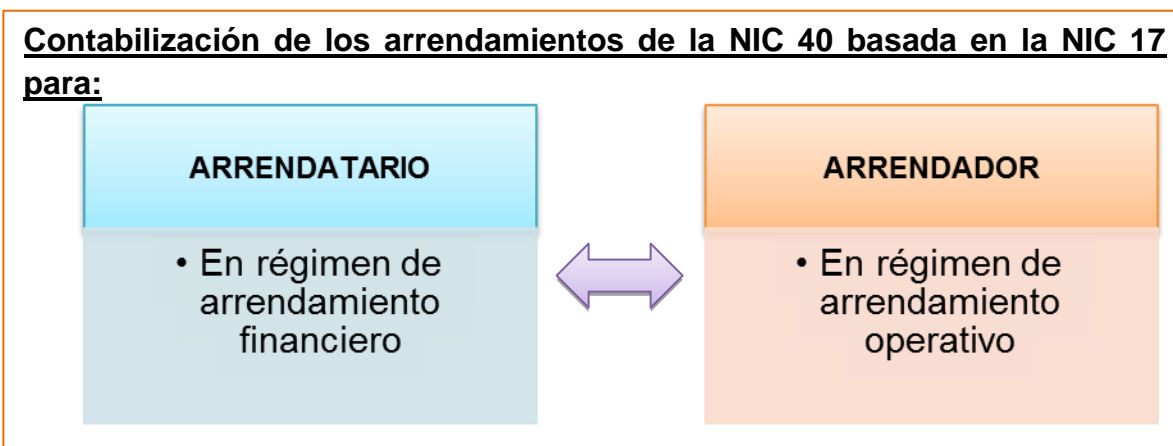
- El arrendatario ocupa el inmueble, pasando a ser una propiedad ocupada por el dueño, por un costo atribuido igual a su valor razonable en la fecha en la que se produce el cambio de uso.
- El arrendatario realiza una transacción de subarriendo, en el que se transfiera a un tercero sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la titularidad del derecho de arrendamiento. El subarriendo se contabilizará, por parte del arrendatario, como un arrendamiento financiero al tercero, aunque éste pudiera registrarlo como un arrendamiento operativo.

Contabilización de los arrendamientos

La NIC 40 se basa en la NIC 17 para los requerimientos relacionados a la clasificación de los arrendamientos y la contabilización del arrendatario en régimen de arrendamiento financiero y la contabilización del arrendador en régimen de arrendamiento operativo.



Gráfico 38. Contabilización de los arrendamientos de la NIC 40



Fuente: NIC 17, Arrendamientos (2009)
Elaborado por: Diana Celi y Silvana Ramón

Contabilización de los arrendamientos en los estados financieros de los arrendatarios.

➤ Arrendamiento financiero

Reconocimiento inicial

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

Para calcular el valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, se tomará como factor de descuento la tasa de interés implícita en el arrendamiento, siempre que sea posible determinarla; caso contrario se usará la tasa de interés incremental de los préstamos del arrendatario. Cualquier costo directo inicial del arrendatario se sumará al importe reconocido como activo.



Medición posterior

Cada cuota del arrendamiento se dividirá en dos partes: la carga financiera y la reducción de la deuda viva.

La carga financiera total será distribuida entre los periodos del plazo del arrendamiento, manteniendo una tasa de interés constante en cada periodo. Los gastos contingentes se cargarán como gastos en el periodo conforme se hayan incurrido.

En el arrendamiento financiero también se contabilizará en cada periodo la depreciación del activo como gasto financiero.

Ejemplo 4

Arrendamiento financiero cuando se ejerce la opción de compra

La empresa “F&F” arrienda un edificio por el valor de \$ 900,00 mensuales, durante 84 meses, a una tasa de interés del 10%. Su valor en el mercado es de \$60,000.00 y se estima una vida útil de 10 años. En el contrato de arrendamiento indican que se ejerce la opción de compra y se le han transferido todos los riesgos y ventajas de la propiedad.

Desarrollo

Cuando se ejerce la opción de compra y se transfieren todos los riesgos y ventajas de la propiedad se trata de un arrendamiento financiero y se procede a determinar el valor actual de los pagos.

<u>VALOR ACTUAL</u>	
Tasa de interés anual	10%
Mensual	0.83%
plazo en meses	84
pago mensual	900
V.A.	<u>\$ 54,213.00</u>



Para el registro contable del arrendamiento se debe comparar entre el valor razonable del bien arrendado con el valor actual de los pagos mínimos por el arrendamiento, entre estos valores se debe elegir el menor.

Valor razonable	Valor actual
\$ 60.000,00	\$ 54,213.00

Registro contable

- **Contabilización desde el punto de vista del arrendatario**

Detalle	Parcial	Debe	Haber
<u>Propiedad, planta y equipo</u>		54,213.00	
Edificio	54,213.00		
<u>Cuentas y documentos por pagar</u>			54,213.00
P/R el arriendo de un edificio.			
	TOTAL	54,213.00	54,213.00

Se debe contabilizar el bien arrendado como si se tratara de una adquisición a crédito. Tomamos en cuenta el menor valor entre el valor de mercado y el valor actual.

- Registro de la depreciación del bien

Depreciación anual	54.213,00/10 años = \$ 5.421,30
Depreciación mensual	5.421,30/12 meses = \$ 451,78

Detalle	Parcial	Debe	Haber
<u>Gasto depreciación</u>		451,78	
Edificio	451,78		
<u>Depreciación acumulada</u>			451,78
Edificio			
P/R la depreciación de un edificio arrendado.			
	TOTAL	451,78	451,78

Según la norma en el arrendamiento financiero con opción de compra se contabilizará en cada periodo la depreciación del bien.



- Registro del pago del arriendo financiero

Se debe realizar una tabla de amortización para determinar los intereses y el capital que se pagará mensualmente. (Ver tabla de amortización anexo 3)

Detalle	Parcial	Debe	Haber
<u>Cuentas y documentos por pagar</u>		448,23	
<u>Gasto interés</u>		451,78	
<u>Efectivo y equivalentes de efectivo</u>			900,00
Bancos			
P/R el pago del primer mes de arrendamiento.			
	TOTAL	900,00	900,00

Información a revelar

La NIC 40 adicionará la información a revelar contenida en esta norma. Los arrendatarios en régimen de arrendamiento financiero revelarán en sus estados financieros lo siguiente:

- Los requisitos informativos detallados en la NIIF 7 instrumentos financieros: información a revelar
- El informe neto en libros de cada activo al final del periodo sobre el que se informa.
- La conciliación entre el importe total de los pagos del arrendamiento mínimos futuros al final del periodo sobre el que se informa y su valor presente.
- Las cuotas contingentes incurridas como gasto en el periodo.
- Una descripción general de los acuerdos significativos e importantes de arrendamiento.



Contabilización de los arrendamientos en los estados financieros de los arrendadores

➤ Arrendamiento Operativo

Los arrendadores deben presentar en el balance de los activos dedicados a arrendamientos operativos de acuerdo con la naturaleza de tales bienes.

Los arrendamientos operativos deben ser reconocidos de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento.

Los costos directos iniciales se sumarán al importe en libros del activo arrendado y se reconocerán como gasto a lo largo del periodo de arrendamiento.

Cuadro 9. Contabilización de un arrendamiento operativo desde el punto de vista del arrendador

Estado de situación financiera	Estado de resultado integral
- Activo	- Ingresos por alquiler
- Depreciación acumulada	- Gastos por depreciación

Fuente: NIC 17, Arrendamientos (2009)

Elaborado por: Diana Celi y Silvana Ramón

Ejemplo 5

Arrendamiento operativo

La empresa "F&F" arrienda un edificio por el valor de \$ 900,00 mensuales, durante 84 meses, a una tasa de interés del 10%. Su valor en el mercado es de \$90,000.00 y se estima una vida útil de 10 años. En el contrato de arrendamiento indican que no se ejerce la opción de compra.



Desarrollo

Una forma de identificar el tipo de arriendo es determinando el valor actual del bien arrendado para compararlo con el valor de mercado del bien.

VALOR ACTUAL

Tasa de interés anual	10%
Mensual	0.83%
plazo en meses	84
pago mensual	900
V.A.	<u><u>\$ 54,213.00</u></u>

Cuadro de comparación	
Valor razonable	Valor actual
\$ 90.000,00	\$ 54,213.00

Se puede determinar que existe una gran diferencia entre el valor razonable y el valor de mercado, además no se va a ejercer la opción de compra por lo que se trata de un arrendamiento operativo.

Registro contable

- **Contabilización desde el punto de vista del arrendador**

El arrendador debe registrar el asiento de depreciación del bien arrendado.

- Depreciación del bien arrendado

Para la depreciación del bien arrendado se debe realizar con el valor de mercado del edificio.

Depreciación anual	90.000,00/10 años = \$9.000,00
Depreciación mensual	9.000,00/12 meses = \$ 750.00



Detalle	Parcial	Debe	Haber
<u>Gasto depreciación</u>		750.00	
Edificio	750.00		
<u>Depreciación acumulada</u>			750.00
Edificio			
P/R la depreciación de un edificio arrendado.			
TOTAL		750.00	750.00

- Registro del cobro por el arrendamiento operativo

Detalle	Parcial	Debe	Haber
<u>Efectivo y equivalente de efectivo</u>		451,78	
Bancos	451,78		
<u>Ingreso por arriendos</u>			451,78
P/R la depreciación de un edificio arrendado.			
TOTAL		451,78	451,78

Información a revelar

- El importe total de los pagos mínimos del arrendamiento operativo no cancelables.
- El total de las cuotas de carácter contingente reconocidas como ingreso.
- Una descripción general de las condiciones del arrendamiento acordadas.

3.8 NIC 18, Ingresos ordinarios

Esta norma tiene como objeto establecer los lineamientos de los ingresos de actividades ordinarias que surgen de ciertas de transacciones y eventos.

Los ingresos están comprendidos tanto por los ingresos de actividades ordinarias como las ganancias y deben ser reconocidos cuando es probable que los beneficios económicos futuros fluyan hacia la entidad y puedan ser valorados con fiabilidad.

Los ingresos a los que se refiere esta norma deben darse por lo siguiente:



- Por venta de bienes y servicios,
- Por cobros de regalías,
- Uso por parte de terceros de los activos de la entidad que produzcan intereses, regalías y dividendos.

Esta norma se relaciona con la NIC 40 por tratar el reconocimiento de las rentas por arrendamiento de las propiedades de inversión.

Medición de los ingresos de actividades ordinarias

Para la medición de los ingresos de actividades ordinarias se realizará por medio del valor razonable. En caso de intercambiar o permutar bienes o servicios por otros bienes o servicios de naturaleza similar, no se considera como un ingreso.

Identificación de la transacción

En los ingresos de actividades ordinarias se debe aplicar el criterio de reconocimiento por separado para cada transacción, debido a que existen circunstancias en las que existen varios ingresos agrupados en una única transacción.

➤ Venta de bienes

En la venta de bienes el ingreso debe ser reconocido cuando una entidad haya transferido al comprador los riesgos y ventajas del bien. En el párrafo 18 de la presente norma indica las cinco condiciones para que los ingresos sean reconocidos y registrados en los estados financieros:

- a. La entidad haya transferido al comprador los riesgos y los beneficios significativos, derivados de la propiedad de los bienes.
- b. La entidad no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos.



- c. El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad.
- d. Sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.
- e. Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

➤ **Prestación de servicios**

Los ingresos que surgen de la prestación de servicios deben ser reconocidos o contabilizados cuando hayan sido realizados, es decir, el grado de terminación del contrato, cuando se haya ejercido el derecho u obligación del servicio prestado.

El reconocimiento de los ingresos ordinarios con base al grado de terminación de una transacción se denomina método del porcentaje de realización, con este método, los ingresos se reconocen en los periodos contables en los que se haya prestado el servicio.

Ejemplo 6

La empresa “ABC” alquila un edificio mantenido como propiedad de inversión a la empresa “XYZ” para ocuparlas como oficinas, la cual cancela por adelantado el valor de \$ 9.600,00 por un año.

Desarrollo

Como se trata de un servicio prestado la empresa debe registrar contablemente el ingreso, se lo debe registrar mensualmente conforme se va prestando el servicio.



Registro contable

- Registro inicial

Detalle	Parcial	Debe	Haber
<u>Efectivo y equivalentes de efectivo</u>		9.600,00	
Bancos	9.600,00		
<u>Pasivo diferido</u>			9.600,00
P/R el arriendo de un edificio.			
TOTAL		9.600,00	9.600,00

- Contabilización una vez prestado el servicio del primer mes

Detalle	Parcial	Debe	Haber
<u>Pasivo diferido</u>		800,00	
<u>Ingresos por arriendo</u>			800,00
P/R el arriendo de un edificio.			
TOTAL		800,00	800,00

➤ Intereses, dividendos y regalías

Los ingresos provenientes por intereses, dividendos y regalías serán reconocidos cuando: sea probable que la empresa reciba los beneficios económicos asociados con la transacción y el importe de los ingresos se pueda medir con fiabilidad.

Intereses

Los intereses se deben registrar en base a una tabla de amortización, distribuyendo el interés total entre los periodos pre y pos adquisición, se reconocen como ingresos a los intereses obtenidos posteriores a la adquisición.

Según Mendoza, (2011:22), los intereses pueden ser por ganancia en inversiones o en uso del dinero que pertenece a la empresa, y también se originan de deudas a la empresa.



Regalías

Son los pagos o cobros que se efectúan por el uso de patentes, marcas o derechos, se consideran acumuladas o devengadas según los términos en que se basan.

Dividendos

Es un pago realizado por los dueños de una empresa, en donde los administradores son los que deciden frecuentemente para pagar dividendos o no.

Los dividendos deben ser reconocidos cuando se establezca el derecho a recibirlos por parte del accionista, es decir, cuando los administradores deciden repartirlos.

Información a revelar

La entidad revelara:

- Las políticas contables para el reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias.
- Los ingresos procedentes de: venta de bienes, la prestación de servicios, intereses, regalías y dividendos.

3.9 NIC 36, Deterioro del valor de los activos

Esta norma establece los procedimientos para asegurarse que los activos se contabilizan por un importe que no sea mayor que el importe recuperable.

No se aplicará esta norma a las propiedades de inversión que se valoren a su valor razonable.

El deterioro del valor de los activos es cuando el valor en libros del bien es mayor al valor de mercado.



Gráfico 39. Deterioro del valor de los activos

Existe deterioro del valor de los activos cuando:



Fuente: NIC 36, Deterioro del valor de los activos (2009)

Elaborado por: Diana Celi y Silvana Ramón

Un activo sufre deterioros a medida que se va usando, como también se deteriora por los cambios tecnológicos que hoy en día se da con más rapidez.

El valor de un activo se deteriora cuando su importe en libros es mayor a su importe recuperable. El importe recuperable de un activo es el valor mayor entre el valor razonable menos los costos de venta y su valor en uso.

Se debe comprobar al final del cada periodo sobre el que se informa, si existe un indicio de deterioro en cada activo tangible e intangible.

Se considera una pérdida por deterioro del valor de los activos a la cantidad que excede el importe en libros de un activo a su importe recuperable.

En caso de existir algún indicio por el deterioro del valor de un activo, se considerará las siguientes fuentes:

Fuentes externas de información:

- Disminución del valor de mercado.
- Cambios negativos en el entorno legal, económico, tecnológico o de mercado en el que opera la entidad.
- Incrementos en las tasas de interés de mercado.



- El importe en libros de los activos es mayor que el precio de las acciones de la compañía

Fuentes internas de información:

- Obsolescencia o deterioro físico de un activo
- Cambios en el rendimiento del activo
- Bajo desempeño económico que el esperado

La entidad puede identificar otros indicios de deterioro del valor de los activos. En caso de existir un indicio de deterioro se debe revisar el método de depreciación para ser ajustados.

Medición del importe recuperable

Esta norma define el importe recuperable de un activo como el mayor entre su valor razonable menos los costos de venta y en uso.

Cuando el valor razonable menos los costos de venta o el valor en uso es mayor que el valor en libros del activo, significa que el activo no está deteriorado.

El valor en uso se refiere al valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados que se espera que surjan del uso continuo del activo.

Para medir el valor en uso, se tomará una tasa de descuento que serán las tasas antes de impuestos que refleje la valoración actual del mercado correspondiente al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo.

Reconocimiento y medición de la pérdida por deterioro del valor

La pérdida por deterioro se debe reconocer cuando el importe recuperable esté por debajo del valor en libros.

A la pérdida por deterioro se considera como un gasto y se reconocen el resultado del periodo.



Ejemplo 7

La empresa "TYA" tiene un camión de carga con un costo de \$40.000,00. Su depreciación hasta el momento es de 3 años y tiene una vida útil de 10 años. Su valor en libros es de \$ 24.000,00, se paga una comisión por la venta del 10% sobre el precio de venta del bien \$ 20.000,00. El vehículo tiene un valor en uso de \$ 21.000,00.

VEHÍCULO	\$ 40.000,00
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	\$ 16.000,00
VALOR EN LIBROS	\$ 24.000,00

Desarrollo

- **Cálculo del valor razonable**

Al valor razonable se le resta los costos de venta.

Precio de venta	20.000,00
Comisión 10%	<u>2.000,00</u>
VALOR RAZONABLE	\$ 18.000,00

- **Importe recuperable**

El importe recuperable del activo es mayor entre el valor razonable menos los costos de venta, con el valor de uso.

<u>Valor razonable</u>	>	<u>Valor en uso</u>
\$ 18.000,00		\$ 21.000,00

Se determina que el importe recuperable es \$ 21.000,00.

- **Deterioro del activo**

Se debe restar el valor en libros menos el importe recuperable.

Valor en libros	\$ 24.000,00
Importe recuperable	<u>\$ 21.000,00</u>
Pérdida por deterioro	<u>\$ 3.000,00</u>



Registro contable

- **Registro del deterioro**

Detalle	Parcial	Debe	Haber
<u>Pérdida por deterioro – resultado</u>		3.000,00	
Vehículo	3.000,00		
<u>Deterioro del activo</u>			3.000,00
Vehículo	3.000,00		
P/R la transferencia de la propiedad de inversión para la venta.			
TOTAL		3.000,00	3.000,00

El deterioro se registra con una cuenta de resultado.

- **Registro de la depreciación después del deterioro**

Después del deterioro del activo, se toma como base para el cálculo de la depreciación el valor en libro del bien, con el número de años restantes.

$$10 \text{ años} - 3 \text{ años} = 7 \text{ años}$$

$$\begin{aligned} \text{Valor en libros} & \quad \$ 24,000.00 / 7 \text{ años} = \$ 3,428.57 \\ \text{Depreciación anual} & \quad = \quad \mathbf{\$ 3,428.57} \end{aligned}$$

Detalle	Parcial	Debe	Haber
<u>Gasto depreciación</u>		3,428.57	
Vehículo	3,428.57		
<u>Depreciación acumulada</u>			3,428.57
Vehículo	3,428.57		
P/R la transferencia de la propiedad de inversión para la venta.			
TOTAL		3,428.57	3,428.57

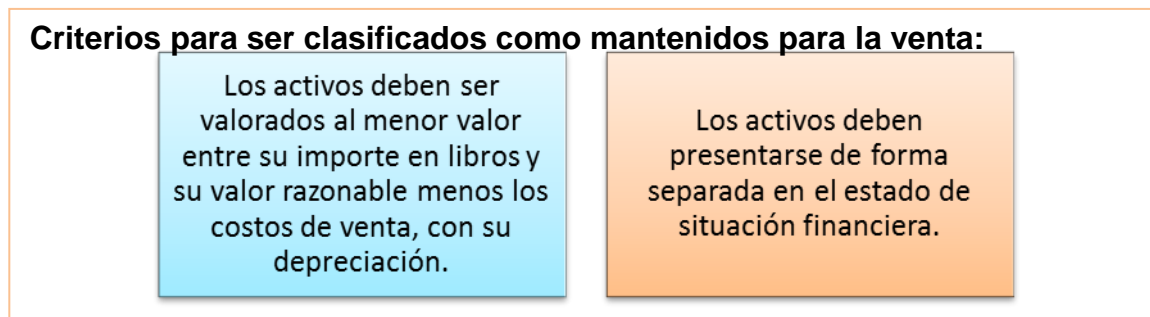
3.10 NIIF 5, Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas

El objetivo de esta NIIF es especificar el tratamiento contable de los activos mantenidos para la venta así como su valoración.



Esta norma será de aplicación a las propiedades de inversión que se contabilicen según el modelo del costo y luego sean clasificadas como mantenidos para la venta.

Gráfico 40. Requisitos de los activos no corrientes para ser valorados como mantenidos para la venta



Fuente: NIC 5, Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas (2009)

Elaborado por: Diana Celi y Silvana Ramón

La entidad clasificará las propiedades de inversión como mantenido para la venta únicamente si su importe en libros se recuperará a través de una venta en lugar de su uso continuado.

Medición de activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta

Una entidad medirá los activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta al menor valor de su importe en libros o su valor razonable menos los costos de venta.

Se reconocerá una pérdida por deterioro según la NIC 36, a los activos mantenidos para la venta por el uso o el deterioro del activo, así como también se reconocerá una ganancia por cualquier incremento dado por la medición del valor razonable menos los costos de venta del activo.

Todas las ganancias o pérdidas derivadas de la venta de un activo no corriente mantenido para la venta se sumará al resultado del periodo.



Ejemplo 8

La empresa “ABC” decide vender un edificio mantenido como propiedad de inversión a un valor de \$ 40.000.00, además se cancela una comisión por venta de \$ 150.00.

Datos:

Edificio	80.000,00
Depreciación acumulada	32.000,00
Valor en libros	\$ 48.000,00

Desarrollo

Se debe realizar un asiento de transferencia inicial, luego se realizará un ajuste para determinar el deterioro del activo.

Registro contable

- Asiento de transferencia a activo no corriente mantenido para la venta

Detalle	Parcial	Debe	Haber
<u>Activo no corriente mantenido para la venta</u>		48.000,00	
Edificio	48.000,00		
<u>Depreciación acumulada edificio</u>		32.000,00	
<u>Propiedades de inversión</u>			80.000,00
Edificio	80.000,00		
P/R la transferencia de la propiedad de inversión para la venta.			
	TOTAL	80.000,00	80.000,00

- Ajuste por deterioro del edificio

Valor en libros	48.000.00
Precio de mercado	40.000.00
Pérdida por deterioro	8.000.00
Comisión	150.00
Total deterioro	\$ 8.150.00



Detalle	Parcial	Debe	Haber
<u>Pérdida por deterioro</u>		8.150,00	
<u>Activo no corriente mantenido para la venta</u>			8.150,00
Edificio	8.150,00		
P/R el arriendo de un edificio.			
TOTAL		8.150,00	8.150,00

- Venta

Activo no corriente	48.000,00
(-) Pérdida por deterioro	8.150,00
Total activo no corriente	\$ 39,850.00

Detalle	Parcial	Debe	Haber
<u>Efectivo y equivalentes de efectivo</u>		40.000,00	
Bancos	40.000,00		
<u>Pérdida por deterioro</u>			39.800,00
Otros ingresos			150,00
P/R la venta del activo no corriente.			
TOTAL		40.000,00	40.000,00

- Pago de la comisión

Detalle	Parcial	Debe	Haber
<u>Gasto comisión</u>		150,00	
<u>Efectivo y equivalentes de efectivo</u>			150,00
Bancos			
P/R pago de la comisión	150,00		
TOTAL		150,00	150,00

Información a revelar

La entidad que haya clasificado a sus activos no corrientes a activos no corrientes mantenidos para la venta deberá presentar la siguiente información:

- En el estado de situación financiera de forma separada de los demás activos, los activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta.
- Se presentará de forma separada en otro resultado integral los ingresos o gastos referentes a los activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta.



Además se revelará en el periodo sobre el que se informa:

- Una descripción del activo no corriente.
- La descripción de las circunstancias o motivos de la venta del activo no corriente.



**UNIVERSIDAD TÉCNICA
PARTICULAR DE LOJA**
La Universidad Católica de Loja

CONCLUSIONES



- La aplicación de las normas internacionales de contabilidad sirven para estandarizar a nivel mundial la información financiera, permitiendo ser comparada de forma segura con la información de otras entidades que se encuentren en cualquier entorno. Las empresas que no adopten estas normas quedarán en desventaja, perdiendo las posibilidades de ser competitivas en el mercado tanto nacional como internacional.
- Las empresas que adopten las NIIF, reflejarán en sus estados financieros su posición real económica, ofreciendo calidad y transparencia en la información.
- La NIC 40 provee el tratamiento contable a las propiedades de inversión, es decir, a todos aquellos activos adquiridos con la finalidad de arrendarlo u obtener plusvalía, o si aun no se ha decidido su uso, caso contrario se las contabilizará según la NIC 16, propiedad, planta y equipo.
- La medición inicial de las propiedades de inversión se las realizará al costo incluyendo todos los costos asociados a la transacción como: comisiones, honorarios, impuestos por traspaso de la propiedad, y otros costos asociados, sin embargo, la valoración posterior a la inicial, la entidad podrá elegir entre el modelo del costo y modelo del valor razonable. Si elige el modelo del costo la entidad deberá regirse por la NIC 16, propiedad, planta y equipo y si opta por el modelo del valor razonable se regirá por los criterios de la NIC 40, propiedades de inversión.
- Existe diferencias entre el modelo del costo y el modelo del valor razonable. En el modelo del valor razonable las diferencias, ya sean ganancias o pérdidas obtenidas por los cambios en el valor del bien, irán a la cuenta de resultados. En el modelo del costo las diferencias derivadas por la revalorización del bien se reconocerán como “patrimonio neto”.
- La NIC 40 se fundamenta en la NIC 17, arrendamientos, cuando el dueño de las propiedades de inversión decida arrendarlas. Se aplicará esta norma únicamente en los siguientes casos: en la contabilización del arrendatario en régimen de



arrendamiento financiero y la contabilización del arrendador en régimen de arrendamiento operativo.



**UNIVERSIDAD TÉCNICA
PARTICULAR DE LOJA**
La Universidad Católica de Loja

Recomendaciones



- Se recomienda a las empresas regirse bajo las normas internacionales de información financiera para mejorar la calidad de la información. Con la aplicación de estas normas se generan beneficios para la entidad, uno de ellos es la comparabilidad de la información financiera permitiendo realizar un mejor análisis de los estados financieros de una empresa a otra de manera transparente y confiable en su situación real. A su vez se debe tener presente sobre los posibles problemas que pueden surgir en los sistemas de control interno, para ello se debe realizar una planificación de acuerdo a las realidades de la entidad.
- Desarrollar criterios para distinguir en forma separada los activos de la empresa como: las propiedades ocupadas por el dueño, las propiedades de inversión y las propiedades mantenidas para su venta.
- En la medición posterior de las propiedades de inversión se recomienda medirlas al valor razonable por proporcionar información más relevante en los estados financieros, pero no es aconsejable realizar un cambio de política del modelo del valor razonable al modelo del costo debido a que no proporciona la información apropiada.
- Se recomienda a las entidades determinar el valor razonable a través de una tasación realizada por un experto profesional con experiencia en el tipo de propiedad de inversión a medir y que desarrolle su profesión en la localidad.
- En caso de arrendamiento de las propiedades de inversión se sugiere al arrendador y arrendatario regirse en los lineamientos de la NIC 17, arrendamientos. En el arrendamiento financiero realizado por el arrendatario y en el arrendamiento operativo realizado por el arrendador se debe realizar las respectivas depreciaciones de las propiedades de inversión y se reconocerán como gasto a lo largo del periodo de arrendamiento.



**UNIVERSIDAD TÉCNICA
PARTICULAR DE LOJA**

La Universidad Católica de Loja

BIBLIOGRAFÍA



- Abaco, E. (2011). Cambios en esta edición NIIF 2011. [en línea]. Disponible en: <http://www.abaco.ec/equal/documentos/scribd.php?id=5626>. [consulta 14-03-2012].
- Área de pymes. (2007). Guía de las Normas Internacionales de Contabilidad - NIC. Disponible en: http://www.areadepymes.com/?tit=guia-de-las-normas-internacionales-de-contabilidad-nic-&name=GeTia&contentId=mannic&lastCtg=ctg_13 [consulta, 15-07-2012].
- Asesor empresarial. (2012). Análisis y aplicación práctica de la NIC 12 “Impuesto a la Renta” Casos prácticos utilizando el PDT 670 – Renta Anual 2011 (Informe Completo). Disponible en: http://www.asesorempresarial.com/web/blog_i.php?id=227 [consulta, 20-07-2012].
- Avello, C. (2008). Propiedades de inversión NIC 40. Disponible en: <http://www.normasifrs.cl/normasifrs/archivos/trabajos/26NIC40%20CLAUDIA%20AVELLO.pdf> [consulta, 20-07-2012].
- Campos & Asociados. (2011). Plan de implementación de las NIIF. [en línea]. Disponible en: <http://www.lacamara.org/website/images/Seminarios/Material/ABRIL2011/m-plan-implementacion-niif-07-04-11.pdf> [consulta, 06-02-2012].
- Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (2009). Normas Internacionales de Información Financiera en CD. Quito – Ecuador: Corporación Edi-Abaco Cía. Ltda. [consulta, 08-02-2012].
- Consejo joven, (2009). Normas Contables Internacionales [en línea]. Disponible en: <http://www.slideshare.net/ConsejoJoven/normas-contables-internacionales> [consulta 03-02-2012].
- Deloitte. (2011). Las NIIF en el Ecuador. [en línea]. Disponible en: http://www.deloitte.com/view/es_EC/ec/servicios/auditoria/normas-



internacionales-de-informacion-financiera-

niifs/648ed3100c076210VgnVCM100000ba42f00aRCRD.htm [consulta 14-02-2012].

- Deloitte Global Services Limited (2012), USE OF IFRS BY JURISDICTION [en línea] Disponible en: <http://www.iasplus.com/country/useias.htm#totals>. [consulta 04-02-2012].
- El primer portal en español de Normas Internacionales de Información Financiera NIIF – IFRS [en línea] Disponible en: <http://www.nicniif.org/home/iasb/que-es-el-iasb.html#Definiciones> [consulta 06-01-2012].
- Fundación IASC y el IASB. (2012). Normas Internacionales de Información financiera. [En línea] disponible en: <http://www.ifrs.org/IFRSs/IFRS.htm> [consulta 05-02-2012].
- Fundación IASC y el IASB. (2012). Normas Internacionales de Información financiera. [En línea] disponible en: <http://www.ifrs.org/IFRSs/IFRICs.htm> [consulta 05-02-2012].
- Fundación IASC y el IASB. (2012). Normas Internacionales de Información financiera. [En línea] disponible en: <http://www.ifrs.org/IFRSs/SICs.htm> [consulta 05-02-2012].
- Fundación IASC y el IASB. (2012). Normas Internacionales de Información financiera. [En línea] disponible en: <http://www.ifrs.org/IFRSs/IAS.htm>. [consulta 05-02-2012].
- Gómez, L. (2010). Presentación NIC-40. [en línea] Disponible en: <http://www.slideshare.net/profluisgomez/v-00-nic401>. [consulta 08-03-2012]
- Guillen, D. (2008), Diferencia en NIC y NIIF [en línea] Disponible en: <http://accountingperu.blogspot.com/2008/05/diferencia-en-nics-y-niif.html> [consulta 04-02-2012].



- Herrera Carvajal & Asociados, (2010). Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). [en línea] Disponible en: http://safi-software.com.ec/pdf/NIIF_2010.pdf. [consulta 07-02-2012].
- JEZL, (2009). Nuevas NIIF 2013. [En línea] disponible en: <http://www.youtube.com/watch?v=l0Jjc9Ay8Ho> [consulta 09-02-2012].
- Martínez, F. (2005). NIC (Normas Internacionales de Contabilidad) [en línea]. Caracas. Disponible en: <http://www.monografias.com/trabajos25/normas-contabilidad/normas-contabilidad.shtml> [consulta 05-01-2012].
- Mejía, E., Montes, C. y Montilla, O. (2005), Estándares Internacionales de Contabilidad IAS, Estándares Internacionales de Reportes Financieros IFRS. Contaduría Internacional, 2da Edición, ECOE ediciones.
- Montenegro, D. (2012). Las regalías. Qué son las regalías. Disponible en: <http://lasregalias.bligoo.com/que-son-las-regalias> [consulta, 14-07-2012].
- Normas Internacionales de Información Financiera [en línea] Disponible en: <http://es.wikipedia.org/wiki/NIIF> [consulta 07-02-2012].
- Portal NIC – NIIF. (2011). Organigrama de la nueva estructura del IASB. [en línea] Disponible en: <http://www.nicniif.org/home/iasb/estructura-del-iasb.html> [consulta 03-02-2012].
- Puruncajas, M. (2010). Normas Internacionales de Información Financiera NIIF- Casos Prácticos. Loja – Ecuador: Editorial UTPL.
- Romero, E. (2011). El IASB Organización y funcionamiento [en línea]. Disponible en: <http://www.slideshare.net/eromerof/el-iasb-organizacin-y-funcionamiento> [consulta 04-02-2012].
- Superintendencia de Compañías. (2012). Resolución No.06.Q.ICI.004, [en línea]. Ecuador. Disponible en:



http://www.supercias.gob.ec/visorPDF.php?url=bd_supercias/descargas/ss/20110809095529.06.pdf [consulta 01-02-2012].

- Superintendencia de Compañías. (2012). Resolución No.08.G.DS, [en línea]. Ecuador. Disponible en: <http://www.supercias.gov.ec/Documentacion/NIIF/Resolucion.pdf>. [consulta 02-02-2012].
- Valdivia, C. (2001). Informe especial – NIC 40 Inversión Inmobiliaria. [en línea] Disponible en: <http://es.scribd.com/doc/59517669/nic-40>. [consulta 29-03-2012].
- Yucra, F. (2011). Resumen de la NIC 8. Disponible en: <http://es.scribd.com/doc/59685223/Resumen-de-La-NIC-8> [consulta, 15-07-2012].



**UNIVERSIDAD TÉCNICA
PARTICULAR DE LOJA**
La Universidad Católica de Loja

ANEXOS



Anexo 1. SIGLAS DE REFERENCIA

SIGLA	SIGNIFICADO
NIC:	Normas Internacionales de Contabilidad.
IASB:	Consejo Internacional de Normas Contable.
IASC:	Comité Internacional de Normas Contables (predecesor al IASB).
IFRIC:	Comité Internacional de Interpretación de Información Financiera.
FASB:	Consejo de Normas de Contabilidad Financiera (US).
IOSCO:	Organismo Internacional de Comisiones de Valores.
SIC:	Comité Permanente de Interpretaciones (predecesor del IFRIC).
NIIF:	Normas Internacionales de Información Financiera.
SEC:	Comisión de Acciones e Intercambio (US).
IASCF:	Fundación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad
SAC:	Consejo Asesor de Normas



Anexo 2. LISTA DE PAÍSES QUE APLICAN LAS NIIF

No.	PAÍS	NIIF NO PERMITIDAS	NIIF PERMITIDAS	OBLIGATORIAS PARA ALGUNAS EMPRESAS COTIZADAS NACIONALES	OBLIGATORIAS PARA TODAS LAS EMPRESAS COTIZADAS NACIONALES
1	ALBANIA				
2	ALEMANIA				X
3	ANTILLAS HOLANDESAS		X		
4	ARABIA SAUDITA			X	
5	ARGENTINA	X			
6	ARMENIA				X
7	ARUBA		X		
8	AUSTRIA				X
9	AUSTRALIA				X
10	BAHAMAS				X
11	BAHREIN			X	
12	BARBADOS				X
13	BANGLADESH				X
14	BÉLGICA				X
15	BENIN	X			
16	BERMUDAS		X		
17	BOLIVIA		X		
18	BOTSWANA				X
19	BRASIL			X	
20	BRUNEI	X			
21	BULGARIA				X
22	BURKINA FASO	X			
23	CAMBOYA	X			
24	ISLAS CAIMANES		X		
25	CANADÁ				X
26	CHILE				X
27	CHINA			X	
28	COSTA DE MARFIL	X			
29	COLOMBIA				X
30	COREA DEL SUR	X			
31	COSTA RICA				X
32	CROACIA				X
33	CHIPRE				X
34	REPÚBLICA CHECA				X
35	DINAMARCA				X
36	DOMINICA		X		
37	REPÚBLICA DE SERVIA				X
38	REPÚBLICA DOMINICANA				X
39	ECUADOR				X
40	EGIPTO				X
41	EL SALVADOR		X		
42	EMIRATOS ARABES UNIDOS			X	
43	ESLOVENIA				X
44	ESPAÑA				X



45	ESTADOS UNIDOS	x	
46	ESTONIA		x
47	FILIPINAS	x	
48	FINLANDIA		x
49	FIGI		x
50	FRANCIA		x
51	GEORGIA		x
52	GHANA		x
53	GRECIA		x
54	GUAM	x	
55	GUATEMALA		x
56	GUYANA		x
57	HAITÍ		x
58	HONDURAS		x
59	HONG KONG		x
60	HOLANDA		x
61	HUNGRÍA		x
62	ISLANDIA		x
63	INDIA	x	
64	INDONESIA	x	
65	IRLANDA		x
66	IRAK		X
67	ISRAEL		x
68	ITALIA		x
69	JAMAICA		x
70	JAPÓN	x	
71	JORDANIA		x
72	KATAR		x
73	KAZAJSTÁN		x
74	KENYA		x
75	KUWAIT		x
76	KIRGUISTÁN		x
77	LAOS	x	
78	LESOTO	x	
79	LETONIA		x
80	LÍBANO		x
81	LIECHTENSTEIN		x
82	LITUANIA		x
83	LUXENBURGO		x
84	MACEDONIA		x
85	MALAWI		x
86	MALÍ	x	
87	MALTA		x
88	MALASIA	x	
89	MAURICIO		x
90	MEXICO	x	
91	MONGOLIA		x
92	MOLDOVA	x	
93	MYANMAR	x	
94	MOZAMBIQUE	x	
95	NAMIBIA		x
96	NEPAL		x
97	NICARAGUA		x
98	NUEVA ZELANDA		x



99	NÍGER	x		
100	NIGERIA			x
101	NORUEGA			x
102	OMÁN			x
103	PAKISTAN	x		
104	PANAMÁ			x
105	PAPUA NUEVA GUINEA			x
106	PAÍSES BAJOS			x
107	PARAGUAY		x	
108	PERÚ			x
109	POLONIA			x
110	PORTUGAL			x
111	REINO UNIDO			x
112	REPÚBLICA ESLOVACA			x
113	RUMANIA		x	
114	RUSIA (Federación)		x	
115	SIERRA LEONA			x
116	SINGAPUR	x		
117	SRI LANKA		x	
118	SUECIA		x	
119	SIRIA	x		
120	SWEDEN			x
121	SWAZILANDIA		x	
122	SUIZA		x	
123	SURINAM		x	
124	AFRICA DEL SUR			x
125	TAIWAN	x		
126	TAJIKISTAN			x
127	TANZANIA			x
128	TAILANDIA	x		
129	TOGO	x		
130	TRINIDAD Y TOBAGO			x
131	TUNEZ	x		
132	TURQUIA		x	
133	UGANDA		x	
134	UCRANIA	x		
135	URUGUAY	x		
136	UZBEKISTAN	x		
137	VENEZUELA	x		
138	VIETNAM	x		
139	YUGOSLAVIA			x
140	ZAMBIA		x	
141	ZIMBABWE		x	

Fuente: Deloitte Global Services Limited (2012)

Elaborado por: Diana Celi y Silvana Ramón

**Anexo 3. Tabla de amortización de un bien en arrendamiento financiero.**

Período	Pago Capital	Pago Interés	Pago	Préstamo
0				54,213.00
1	\$ 448.23	\$ 451.78	\$ 900.00	\$ 53,764.78
2	\$ 451.96	\$ 448.04	\$ 900.00	\$ 53,312.81
3	\$ 455.73	\$ 444.27	\$ 900.00	\$ 52,857.09
4	\$ 459.52	\$ 440.48	\$ 900.00	\$ 52,397.56
5	\$ 463.35	\$ 436.65	\$ 900.00	\$ 51,934.21
6	\$ 467.21	\$ 432.79	\$ 900.00	\$ 51,467.00
7	\$ 471.11	\$ 428.89	\$ 900.00	\$ 50,995.89
8	\$ 475.03	\$ 424.97	\$ 900.00	\$ 50,520.85
9	\$ 478.99	\$ 421.01	\$ 900.00	\$ 50,041.86
10	\$ 482.98	\$ 417.02	\$ 900.00	\$ 49,558.88
11	\$ 487.01	\$ 412.99	\$ 900.00	\$ 49,071.87
12	\$ 491.07	\$ 408.93	\$ 900.00	\$ 48,580.80
13	\$ 495.16	\$ 404.84	\$ 900.00	\$ 48,085.64
14	\$ 499.29	\$ 400.71	\$ 900.00	\$ 47,586.35
15	\$ 503.45	\$ 396.55	\$ 900.00	\$ 47,082.90
16	\$ 507.64	\$ 392.36	\$ 900.00	\$ 46,575.26
17	\$ 511.87	\$ 388.13	\$ 900.00	\$ 46,063.39
18	\$ 516.14	\$ 383.86	\$ 900.00	\$ 45,547.25
19	\$ 520.44	\$ 379.56	\$ 900.00	\$ 45,026.81
20	\$ 524.78	\$ 375.22	\$ 900.00	\$ 44,502.03
21	\$ 529.15	\$ 370.85	\$ 900.00	\$ 43,972.89
22	\$ 533.56	\$ 366.44	\$ 900.00	\$ 43,439.33
23	\$ 538.01	\$ 361.99	\$ 900.00	\$ 42,901.32
24	\$ 542.49	\$ 357.51	\$ 900.00	\$ 42,358.83
25	\$ 547.01	\$ 352.99	\$ 900.00	\$ 41,811.82
26	\$ 551.57	\$ 348.43	\$ 900.00	\$ 41,260.25
27	\$ 556.16	\$ 343.84	\$ 900.00	\$ 40,704.09
28	\$ 560.80	\$ 339.20	\$ 900.00	\$ 40,143.29
29	\$ 565.47	\$ 334.53	\$ 900.00	\$ 39,577.82
30	\$ 570.18	\$ 329.82	\$ 900.00	\$ 39,007.63
31	\$ 574.94	\$ 325.06	\$ 900.00	\$ 38,432.70
32	\$ 579.73	\$ 320.27	\$ 900.00	\$ 37,852.97
33	\$ 584.56	\$ 315.44	\$ 900.00	\$ 37,268.41
34	\$ 589.43	\$ 310.57	\$ 900.00	\$ 36,678.98
35	\$ 594.34	\$ 305.66	\$ 900.00	\$ 36,084.64
36	\$ 599.29	\$ 300.71	\$ 900.00	\$ 35,485.34
37	\$ 604.29	\$ 295.71	\$ 900.00	\$ 34,881.05
38	\$ 609.32	\$ 290.68	\$ 900.00	\$ 34,271.73
39	\$ 614.40	\$ 285.60	\$ 900.00	\$ 33,657.33
40	\$ 619.52	\$ 280.48	\$ 900.00	\$ 33,037.81
41	\$ 624.68	\$ 275.32	\$ 900.00	\$ 32,413.12
42	\$ 629.89	\$ 270.11	\$ 900.00	\$ 31,783.23



43	\$	635.14	\$	264.86	\$	900.00	\$	31,148.09
44	\$	640.43	\$	259.57	\$	900.00	\$	30,507.66
45	\$	645.77	\$	254.23	\$	900.00	\$	29,861.89
46	\$	651.15	\$	248.85	\$	900.00	\$	29,210.74
47	\$	656.58	\$	243.42	\$	900.00	\$	28,554.16
48	\$	662.05	\$	237.95	\$	900.00	\$	27,892.11
49	\$	667.57	\$	232.43	\$	900.00	\$	27,224.55
50	\$	673.13	\$	226.87	\$	900.00	\$	26,551.42
51	\$	678.74	\$	221.26	\$	900.00	\$	25,872.68
52	\$	684.39	\$	215.61	\$	900.00	\$	25,188.28
53	\$	690.10	\$	209.90	\$	900.00	\$	24,498.19
54	\$	695.85	\$	204.15	\$	900.00	\$	23,802.34
55	\$	701.65	\$	198.35	\$	900.00	\$	23,100.69
56	\$	707.49	\$	192.51	\$	900.00	\$	22,393.20
57	\$	713.39	\$	186.61	\$	900.00	\$	21,679.81
58	\$	719.33	\$	180.67	\$	900.00	\$	20,960.47
59	\$	725.33	\$	174.67	\$	900.00	\$	20,235.14
60	\$	731.37	\$	168.63	\$	900.00	\$	19,503.77
61	\$	737.47	\$	162.53	\$	900.00	\$	18,766.30
62	\$	743.61	\$	156.39	\$	900.00	\$	18,022.69
63	\$	749.81	\$	150.19	\$	900.00	\$	17,272.87
64	\$	756.06	\$	143.94	\$	900.00	\$	16,516.82
65	\$	762.36	\$	137.64	\$	900.00	\$	15,754.46
66	\$	768.71	\$	131.29	\$	900.00	\$	14,985.74
67	\$	775.12	\$	124.88	\$	900.00	\$	14,210.62
68	\$	781.58	\$	118.42	\$	900.00	\$	13,429.05
69	\$	788.09	\$	111.91	\$	900.00	\$	12,640.95
70	\$	794.66	\$	105.34	\$	900.00	\$	11,846.30
71	\$	801.28	\$	98.72	\$	900.00	\$	11,045.01
72	\$	807.96	\$	92.04	\$	900.00	\$	10,237.06
73	\$	814.69	\$	85.31	\$	900.00	\$	9,422.37
74	\$	821.48	\$	78.52	\$	900.00	\$	8,600.88
75	\$	828.33	\$	71.67	\$	900.00	\$	7,772.56
76	\$	835.23	\$	64.77	\$	900.00	\$	6,937.33
77	\$	842.19	\$	57.81	\$	900.00	\$	6,095.14
78	\$	849.21	\$	50.79	\$	900.00	\$	5,245.93
79	\$	856.28	\$	43.72	\$	900.00	\$	4,389.65
80	\$	863.42	\$	36.58	\$	900.00	\$	3,526.23
81	\$	870.61	\$	29.39	\$	900.00	\$	2,655.62
82	\$	877.87	\$	22.13	\$	900.00	\$	1,777.75
83	\$	885.19	\$	14.81	\$	900.00	\$	892.56
84	\$	892.56	\$	7.44	\$	900.00	-\$	0.00
	\$	54,213.00	\$	21,387.00	\$	75,600.00		