

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL
DEPARTAMENTO DE CIENCIAS ECONÓMICAS



“ANÁLISIS TEÓRICO - PRÁCTICO CONTABLE DE LA NIC 40
PROPIEDADES DE INVERSIÓN RELACIONADO CON LA SECCIÓN 16 DE
LA NIIF PARA PYMES Y SU INCIDENCIA EN LA LEGISLACIÓN
TRIBUTARIA VIGENTE EN EL SALVADOR, AÑO 2012”

TRABAJO DE INVESTIGACIÓN PRESENTADO POR:

MARTÍNEZ CABRERA, SANDRA CAROLINA

MENA MEJÍA, EMELINA DEL CARMEN

MIRA SÁNCHEZ, MELISSA PAULINA

PARA OPTAR AL GRADO DE:
LICENCIATURA EN CONTADURÍA PÚBLICA

CIUDAD UNIVERSITARIA, OCTUBRE DE 2012

SAN MIGUEL

EL SALVADOR

CENTROAMÉRICA

AUTORIDADES DE LA UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

Rector: Ing. Mario Roberto Nieto Lovo
Vice-Rector Académico: Licda. Ana María Glower de Alvarado

AUTORIDADES DE LA FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL

Decano: Lic. Cristóbal Hernán Ríos
Vice Decano en Funciones: Lic. Carlos Alexander Díaz
Secretario General: Lic. Jorge Alberto Ortez Hernández

DEPARTAMENTO DE CIENCIAS ECONÓMICAS

Jefe de Departamento: Lic. Héctor Barrera Arias
Coordinador General de Proceso
de Graduación: Lic. Arnoldo Orlando Sorto Martínez
Docente Director: Lic. José Leonidas Morales Gómez
Asesor Metodológico: Lic. René Humberto Ruíz Ramón

SAN MIGUEL

EL SALVADOR

CENTROAMÉRICA

AGRADECIMIENTOS.

Gracias a DIOS y a la Virgen:

Por permitir un logro en mi vida, por iluminarme y guiarme en mi formación académica y estar siempre presente en todas las circunstancias de mi vida como mi más grande fortaleza, mis mejores amigos que nunca me abandonan y me llevan al camino del triunfo y me ayudan a ser una mejor personas cada día.

Te doy gracias, Señor, de todo corazón, te cantaré en presencia de los ángeles.

Me postraré ante tu santo Templo, y daré gracias a tu Nombre por tu amor y tu fidelidad, porque tu promesa ha superado tu renombre. Me respondiste cada vez que te invoqué y aumentaste la fuerza de mi alma. Salmo 137: 1-3

A mis padres:

María del Carmen Mejía de Mena que ha sido mi amiga incondicional, que me apoya en todo momento y que con sus consejos me mostró el camino del bien me ayuda a poder actuar de forma correcta y tomar mejores decisiones.

Oscar Armando Mena Montesinos (de grata recordación), que fue mi apoyo, mi amigo, sembró en mí el interés de la superación y que busco mi bienestar en todo momento,

A mis compañeras de trabajo de graduación:

Sandra Carolina Martínez Cabrera: Por compartir sus conocimientos conmigo, por su tolerancia, sinceridad y paciencia hacia mí, y sobre todo por ser más una en mi amiga.

Melissa Paulina Mira Sánchez: por compartir sus conocimientos, para lograr nuestros objetivos y realizar un mejor trabajo, por su paciencia, respeto y amistad que me brindo durante nuestra carrera, por compartir momentos muy divertidos gracias.

A mi docente director:

José Leónidas Morales: Por transmitirme sus conocimientos a lo largo de mi carrera, por todo su tiempo dedicado para que este trabajo de investigación se lograra. Gracias por sus buenos consejos que me ayudaran a ser una buen profesional con valores morales y espirituales y por su comprensión.

A mi familia en general y amigos:

Por sus muestras de cariño y buenos deseos hacia mí, a mi hermano Oscar José Mena Mejía en particular que cada momento muestra un amor fraterno por es mi amigo en quien puedo contar en todo momento, a mis amigos/as que dieron muestras de cariño cuando más lo necesite.

A los docentes:

Por los conocimientos brindados en nuestra formación académica y por cada uno de los consejos para hacer de nosotros excelentes profesionales.

Emelina del Carmen Mena Mejía.

A Dios Todopoderoso:

Por haberme creado y brindarme la oportunidad de iniciar y finalizar con bien mi carrera universitaria y por los conocimientos y sabiduría durante mis años de estudio, por acompañarme en todo momento de mi vida y darme las fuerzas suficientes para seguir adelante a pesar de las adversidades y por haberme permitido conocer y compartir con todas las personas que de una u otra forma contribuyeron para este triunfo.

A La Virgen María:

Por ser mi Madre Celestial que nunca me ha desamparado, por su intercesión ante Dios para protegerme y acompañarme todos los días de mi vida.

A Mis Padres: Gervacio Martínez Ramírez y María Lidia Cabrera de Martínez

Por ser unos excelentes padres y las mejores personas del mundo, por su esfuerzo y sacrificio día a día para brindarme lo necesario para mi estudio y para mi vida y por regalarme su apoyo, cariño y amor incondicionalmente, gracias por estar siempre conmigo y ser parte de este éxito alcanzado.

A Mi Hermano: Everth Ernesto Martínez Cabrera, a Mis Hermanas: Ingrid Marisela Martínez Cabrera Y Lidia del Milagro Martínez Cabrera

Por ser parte de mi vida y de este triunfo, porque siempre me han acompañado, comprendido y apoyado de forma desinteresada e incondicionalmente.

A Mi Docente Director: Lic. José Leonidas Morales

Por ser un excelente docente, persona y asesor de tesis, gracias por brindarnos tiempo y dedicación a pesar de las ocupaciones, por compartir su conocimiento y facilitar la comprensión de la información relacionada con nuestro trabajo de investigación.

A Mis Compañeras de Trabajo de Graduación: Emelina del Carmen Mena Mejía y Melissa Paulina Mira Sánchez

Por ser unas buenas personas, compañeras y amigas por confiar en mí para emprender juntas esta meta y haberla cumplido y por compartir su conocimiento y tiempo con mí persona.

Sandra Carolina Martínez Cabrera.

A Dios Todopoderoso y a la Virgen Santísima:

Por haberme regalado la vida, sabiduría, entendimiento, la fuerza necesaria para poder culminar este grandioso logro en mi vida, así como todas las bendiciones recibidas en el trayecto de mi formación académica, y por poner en mi camino a todas aquellas personas que influyeron positivamente en todo este camino.

A Toda Mi Familia:

Mi mamá:

Rosa Margarita Sánchez Zelaya por su amor, su apoyo incondicional, sus sacrificios y esfuerzos que han sido fundamentales a lo largo de esta carrera y de toda mi vida para que siempre salga adelante y con éxitos, ya que sin ella no sería posible culminar esta meta. Te quiero mucho mamá, gracias por ser esa luz que guía mi camino.

Mis Hermanos:

Zulma Margarita Mira Sánchez y Marlon Danilo Mira Sánchez porque siempre me han sabido cuidar, guiar y ayudar en todo lo que necesite, por brindarme todo su amor, apoyo y conocimientos; sobre todo por ser unos excelentes hermanos.

Mis abuelos, tíos, tías, primos:

Por su eterno cariño, apoyo, buenos deseos y oraciones, por siempre ayudarme y estar ahí acompañándome día con día, son mi fuerza para seguir adelante.

A mis compañeras de Trabajo de Graduación:

Sandra Carolina Martínez Cabrera y Emelina del Carmen Mena Mejía por permitirme tomar este desafío junto con ellas y lograrlo con éxitos, por brindarme su valiosa amistad, su tolerancia, comprensión, cariño, por su constante dedicación y por todos los buenos momentos y experiencias vividas, por ser unas excelentes personas muchas gracias.

A Mi Docente Director:

Lic. José Leónidas Morales: Por la dedicación y el tiempo valioso que siempre dispuso brindarnos a pesar de todas sus responsabilidades, por transmitirnos sus conocimientos, sabiduría, sus consejos, por hacer de este trabajo de graduación un logro y sobre todo por ser un excelente docente y persona.

A los docentes:

Que en el transcurso de estos años contribuyeron grandemente a formarme profesionalmente, que se esforzaron por transmitir sus enseñanzas y por su tiempo valioso que me dedicaron.

A Mis amistades en General

Que de alguna u otra manera siempre estuvieron ahí brindándome todo su apoyo, ayuda, compañía, su valioso cariño, y palabras de aliento para que pudiera culminar esta meta.

De todo corazón muchas gracias que Dios y la Virgencita los bendiga siempre.

Melissa Paulina Mira Sánchez

INDICE

INTRODUCCIÓN	i
CAPÍTULO I	
Formulación del Problema	1
1.1 Planteamiento del Problema	1
1.2 Justificación de la Investigación.....	4
1.3 Objetivos de la Investigación	7
1.3.1 Objetivo General	7
1.3.2 Objetivos Específicos.....	7
CAPÍTULO II	
Análisis Teórico – Práctico Contable de la NIC 40 Propiedades de Inversión Relacionado con la Sección 16 de la NIIF para PYMES y su Incidencia en la Legislación Tributaria.....	9
2.1 Antecedentes de la Norma Contable Internacional	9
2.2 Definiciones de los Elementos Técnicos Relativos a las Propiedades de Inversión	20
2.3 Propiedades de Inversión.....	24
2.3.1 Reconocimiento de un Activo como Propiedad de Inversión.....	25
2.3.2 Medición Inicial	25
2.3.4 Medición Posterior.....	70
2.3.5 Reclasificaciones	92
2.3.6 Información a Revelar	132

2.4 Comparación de la Sección 16 de la NIIF para las PYMES con NIC 40 “Propiedades de Inversión”	140
CAPÍTULO III	
Análisis e Interpretación de Entrevistas, Conclusiones y Recomendaciones	142
3.1 Análisis e Interpretación de Entrevistas	142
3.2 Conclusiones	145
3.3 Recomendaciones	146
BIBLIOGRAFÍA	148
GLOSARIO TÉCNICO	151
ANEXOS	155
Anexo 1. Marco Normativo	156
Anexo 2. Marco Metodológico	174
Anexo 3. Cuestionario de Investigación	178

INTRODUCCIÓN

La actividad económica a nivel mundial es vulnerable a constantes cambios, y éstos repercuten de cierta manera a la economía de El Salvador; trayendo consigo ventajas y desventajas a las empresas, por lo que se hace necesario controlar las actividades financieras que rigen éstas, lo que conlleva a la uniformidad de la información de los estados financieros.

Con finalidad de estandarizar la presentación de la información contable con propósitos generales se emitió la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) en julio de 2009 y con el acuerdo número 113/2009 del 7 de octubre de ese mismo año emitido por el Consejo de Vigilancia de la Profesión de Contaduría Pública y Auditoría (CVPCPA), en el cual se aprueba la adopción de dicha Norma en El Salvador a partir del 1 de enero de 2011, diseñada para ser aplicada en la mayoría de las empresas con ánimo de lucro.

Con la emisión de ésta norma surgió la necesidad de elaborar herramientas para el tratamiento contable de las Propiedades de Inversión que sirva para presentar

razonablemente las cifras de los Estados Financieros y a la toma de decisiones por parte de los usuarios.

El informe final consta de dos capítulos, el cual, en el primer capítulo se describe todo el análisis teórico y práctico contable de la NIC 40 Propiedades de Inversión y la Sección 16 de la NIIF para PYMES, abarcando los antecedentes de estas normas, definiciones de elementos técnicos referente a la propiedades de inversión, el reconocimiento como activo, la medición inicial y posterior de las propiedades de inversión, así como sus reclasificaciones como su información a revelar. Así mismo contiene una breve comparación de la Sección 16 de la NIIF PYMES con la NIC 40 Propiedades de Inversión.

El capítulo segundo, va enfocado al análisis e interpretación de las entrevistas realizadas a los narradores idóneos, en este caso profesionales en contaduría pública de los despachos contables y empresas de la Ciudad de San Miguel. Incluye también las conclusiones y recomendaciones que se obtuvieron de la elaboración de todo el trabajo de investigación.

Se incluye la bibliografía utilizada para recolectar la información técnica que respalda el marco teórico; se detallan los libros, principalmente la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas, y las NIC's relacionadas, todos ellos tomados como modelos para la presentación del contenido del documento.

Finalmente, se presentan anexos los cuales contienen la normativa legal aplicada a nuestro país y que influyen en el tratamiento contable de las propiedades de inversión; la formulación del problema, en el que se plantea la problemática que radica en la contabilización adecuada de las propiedades de inversión, se plasma la justificación de la investigación así como los objetivos que sirven de guía para la consecución del instrumento planteado, metodología de investigación empleada para recabar la información necesaria y oportuna, como el tipo de investigación y estudio, los instrumentos y técnicas empleadas, entre otros.

CAPÍTULO I

Formulación del Problema

1.1 Planteamiento del Problema

Las entidades clasificadas como Pequeñas y Medianas (PYMES) están difundidas por todo el mundo, desde las economías más grandes hasta las más pequeñas; en El Salvador el mayor porcentaje de entidades están catalogadas como pequeñas y medianas empresas, las cuales son las que generan mayores niveles de empleos.

En muchos países, las leyes requieren que las PYMES preparen y publiquen sus Estados Financieros y los tengan auditados, en los últimos años la tendencia de la base técnica contable utilizada son las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) Completas, adaptadas a cada país.

La complejidad de los mercados, y los constantes cambios y modalidades de participar en la actividad económica, ahora bajo un esquema de globalización e internación de las economías; y el surgimiento de nuevos elementos que guían el reconocimiento, medición y revelación de las partidas en los estados financieros han sido el mejor indicador de las limitaciones técnicas contenidas en nuestra normativa nacional.

Debido a los constantes y recientes cambios y adopciones de las normas, no todos los empresarios y profesionales de la contaduría han logrado la correcta aplicación del ejercicio contable de acuerdo a la normativa, en especial la referida a las propiedades de inversión. Desde el inicio del presente siglo cientos de profesionales de la Contaduría Pública han asistido a eventos de divulgación (capacitación dicen algunos) de las NIIF y muchos comerciantes han contratado los servicios profesionales de firmas de Contadores Públicos para que les ayuden a la implementación de los referidos estándares contables. Ambos motivados por la necesidad de cumplir con los acuerdos del Consejo de Vigilancia de la Profesión de la Contaduría Pública y Auditoría, relativos a la obligatoriedad de las NIIF para PYMES y NIIF Completas.

El Consejo de Vigilancia emitió la “Norma de Educación Continuada”, por medio de la cual se pretenden obligar a los Profesionales de la Contaduría Pública a que reciban determinado número de horas de capacitación al año, número que establece esa entidad el mes de enero de cada año. En esa norma se han incluido sanciones que van desde la amonestación escrita hasta multas de doce salarios mínimos urbanos a quienes no las cumplan.

Pero, generalmente se da la situación que los eventos de capacitación no son más que eventos de divulgación, porque los expositores no pasan de ser repetidores de los textos contenidos en esos estándares contables. Y es que difícilmente puede ser de otro modo, porque las NIIF y NIIF Completas han sido elaboradas pensando en una realidad

económica muy diferente a la del país, de ahí que muchas veces no se logra tener comprensión exacta del fenómeno contable que se pretende regular; y cuando los expositores son extranjeros, que incluso han participado en su elaboración, como no son conocedores de la realidad del país lo que hacen es presentar casos que no tienen interés en nuestro medio. También, porque los servicios profesionales que son prestados por profesionales que no tienen los conocimientos suficientes sobre la materia, resultan en verdaderos engaños.

La problemática radica sobre la utilización de bases tributarias para la contabilización de las operaciones de la compañía, ya sea por falta de sanciones que obliguen a utilizar bases diferentes o por la falta de actualización de conocimientos de los profesionales en contaduría sobre los requerimientos de las normativas contables internacionales, lo cual da lugar a que se genere información financiera no relevante y poco fiable para la toma de decisiones y que pueden afectar la posición financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo, así como no reflejar la esencia económica de las transacciones.

Como resultado de la adopción de las NIIF y NIIF Completas es necesario que las empresas y profesionales no se queden atrás y estén actualizándose para que no sean desplazados y puedan cumplir satisfactoriamente lo que establecen las normativas contable, ya que estas representan el marco que rige las operaciones contables en el país.

¿Es el análisis y tratamiento contable de las Propiedades de Inversión, por medio de la NIC 40 y la Sección 16 de la NIIF para PYMES, una herramienta que facilitará la aplicación y comprensión de los profesionales de contaduría pública y demás usuarios interesados?

1.2 Justificación de la Investigación

Las empresas como entidades responsables en el manejo de su contabilidad, deben presentar transparencia en la ejecución de sus registros contables y en la de sus estados financieros; la normativa nos exige elaborar sin sesgos estos registros, y presentar de manera fiable y relevante los estados financieros, por lo que, es importante satisfacer lo que establece la normativa internacional de contabilidad y la norma internacional de información financiera.

A partir del 1° de enero de 2011 entraron en vigencia las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para la Pequeña y Mediana Empresa (PYMES) mediante acuerdo del Consejo de Vigilancia de la Profesión de Contaduría Pública y Auditoría con fecha del 20 de agosto del 2009; dentro de éstas normas se encuentra una sección enfocada a las propiedades de inversión por lo que es importante establecer una relación entre lo que establece la NIC 40 Propiedades de Inversión y la sección 16 de la NIIF para PYMES.

Las propiedades de inversión de acuerdo a lo que establece la NIC 40 pueden generar ingresos a través de arrendamiento o plusvalía, haciendo necesario que una persona natural o jurídica que posean activos de propiedades de inversión conozca el tratamiento contable que se les da a estos activos en las operaciones contables antes mencionadas de arrendamiento o plusvalía.

Existen empresas que poseen propiedades que no utilizan en el giro de sus operaciones y desean obtener ingresos de estas propiedades, convirtiéndose en propiedades de inversión para el dueño; se da el caso que no todos tienen el conocimiento de cómo es el tratamiento contable que se les da, ni cómo se clasifican; pues algunos cometen el error de incluir los activos de propiedades de inversión dentro del rubro o dentro de la partida propiedad planta y equipo, y de acuerdo a la NIC 40 esto constituye una partida separada.

Tradicionalmente los profesionales en contaduría pública, al momento de reconocer bienes inmuebles, llamase terrenos y edificaciones, lo hacen integrando un solo valor para ambos, o a lo sumo separan el valor del terreno de la edificación, sin embargo, la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades, da lineamientos para segregar este tipo de activos, separándolos en componentes, tales como terrenos, paredes, pisos, techos, escaleras, instalaciones, etc.

Cuando no se aplica adecuadamente la NIIF, la información que proporcionan los estados financieros no es relevante y poco fiable para la necesidad de toma de decisiones económicas de los usuarios, en el sentido de que los estados financieros no reflejan fielmente la situación financiera, el rendimiento financiero, los flujos de efectivo y la esencia económica de las transacciones.

En el caso de los Activos que se puedan depreciar o amortizar, las vidas útiles no se miden de acuerdo a la vida económica del bien, sino con base o lo establecido en la Ley del Impuesto sobre la Renta, generando sobre o subvaluación de los mismos. Es de tener en cuenta que los Activos mencionados anteriormente no solo se deprecian, sino también estos pueden sufrir pérdida por deterioro en su valor, es decir, cuando el importe en libros es superior a su importe recuperable.

Las Propiedades de Inversión, posterior a su reconocimiento no se miden al valor razonable, puesto que la normativa legal no permite tal método, generando una sobre o subvaluación de los Activos, que se convierte en información financiera no fiable.

Por lo que, se considera necesario elaborar un análisis teórico y práctico contable de las propiedades de inversión con el propósito de facilitar los registros contables de las operaciones relacionadas con estos activos y establecer además la incidencia que este tratamiento contable tiene con la legislación tributaria.

Se pretende proporcionar, con el resultado de este trabajo de investigación, una herramienta que satisfaga el conocimiento de los estudiantes, docentes, contadores y a todo aquel interesado que desee comprender el tratamiento contable y la presentación adecuada de los estados financieros aplicados a las propiedades de inversión.

1.3 Objetivos de la Investigación

1.3.1 Objetivo General

Elaborar un análisis teórico - práctico contable de las Propiedades de Inversión por medio de la Norma Internacional de Contabilidad 40 relacionándolo con la Sección 16 de la NIIF para PYMES y la legislación tributaria vigente en El Salvador.

1.3.2 Objetivos Específicos

- Establecer la relación existente entre la NIC 40 Propiedades de Inversión con la sección 16 de la NIIF para PYMES.

- Proporcionar la información relevante a revelar de acuerdo a lo que establece la norma internacional de contabilidad.

- Reflejar la adecuada medición del reconocimiento inicial y posterior de los activos de las propiedades de inversión a través de casos prácticos.

- Determinar la incidencia tributaria en los registros contables relacionados con la NIC 40 y la Sección 16 de la NIIF para PYMES.

CAPÍTULO II

Análisis Teórico – Práctico Contable de la NIC 40 Propiedades de Inversión Relacionado con la Sección 16 de la NIIF para PYMES y su Incidencia en la Legislación Tributaria

2.1 Antecedentes de la Norma Contable Internacional

El Salvador, es un país ubicado en América Central, tiene como característica contar con un regulador que tiene la competencia legal de emitir o adoptar normativa contable denominado Consejo de Vigilancia de Profesión de Contaduría Pública y Auditoría (CVPCPA).

En la década de los 90's, la Corporación de Contadores, el Colegio de Contadores Públicos Académicos y la Asociación de Contadores Públicos, unifican sus esfuerzos y realizan varias Convenciones Nacionales de Contadores, producto de las cuales surgen las Normas de Contabilidad Financiera (NCF), posteriormente se adoptan las Normas Internacionales de Contabilidad - NIC's –y, finalmente, se constituye el Instituto Salvadoreño de Contadores Públicos (ISCP), el 31 de octubre de 1997, como una entidad de nacionalidad salvadoreña, con duración indefinida, con carácter no lucrativo, apolítico y laico, con domicilio en San Salvador; cuyos objetivos son elevar el nivel intelectual, cultural y moral de sus socios, proteger y defender la profesión contable y

promover la aplicación de normas técnicas para el ejercicio profesional de sus miembros, entre otras cosas.

Las Normas Internacionales de Contabilidad “NIC’s”, éstas normas han sido producto de grandes estudios y esfuerzos de diferentes entidades educativas, financieras y profesionales del área contable a nivel mundial, para estandarizar la información financiera presentada en los estados financieros.

Las NIC’s son emitidas y revisadas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), organismo independiente perteneciente al sector privado, fundado en 1973, como resultado de un acuerdo tomado por ciertos organismos a nivel mundial (Alemania, Australia, Canadá, Estados Unidos, Francia, Holanda, Japón, México, Irlanda e Inglaterra).

Con base en la constitución de este organismo, se estableció un esquema normativo a nivel internacional llamado "Normas Internacionales de Contabilidad" (NIC), el cual se conformó de los siguientes pronunciamientos:

- a) Normas Internacionales de Contabilidad, NIC (International Accounting Standards IAS), emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Committee, IASB)
- b) Interpretaciones de las Normas Internacionales de Contabilidad, emitidas por el Comité de Interpretaciones de IASB (Standing Interpretations Committee, SIC).

En El Salvador algunos de los esfuerzos de la profesión, orientados a la armonización de la normativa contable han sido los siguientes:

Hasta julio de 1996 el entonces Colegio de Contadores Públicos Académicos había coordinado la emisión de 18 Normas de Contabilidad Financiera (NCF).

A partir de julio de 1996 en el marco del desarrollo de la IV Convención Nacional de Contadores, patrocinada por la Asociación de Contadores Públicos de El Salvador, el Colegio de Contadores Públicos Académicos de El Salvador, y la Corporación de Contadores de El Salvador; bajo el Lema "**La armonización contable y unidad gremial: Un reto imperativo ante la globalización**", se someten a revisión las 18 NCF, y se adicionan 10 más (de la 19 a la 28); procediendo a su legitimación de acuerdo con las conclusiones generales de la IV Convención. A partir de entonces se conocen las 28 NCF, que si bien no contaban con un respaldo legal, sí se tenía la "legitimación" por parte del gremio.

El Consejo del IASC (el "Consejo") aprobó la NIC 25 Contabilización de las Inversiones, en 1986. En 1994, el Consejo aprobó una versión reformada de la NIC 25 presentada en el formato revisado adoptado para las Normas Internacionales de Contabilidad desde 1991.

La NIC 25 fue una de las normas que el Consejo identificó para una posible revisión en el Proyecto de Norma E32, Comparabilidad de los Estados Financieros. De acuerdo con los comentarios relativos a las propuestas contenidas en el E32, el Consejo decidió aplazar las consideraciones de la NIC 25, quedando pendiente de trabajos posteriores sobre Instrumentos Financieros. En 1998, el Consejo aprobó la NIC 38 Activos Intangibles, y la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición, dejando a la NIC 25 el tratamiento de las inversiones en inmuebles, materias primas cotizadas y otros activos tangibles tales como coches clásicos y otros artículos de colección.

En julio de 1999, el Consejo aprobó el Proyecto de Norma E64, Propiedades de Inversión, en el que se fijó el 31 de octubre de 1999 como fecha límite para comentarios. El Consejo recibió 121 comentarios por escrito sobre el E64. Ellos procedían de diversas organizaciones internacionales y de 28 países distintos. El Consejo aprobó la NIC 40 Propiedades de Inversión, en marzo de 2000.

El Consejo de Vigilancia de la Contaduría Pública y Auditoría, con fecha 2 de septiembre de 1999, tomó acuerdo, que en su segundo párrafo literalmente dice:

- II. En la preparación de los estados financieros deberán usarse Normas Internacionales de Contabilidad dictadas por el Comité de normas internacionales de Contabilidad (IASC) y/o aquellas regulaciones establecidas por este Consejo.

Sin embargo, aún se encontraban vigentes las disposiciones del Código de Comercio, que en sus artículos 443 y 444 establecían cuales deberían de ser la partidas que conformaban los estados financieros, y cuales las bases de estimación y valoración; lo cual era discordante y hasta contrario con el contenido de las normas contables. Representando para empresarios y contadores, una verdadera polémica al momento de preparar los estados financieros que tenían que responder tanto a las demandas de información de los inversionistas y demás usuarios de la información (técnico), como a los requerimientos legales establecidos en nuestras leyes mercantiles.

Es hasta el 1 de abril de 2000, en que entran en vigencia las nuevas disposiciones contenidas en los artículos 443 y 444 del Código de Comercio y las nuevas atribuciones del Consejo de Vigilancia contenidas en la Ley Reguladora del Ejercicio de la Contaduría, con que se inicia la armonización de la infraestructura legal de materia mercantil, con la normativa técnica contable.

Con estas nuevas atribuciones y facultades, el Consejo de Vigilancia de la Profesión de Contaduría Pública y Auditoría, el **día 5 de diciembre de 2000** toma el siguiente acuerdo:

Las Normas Internacionales de Contabilidad, como base general para la preparación y presentación de los estados financieros de las diferentes entidades, serán de aplicación obligatoria a partir de los ejercicios contables que inician en o después del 1 de enero de 2002.

Creándose con ello la primera exigencia que integra aspectos técnicos y aspectos legales de materia mercantil.

Hasta abril de 2001 la Fundación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASCF) había encomendado el trabajo de emitir Normas Contables Internacionales al Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASC), mismos hechos que dan lugar en esa fecha a su transformación, cambiando la constitución de esta y estableciéndose como Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Tal reestructuración también ha significado cambios importantes en la normativa, de tal forma que las NIC han pasado a ser NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera).

Por lo tanto las NIC así como las interpretaciones de éstas llamadas SIC, continúan siendo vigentes, y es la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) quien decide si las mantiene, las modifica o las deroga.

Tratando de ajustar los términos contables, se podría decir que las Normas son similares a las leyes, y las Interpretaciones son como los reglamentos de las leyes.

Pese a los constantes y diversos eventos de divulgación y capacitación desarrollados por el gremio profesional, el Consejo de Vigilancia, y otras instituciones dedicadas a la capacitación; no se logró una cobertura aceptable en el sector profesional ni en el sector empresarial. Ante esta situación el Consejo de Vigilancia de la Profesión de Contaduría Pública y Auditoría, emite acuerdo de fecha **1 de enero de 2002:**

- En el cual amplía el plazo de obligatoriedad para la entrada en vigencia de las Normas Internacionales de Contabilidad, hasta el ejercicio económico que comienza el 1 de enero de 2004; estableciendo requisitos de divulgación en los estados financieros correspondientes al cierre de los ejercicios 2002 y 2003, se les solicitó a las empresas que "mostraran las diferencias existentes entre las prácticas de contabilidad de ese momento y las Normas Internacionales de Contabilidad, incluyendo su cuantificación".

En noviembre de 2002, y dada la atribución de promover la educación continuada de los Contadores Públicos, que la Ley le concede, el Consejo de Vigilancia, llevó a cabo el "Congreso de Contadores", con el lema "**Las NIC's, su análisis y aplicación en El Salvador**"

El 31 de octubre de 2003 el CVPCPA acordó establecer, a partir del ejercicio 2004, un plan escalonado para la implementación de las NIC's, de acuerdo a las siguientes características:

1. Las empresas que emiten títulos valores que se negocian en el mercado de valores, así como los Bancos del sistema y conglomerados de empresas autorizados por la Superintendencia del Sistema Financiero deberán presentar sus primeros estados financieros con base a NIC's, por el ejercicio que inicia el 1 de

enero de 2004, otorgándoles un periodo de 12 meses a partir de esa fecha para completar el proceso de adopción.

2. Los intermediarios Financieros no Bancarios, las Sociedades de Seguros, las Asociaciones y Sociedades Cooperativas que no emitan títulos valores que se negocien en el mercado de valores, presentarán sus primeros estados financieros con base a NIC's, por el ejercicio que inicia el 1 de enero de 2005, otorgándoles un periodo de 24 meses a partir del 1 de enero de 2004 para completar el proceso de adopción.
3. El resto de empresas (grandes empresas), excepto aquellas empresas clasificadas como Medianas, Pequeñas y Micro Empresas por la Comisión Nacional para la Micro y Pequeña Empresa (CONAMYPE), deberán presentar sus primeros estados financieros con base a NIC's por el ejercicio que inicia el 1 de enero de 2005 otorgándoles un periodo de 24 meses, contados a partir del 1 de enero de 2004 para completar su proceso de adopción.
4. Las organizaciones no lucrativas (ONG's) que reciben fondos del exterior para cumplir con su finalidad y aquellas que realizan actividades de intermediación financiera, presentarán sus primeros estados financieros con base a NIC's por ejercicio que inicia el 1 de enero de 2005 otorgándoles un periodo de 24 meses, contados a partir del 1 de enero de 2004 para completar su proceso de adopción.

5. La Mediana y Pequeña empresa, según la clasificación de la CONAMYPE, tendrán la obligación de presentar sus primeros estados financieros con base a NIC's por ejercicio que inicia el 1 de enero de 2006 otorgándoles un periodo de 36 meses, contados a partir del 1 de enero de 2004 para completar su proceso de adopción.
6. Las Micro-empresas, según la clasificación de la CONAMYPE, no estarán afectas a esta regulación, pero podrán adoptar las NIC's en forma voluntaria, cuando así lo estimen conveniente a sus intereses.

Proyecto de NIIF/PYME

En El Salvador, desde el año 2003 el Código de Comercio estableció que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) sean adoptadas legalmente como base para preparar los estados financieros de las empresas en el país. Siguiendo ese marco legal, entes reguladores como la Superintendencia del Sistema Financiero (SSF) y la Superintendencia de Obligaciones Mercantiles (SOM) requieren el uso de las NIIF como normas oficiales para presentar los estados financieros de las entidades que supervisan.

El Consejo conoció el proyecto de NIIF para PYMES, enviado por el IASB; y acordó que se coordine una discusión técnica con los diferentes involucrados, obtenga modificaciones y presente una propuesta a nivel de país con las observaciones y

recomendaciones pertinentes sobre el borrador del documento. Como resultado, el Consejo tomó el Acuerdo de la coordinación, desarrollo y ejecución del proyecto “Normas Internacionales de Información Financiera para empresas no Listadas”, hasta su finalización.

Que con fecha 27 de septiembre de 2007, el Consejo aprobó los resultados del análisis del Borrador de NIIF/PYME, y aprobó la remisión al IASB y a 30 de septiembre de 2007 se envió “Respuesta del CVPCPA sobre la propuesta para un proyecto de NIIF para Pequeñas y Medianas Entidades presentada por el IASB”.

Adopción de NIIF para PYME en El Salvador

Al recibir de parte del IASB, en Julio 2009 habiendo aprobado la NIIF/PYMES; y que de acuerdo a que las entidades que no cotizan en el mercado de valores deberán utilizarlas y las entidades que cotizan en el mercado de valores requieren la utilización de NIIF Completas para la preparación de sus estados financieros anuales; Se consideró que era necesario aprobar un plan integral para la adopción de las NIIF/PYMES y de las Normas Internacionales de Información Financiera (Completas).

Que con fecha 20 de agosto de 2009, el Consejo aprobó el Plan Integral para la adopción de la NIIF/PYME, y las NIIF en su versión completa, según las versiones oficiales en idioma español emitidas por el IASB. Que se ha efectuado la respectiva revisión sobre

los requerimientos contables y de información a revelar contenidos en la versión oficial de la NIIF para PYMES, aprobada por el IASB; determinando su conformidad con el contexto de las empresas salvadoreñas, pues también está diseñada para producir estados financieros con propósitos de información general; y en cumplimiento a lo establecido en el Art. 36 de la Ley Reguladora del Ejercicio de la Contaduría, previa consulta por parte del Consejo, las asociaciones gremiales de contadores legalmente constituidas en el país, se han pronunciado a favor de la aplicación de la NIIF/PYME, en El Salvador, solicitando la aprobación correspondiente por parte de este Consejo resuelve:

Aprobar la adopción de la Norma, versión oficial en idioma español emitida por el IASB, como requerimiento en la preparación de estados financieros con propósito general y otra información financiera, para todas aquellas entidades que no cotizan en el mercado de valores o que no tienen obligación pública de rendir cuentas, exceptuando aquellas que de forma voluntaria hayan adoptado las Normas Internacionales de Información Financiera en su versión completa. Debiendo presentar sus primeros estados financieros con base a este marco normativo, por el ejercicio que se inicia el 1 de enero de 2011. La adopción anticipada de estas normas es permitida.

2.2 Definiciones de los Elementos Técnicos Relativos a las Propiedades de Inversión

Activo: La NIC 38 “Activos Intangibles”, en su párrafo 8, establece que un activo es un recurso:

- a) controlado por la entidad como resultado de sucesos pasados; y
- b) del que la entidad espera obtener, en el futuro, beneficios económicos.

Este concepto de Activo guarda concordancia con lo que establece la NIIF para PYMES en la Sección 2 “Conceptos y Principios Generales”, en su párrafo 2.15, definiéndolo de la siguiente manera: Un activo es un recurso controlado por la entidad como resultado de sucesos pasados, del que la entidad espera obtener, en el futuro, beneficios económicos.

Importe en libros: Es el importe por el que un activo se reconoce en el estado de situación financiera.

Costo: Es el importe de efectivo o equivalentes al efectivo pagados, o bien el valor razonable de la contraprestación entregada, para adquirir un activo en el momento de su adquisición o construcción o, cuando fuere aplicable, el importe que se atribuye a ese activo cuando se lo reconoce inicialmente de acuerdo con los requerimientos específicos de otros NIIF, por ejemplo la NIIF 2 Pagos en Acciones.

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

Propiedades de inversión: Son propiedades (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero) para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para:

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

Propiedades ocupadas por el dueño: La NIC 40 lo define de la siguiente manera: Son las propiedades que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero) para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos.

Este concepto es similar al que establece La NIC 16 “Propiedad Planta y Equipo”, párrafo 6, bajo el nombre de Propiedad Planta y Equipo, el cual dice: **Las propiedades, planta y equipo:** son los activos tangibles que:

- a) posee una entidad para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos; y

b) se esperan usar durante más de un periodo.

Arrendamiento Operativo: Es cualquier acuerdo de arrendamiento distinto al arrendamiento financiero.¹

Arrendamiento financiero: Es un tipo de arrendamiento en el que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. La propiedad del mismo, en su caso, puede o no ser transferida.

Vida económica es: (a) el periodo durante el cual un activo se espera que sea utilizable económicamente, por parte de uno o más usuarios; o (b) la cantidad de unidades de producción o similares que se espera obtener del activo por parte de uno o más usuarios.

Ingreso de actividades ordinarias: Es la entrada bruta de beneficios económicos, durante el periodo, surgidos en el curso de las actividades ordinarias de una entidad, siempre que tal entrada de lugar a un aumento en el patrimonio, que no esté relacionado con las aportaciones de los propietarios de ese patrimonio.²

Pérdida por deterioro: Según la definición de la NIC 16, párrafo 6: Es la cantidad en que excede el importe en libros de un activo a su importe recuperable.

¹ NIC 17 Arrendamientos, párrafo 4.

² NIC 18 Ingreso por Actividades Ordinarias, párrafo 7.

Esta clasificación en la NIC 36 “Deterioro del Valor de los Activos”, párrafo 6, se encuentra de la siguiente manera: **Pérdida por deterioro del valor** es la cantidad en que excede el importe en libros de un activo o unidad generadora de efectivo a su importe recuperable.

Importe recuperable: Según la NIC 16, párrafo 6: Es el mayor entre el precio de venta neto de un activo y su valor en uso. Según la NIC 36, párrafo 6: Importe recuperable de un activo o de una unidad generadora de efectivo es el mayor entre su valor razonable menos los costos de venta y su valor en uso.

El valor residual de un activo: Es el importe estimado que la entidad podría obtener actualmente por desapropiarse del elemento, después de deducir los costos estimados por tal desapropiación, si el activo ya hubiera alcanzado la antigüedad y las demás condiciones esperadas al término de su vida útil.³

Depreciación: Es la distribución sistemática del importe depreciable de un activo a lo largo de su vida útil.

Vida útil es: (a) el periodo durante el cual se espera utilizar el activo depreciable por parte de la entidad; o bien (b) el número de unidades de producción o similares que se espera obtener del mismo por parte de la entidad.

³NIC 16 “Propiedad Planta y Equipo”, párrafo 6.

Valor de uso: Es el valor actual de los flujos futuros de efectivo estimados que se espera obtener de un activo o unidad generadora de efectivo.⁴

Valor razonable menos los costos de venta: Es el importe que se puede obtener por la venta de un activo o unidad generadora de efectivo, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua, entre partes interesadas y debidamente informadas, menos los costos de enajenación o disposición por otra vía.

Plusvalía: Beneficios económicos futuros procedentes de activos que no han podido ser identificados individualmente y reconocidos por separado.⁵

2.3 Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión son propiedades terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos que se tienen por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero para obtener rentas, plusvalías o ambas; y no para ser usados en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o su venta en el curso ordinario de los negocios.

⁴NIC 36 “Deterioro del Valor de los Activos”, párrafo 6.

⁵NIIF para las PYMES, Glosario de Términos.

Las propiedades de inversión serán tratadas de acuerdo a lo que establecen las NIIF Completas específicamente la NIC 40 y la NIIF para las PYMES en su Sección 16 aplicándolo a la contabilización de terrenos o edificios que cumplen la definición de propiedades de inversión.

2.3.1 Reconocimiento de un Activo como Propiedad de Inversión

La NIC 40 en el párrafo 16, menciona que las propiedades de inversión se reconocerán como activos cuando, y sólo cuando sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad y el costo de las propiedades de inversión pueda ser medido de forma fiable. Es decir, la entidad evaluará y reconocerá en el resultado todos los costos de sus propiedades de inversión, en el momento en que se incurra en ellos, tanto los costos incurridos inicialmente como los costos incurridos posteriormente.

2.3.2 Medición Inicial

La NIC 40 en su párrafo 20 y la sección 16 de las NIIF PYMES en el párrafo 16.5 establecen que las empresas medirán las propiedades de inversión en su reconocimiento inicial por su costo.

a) Costo de adquisición

El costo de adquisición de una propiedad de inversión comprende el precio de compra de las propiedades de inversión y cualquier gasto directamente atribuible; estos gastos pueden ser por ejemplo, honorarios profesionales por servicios legales, impuestos a la transferencia de bienes raíces, todo tipo de impuesto no reembolsable y otros costos asociados a la transacción.⁶

Ejemplo 1: Adquisición de propiedades de inversión

La Empresa CEDROSA (Cedros de Oriente S.A de C.V), quien es catalogada como mediano contribuyente se dedica a la fabricación y venta de muebles de madera. El 01 de enero de 2011 adquiere una propiedad compuesta por terreno y edificio, la cual se utilizará para generar renta y/o plusvalía, el costo es de \$250,000 del cual el 25% corresponde al terreno; la compra fue al contado.

Registro Contable

⁶ NIC 40 “Propiedades de Inversión”, párrafo 21 y párrafo 16.5 de Sección 16 de NIIF para PYMES

Empresa Cedros de Oriente S.A de C.V				
Fabricación y Venta de Muebles de Madera				
Fecha	Concepto	Parcial	Debe	Haber
01/01/2011	Partida X₁			
	<u>Propiedades de Inversión</u>		\$ 250,000.00	
	Terreno	\$ 62,500.00 *		
	Edificio	<u>\$187,500.00**</u>		
	<u>Efectivo y Equivalentes</u>			\$ 250,000.00
	Bancos			
	Se adquiere propiedad de inversión al contado, del costo el 25% corresponde al terreno.			
			\$250,000.00	\$250,000.00

Ejemplo 2: Gastos directamente atribuibles en la adquisición de las propiedades de inversión

El mismo día se cancela al Lic. Eduardo López quien es abogado, la cantidad de \$400 más IVA para que elabore la escritura de compra/venta del inmueble y efectúe el pago del impuesto a la Transferencia de Bienes Raíces y los respectivos aranceles en el Registro de Comercio.

Solución:

Determinación del impuesto a la Transferencia de Bienes Raíces

La Ley del Impuesto sobre Transferencia de Bienes Raíces en su **Art.4 TARIFA**, establece que el pago del impuesto se hará conforme a la tarifa siguiente:

Si el valor del inmueble es:	El impuesto será de:
Hasta ¢ 250,000.00 (\$28,571.43)	Exento
De ¢ 250,000.01 en adelante	3 %

Calculando ITBR:

$$\begin{array}{r} \$250,000.00- \\ (\$ 28,571.43) \\ \hline \$221,428.57 \end{array}$$

$$\begin{array}{l} \$221,428.57 \times 25\% * = \$55,357.14 \times 3\% = \$1,660.71 \text{ (Terreno)} \\ \$221,428.57 \times 75\% ** = \$166,071.43 \times 3\% = \$4,982.15 \text{ (Edificio)} \end{array}$$

*porcentaje correspondiente al terreno

**porcentaje correspondiente a edificio

Determinación del derecho de registro de propiedad:

Para efectuar este cálculo consideramos lo que establece la Ley Relativa a las Tarifas y Otras Disposiciones Administrativas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas:

Art.48 En el Registro de Propiedad Raíz e Hipotecas se pagarán las siguientes tasas, aplicables a cada una de las inscripciones, anotaciones, certificaciones, cancelaciones u otros servicios registrales:

Servicios

- a) Compraventas, donaciones, adjudicaciones o daciones en pago, aceptaciones de herencia y cualesquiera otros instrumentos, actos o contratos que produzcan transferencia o transmisión de dominio, el arancel por cada centena o fracción de centena de dólares \$0.63.

Cálculo:

$$\frac{\$250,000}{100} = \$2,500$$

$$\begin{aligned} \$2,500 \times 25\% &= \$625 \times \$0.63 = \$393.75 \text{ (Terreno)} \\ \$2,500 \times 75\% &= \$1,875 \times \$0.63 = \$1,181.25 \text{ (Edificio)} \end{aligned}$$

Erogaciones	Terreno 25%	Edificio 75%
Honorarios profesionales \$400	\$ 80.00	\$ 320.00
Impuesto a la Transferencia de Bienes Raíces	\$ 1,660.71	\$ 4,982.15
Aranceles en el Registro	\$ 393.75	\$ 1,181.25
Costo total	\$ 2,134.46	\$ 6,483.40

Registro Contable

Empresa Cedros de Oriente S.A de C.V				
Fabricación y Venta de Muebles de Madera				
Fecha	Concepto	Parcial	Debe	Haber
01/01/2011	Partida X₂			
	<u>Crédito Fiscal IVA</u>		\$ 52.00	
	<u>Propiedades de Inversión</u>		\$ 8,617.86	
	Terreno	\$ 2,134.46		
	Edificio	<u>\$ 6,483.40</u>		
	<u>Efectivo y Equivalentes</u>			\$ 8,629.86
	Bancos			
	<u>Retenciones Legales**</u>			\$ 40.00
	Servicios Temporales			
	Se cancela al abogado por servicios profesionales y para que efectué los respectivos aranceles e impuesto.			
			\$ 8,669.86	\$ 8,669.86

** El registro contable incluye la Retención por Prestación de Servicios, contemplada en el **Artículo 156 del Código Tributario el cual establece que:** Las personas jurídicas, las personas naturales titulares de empresas, las sucesiones, los fideicomisos, los Órganos del Estado, las Dependencias del Gobierno, las Municipalidades y las Instituciones Oficiales Autónomas que paguen o acrediten sumas en concepto de pagos por prestación de servicios a personas naturales que no tengan relación de dependencia laboral con quien recibe el servicio, están obligadas a retener el 10% de dichas sumas en concepto de anticipo del Impuesto sobre la Renta independientemente del monto de lo pagado.

Esta retención también deberá efectuarse cuando se trate de anticipos por tales pagos en la ejecución de contratos o servicios convenidos.

b) Costos que no forman parte del costo de adquisición

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

- a) los costos de puesta en marcha (a menos que sean necesarios para poner la propiedad en la condición necesaria para que pueda operar de la manera prevista por la administración),
- b) las pérdidas de operación incurridas antes de que la propiedad de inversión logre el nivel planeado de ocupación, o
- c) las cantidades anormales de desperdicios, mano de obra u otros recursos incurridos en la construcción o en el desarrollo de la propiedad.⁷

Ejemplo 3: Costos que no forman parte del costo de las de propiedades de inversión

Con la propiedad de inversión adquirida en el ejercicio anterior, la Empresa CEDROSA el 02 de enero del mismo año, cancela \$200 más IVA en concepto de propaganda y publicidad como una estrategia para atraer a arrendatarios y otorgar la propiedad en arrendamiento operativo.

Registro Contable

⁷ NIC 40 “Propiedades de Inversión”, párrafo 23

Empresa Cedros de Oriente S.A. de C.V.				
Fabricación y Venta de Muebles de Madera				
Fecha	Concepto	Parcial	Debe	Haber
02/01/2012	Partida X₃			
	<u>Crédito Fiscal IVA</u>		\$ 26.00	
	<u>Gastos por publicidad**</u>		\$ 200.00	
	<u>Efectivo y Equivalentes</u>			\$ 226.00
	Bancos			
	Se cancela publicidad para atraer a arrendatarios, al contado.			
			\$ 226.00	\$ 226.00

**Los gastos de publicidad no constituyen un gasto operativo, debido a que han sido generados por un activo que no será utilizado en las operaciones principales del negocio, esto significa que no es una propiedad ocupada por el dueño.

c) Otras Formas de Adquisición

➤ Propiedad de Inversión Adquirida al Crédito

Cuando la propiedad de inversión sea adquirida al crédito y este se prorrogue más allá de los términos normales de las operaciones del crédito, su costo será el equivalente al

precio de contado. La diferencia entre esta cuantía y el total de pagos se reconocerá como un gasto por intereses durante el periodo de aplazamiento.⁸

El mismo tratamiento contable establece la sección 16 de la NIIF para PYMES ya que menciona en su párrafo 16.5, que si el pago se aplaza más allá de los términos normales del crédito, el costo es el valor presente de todos los pagos futuros.

El valor presente de todos los pagos futuros será a una tasa de descuento determinada. Si en el contrato del crédito no se estipula una tasa de interés, se presume que será la tasa efectiva aplicable a la fecha de la adquisición por el sistema financiero, esto según análisis de cuanto se tendría que pagar de intereses si el dinero se prestara a una institución financiera para la respectiva compra.

Ejemplo 4: Propiedad de inversión adquirida al crédito

Consideremos que la Empresa CEDROSA (Cedros de Oriente S.A. de C.V), el 01 de enero de 2011 adquiere la propiedad compuesta por terreno y edificio al crédito por \$250,000 para un plazo de 2 años, los pagos se harán al final de cada semestre.

Debido a que la empresa proveedora no le da a conocer la tasa de interés la Empresa CEDROSA acude a una institución financiera para solicitarle información sobre la tasa de interés que le cobraría si le concediera un préstamo por la misma cantidad y con las

⁸ NIC 40 “Propiedades de Inversión”, párrafo 24

condiciones establecidas, la institución financiera le informa que le aplicaría una tasa de interés del 15% anual.

Solución:

Con los siguientes datos a calcularemos la cuota semestral que se pagará, debido a que ésta no ha sido establecida por el proveedor aplicando la siguiente fórmula:

$$S = R \left[\frac{(1 + i)^n - 1}{i} \right]$$

Dónde:

S = monto

R = renta (cuota)

i = tasa de interés

n = número de periodos

$S = \$250,000$

$i = 0.15/2 = 0.075$

$n = 4$

$$\$250,000 = R \left[\frac{(1 + 0.075)^4 - 1}{0.075} \right]$$

$$R = \frac{\$250,000}{\left[\frac{(1.075)^4 - 1}{0.075} \right]}$$

$R = \$55,891.88$ cuota semestral

Ahora que conocemos la cuota semestral, calcularemos el valor presente de los pagos futuros de la propiedad, utilizando la fórmula siguiente:

$$VP = R \left[\frac{1 - (1 + i)^{-n}}{i} \right]$$

$$VP = \$55,891.88 \left[\frac{1 - (1 + 0.075)^{-4}}{0.075} \right]$$

$$VP = \$55,891.88 \left[\frac{1 - (1.075)^{-4}}{0.075} \right]$$

$$VP = \$187,200.14$$

Registro Contable

Empresa Cedros de Oriente S.A de C.V				
Fabricación y Venta de Muebles de Madera				
Fecha	Concepto	Parcial	Debe	Haber
01/01/2011	Partida X₁			
	<u>Propiedades de Inversión</u>		\$ 187,200.14*	
	Terreno			
	Edificio			
	<u>Cuentas por Pagar</u>			\$187,200.14
	Se adquiere propiedad de inversión al crédito.			
			\$187,200.14	\$187,200.14

* La propiedad de inversión ha sido contabilizada por su valor presente de todos los pagos futuro, equivalente a su precio de contado.

Tabla de Amortización				
N°	Cuota Semestral	Interés Semestral 0.075	Abono a Capital	Saldo Insoluto
0				\$ 187,200.14
1	\$ 55,891.88	\$ 14,040.01	\$ 41,851.87	\$ 145,348.27
2	\$ 55,891.88	\$ 10,901.12	\$ 44,990.76	\$ 100,357.51
3	\$ 55,891.88	\$ 7,526.81	\$ 48,365.07	\$ 51,992.44
4	\$ 55,891.88	\$ 3,899.43	\$ 51,992.44	\$ (0.00)

Para efectos de ejemplificar haremos solamente el registro contable del pago de la primera cuota semestral de la propiedad de inversión adquirida al crédito, de la misma forma se haría con las restantes.

Registro Contable

Empresa Cedros de Oriente S. A. de C. V.				
Fabricación y Venta de Muebles de Madera				
Fecha	Concepto	Parcial	Debe	Haber
30/06/2011	Partida X₂			
	<u>Gastos Financieros</u>		\$ 14,040.01	
	Intereses			
	<u>Cuentas por Pagar</u>		\$ 41,851.87	
	<u>Efectivo y Equivalentes</u>			\$ 55,891.88
	Bancos			
	Se adquiere propiedad de inversión al contado, del costo el 25% corresponde al terreno.			
			\$ 55,891.88	\$ 55,891.88

➤ **Propiedad de Inversión de Uso Mixto**

Existen propiedades que se componen de una parte que se tiene para ganar rentas o plusvalías, y otra parte que se utiliza en la producción o suministro de bienes o servicios o bien para fines administrativos.

La NIC 40 en el párrafo 10, establece que si estas partes pueden ser vendidas separadamente (o colocadas por separado en régimen de arrendamiento financiero), la entidad las contabilizará también por separado. Si no fuera así, la propiedad únicamente se calificará como propiedad de inversión cuando se utilice una porción insignificante de la misma para la producción o suministro de bienes o servicios o para fines administrativos. Así mismo la sección 16 de las NIIF PYMES en el párrafo 16.4 indica que si la propiedad de inversión es de uso mixto, es decir, se utiliza en las operaciones normales del negocio, y a vez cumple con la definición de propiedades de inversión, se separará en propiedades planta y equipo y en propiedades de inversión respectivamente. Si la parte correspondiente a las propiedades de inversión no puede medirse por su valor razonable, en su totalidad el bien será tratado como propiedades planta y equipo.

Ejemplo 5: Propiedades de inversión de uso mixto

La empresa “XYZ” S. A. de C. V. se dedica a la venta de granos básicos, debido al incremento de sus ventas deciden el 09 de febrero del 2012 comprar un local en un lugar accesible, el edificio está valorado en \$ 60,000.00 de lo cual el 35 % pertenece al terreno; la empresa decide que el 60% de esta edificación será utilizado como propiedad planta y equipo y 40% se dará en arrendamiento operativo, el pago lo hará mediante cheque.

Registro Contable

Empresa “XYZ” S. A. de C. V.				
Venta de Granos Básicos				
Fecha	Concepto	Parcial	Debe	Haber
09/02/2012	Partida X₁			
	<u>Propiedad Planta y Equipo</u>		\$ 36,000.00	
	Terreno	\$12,600.00		
	Edificio	<u>\$23,400.00</u>		
	<u>Propiedades de Inversión</u>		\$ 24,000.00	
	Terreno	\$ 8,400.00		
	Edificio	<u>\$15,600.00</u>		
	<u>Efectivo y Equivalentes</u>			\$ 60,000.00
	Bancos			
	Registro por la adquisición de un terreno utilizado para propiedad planta y equipo y como propiedad de inversión.			
			\$ 60,000.00	\$ 60,000.00

Nota: Los costos incurridos en aranceles y registros de la propiedad en el CNR están incluidos en el ejemplo.

➤ **Propiedad de Inversión en Construcción**

La NIC 40 en su párrafo 8 literal e, establece que se considera propiedad de inversión todo inmueble que está siendo construido o mejorado para su uso futuro como propiedad de inversión.

En la medición posterior al reconocimiento de una propiedad de inversión en construcción, si el valor razonable no puede determinarse con fiabilidad, pero espera que lo sea cuando finalice la construcción, medirá dicha propiedad de inversión en construcción por su costo hasta que pueda medir su valor razonable de forma fiable o haya completado su construcción (lo que suceda en primer lugar); según párrafo 53.

Una vez que una entidad sea capaz de medir con fiabilidad el valor razonable de una propiedad de inversión en construcción que anteriormente haya sido medida al costo, medirá dicho inmueble por su valor razonable. Una vez finalizada la construcción de ese inmueble, supondrá que el valor razonable puede medirse con fiabilidad. Si no fuera el caso, de acuerdo con el párrafo 53, el inmueble se medirá contabilizando el modelo del costo de acuerdo con la NIC 16; según NIC 40 párrafo 53 A.

La presunción de que el valor razonable de las propiedades de inversión en construcción puede medirse con fiabilidad puede ser refutable solo en su reconocimiento inicial. Una entidad que haya medido una partida de propiedades de inversión en construcción por su valor razonable no puede concluir que el valor razonable de dicha propiedad de inversión una vez terminada no puede determinarse con fiabilidad. Según párrafo 53 B.

Ejemplo 6: Propiedades de inversión en construcción

La Empresa CEDROSA, el 7 de febrero de 2011 compra un terreno para mantenerlo como propiedad de inversión a un valor de \$ 25,000.00; ese mismo día se le cancelo al abogado \$ 700.00 más IVA por los gastos de escrituración y para que efectuó el pago de los respectivos aranceles.

La empresa CEDROSA desea obtener mejores beneficios por lo cual decide construir un edificio comercial para mantenerlo como propiedad de inversión en el terreno adquirido, como la empresa no contaba con los recursos necesarios para empezar la obra incurrió en un préstamo otorgado por el Banco Hipotecario por un valor de \$ 57,600.00 el 01 de junio de 2011 con una tasa de interés anual del 12.5%, cancelando el préstamo en 10 cuotas pagaderas semestralmente por un periodo de 5 años; el banco le cobra una comisión de \$ 1,000.00 sobre el valor del préstamo.

Para llevar a cabo la construcción la empresa contrató a CONSINM S. A. de C. V. estableciendo en el contrato un precio fijo de \$ 70,000.00 haciendo desembolsos al inicio de cada trimestre, exigiendo que la construcción comience el 01 de junio de 2011 y finalice el 01 de junio de 2012.

Solución:

Por la Adquisición del Terreno

Determinación de los aranceles respectivos

Impuesto a la Transferencia de Bienes Raíces:

Según La Ley del Impuesto sobre Transferencia de Bienes Raíces en su Art.4 TARIFA, si el valor del bien es hasta ¢ 250,000.00 (\$28,571.43) el pago del impuesto será exento; en el ejercicio la empresa adquiere el terreno por un valor de \$ 25,000.00, esta cantidad no sobrepasa el monto de los \$ 28,571.43 por lo que la empresa queda exenta del pago del impuesto por el terreno adquirido.

Determinación del derecho de registro de propiedad:

Para efectuar este cálculo consideramos lo que establece la Ley Relativa a las Tarifas y Otras Disposiciones Administrativas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas en su Art.48 (anteriormente mencionado).

Cálculo:

$$\frac{\$25,000.00}{100} = \$250.00$$

$$\$ 250.00 \times \$0.63 = \$ 157.50$$

Registro Contable

Cedros de Oriente S. A. de C. V.				
Fabricación y Venta de Muebles de Madera				
Fecha	Concepto	Parcial	Debe	Haber
07/02/2011	Partida X₁			
	<u>Propiedades de Inversión</u>		\$ 25,000.00	
	Terreno			
	<u>Efectivo y Equivalentes</u>			\$ 25,000.00
	Bancos			
	Adquisición de propiedad de inversión al contado.			
			\$ 25,000.00	\$ 25,000.00

Cedros de Oriente S. A. de C. V.				
Fabricación y Venta de Muebles de Madera				
Fecha	Concepto	Parcial	Debe	Haber
07/02/2011	Partida X₂			
	<u>Crédito Fiscal IVA</u>		\$ 91.00	
	<u>Propiedades de Inversión</u>		\$ 857.50	
	Terreno			
	<u>Efectivo y Equivalentes</u>			\$ 878.50
	Bancos			
	<u>Retenciones Legales</u>			\$ 70.00
	Servicios Temporales			
	Se cancela al abogado por servicios profesionales y para que efectué los respectivos aranceles e impuesto.			
			\$ 948.50	\$ 948.50

Por el Préstamo Adquirido:

Plazo de devolución: cada 6 meses; 1 año = 2 semestres, 2 x 5 años = 10 semestres

Tipo de interés: 12.50% anual; $0.125/12 = 0.01042 \times 6 = 0.0625$ cada semestre

Cálculo de cuota semestral:

$$C = R \left[\frac{1 - (1 + i)^{-n}}{i} \right]$$

$$R = \frac{\$57,600}{\left[\frac{1 - (1.0625)^{-10}}{0.0625} \right]}$$

$R = \$7,918.95$ cuota semestral

Tabla de Amortización					
Pagos	Capital Pendiente	Intereses	Amortización	Cuota	Capital Amortizado
1	\$ 57,600.00	\$ 3,600.00	\$ 4,318.95	\$ 7,918.95	\$ 4,318.95
2	\$ 53,281.05	\$ 3,330.07	\$ 4,588.89	\$ 7,918.95	\$ 8,907.84
3	\$ 48,692.16	\$ 3,043.26	\$ 4,875.69	\$ 7,918.95	\$ 13,783.53
4	\$ 43,816.47	\$ 2,738.53	\$ 5,180.42	\$ 7,918.95	\$ 18,963.95
5	\$ 38,636.05	\$ 2,414.75	\$ 5,504.20	\$ 7,918.95	\$ 24,468.15
6	\$ 33,131.85	\$ 2,070.74	\$ 5,848.21	\$ 7,918.95	\$ 30,316.36
7	\$ 27,283.64	\$ 1,705.23	\$ 6,213.72	\$ 7,918.95	\$ 36,530.08
8	\$ 21,069.92	\$ 1,316.87	\$ 6,602.08	\$ 7,918.95	\$ 43,132.16
9	\$ 14,467.84	\$ 904.24	\$ 7,014.71	\$ 7,918.95	\$ 50,146.87
10	\$ 7,453.13	\$ 465.82	\$ 7,453.13	\$ 7,918.95	\$ 57,600.00

Cálculo de la Tasa Efectiva:

Para encontrar la tasa efectiva buscaremos las tasas que más se acerquen al valor del préstamo de \$ 56,600.00 (se le han descontado los \$ 1,000 de comisión según lo que establece la NIIF para PYMES para el cálculo del registro contable), para luego interpolar esas dos tasas y así obtener la tasa efectiva.

Para ello se utilizará la siguiente fórmula;

$$P = \frac{R}{(1+i)^1} + \frac{R}{(1+i)^2} + \dots + \frac{R}{(1+i)^{10}}$$

Donde,

P = principal (préstamo adquirido)

R = renta (cuota)

i = tasa de interés

n = número de periodo

Utilizando una tasa del 13.24% anual, tasa de interés semestral: 0.0662

$$\begin{aligned}
 \$ 56,600.00 &= \frac{\$ 7,918.95}{1.0662} + \frac{\$ 7,918.95}{1.13678244} + \frac{\$ 7,918.95}{1.21203744} + \frac{\$ 7,918.95}{1.29227432} + \frac{\$ 7,918.95}{1.37782288} \\
 &+ \frac{\$ 7,918.95}{1.46903475} + \frac{\$ 7,918.95}{1.56628485} + \frac{\$ 7,918.95}{1.66997291} + \frac{\$ 7,918.95}{1.78052511} + \frac{\$ 7,918.95}{1.89839588} \\
 \$ 56,600.00 &= \$ 7,427.27 + \$ 6,966.11 + \$ 6,533.59 + \$ 6,127.92 + \$ 5,747.44 \\
 &+ \$ 5,390.58 + \$ 5,055.88 + \$ 4,741.96 + \$ 4,447.54 + \$ 4,171.39 \\
 \$ 56,600.00 &= \$ 56,609.67
 \end{aligned}$$

Utilizando una tasa del 13.26% anual, tasa de interés semestral: 0.0663

$$\begin{aligned}
 \$ 56,600.00 &= \frac{\$ 7,918.95}{1.0663} + \frac{\$ 7,918.95}{1.13699569} + \frac{\$ 7,918.95}{1.2123785} + \frac{\$ 7,918.95}{1.2927592} + \frac{\$ 7,918.95}{1.37846913} \\
 &+ \frac{\$ 7,918.95}{1.46986164} + \frac{\$ 7,918.95}{1.56731346} + \frac{\$ 7,918.95}{1.67122635} + \frac{\$ 7,918.95}{1.78202865} + \frac{\$ 7,918.95}{1.90017715} \\
 \$ 56,600.00 &= \$ 7,426.57 + \$ 6,964.80 + \$ 6,531.75 + \$ 6,125.62 + \$ 5,744.74 \\
 &+ \$ 5,387.55 + \$ 5,052.56 + \$ 4,738.41 + \$ 4,443.78 + \$ 4,167.48 \\
 \$ 56,600.00 &= \$ 56,583.27
 \end{aligned}$$

Interpolación de las tasas encontradas:

0.0662	\$ 56,609.67
X	\$ 56,600.00
0.0663	\$ 56,583.27

$$\frac{X - 0.0662}{0.0663 - 0.0662} = \frac{56600.00 - 56609.67}{56583.27 - 56609.67}$$

$$\frac{X - 0.0662}{0.0001} = 0.366287879$$

$$X - 0.0662 = 0.366287879 (0.0001)$$

$$X - 0.0662 = 0.000036629$$

$$X = 0.000036629 + 0.0662$$

$$X = 0.0662366 \times 100$$

$$X = \mathbf{6.62366\%} \quad \text{Tasa de interés efectiva}$$

Con la tasa que se encontró se genera un nuevo cuadro de amortización con los gastos iniciales.

Amortización con la Tasa de Interés Efectiva							
Pagos	Cuota	Deuda	Deuda a Intereses Efectivo 6.62366%	Abono a Capital	Saldo a Capital	Interés Nominal (0.0625)	Diferencia de Interés
1	\$ 7,918.95	\$ 56,600.00	\$ 3,748.99	\$ 4,169.96	\$ 52,430.04	\$ 3,600.00	\$ 148.99
2	\$ 7,918.95	\$ 52,430.04	\$ 3,472.79	\$ 4,446.16	\$ 47,983.88	\$ 3,330.07	\$ 142.72
3	\$ 7,918.95	\$ 47,983.88	\$ 3,178.29	\$ 4,740.66	\$ 43,243.22	\$ 3,043.26	\$ 135.03
4	\$ 7,918.95	\$ 43,243.22	\$ 2,864.29	\$ 5,054.67	\$ 38,188.55	\$ 2,738.53	\$ 125.76
5	\$ 7,918.95	\$ 38,188.55	\$ 2,529.48	\$ 5,389.47	\$ 32,799.08	\$ 2,414.75	\$ 114.73
6	\$ 7,918.95	\$ 32,799.08	\$ 2,172.50	\$ 5,746.45	\$ 27,052.63	\$ 2,070.74	\$ 101.76
7	\$ 7,918.95	\$ 27,052.63	\$ 1,791.88	\$ 6,127.08	\$ 20,925.56	\$ 1,705.23	\$ 86.65
8	\$ 7,918.95	\$ 20,925.56	\$ 1,386.04	\$ 6,532.91	\$ 14,392.65	\$ 1,316.87	\$ 69.17
9	\$ 7,918.95	\$ 14,392.65	\$ 953.32	\$ 6,965.63	\$ 7,427.02	\$ 904.24	\$ 49.08
10	\$ 7,918.95	\$ 7,427.02	\$ 491.94	\$ 7,427.01	\$ 0.00	\$ 465.82	\$ 26.12
				\$ 56,600.00			\$ 1,000.00

Registros Contables

Cedros de Oriente S. A. de C. V.				
Fabricación y Venta de Muebles de Madera				
Fecha	Concepto	Parcial	Debe	Haber
01/06/2011	Partida X₃			
	<u>Efectivo y Equivalentes</u>		\$ 56,470.00	
	Bancos			
	<u>Crédito Fiscal IVA</u>		\$ 130.00	
	Edificio			
	<u>Préstamos Bancarios (CP)</u>			\$ 6,603.33
	<u>Préstamos Bancarios (LP)</u>			\$ 49,996.67
	Registro por préstamo bancario.			
			\$ 56,600.00	\$ 56,600.00

Cedros de Oriente S. A. de C. V.				
Fabricación y Venta de Muebles de Madera				
Fecha	Concepto	Parcial	Debe	Haber
01/06/2011	Partida X₄			
	<u>Propiedad de Inversión en</u>			
	<u>Proceso</u>		\$ 17,500.00	
	Edificio			
	<u>Efectivo y Equivalentes</u>			\$ 17,500.00
	Bancos			
	Registro por el primer desembolso hecho a CONSINM S. A. de C. V.			
			\$ 17,500.00	\$ 17,500.00

Provisión de intereses devengados por el préstamo:

Los costos por préstamos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo apto forman parte del costo de dichos activos.

Los demás costos por préstamos se reconocen como gastos. Según lo que establece la NIC 23, párrafo 1.

Registro Contable

Cedros de Oriente S. A. de C. V.				
Fabricación y Venta de Muebles de Madera				
Fecha	Concepto	Parcial	Debe	Haber
30/06/2011	Partida X₅ <u>Propiedad de Inversión en</u> <u>Proceso</u> Edificio		\$ 600.00	
	<u>Intereses por Pagar</u> Registro contable por intereses del mes de junio.			\$ 600.00
			\$ 600.00	\$ 600.00

Cedros de Oriente S. A. de C. V.				
Fabricación y Venta de Muebles de Madera				
Fecha	Concepto	Parcial	Debe	Haber
01/09/2011	Partida X₆ <u>Propiedades de Inversión en</u> <u>Proceso</u> Edificio <u>Efectivo y Equivalentes</u> Bancos Registro por el segundo desembolso hecho a CONSINM S. A. de C. V.		\$ 17,500.00	\$ 17,500.00
			\$ 17,500.00	\$ 17,500.00

Para efectos de aprendizaje al contabilizar el pago de la primera cuota del préstamo, se consideró que se han realizado las respectivas provisiones de los meses de julio a octubre.

Cedros de Oriente S. A. de C. V.				
Fabricación y Venta de Muebles de Madera				
Fecha	Concepto	Parcial	Debe	Haber
30/11/2011	Partida X₇			
	<u>Préstamos Bancarios (CP)</u>		\$ 4,318.95	
	<u>Interese por Pagar</u>		\$ 3,000.00	
	<u>Propiedades de Inversión en</u>			
	<u>Proceso</u>		\$ 600.00	
	Edificio			
	<u>Efectivo y Equivalentes</u>			\$ 7,918.95
	Bancos			
	Registro por pago de primera cuota de capital e intereses de los meses de junio a noviembre.			
			\$ 7,918.95	\$ 7,918.95

Cedros de Oriente S. A. de C. V.				
Fabricación y Venta de Muebles de Madera				
Fecha	Concepto	Parcial	Debe	Haber
30/11/2011	Partida X₈			
	<u>Propiedad de Inversión en</u>			
	<u>Proceso</u>		\$ 148.99	
	Edificio			
	<u>Préstamos Bancarios (CP)</u>			\$ 148.99
	Registro por imputación como gasto de los gastos iniciales del préstamo.			
			\$ 148.99	\$ 148.99

Cedros de Oriente S. A. de C. V.				
Fabricación y Venta de Muebles de Madera				
Fecha	Concepto	Parcial	Debe	Haber
01/12/2011	Partida X₉			
	<u>Propiedades de Inversión en</u>			
	<u>Proceso</u>		\$ 17,500.00	
	Edificio			\$ 17,500.00
	<u>Efectivo y Equivalentes</u>			
	Bancos			
	Registro por el tercer desembolso hecho a CONSINM S. A. de C. V.			
			\$ 17,500.00	\$ 17,500.00

Al 30 de noviembre la deuda de capital del préstamo se ha reducido a \$ 53,281.05, sobre este valor se aplicará la tasa de interés para los próximos 6 meses.

$(\$ 53,281.05 \times 12.5\%) / 12 = 555.01$ interés mensual

Cedros de Oriente S. A. de C. V.				
Fabricación y Venta de Muebles de Madera				
Fecha	Concepto	Parcial	Debe	Haber
01/03/2012	Partida X₁₂			
	<u>Propiedades de Inversión en</u>			
	<u>Proceso</u>		\$ 17,500.00	
	Edificio			\$ 17,500.00
	<u>Efectivo y Equivalentes</u>			
	Bancos			
	Registro por el cuarto y último desembolso hecho a CONSINM S. A. de C. V.			
			\$ 17,500.00	\$ 17,500.00

En el siguiente registro se refleja el pago de la segunda cuota partiendo del supuesto que se han realizado provisiones de interés similares a la del 01 de junio.

Cedros de Oriente S. A. de C. V.				
Fabricación y Venta de Muebles de Madera				
Fecha	Concepto	Parcial	Debe	Haber
31/05/2012	Partida X₁₀			
	<u>Préstamos Bancarios (CP)</u>		\$ 4,588.89	
	<u>Interese por Pagar</u>		\$ 3,330.06	
	<u>Propiedades de Inversión en</u>			
	<u>Proceso</u>		\$ 555.01	
	Edificio			
	<u>Efectivo y Equivalentes</u>			\$ 8,473.96
	Bancos			
	Registro por pago de segunda cuota de capital e intereses de los meses de diciembre de 2011 a mayo del 2012.			
			\$ 8,473.96	\$ 8,473.96

Cedros de Oriente S. A. de C. V.				
Fabricación y Venta de Muebles de Madera				
Fecha	Concepto	Parcial	Debe	Haber
31/05/2012	Partida X₁₁			
	<u>Propiedades de Inversión en</u>			
	<u>Proceso</u>		\$ 142.72	
	Edificio			
	<u>Préstamos Bancarios (CP)</u>			\$ 142.72
	Registro por imputación como gasto de los gastos iniciales del préstamo.			
			\$ 142.72	\$ 142.72

En el siguiente registro contable se da por terminada la construcción del nuevo edificio comercial.

Cedros de Oriente S. A. de C. V.				
Fabricación y Venta de Muebles de Madera				
Fecha	Concepto	Parcial	Debe	Haber
01/06/2012	Partida X₁₂			
	<u>Propiedades de Inversión</u>		\$ 70,000.00	
	Edificio			
	<u>Propiedades de Inversión</u>			\$ 70,000.00
	<u>en Proceso</u>			
	Edificio			
	Registro por terminación del nuevo edificio comercial.			
			\$ 70,000.00	\$ 70,000.00

Las provisiones de intereses que se hagan a partir de la fecha de finalizada la construcción, ya no se capitalizará a la propiedad de inversión sino que constituirá un gasto financiero.

Al no registrarse los gastos de comisión de \$ 1,000.00 al inicio, estos se van imputando después de cada pago; en este caso como la propiedad de inversión en proceso se termina en junio solo los dos primero se cargan a la propiedad de inversión, quedando los siguientes registrados en gastos financieros.

➤ **Propiedad de Inversión Adquirida Bajo Arrendamiento Financiero**

El costo inicial del derecho sobre una propiedad mantenida en régimen de arrendamiento financiero y clasificado como propiedad de inversión, será el establecido para los arrendamientos financieros en el párrafo 20 de la NIC 17; esto es, el activo se reconocerá por el menor importe entre el valor razonable de la propiedad y el valor presente de los pagos mínimos que se espera recibir por arrendamiento. De acuerdo con ese mismo párrafo, se reconocerá como pasivo, un importe equivalente.

Cualquier importe adicional que se haya pagado por el arrendamiento se tratará, para los propósitos de medición, como parte de los pagos mínimos por arrendamiento, y por tanto quedará incluido en el costo del activo, pero se excluirá del pasivo correspondiente.

Ejemplo 7: Adquisición de un bien inmueble utilizado como propiedad de inversión bajo arrendamiento financiero

La empresa CEDROSA desea adquirir un terreno y edificio ubicado frente de una universidad, para obtener rentas y/o plusvalía de este bien. La empresa Plásticos Universales S. A. como persona jurídica le otorga el bien a la empresa el 01 de junio de 2012 bajo arrendamiento financiero; el valor de mercado del bien es de \$ 250,000.00. La cuota anual que establece el arrendador es de \$ 67,642.58 bajo una tasa implícita del

11% a un plazo de 5 años con promesa de compra. La tasa incremental es de 12%; la empresa es conocedora de estas tasas.

Solución:

Para conocer el valor actual del bien se utiliza la tasa implícita con la formula siguiente:

$$VA = A \left[\frac{(1 + i)^n - 1}{i (1 + i)^n} \right]$$

$$VA = \$ 67,642.577 \left[\frac{(1 + 0.11)^5 - 1}{0.11 (1 + 0.11)^5} \right] = 67,642.577 \left[\frac{0.6850581551}{0.185356397061} \right]$$

VA = \$250,000 valor actual de la propiedad.*

*La NIC 40 en su párrafo 25 establece que el activo de propiedad de inversión se reconocerá por el menor importe entre el valor razonable de la propiedad y el valor presente de los pagos mínimos que se espera recibir por arrendamiento; en este caso al conocer el valor actual del bien inmueble por medio de los pagos mínimos, el valor resultante es igual al valor de mercado, por lo que no existe diferencia entre el valor presente del bien y los pagos mínimos, procediendo a reconocerse el activo por la cuota anual que establece el arrendador de \$ 67,642.58.

Cuadro de Amortización

Pagos	Capital Pendiente	Intereses	Amortización	Cuota	Capital Amortizado
1	\$ 250,000.00	\$ 27,500.00	\$ 40,142.58	\$ 67,642.58	\$ 40,142.58
2	\$ 209,857.42	\$ 23,084.32	\$ 44,558.26	\$ 67,642.58	\$ 84,700.84
3	\$ 165,299.16	\$ 18,182.91	\$ 49,459.67	\$ 67,642.58	\$ 134,160.51
4	\$ 115,839.49	\$ 12,742.34	\$ 54,900.23	\$ 67,642.58	\$ 189,060.74
5	\$ 60,939.26	\$ 6,703.32	\$ 60,939.26	\$ 67,642.58	\$ 250,000.00

Registro Contable

Cedros de Oriente S. A. de C. V.				
Fabricación y Venta de Muebles de Madera				
Fecha	Concepto	Parcial	Debe	Haber
01/06/2012	Partida X₁ <u>Activo Arrendado como</u> <u>Propiedades de Inversión</u> <u>Arrendamiento Financiero por</u> <u>Pagar (CP)</u> <u>Arrendamiento Financiero por</u> <u>Pagar (LP)</u> Registro por propiedad de inversión adquirida bajo arrendamiento financiero.		\$ 250,000.00	\$ 67,642.58 \$ 182,357.42
			\$ 250,000.00	\$ 250,000.00

Provisión de intereses devengados por el arrendamiento financiero:

Cedros de Oriente S. A. de C. V.				
Fabricación y Venta de Muebles de Madera				
Fecha	Concepto	Parcial	Debe	Haber
30/06/2012	Partida X₂			
	<u>Gastos Financieros</u>		\$ 2,291.67	
	Intereses			
	<u>Intereses por Pagar</u>			\$ 2,291.67
	Arrendamiento Financiero (CP)			
	Registro contable por intereses del mes de junio.			
			\$ 2,291.67	\$ 2,291.67

El día 31 de mayo de 2013, la entidad efectúa el primer pago de la cuota del edificio que se adquirió bajo arrendamiento financiero. Para efectos de aprendizaje al contabilizar el pago se consideró que se han realizado las respectivas provisiones de los meses de julio a abril.

Cedros de Oriente S. A. de C. V.				
Fabricación y Venta de Muebles de Madera				
Fecha	Concepto	Parcial	Debe	Haber
31/05/2013	Partida X₃			
	<u>Arrendamiento Financiero por Pagar (CP)</u>		\$40,152.48	
	<u>Interese por Pagar</u>		\$25,208.33	
	<u>Gastos Financieros</u>		\$ 2,291.67	
	<u>Crédito Fiscal IVA*</u>		\$ 8,794.82	
	<u>Efectivo y Equivalentes</u>			\$76,447.30
	Bancos			
	Por pago de primer cuota de capital e intereses de los meses de junio de 2012 a mayo de 2013 del edificio adquirido bajo arrendamiento financiero.			
			\$76,447.30	\$76,447.30

*El crédito fiscal pertenece al valor de la cuota, intereses devengados. Al valor de la cuota se le aplica el IVA debido a que la operación está clasificada como servicio según el art. 18 de la Ley de IVA en el literal c, e inciso 3; el cual expresa que las prestaciones de servicios como hecho generador del impuesto se entienden ocurridas y causado el impuesto cuando se entregue el bien objeto del servicio en arrendamiento, subarrendamiento, uso o goce. En los arrendamientos con opción de compra o promesa de venta, el impuesto se causa al momento de ser exigibles los cánones de arrendamiento o al perfeccionarse la venta.

Reconocimiento de los Ingresos por Arrendamiento Operativo del terreno y edificio que se adquirió bajo Arrendamiento Financiero

Tomando en consideración que los activos de propiedad de inversión son para generar rentas y/o plusvalía, se plantea el siguiente ejemplo en el cual, el activo que la empresa CEDROSA ha recibido en arrendamiento financiero, la da en arrendamiento operativo con el fin de proveerse de ingresos.

El día 30 de junio de 2012, la empresa CEDROSA decide dar en arrendamiento operativo el terreno y edificio que se adquirió bajo arrendamiento financiero; el contrato celebrado con el arrendatario será por un año a partir del 1 julio de 2012, estableciendo que el pago será anticipado por un valor de \$ 100,000.00 más IVA.

Registro Contable

En el siguiente registro contable se refleja el pago anticipado del inmueble dado en arrendamiento operativo por un año.

Cedros de Oriente S. A. de C. V.				
Fabricación y Venta de Muebles de Madera				
Fecha	Concepto	Parcial	Debe	Haber
01/07/2012	Partida X₁			
	<u>Efectivo y Equivalentes</u>		\$ 113,000.00	
	Bancos			
	<u>Arrendamientos Cobrados por</u>			
	<u>Anticipado</u>			\$100,000.00
	<u>Débito Fiscal*</u>			\$ 13,000.00
	Por pago anticipado del bien dado en arrendamiento operativo por un año.			
			\$ 113,000.00	\$113,000.00

*Se aplica el IVA según art. 18 de la respectiva, en el cual establece que las prestaciones de servicios como hecho generador del impuesto se entienden ocurridas y causado el impuesto cuando se entregue el bien objeto del servicio en arrendamiento, subarrendamiento, uso o goce; y cuando se pague totalmente el valor de la contraprestación o precio convenido, o por cada pago parcial del mismo, según sea el caso; se acredite en cuenta o se ponga a disposición del prestador de los servicios, ya sea en forma total o parcial, aunque sea con anticipación a la prestación de ellos.

Aplicación a ingreso de los cobros realizados por anticipado

El siguiente registro contable a efecto de darle cumplimiento a la hipótesis de acumulación o devengo debe registrarse mes a mes el ingreso devengado con el fin de ir disminuyendo el saldo de la cuenta arrendamiento cobrado por anticipado, la cual al término del periodo del arrendamiento deberá quedar con un saldo cero.

Cedros de Oriente S. A. de C. V.				
Fabricación y Venta de Muebles de Madera				
Fecha	Concepto	Parcial	Debe	Haber
31/07/2012	Partida X₁			
	<u>Arrendamiento Cobrado por Anticipado</u>		\$ 8,333.33	
	<u>Ingreso por Arrendamiento</u>			\$ 8,333.33
	Por ingresos de cobros realizados por anticipado.			
			\$ 8,333.33	\$ 8,333.33

Es importante mencionar lo que establece el art. 8 de la Ley de Arrendamiento Financiero, el cual prohíbe transferir los bienes amparados al contrato de arrendamiento financiero. Se aborda este ejemplo para efecto de enseñanza y aprendizaje debido a que la NIC 40 lo contempla.

➤ **Adquisición de Propiedades de Inversión por Permuta**

La NIC 40, en el párrafo 27 establece que una entidad puede adquirir propiedades de inversión a cambio de entregar uno o varios activos no monetarios, o una combinación de activos monetarios y no monetarios.

El costo de dicha propiedad de inversión se medirá por su valor razonable, a menos que:

- a) La transacción de intercambio no tenga carácter comercial, o
- b) No pueda medirse con fiabilidad el valor razonable del activo recibido ni el del activo entregado. El activo adquirido se medirá de esta forma incluso cuando la entidad no pueda dar de baja inmediatamente el activo entregado. Si el activo adquirido no se mide por su valor razonable, su costo se medirá por el importe en libros del activo entregado.

Ejercicio 8: La permuta en propiedades de inversión

En enero del 2012 el Sr. José Roberto Osorio comerciante dedicado a la compra y venta de ropa, decide adquirir un terreno en \$ 32,500 ubicado frente a un hospital privado que le servirá para generar ingresos por parqueo de los clientes del hospital y de los taxistas. El Sr. Osorio entrega a cambio dos camiones al Sr. Antonio Sorto, los cuales fueron adquiridos a \$ 20,000 cada uno pero se vendieron a su valor en libros, uno fue adquirido en Enero 2011 (Camión A) y el otro en Junio de 2011 (Camión B).

Cálculo:

Bien	Costo de Adquisición	Años de Depreciación	Depreciación Anual
Camión A	\$ 20,000	4 Años	\$ 5,000.00
Camión B	\$ 20,000	4 Años	\$ 2,500.00

Determinación del valor en Libros:

Bien	Costo de Adquisición	Depreciación Anual	Valor en Libros
Camión A	\$ 20,000	\$ 5,000.00	\$ 15,000.00
Camión B	\$ 20,000	\$ 2,500.00	\$ 17,500.00

Registro Contable

En el siguiente registro contable se presenta la adquisición de la propiedad de inversión mediante una permuta de los dos camiones.

Sr. José Roberto Osorio				
Compra y Venta de Ropa				
Fecha	Concepto	Parcial	Debe	Haber
XX/01/2012	Partida X₁			
	<u>Propiedades de Inversión</u>		\$32,500.00	
	Terreno			
	<u>Depreciación Acumulada</u>		\$ 7,500.00	
	Camión A	\$ 5,000.00		
	Camión B	<u>\$ 2,500.00</u>		
	<u>Efectivo y Equivalentes</u>		\$ 4225.00	
	Bancos			
	<u>Propiedad Planta y Equipo</u>			\$40,000.00
	Camión A	\$20,000.00		
	Camión B	<u>\$20,000.00</u>		
	<u>Débito Fiscal IVA</u>			\$ 4225.00
	Adquisición de la propiedad de inversión mediante una permuta de los dos camiones.			
			\$44,225.00	\$44,225.00

Partiendo del ejemplo anterior, ahora consideraremos que el Sr. José Roberto Osorio entrega el Camión A y el resto es en efectivo. El registro contable queda de la siguiente manera:

Sr. José Roberto Osorio				
Compra y Venta de Ropa				
Fecha	Concepto	Parcial	Debe	Haber
XX/01/2012	Partida X₁			
	<u>Propiedades de Inversión</u>		\$ 32,500.00	
	Terreno			
	<u>Depreciación Acumulada</u>		\$ 5,000.00	
	Camión A			
	<u>Efectivo y Equivalentes</u>		\$ 1,950.00	
	<u>Efectivo y Equivalentes</u>			\$17,500.00
	<u>Propiedad Planta y Equipo</u>			\$20,000.00
	Camión A			
	<u>Débito Fiscal IVA</u>			\$ 1,950.00
	Adquisición de una propiedad de inversión entregando a cambio un camión.			
			\$ 39,450.00	\$39,450.00

En este caso se parte del supuesto que el terreno que se está adquiriendo, no tiene un valor de \$32,500.00 sino que su valor es de \$ 45,800.00. Quedando el registro contable como se presenta a continuación:

Sr. José Roberto Osorio				
Compra y Venta de Ropa				
Fecha	Concepto	Parcial	Debe	Haber
XX/01/2012	Partida X₁			
	<u>Propiedades de Inversión</u>		\$ 45,800.00	
	Terreno			
	<u>Depreciación Acumulada</u>		\$ 7,500.00	
	Camión A	\$ 5,000.00		
	Camión B	<u>\$ 2,500.00</u>		
	<u>Efectivo y Equivalentes</u>		\$ 4225.00	
	<u>Propiedad Planta y Equipo</u>			\$ 40,000.00
	Camión A	\$20,000.00		
	Camión B	<u>\$20,000.00</u>		
	<u>Débito Fiscal IVA</u>			\$ 4225.00
	<u>Ganancia en Venta de</u>			
	<u>Activos de Propiedad</u>			
	<u>Planta y Equipo</u>			\$ 13,300.00
	Ganancia en la adquisición de un terreno que será utilizado como propiedad de inversión.			
			\$ 57,525.00	\$ 57,525.00

En el siguiente registro contable se considera una pérdida de capital, modificando el costo de adquisición de los camiones, y volviendo al costo inicial del terreno de \$ 32,500.00.

Los camiones fueron adquiridos de la siguiente forma:

a) 01/01/2011 por \$ 28,500.00

b) 01/06/2011 por \$ 35,200.00

Registro Contable

Sr. José Roberto Osorio				
Compra y Venta de Ropa				
Fecha	Concepto	Parcial	Debe	Haber
XX/01/2012	Partida X₁			
	<u>Propiedades de Inversión</u>		\$ 32,500.00	
	Terreno			
	<u>Depreciación Acumulada</u>		\$ 11,525.00	
	Camión A	\$ 7,125.00		
	Camión B	<u>\$ 4,400.00</u>		
	<u>Efectivo y Equivalentes</u>		\$ 6,782.75	
	Bancos			
	<u>Pérdida en Venta de Activo de</u>		\$ 19,675.00	
	<u>Propiedad Planta y Equipo</u>			
	<u>Propiedad Planta y Equipo</u>			\$ 63,700.00
	Camión A	\$28,500.00		
	Camión B	<u>\$35,200.00</u>		
	<u>Débito Fiscal IVA</u>			\$ 6,782.75
	Posible Pérdida por la adquisición de un terreno utilizado como propiedad de inversión.			
			\$ 70,482.75	\$ 70,482.75

2.3.4 Medición Posterior

La NIC 40 en el párrafo 30 establece que la entidad puede elegir como política contable para todas sus propiedades de inversión el modelo del valor razonable y el modelo del costo, sin embargo la sección 16 de la NIIF para PYMES en el párrafo 16.7, menciona que las propiedades de inversión cuyo valor razonable se puede medir de manera fiable sin costo o esfuerzo desproporcionado, se medirán al valor razonable en cada fecha sobre la que se informa, reconociendo en resultados los cambios en el valor razonable. Una entidad contabilizará todas las demás propiedades de inversión como propiedades, planta y equipo, utilizando el modelo de costo-depreciación-deterioro del valor de la Sección 17.

La NIC 8 “Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores” señala que la entidad puede realizar un cambio en sus políticas contables sobre la medición posterior siempre y cuando este cambio diese como resultado que los estados financieros proporcionen información más relevante y fiable sobre las transacciones que influyan en la situación financiera de la entidad.

Es recomendable para la entidad pero no una obligación que determine el valor razonable de sus propiedades de inversión a través de una tasación realizada por un profesional independiente con experiencia en esta área y que tenga suficiente conocimiento sobre las propiedades de inversión que deba medir.

2.3.4.1 Modelo del Costo

Si la entidad decide medir posterior a su reconocimiento inicial un activo de propiedades de inversión bajo el modelo del costo, lo registrará por su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que estos presentaran.

a) Depreciación

La depreciación es un ajuste que se hace a los activos fijos tangibles depreciable para reconocer su pérdida de valor en razón del desgaste por el uso que de ellos se hace o de la obsolescencia de dichos activos. Este ajuste se genera en un gasto que se acumula en una provisión llamada depreciación acumulada, la cual se resta del costo de adquisición del activo para dar como resultado el costo residual o el valor en libros de dicho activo. También se puede definir como la distribución del costo de adquisición del activo, como un gasto, en los períodos que se estimen como su vida útil. Las depreciaciones de inmuebles deben hacerse excluyendo el terreno.⁹

La vida útil de un activo es cuestión de criterio y se definirá en términos de la utilidad que se espere que aporte a la entidad. La política de gestión de activos llevada a cabo por la entidad podría implicar la disposición de los activos después de un periodo específico

⁹ Diccionario Técnico – Contable, Marta Teresa, Briceño de Valencia, Segunda Edición

de utilización, o tras haber consumido una cierta proporción de los beneficios económicos incorporados a los mismos. Por tanto, la vida útil de un activo puede ser inferior a su vida económica.

La Ley del Impuesto sobre la Renta en el artículo 30- Depreciación, numeral 3 señala que el contribuyente determinará el monto de la depreciación que corresponde al ejercicio o período de imposición aplicando un porcentaje fijo y constante sobre el valor sujeto a depreciación, entre los cuales se encuentra que el porcentaje máximo de depreciación permitido para las edificaciones es del 5%, equivalente a una vida útil de 20 años. También menciona que una vez que el contribuyente haya adoptado un porcentaje para determinado bien, no podrá cambiarlo sin la autorización de la Dirección General de Impuestos Internos, en caso de hacerlo no será deducible la depreciación.

Es necesario aclarar que el artículo mencionado anteriormente de la misma Ley establece que para efectos fiscales, el Impuesto sobre Transferencia de Bienes Raíces no se considerará parte del costo de adquisición de los bienes inmuebles, para efectos del cálculo y deducción de la depreciación de tales bienes.

Los terrenos y los edificios son activos separados, y se contabilizarán por separado, incluso si han sido adquiridos de forma conjunta. Con algunas excepciones, tales como minas, canteras y vertederos, los terrenos tienen una vida ilimitada y por tanto no se

deprecian. Los edificios tienen una vida limitada y, por tanto, son activos depreciables. Un incremento en el valor de los terrenos en los que se asienta un edificio no afectará a la determinación del importe depreciable del edificio¹⁰.

Esta separación también está contemplada en la Ley del Impuesto sobre la Renta en el artículo 30- Depreciación, numeral 8, el cual establece que no son depreciables los predios rústicos ni urbanos, excepto lo construido sobre ellos, en este caso se refiere a las edificaciones para efectos de la procedencia de la deducibilidad, el contribuyente deberá separar en su contabilidad el valor del terreno y el valor de la edificación.

Métodos de Depreciación

Pueden utilizarse diversos métodos de depreciación para distribuir el importe depreciable de un activo de forma sistemática a lo largo de su vida útil. Entre ellos se incluyen el método lineal, el método de depreciación decreciente y el método de las unidades de producción¹¹.

El método de depreciación utilizado reflejará el patrón con arreglo al cual se espera que sean consumidos, por parte de la entidad, los beneficios económicos futuros del activo.

El método de depreciación aplicado a un activo se revisará, como mínimo, al término de cada periodo anual y, si hubiera habido un cambio significativo en el patrón esperado de

¹⁰ NIC 16 “Propiedades, Planta y equipo”, párrafo 58

¹¹ NIC 16 “Propiedades, Planta y equipo”, párrafo 62

consumo de los beneficios económicos futuros incorporados al activo, se cambiará para reflejar el nuevo patrón. Dicho cambio se contabilizará como un cambio en una estimación contable, de acuerdo con la NIC 8, según párrafos 60 y 61 de la NIC 16.

La entidad elegirá el método que más fielmente refleje el patrón esperado de consumo de los beneficios económicos futuros incorporados al activo. Dicho método se aplicará uniformemente en todos los periodos, a menos que se haya producido un cambio en el patrón esperado de consumo de dichos beneficios económicos futuros.

El método sugerido por nuestra legislación y el más utilizado para depreciar un bien es el método de línea recta y consiste sustraer el valor residual del costo del activo y dividirlo entre la vida útil (normalmente en años), calculando de esta forma el cargo por depreciación anual o mensual que será sumada para obtener la depreciación acumulada del bien.

b) Pérdida por Deterioro

La pérdida por deterioro surge cuando el importe en libros de un activo excede a su importe recuperable. La entidad deberá evaluar si existe indicio de que el valor de sus activos se ha deteriorado considerando para ello las siguientes fuentes: ¹²

¹²NIC 36 “Deterioro del Valor de los activos”, párrafo 12

Fuentes externas de información:

- a) Durante el periodo, el valor de mercado del activo ha disminuido significativamente más que lo que cabría esperar como consecuencia del paso del tiempo o de su uso normal.
- b) Durante el periodo han tenido lugar, o van a tener lugar en un futuro inmediato, cambios significativos con una incidencia adversa sobre la entidad, referentes al entorno legal, económico, tecnológico o de mercado en los que ésta opera, o bien en el mercado al que está destinado el activo.
- c) Durante el periodo, las tasas de interés de mercado, u otras tasas de mercado de rendimiento de inversiones, han sufrido incrementos que probablemente afecten a la tasa de descuento utilizada para calcular el valor en uso del activo, de forma que disminuyan su importe recuperable de forma significativa.
- d) El importe en libros de los activos netos de la entidad, es mayor que su capitalización bursátil.

Fuentes internas de información:

- e) Se dispone de evidencia sobre la obsolescencia o deterioro físico de un activo.
- f) Durante el periodo han tenido lugar, o se espera que tengan lugar en un futuro inmediato, cambios significativos en el alcance o manera en que se usa o se espera usar el activo, que afectarán desfavorablemente a la entidad. Estos

cambios incluyen el hecho de que el activo esté ocioso, planes de discontinuación o reestructuración de la operación a la que pertenece el activo, planes para disponer del activo antes de la fecha prevista, y la reconsideración como finita de la vida útil de un activo como finita, en lugar de indefinida.

- g) Se dispone de evidencia procedente de informes internos, que indica que el rendimiento económico del activo es, o va a ser, peor que el esperado.

i) Valor Razonable Menos Costo de Venta

La forma más clara de identificar el valor razonable de un activo menos los costos de venta es la existencia de un precio dentro de un compromiso formal de venta en una transacción que se realice en condiciones de independencia mutua, ajustado por aquellos costos directamente atribuibles a la disposición del activo.

Si no existiera un compromiso formal de venta, se considera como valor razonable menos los costos de venta, el precio de mercado menos los costos de disposición necesarios para dicha transacción cuando el activo fuese negociado en un mercado activo.

En el caso de no existir un compromiso formal de venta y el activo no se negociase en un mercado activo, la entidad estimará el valor razonable menos los costos de venta con toda la información a su alcance para determinar el importe que obtendría al final del

periodo sobre el que se informa en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas, con activos similares en el mercado una vez deducidos los costos de disposición¹³.

ii) Valor en Uso

El valor en uso de un activo se define como el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados que se espera obtener de un activo o unidad generadora de efectivo.¹⁴

Los siguientes elementos deberán reflejarse en el cálculo del valor en uso de un activo:

- a) una estimación de los flujos de efectivo futuros que la entidad espera obtener del activo;
- b) las expectativas sobre posibles variaciones en el importe o en la distribución temporal de dichos flujos de efectivo futuros;
- c) el valor temporal del dinero, representado por la tasa de interés de mercado sin riesgo;
- d) el precio por la presencia de incertidumbre inherente en el activo; y
- e) otros factores, tales como la iliquidez, que los participantes en el mercado reflejarían al poner precio a los flujos de efectivo futuros que la entidad espera que se deriven del activo.

La estimación del valor en uso de un activo conlleva los siguientes pasos:

¹³ Ejemplos de estos costos son los costos de carácter legal, y otros impuestos de la transacción similares, los costos de desmontar o desplazar el activo, así como todos los demás costos incrementales para dejar el activo en condiciones para su venta.

¹⁴ NIC 36 “Deterioro del Valor de los Activos”, párrafo 6 - Definiciones

- a) estimar las entradas y salidas futuras de efectivo derivadas tanto de la utilización continuada del activo como de su disposición final; y
- b) aplicar la tasa de descuento adecuada a estos flujos de efectivo futuros.

iii) Importe Recuperable

El importe recuperable de un activo o de una unidad generadora de efectivo se define como el mayor entre su valor razonable menos los costos de venta y su valor en uso.¹⁵

La entidad debe evaluar, al final de cada periodo sobre el que se informa, si existe algún indicio de deterioro del valor de sus activos y si así fuera la entidad estimará el importe recuperable del activo.

Ejemplo 9: Propiedad de inversión medida posterior a su reconocimiento inicial bajo el Modelo del Costo

Consideremos que la Empresa CEDROSA (Cedros de Oriente S.A de C.V) elige como política contable el Modelo del Costo para medir posterior al reconocimiento inicial el edificio de la propiedad de inversión que adquirió el 01 de enero de 2011, el cual utiliza para generar renta y/o plusvalía.

¹⁵ NIC 36 “Deterioro del Valor de los Activos”, párrafo 18

Al 31 de diciembre de 2011 la empresa desea conocer el valor en libros del edificio, para ello es necesario recordar que en el ejemplo 1 y ejemplo 2 (adquisición y gastos directamente atribuibles de una propiedad de inversión); el costo total de la propiedad está compuesto como se detalla a continuación:

Erogaciones	Terreno 25%	Edificio 75%
Costo de adquisición	\$ 62,500.00	\$ 187,500.00
Honorarios profesionales \$400	\$ 80.00	\$ 320.00
Impuesto a la Transferencia de Bienes Raíces	\$ 1,660.71	\$ 4,982.15
Aranceles en el Registro	\$ 393.75	\$ 1,181.25
Costo total	\$ 64,634.46	\$ 193,943.40

La empresa utiliza el método de depreciación de línea recta ya que considera que éste reflejará el patrón con arreglo al cual se espera sean consumidos los beneficios económicos futuros del edificio.

Con los siguientes datos calcularemos la depreciación para esta fecha:

Costo = \$193,983.40

Años de vida útil = 20 años

Consideraremos un valor residual = \$0

$$\text{Cargo por depreciación anual} = \frac{\text{Costo} - \text{Valor Residual}}{\text{Años de vida útil}}$$

$$\text{Cargo por depreciación anual} = \frac{\$193,983.40 - \$0}{20 \text{ años}}$$

$$\text{Cargo por depreciación anual} = \$9,699.17$$

Determinando Valor en Libros

Costo del Edificio	\$	193,983.40
Depreciación Acumulada	\$	<u>9,699.17**</u>
Valor en Libros	\$	184,284.23

**Depreciación correspondiente a un año (del 01 de enero de 2011 al 31 de diciembre de 2011)

La Empresa CEDROSA (Cedros de Oriente S.A. de C.V.) contrató los servicios del Lic. Manuel Andrade para que realice un estudio sobre el valor razonable del edificio determinando que el valor actual en el mercado es de \$175,000 y los costos relacionados con dicha venta son de \$300, generando un valor razonable menos los costos de venta por \$174,700(\$175,000-\$300).

La empresa estima que el valor presente de los flujos de efectivo esperados por su funcionamiento continuo a lo largo de su vida útil será de \$180,000

En este caso el importe recuperable es el valor en uso (\$180,000) debido a que es mayor al valor razonable menos los costos de venta (\$174,700).

En vista de que el valor en libros (\$184,284.23) es mayor que el importe recuperable existe una pérdida por deterioro reconociéndola de la siguiente manera:

Valor en Libros	\$	184,284.23
Importe recuperable	\$	<u>180,000.00</u>
Pérdida por Deterioro	\$	4,284.23

Registro contable de la pérdida por deterioro

Empresa Cedros de Oriente S.A. de C.V.				
Fabricación y Venta de Muebles de Madera				
Fecha	Concepto	Parcial	Debe	Haber
31/12/2011	Partida X₁			
	<u>Pérdida por Deterioro</u>		\$4,284.23	
	Edificio			
	<u>Deterioro Acumulado</u>			
	Edificio			\$4,284.23
	Registro para reconocer la pérdida de valor por deterioro que ha sufrido el edificio.			
			\$4,284.23	\$4,284.23

Es importante mencionar que el artículo 29 de la Ley el Impuesto sobre la Renta no contempla como gasto deducible la pérdida por deterioro de valor de activos. Al contabilizar esta pérdida, se da cumplimiento a la normativa contable específicamente a la NIC 36.

Debido a que el edificio ha sufrido depreciación y pérdida por deterioro de valor es necesario calcular su nuevo valor en libros al 31 de diciembre de 2011.

Costo de Adquisición	\$	193,983.40
(menos) Depreciación Acumulada	\$	9,699.17
(menos) Deterioro Acumulado	\$	4,284.23
Valor en libros	\$	180,000.00

El párrafo 63 de la NIC 36 establece que al reconocerse una pérdida por deterioro de valor de un activo, el nuevo valor en libros se distribuirá entre el número de años de vida restantes.

Considerando la información anterior, calculamos la depreciación correspondiente al mes de enero de 2012:

$$\text{Cargo por depreciación anual} = \frac{\$180,000 - \$0}{19 \text{ años}}$$

Cargo por depreciación anual = \$9,473.68

$$\frac{\$9,473.68}{12 \text{ meses}} = \$789.47$$

Empresa Cedros de Oriente S.A. de C.V.				
Fabricación y Venta de Muebles de Madera				
Fecha	Concepto	Parcial	Debe	Haber
31/01/2012	Partida X₂			
	<u>Gastos de Administración</u>		\$ 789.47	
	Depreciación			
	<u>Depreciación Acumulada</u>			\$ 789.47
	Edificio			
	Registro de depreciación del edificio correspondiente al mes de enero.			
			\$ 789.47	\$ 789.47

Para efectos fiscales solamente será deducible el gasto por depreciación anual que anteriormente se venía aplicando es decir, \$9,699.17 lo que significa que este registro contable que refleja la depreciación de un bien al cual se le ha deteriorado su valor, es para satisfacer lo que la NIC 36 establece.

c) Recuperación de Pérdida por Deterioro

El párrafo 117 de la NIC 36, establece que el importe en libros de un activo, tras el surgimiento de una reversión de la pérdida por deterioro del valor, no debe exceder al importe en libros que podría haberse obtenido luego de haber calculado la depreciación o amortización si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro de valor para dicho activo en periodos anteriores.

Continuando con el Ejemplo 9: (Propiedad de inversión medida posterior a su reconocimiento inicial bajo el Modelo del Costo), reflejaremos el tratamiento contable para una recuperación de la pérdida de valor de una propiedad de inversión.

Al 31 de diciembre de 2012 la Empresa CEDROSA (Cedros de Oriente S.A de C.V.) satisfaciendo lo que las NIC's establecen decide realizar un estudio para conocer el importe recuperable del edificio debido a que frente a la ubicación de éste se ha construido un supermercado lo que puede haber ocasionado que su valor haya aumentado, ante una posible recuperación de valor.

Se determina que a esta fecha el valor de mercado del edificio es de \$ 176,500 y los costos de venta serían de \$1,000 lo que genera un valor razonable menos costos de venta de \$175,500 ($\$176,500 - \$1,000$)

La empresa estima que el valor presente de los flujos de efectivo esperados por su funcionamiento continuo a lo largo de su vida útil sería de \$173,000.

El valor en libros al 31 de diciembre de 2012 del edificio es de:

Valor en Libros al 31/12/2011	\$	180,000.00
Depreciación año 2012	\$	<u>(9,473.68)</u>
Valor en libros al 31/12/2012	\$	170,526.32

Para reconocer una recuperación de la pérdida por deterioro de valor, es necesario hacer la comparación de los valores en libros del edificio:

Valor con deterioro	Valor sin deterioro
\$170,526.32	$\frac{193,983.40}{20 \text{ años}} = \$9,699.17 \times 2 \text{ años} = \$19,398.34$ <p>\$193,983.40 - \$19,398.34 = \$174,585.06 valor en libros que tendría el activo de propiedades de inversión si no hubiera sufrido una pérdida por deterioro de valor.</p>

Calculando recuperación de la pérdida:

Valor razonable menos costos		
de venta	\$	175,500.00
Valor en libros con deterioro	\$	<u>170,526.32</u>
Recuperación de la pérdida	\$	4,973.68

Como observamos se ha generado una recuperación de la pérdida por \$4,973.68 pero de ésta solo se reconocerán **\$4,058.74** (174,585.06 -\$170,526.32), debido a que con este valor no excedería el valor en libros si el edificio no hubiese sufrido una pérdida por deterioro de valor, reconociéndola como sigue:

Empresa Cedros de Oriente S.A. de C.V.				
Fabricación y Venta de Muebles de Madera				
Fecha	Concepto	Parcial	Debe	Haber
31/12/2012	Partida X₃			
	<u>Deterioro Acumulado</u>		\$ 4,058.74	
	Edificio			
	<u>Ingreso por recuperación de la pérdida</u>			\$ 4,058.74
	Registro para reconocer parte de la recuperación de la pérdida del edificio.			
			\$ 4,058.74	\$ 4,058.74

Luego de reconocer la recuperación de la pérdida por deterioro del edificio es necesario calcular su nuevo valor en libros:

Valor en libros antes de la recuperación	\$170,526.32
Recuperación de la pérdida por deterioro	<u>\$ 4,058.74</u>
Valor en libros al 01/01/2013	\$174,585.06

2.3.4.2 Modelo del Valor Razonable

Después de reconocido un activo como propiedad de inversión y este pueda ser medido de forma fiable sin costo o esfuerzo desproporcionado según lo establece el párrafo 16.7 de la sección 16 de NIIF PYME, se deberá contabilizar al valor razonable para que al momento de ser intercambiado o dado en arrendamiento operativo se incluyan toda pérdida o ganancia resultante de algún cambio en su valor por circunstancias que surjan durante el periodo y de ello ambas partes estén debidamente informadas y mediante la ayuda de un experto si es necesario.

El parámetro más fiable de medir el valor razonable, es el precio de ese activo cotizado en un mercado activo, si no está disponible tal precio, se tomara de referencia para el valor razonable el precio de la última transacción de un activo similar considerando condiciones como:

- a) Los bienes o servicios intercambiados en el mercado son homogéneos;
- b) Pueden encontrarse prácticamente en cualquier momento compradores o vendedores para un determinado bien o servicio; y
- c) Los precios son conocidos y fácilmente accesibles para el público. Estos precios, además, reflejan transacciones de mercado reales, actuales y producidas con regularidad, si el mercado no es mercado activo, se utilizará un método de valoración, con el objetivo de determinar el precio de ese activo como si existiere un mercado activo entre un comprador y vendedor en condiciones de independencia mutuas. Todas las propiedades de inversión, que no se pueden determinar su valor razonable sin costo o esfuerzo desproporcionado, se contabilizarán como propiedades, planta y equipo, utilizando el modelo de costo depreciación- deterioro del valor de la Sección.

El valor razonable deberá ser medido en el momento que una propiedad se dará en arrendamiento ya que su valor podrá cambiar de acuerdo a circunstancia de mercado o condiciones de naturaleza que por el paso del tiempo su valor puede cambiar.

El valor razonable reflejara los ingresos que se recibirán de las propiedades de inversión de acuerdo a las condiciones actuales de mercado y la valuación del bien, las cuotas mínimas recibidas en concepto de arrendamiento considerado como ingresos ordinarios

de lo que se reciben beneficios económicos, durante el periodo, surgidos en el curso de las actividades ordinarias de una entidad.

El valor razonable deberá considerar una tasa de interés de mercado como reflejo de una realidad sin antecedentes, donde se extiende sobre la realidad económica actual, en que se deberá considerar un nivel de inflación y su valor actual, para establecer los pagos mínimos y determinación actual de la propiedad de inversión o como lo menciona la NIC 17 en su párrafo 20 “al comienzo del plazo del arrendamiento, éste se reconocerá en el balance, registrando 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 éste fuera menor, determinados al inicio del arrendamiento. Al calcular el valor actual de los pagos mínimos por el arrendamiento, se tomará como factor de descuento el tipo de interés implícito en el arrendamiento, siempre que sea practicable determinarlo; de lo contrario se usará el tipo de interés incremental de los préstamos del arrendatario. Cualquier costo directo inicial del arrendatario se añadirá al importe reconocido como activo”.

Un desembolso posterior en una propiedad de inversión sólo debe ser reconocido como un activo cuando el desembolso mejora la condición del activo, medido sobre toda la vida de la propiedad, por encima de su rendimiento estándar evaluado más recientemente. El tratamiento contable apropiado para desembolsos incurridos con posterioridad a la adquisición de una propiedad de inversión, depende de las circunstancias que fueron

tomadas en cuenta en el reconocimiento y medición iniciales de la inversión además si es recuperable

Cuando se realiza una operación al valor razonable un comprador interesado está motivado, pero no obligado a comprar. Dicha persona está bien informada que sobre el valor del bien y no está dispuesto a dar una cantidad en que pueda salir afectado, comprador es aquél que está dispuesto a comprar de acuerdo con las condiciones y expectativas actuales del mercado, y no de un mercado incierto o falso.

Por otra parte el vendedor interesado es aquel que no está ofuscado ni obligado a vender la propiedad en un precio subvaluado siempre considera el valor de mercado sobre bienes de bienes iguales o similares, espera por un precio correcto de acuerdo a condiciones actuales. Ya que está motivado a vender la propiedad de inversión, de acuerdo a las condiciones del mercado, al mejor precio posible en un mercado abierto, después de una promoción apropiada.

El valor razonable difiere de lo establecido en la NIC 36 “Deterioro de Valor de los Activos”, este valor se refleja precios según lo establecido en el mercado activo sobre propiedades de inversión que posean igual característica no se consideran los flujos futuros de efectivo estimados que se espera obtener beneficios de la propiedad de inversión, dicho valor no considera necesario aspectos de carácter tributario (beneficio) o la unión de las propiedades de inversión y otros activos.

Incapacidad para determinar el valor razonable de forma fiable

Existen diversas circunstancias por las que una entidad no puede determinar de forma fiable el valor razonable de una propiedad de inversión, por ejemplo esto sucede cuando:

- La propiedad es adquirida por primera vez, o porque anteriormente se ha contabilizado como propiedad planta y equipo, esto es conocido como un cambio en su uso,
- Es la primera vez en que utilizará la propiedad para otorgarla en arrendamiento operativo,
- no existan propiedades que tengan iguales características en el mercado,
- dicha operación no sea muy frecuente en el mercado,
- se tiene una propiedad de inversión en un proceso de construcción y como existen desembolsos de materiales y mano de obra esto no permite establecer un valor fiable ya que su valor va cambiando cada momento su valor será fiable hasta que la construcción se dé por finalizada la construcción.

Cuando se esté construyendo la propiedad se estará valuando al costo de forma temporal e ir contabilizando cada desembolso en su momento y a un valor correcto, el valor residual de la propiedad será cero ya que no se espera obtener un beneficio pues se pretende dar en arrendamiento operativo.

Cuando se termine la construcción de la propiedad se contabilizarán todos los costos que ocurrieron al momento de la construcción de la propiedad y esto se deberá comparar con el precio de mercado de un bien terminado y si no se encuentra un bien homogéneo seguirá midiéndose al costo.

2.3.5 Reclasificaciones

2.3.5.1 Traslado de Propiedad de Inversión a Propiedad Planta y Equipo

Según el párrafo 60 de la NIC 40, cuando se efectúen transferencias de propiedades de inversión que han sido contabilizadas por su valor razonable, a propiedades ocupadas por el dueño, el costo de dicha propiedad para su traslado será el valor razonable en la fecha de cambio de uso, posteriormente para su contabilización se utilizará la NIC 16, “Propiedades, Planta y Equipo”.

Ejemplo 10: Traslado de una Propiedad de Inversión contabilizada bajo el Modelo del Valor Razonable a Propiedad Planta y Equipo

La empresa Comercial “Larios S.A de C.V.” que se dedica a la compra y venta de electrodomésticos el 01 de marzo de 2008 adquirió una propiedad compuesta por terreno

y edificio por un valor de \$110,000 de la cual el 20% corresponde al terreno, ésta propiedad fue clasificada en aquella fecha como una propiedad de inversión.

El 31 de diciembre de 2011, la empresa decide clasificar la propiedad de inversión como propiedad planta y equipo debido a que la utilizará como sala de ventas. A esta fecha la propiedad de inversión tiene un valor en libros de \$115,000 considerando la misma proporción del costo de adquisición.

Debido a lo que establece la NIC 40 en donde recomienda a las empresas a determinar el valor razonable a través de un experto independiente con el suficiente conocimiento para efectuar dicha tasación sobre ésta, la empresa realiza el estudio y determina a través de un perito que el valor razonable de la propiedad es de \$120,000 considerando los mismos porcentajes.

El registro contable se efectúa de la siguiente manera:

Empresa Comercial Larios S.A de C.V.				
Compra y Venta de Electrodomésticos				
Fecha	Concepto	Parcial	Debe	Haber
31/12/2011	Partida X₁			
	<u>Propiedad Planta y Equipo</u>		\$ 120,000.00	
	Terreno	\$24,000.00		
	Edificio	\$96,000.00		
	<u>Propiedades de Inversión</u>			\$ 115,000.00
	Terreno	\$23,000.00		
	Edificio	<u>\$92,000.00</u>		
	<u>Ganancia en Cambio en el Valor Razonable</u>			\$ 5,000.00
	Registro por el traslado de una propiedad de inversión a propiedad planta y equipo.			
			\$ 120,000.00	\$ 120,000.00

Ejemplo 11: Traslado de una Propiedad de Inversión medida bajo el modelo del costo a una Propiedad Planta y Equipo

Cuando la entidad aplica el modelo del costo, las transferencias entre propiedades de inversión, instalaciones ocupadas por el dueño (propiedad, planta y equipo), no varían el importe en libros ni el costo de dichas propiedades, a efectos de medición o información a revelar¹⁶.

¹⁶ NIC 40 “Propiedades de inversión”, párrafo 59

Para este tratamiento contable continuaremos con el ejemplo 9 (Propiedad de inversión medida posterior a su reconocimiento inicial bajo el Modelo del Costo), recordemos que el costo del terreno fue de \$ 64,634.46 y el del edificio \$193,983.40.

Es necesario mencionar que el edificio de la empresa Cedros de Oriente S.A de C.V al 31 de diciembre de 2012, presenta una depreciación acumulada de \$ **19,172.85** (depreciación acumulada del año 2011 \$9,699.17 más la depreciación acumulada del año 2012 \$9,473.68) y un deterioro acumulado por \$4,284.23.

La empresa decide a esta fecha trasladar la propiedad de inversión a propiedad planta y equipo debido a que el edificio será utilizado para almacenar madera importada con la que fabricará sus muebles de madera.

El siguiente es el registro contable del traslado si la empresa no utiliza cuentas específicas para la depreciación acumulada de las propiedades de inversión o de la propiedad planta y equipo ni para la cuenta deterioro acumulado de propiedades de inversión o de propiedad planta y equipo:

El registro contable se efectúa de la siguiente manera:

Empresa Cedros de Oriente S.A de C.V.				
Fabricación y Venta de Muebles de Madera				
Fecha	Concepto	Parcial	Debe	Haber
31/12/2012	Partida X₁			
	<u>Propiedad Planta y Equipo</u>		\$ 258,617.86	
	Edificio	\$193,983.40		
	Terreno	\$ 64,634.46		
	<u>Propiedades de Inversión</u>			\$ 258,617.86
	Edificio	\$193,983.40		
	Terreno	<u>\$ 64,634.46</u>		
	Registro por el traslado de propiedades de inversión medida bajo el modelo del costo a propiedad planta y equipo.			
			\$ 258,617.86	\$ 258,617.86

Es necesario aclarar que si la Empresa Cedros de Oriente S.A de C.V. en su catálogo de cuentas expresa de manera específica la cuenta Depreciación Acumulada de Propiedad de Inversión y el Deterioro Acumulado de Propiedad de Inversión, en el momento del traslado éstas cuentas serán sustituidas y se reclasificarán como Depreciación Acumulada de la Propiedad Planta y Equipo y como Deterioro Acumulado de Propiedad Planta y Equipo, como se muestra a continuación:

Empresa Cedros de Oriente S.A de C.V.				
Fabricación y Venta de Muebles de Madera				
Fecha	Concepto	Parcial	Debe	Haber
31/12/2012	Partida X₂			
	<u>Propiedad Planta y Equipo</u>		\$ 258,617.86	
	Terreno	\$ 64,634.46		
	Edificio	\$ 193,983.40		
	<u>Depreciación Acumulada de</u>			
	<u>Propiedades de inversión</u>		\$ 19,172.85	
	<u>Deterioro Acumulado de</u>			
	<u>Propiedad de Inversión</u>		\$ 4,284.23	
	<u>Propiedades de Inversión</u>			\$258,617.86
	Terreno	\$64,634.46		
	Edificio	<u>\$193,983.40</u>		
	<u>Depreciación Acumulada de</u>			
	<u>Propiedad Planta y Equipo</u>			\$ 19,172.85
	<u>Deterioro Acumulado de</u>			
	<u>Propiedad Planta y Equipo</u>			\$ 4,284.23
	Registro por reclasificación de una propiedad de inversión como propiedad planta y equipo.			
			\$282,074.94	\$282,074.94

2.3.5.2 Traslado de una Propiedad de Inversión a Inventario

Según el párrafo 57 literal b) de la NIC 40 cuando se da un traslado de una propiedad de inversión que tenga una intención de venta tal es el caso una transferencia a inventario deberá medirse bajo el modelo del costo y cumplir con los requisitos que establece la NIC 16.¹⁷

Ejemplo 12: Traslado de una Propiedad de Inversión a Inventario

En abril de 2011, una constructora llamada “El Arquitecto S.A de C.V” adquiere una 10000 mts² de terreno, con el fin de lotificarlo y disponerlos para la venta, el precio pagado fue de \$125,000.00. Dentro de los 10000 mts² existe una pequeña construcción de 10x20 mts², cuyo valor está estructurado así: el terreno \$7500 y la edificación \$11250 (esta propiedad será utilizada para generar ingresos y plusvalía). La construcción establece como política medir la propiedad al costo.

Registro Contable:

¹⁷ NIC 40 “Propiedades de inversión”, párrafo 57

El Arquitecto S.A de C.V.				
Constructora de Vivienda y Edificios				
Fecha	Concepto	Parcial	Debe	Haber
01/04/2011	Partida X₁			
	<u>Inventario</u>		\$106,250.00	
	Terreno			
	<u>Propiedades de Inversión</u>		\$ 18,750.00	
	Edificio	\$ 11,250.00		
	Terreno	<u>\$ 7,500.00</u>		
	<u>Efectivo y Equivalente</u>			\$ 125,000.00
	Banco			
	Registro por adquisición de 10000 mts ² de terreno.			
			\$125,000.00	\$ 125,000.00

Dando cumplimiento a la Ley del Impuesto sobre Transferencia de Bienes Raíces en su **Art.4 TARIFA**, establece que el pago del impuesto se hará conforme a la tarifa siguiente:

Si el valor del inmueble es:	El impuesto será de:
Hasta ¢ 250,000.00 (\$28,571.43)	Exento
De ¢ 250,000.01 en adelante	3 %

Calculando ITBR:

$$\begin{array}{r} \$125,000.00 - \\ (\$ 28,571.43) \\ \hline \$ 96,428.57 \end{array}$$

$$\begin{array}{l} \$ 96,428.57 \times 85\% = \$81,964.28 \times 3\% = \$ 2458.93(\text{Inventario}) * \\ \$ 96,428.57 \times 15\% = \$ 14,464.29 \text{ EXENTO}(\text{Propiedad de inversión}) \end{array}$$

*porcentaje correspondiente impuesto de Transferencia de Bienes Raíces correspondiente al inventario

Determinación del derecho de registro de propiedad:

Para efectuar este cálculo consideramos lo que establece la Ley Relativa a las Tarifas y Otras Disposiciones Administrativas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas:

Art.48 En el Registro de Propiedad Raíz e Hipotecas se pagarán las siguientes tasas, aplicables a cada una de las inscripciones, anotaciones, certificaciones, cancelaciones u otros servicios registrales:

Servicios

- a) Compraventas, donaciones, adjudicaciones o daciones en pago, aceptaciones de herencia y cualesquiera otros instrumentos, actos o contratos que produzcan transferencia o transmisión de dominio, el arancel por cada centena o fracción de centena de dólares \$0.63.

Cálculo:

$$\frac{\$125000}{100} = \$ 1250$$

$\$1250 \times 85\% = \$1062.50 \times \$0.63 = \669.38 (*inventario*)
 $\$1250 \times 15\% = \$187.50 \times \$0.63 = \118.13 (*Propiedad de inversión*)

El Arquitecto S.A de C.V.				
Constructora de Vivienda y Edificios				
Fecha	Concepto	Parcial	Debe	Haber
01/04/2011	Partida X₂			
	<u>Inventario</u>		\$ 3,128.31	
	Terreno			
	<u>Propiedades de Inversión</u>		\$ 118.13	
	Edificio	\$ 70.88		
	Terreno	<u>\$ 47.25</u>		
	<u>Efectivo y Equivalente</u>			\$ 3,246.44
	Registro pago de impuestos por la adquisición del inmueble.			
			\$ 3,246.44	\$ 3,246.44

El Arquitecto S.A de C.V.				
Constructora de Vivienda y Edificios				
Fecha	Concepto	Parcial	Debe	Haber
30/06/2011	Partida X₃			
	<u>Gastos de Administración</u>		\$ 93.75	
	Depreciación de Edificio			
	<u>Depreciación Acumulada</u>			\$ 93.75
	Registro por depreciación del edificio			
			\$ 93.75	\$ 93.75

En julio se decide arrenda la propiedad para un año en \$21,000.00, lo cual se recibe en el momento.

El Arquitecto S.A de C.V.				
Constructora de Vivienda y Edificios				
Fecha	Concepto	Parcial	Debe	Haber
30/06/2011	Partida X₄			
	<u>Efectivo y Equivalente</u>		\$ 23,730.00	
	Bancos			
	<u>Arrendamiento cobrado por anticipado</u>			\$ 21,000.00
	<u>Débito Fiscal IVA</u>			\$ 2,730.00
	Registro por cobro de arrendamiento operativo.			
			\$ 23,730.00	\$ 23,730.00

El siguiente registro es el que se hace para la disminución del arrendamiento lo cual se hará de manera similar cada mes hasta que termine el año del arrendamiento, cabe mencionar que la cuenta de arrendamiento cobrado por anticipado pasado los 12 meses queda a cero.

El Arquitecto S.A de C.V.				
Constructora de Vivienda y Edificios				
Fecha	Concepto	Parcial	Debe	Haber
31/07/2011	Partida X₅ <u>Arrendamiento cobrado por anticipado</u> <u>Ingresos por Arrendamiento operativo</u> Registro por disminución de arrendamiento operativo para el mes de julio		\$ 1,750.00	\$ 1,750.00
			\$ 1,750.00	\$ 1,750.00

El Arquitecto S.A de C.V.				
Constructora de Vivienda y Edificios				
Fecha	Concepto	Parcial	Debe	Haber
31/12/2011	Partida X₆ <u>Gastos de Administración</u> Depreciación de Edificio <u>Depreciación Acumulada</u> Registro por depreciación del edificio para el mes de diciembre.		\$ 281.25	\$ 281.25
			\$ 281.25	\$ 281.25

Cuando se terminó el periodo del arrendamiento se decide trasladar la propiedad a inventario para que la propiedad también se pueda vender junto con los lotes.

El Arquitecto S.A de C.V.				
Constructora de Vivienda y Edificios				
Fecha	Concepto	Parcial	Debe	Haber
01/07/2012	Partida X₇			
	<u>Inventario</u>		\$18,093.75	
	Terreno	\$ 10,593.75		
	Edificio	\$ 7,500.00		
	<u>Depreciación Acumulada</u>		\$ 656.25	
	<u>Propiedad de Inversión</u>			\$18,750.00
	Registro de traslado de una propiedad de inversión a inventario			
			\$18,750.00	\$18,750.00

Valor en Libros del Edificio:

Costo: \$11,250

Años a depreciar: 20 años

Valor residual: \$0.00

Valor en Libros = $\frac{\$11,250.00}{20} = \562.50 depreciación anual

20 años

De Abril 2010 a Junio de 2011 existen 14 meses entonces:

$$\underline{\$562.50} = (\$46.875)(14) = \$656.25$$

12 meses

$$\text{Valor en libros} = \$11250 - \$656.25 = \$10,593.75$$

El traslado de una propiedad de inversión medido bajo el modelo del costo, el párrafo 59 de la NIC 40 nos menciona que se deberán trasladar a su valor en libros.

2.3.5.3 Traslado de Propiedad de Inversión a Activo No Corriente Clasificado como Mantenido para la Venta

La NIC 40 prescribe que después del reconocimiento inicial de una propiedad de inversión la entidad que elija el modelo del costo medirá sus propiedades de inversión aplicando los requisitos establecidos en la NIC 16 para ese modelo, en lugar de los previstos para los que satisfagan los criterios para ser clasificados como mantenidos para su venta (o sean incluidos en un grupo de activos para su disposición que sea clasificado como mantenido para la venta) de acuerdo con la NIIF 5 *Activos no Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas*. Las propiedades de inversión que satisfagan el criterio de ser clasificadas como mantenidas para la venta (o sean incluidos en un grupo de activos para su disposición que sea clasificado como mantenido para la venta) se medirán de acuerdo con la NIIF 5.

Ejemplo 13: Clasificación de una propiedad de inversión como mantenida para la venta

El 1 de enero del 2013, la empresa INMOBILIARIA CAMPOS S. A. de C. V. ha decidido clasificar un inmueble reconocido como propiedad de inversión, como mantenido para la venta. La empresa cuenta con un plan para vender el activo que está totalmente disponible para su venta inmediata, sujeto exclusivamente a los términos usuales y habituales para la venta de estos activos. El inmueble fue adquirido el 1 de enero del 2012 por \$ 85,000.00 más \$ 700.00 por honorarios profesionales. El 40% del valor del inmueble corresponde a terreno, la empresa utiliza como política contable el modelo del costo para medir su propiedad de inversión.

Para efecto de aprendizaje se detalla el costo de adquisición del inmueble y su valor en libro y el valor de los respectivos impuestos:

Erogaciones	Terreno 40%	Edificio 60%
Costo de adquisición	\$ 34,000.00	\$ 51,000.00
Honorarios profesionales \$700	\$ 280.00	\$ 420.00
Impuesto a la Transferencia de Bienes Raíces	\$ 677.14	\$ 1,015.72
Aranceles en el Registro	\$ 342.80	\$ 514.20
Costo total	\$ 35,299.94	\$ 52,949.92

Depreciación para esta fecha:

Costo = \$ 52,949.92 Años de vida útil = 50 años Valor residual = \$ 0.00

Cargo por depreciación anual = \$ 1059.00

Valor en Libros

Costo del Edificio	\$	\$ 52,949.92
Depreciación Acumulada	\$	<u>1,059.00**</u>
Valor en Libros	\$	51,890.92

**Depreciación correspondiente a un año (del 01 de enero de 2012 al 31 de diciembre de 2012)

A efectos de desarrollar el caso propuesto por la empresa “INMOBILIARIA CAMPOS” S.A. de C. V. habría que partir de la premisa que al 1 de enero del 2013 el inmueble en referencia estaba valuado de acuerdo a lo siguiente:

Detalle	Parcial	Total
<u>Propiedades de Inversión</u>		\$ 88,249.86
Terreno	\$35,299.94	
Edificio	<u>\$52,949.92</u>	
<u>Depreciación Acumulada</u>		(\$ 1,059.00)
Edificio		
		\$ 87,190.86

Inmobiliaria Campos S.A. de C.V.				
Fecha	Concepto	Parcial	Debe	Haber
01/01/2013	Partida X₁			
	<u>Activo No Corriente Mantenido</u>			
	<u>para la Venta</u>		\$ 87,190.86	
	Propiedades de Inversión			
	Terreno	\$35,299.94		
	Edificio	\$51,890.92		
	<u>Depreciación Acumulada</u>		\$ 1,059.00	
	Edificio			
	<u>Propiedades de Inversión</u>			\$ 88,249.86
	Por la reclasificación del inmueble como mantenido para la venta.			
			\$ 88,249.86	\$ 88,249.86

Registro Contable de Medición al Valor Razonable

Al 31 de diciembre el contador de la empresa INMOBILIARIA CAMPOS S. A. de C. V. especifica que el valor razonable del inmueble reconocido como activo no corriente mantenido para la venta del terreno es \$ 85,200.00 donde el 40% corresponde al terreno, los costos de venta son \$ 1,070.92.

Solución:

La NIIF 5 prescribe que cuando un activo no corriente califique como mantenido para la venta, la empresa debería valorar los mismos, al menor valor entre su importe en libros y su valor razonable menos los costos de venta.

En esos casos, debe tenerse presente que las variaciones en el valor razonable de los bienes deben registrarse en Pérdidas por medición de activos no corrientes al valor razonable o en Ganancias por medición de activos no corrientes al valor razonable, según corresponda.

De ser así, y tratándose del caso expuesto por la empresa INMOBILIARIA CAMPOS S.A. de C. V. se obtiene lo siguiente:

Valor en libros del inmueble	\$ 88,249.86
Terreno \$ \$35,299.94	
Edificio \$ 52,949.92	
(-) Depreciación acumulada	\$ 1,059.00
Valor neto	\$ 87,190.86
Valor Razonable	\$ 85,200.00
Terreno \$ 34,080.00	
Edificio \$ 51,120.00	
El Menor (\$ 88,249.86 contra \$ 85,200.00)	
(-) Costos de Venta	\$ 1,690.86

Pérdida por medición de activos no Financieros al valor

razonable

\$ 300.00

Inmobiliaria Campos S.A. de C.V.				
Fecha	Concepto	Parcial	Debe	Haber
31/12/2013	Partida X₁ <u>Pérdida en Cambio de Valor</u> <u>Razonable</u> Activos No Corrientes Mantenido para la Venta <u>Activos No Corrientes</u> <u>Mantenidos para la Venta</u> Propiedades de Inversión Terreno Edificio Poe el reconocimiento de la pérdida por la medición del inmueble a su valor razonable.		\$ 300.00	\$ 300.00
			\$ 300.00	\$ 300.00

2.3.5.4 Traslado de Propiedad Planta y Equipo a Propiedades de Inversión

Un activo se trasladará de propiedad planta y equipo a propiedades de inversión cuando y sólo cuando exista un cambio en su uso, es decir cuando la entidad o el propietario finalicen su ocupación en las operaciones del negocio.¹⁸

Hasta la fecha en la que las propiedades ocupadas por el dueño (propiedad planta y equipo), se conviertan en propiedades de inversión, contabilizadas por su valor razonable, la entidad continuará amortizando la propiedad y reconocerá cualquier pérdida por deterioro de valor que haya ocurrido. La entidad tratará cualquier diferencia en esa fecha, entre el importe en libros de la propiedad determinado aplicando la NIC 16, y su valor razonable, de la misma forma que una revaluación en la NIC 16. En otras palabras:

- a) Cualquier disminución que tenga lugar en el importe en libros de la propiedad, se reconocerá en el resultado. Sin embargo, en la medida en que el importe esté incluido en el superávit de revaluación de esa propiedad, la disminución se reconocerá en otro resultado integral y se reducirá el superávit de revaluación en el patrimonio.
- b) Cualquier aumento que tenga lugar en el importe en libros será tratado como sigue:

¹⁸ NIC 40 “Propiedades de inversión”, párrafo 57, literal c.

- i) En la medida en que tal aumento sea la reversión de una pérdida por deterioro del valor, previamente reconocida para esa propiedad, el aumento se reconocerá en el resultado del periodo. El importe reconocido en el resultado del periodo no excederá al importe necesario para restaurar el importe en libros que se hubiera determinado (neto de depreciación) si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro del valor de los activos.
- ii) Cualquier remanente del aumento se reconocerá en otro resultado integral e incrementa el superávit de revaluación dentro del patrimonio. En el caso de disposiciones posteriores de las propiedades de inversión, los superávit de revaluación incluidos en el patrimonio pueden ser transferidos a las ganancias acumuladas. Esta transferencia del superávit de revaluación a las ganancias acumuladas no se hará a través de los resultados.¹⁹

Ejemplo 14: Traslado de un Inmueble de Propiedad Planta y Equipo a Propiedades de Inversión

La empresa textil Modas S.A de C.V que se dedica a la fabricación y venta de ropa inició sus operaciones el 01 de julio de 2007, en sus activos de propiedad planta y equipo posee un terreno valorado en \$20,000 y un edificio por un monto de \$65,000.

¹⁹ NIC 40 “Propiedades de inversión”, párrafo 62

La empresa año tras año ha venido determinando al final de cada periodo el valor razonable del edificio y del terreno.

Al 31 de diciembre de 2010 la empresa estima el importe recuperable del edificio ya que ha descubierto a través de la valuación de un perito que éste presenta algunas deficiencias en la estructura lo que puede disminuir su valor de mercado.

Efectúa un estudio determinando que el valor razonable a esta fecha es de \$52,500 y los costos de venta son de \$500 por lo que su valor razonable menos los costos de venta es de \$52,000.

La empresa estima que el valor presente de los flujos de efectivo esperados por su funcionamiento continuo son de \$54000.

Para determinar el valor en libros del edificio al 31 de diciembre de 2010, hacemos el cálculo de la depreciación:

Datos:

Costo de edificio = \$65,000

Valor residual= \$0

Años de vida útil de edificio= 30 años

$$\text{Cargo por depreciación anual} = \frac{\text{Costo} - \text{Valor Residual}}{\text{Años de vida útil}}$$

$$\text{Cargo por depreciación anual} = \frac{\$65000 - \$0}{30 \text{ años}}$$

Cargo por depreciación anual = \$2,166.67

$$\text{Cargo por depreciación mensual} = \frac{\$2,166.67}{12 \text{ meses}} = \$180.56$$

Costo	\$65,000.00
Depreciación acumulada (julio- diciembre 2007)	\$ 1,083.36
Depreciación acumulada año 2008	\$ 2,166.67
Depreciación acumulada año 2009	\$ 2,166.67
Depreciación acumulada año 2010	\$ 2,166.67
Valor en libros	\$ 57,416.63

La NIC 36 “Deterioro de Valor de los Activos” establece en el párrafo 18 que se considera como importe recuperable el mayor entre el valor razonable menos los costos de venta y el valor en uso. Considerando el valor en libros calculado del edificio y el importe recuperable de \$54,000 que es su valor de uso se obtiene una pérdida por deterioro de la siguiente manera:

Valor en libros \$ 57,416.63

Importe recuperable \$ 54,000.00

Pérdida por deterioro \$ (3,416.63)

Con el reconocimiento de la pérdida por deterioro del edificio es necesario que calculemos el nuevo valor en libros de éste como sigue:

Costo \$ 65,000.00

Depreciación acumulada \$ 7,583.37

Pérdida por deterioro \$ 3,416.63

Valor en libros \$ 54,000.00

Como ya lo hemos mencionado anteriormente la NIC 36 menciona que al reconocerse una pérdida por deterioro el nuevo importe en libros se distribuirá entre el número de años de vida restantes del activo.

La depreciación del edificio para el año 2011 se calcula como se muestra a continuación:

$$\text{Cargo por depreciación anual} = \frac{\$54,000 - \$0}{26.5 \text{ años}}$$

$$\text{Cargo por depreciación anual} = \$2,037.74$$

$$\text{Cargo por depreciación mensual} = \frac{\$2,037.74}{12 \text{ meses}} = \$169.81$$

Al 30 de junio de 2011, la empresa decide establecer un nuevo importe recuperable del edificio pues considera que su valor de mercado de este activo ha sufrido incremento de valor determinando que el valor razonable menos los costos de venta es de \$58,000.

Valor en libros al 31/12/2010	\$54,000.00
Depreciación Acumulada (01enero-30 junio 2011)	<u>\$ 1,018.86</u>
Valor en libros al 30/06/2011	\$52,981.14

Valor con deterioro	Valor sin deterioro
\$52,981.14	$\frac{\$65000 - \$0}{30 \text{ años}} = \$2,166.67 \times 4 \text{ años} = \$8,666.68$ <p>\$65000 - \$8,666.68 = \$56,333.32 valor en libros que tendría el activo de propiedad planta y equipo si no hubiese sufrido una pérdida por deterioro de valor.</p>

Calculando recuperación de la pérdida:

Valor razonable menos costos de venta	\$	58,000.00
Valor en libros	\$	<u>52,981.14</u>
Recuperación de la pérdida	\$	5,018.86

Como observamos se ha generado una recuperación de la pérdida por \$5,018.86 pero de ésta solo se reconocerán **\$3,352.18** ($56,333.32 - \$52,981.14$) que es el valor en libros sin deterioro menos el valor en libros con deterioro, debido a que con este valor no excedería el valor en libros si el edificio no hubiese sufrido una pérdida por deterioro de valor.

Como se muestra a continuación reconocemos un superávit por revaluación porque al momento del traslado el edificio tiene un valor razonable de \$58,000 que es superior al valor en libros sin deterioro.

Valor razonable	\$	58,000.00
Valor en libros sin deterioro	\$	<u>56,333.32</u>
Superávit por revaluación	\$	1,666.68

Registro contable del traslado del edificio a una propiedad de inversión

Empresa Modas S.A. de C.V				
Fabricación y Venta de Ropa				
Fecha	Concepto	Parcial	Debe	Haber
30/06/2011	Partida X₁			
	<u>Propiedades de Inversión</u>		\$58,000.00	
	Edificio			
	<u>Depreciación Acumulada**</u>		\$ 8,602.23	
	Edificio			
	<u>Deterioro Acumulado</u>		\$ 3,416.63	
	Edificio			
	<u>Propiedad Planta y Equipo</u>			\$65,000.00
	Edificio			
	<u>Ingreso por Recuperación de la Pérdida por Deterioro</u>			\$ 3,352.18
	<u>Superávit por Revaluación</u>			\$ 1,666.68
	Edificio			
	Registro por el traslado de edificio contabilizado como propiedad planta y equipo a propiedades de inversión.			
			\$70,018.86	\$70,018.86

**depreciación acumulada \$7,583.37 (del 01/07/2007 al 31/12/2010) más la depreciación acumulada \$1,018.86 (de 01/01/2011 al 30/06/2011).

A continuación ejemplificamos como sería el registro contable del traslado del edificio considerando un valor razonable de \$50,000.

Valor razonable \$ 50,000.00

Valor en libros \$ 52,981.14

Pérdida por cambio en VR \$ 2,981.14

Empresa Modas S.A. de C.V				
Fabricación y Venta de Ropa				
Fecha	Concepto	Parcial	Debe	Haber
30/06/2011	Partida X₂			
	<u>Propiedades de Inversión</u>		\$ 50,000.00	
	Edificio			
	<u>Depreciación Acumulada</u>		\$ 8,602.23	
	Edificio			
	<u>Deterioro Acumulado</u>		\$ 3,416.63	
	Edificio			
	<u>Pérdida por Cambio en el Valor</u>			
	<u>Razonable</u>		\$ 2,981.14	
	<u>Propiedad Planta y Equipo</u>			\$ 65,000.00
	Edificio			
	Registro por el traslado de edificio contabilizado como propiedad planta y equipo a propiedades de inversión.			
			\$ 65,000.00	\$ 65,000.00

Ahora es necesario realizar el registro contable del traslado del terreno a propiedades de inversión, para ello consideramos que su valor razonable a esta fecha es de \$25,000 recordemos que fue adquirido por un monto de \$20,000.

Empresa Modas S.A de C.V.				
Fabricación y Venta de Ropa				
Fecha	Concepto	Parcial	Debe	Haber
30/06/2011	Partida X₃			
	<u>Propiedades de Inversión</u>		\$25,000.00	
	Terreno			
	<u>Propiedad Planta y Equipo</u>			\$ 20,000.00
	Terreno			
	<u>Superávit por Revaluación</u>			\$ 5,000.00
	Registro por el traslado de terreno clasificado como propiedad planta y equipo a propiedades de inversión.			
			\$25,000.00	\$ 25,000.00

2.3.5.5 Traslado de Inventario a Propiedades de Inversión

Según el párrafo 63 de la NIC 40, cuando se realicen transferencias de inventario a propiedades de inversión que se contabilizarán o medirán a su valor razonable, y exista una diferencia entre dicho valor razonable de la propiedad y el importe en libros

anterior, se deberá reconocer en el resultado del periodo, dicho monto con que da salida será coherente con su costo.²⁰

Ejemplo 15: Ejemplo de Traslado de inventario a Propiedades de Inversión

En junio de 2011 la empresa “El mejor Arquitecto S.A. de C.V.” adquiere 20 viviendas las cuales destinará para vender, cada propiedad está valorada en \$57,500.

Transcurridos dos años la empresa El Mejor Arquitecto decide hacer una evaluación de mercado con ayuda de un perito, determinan un nuevo valor de las propiedades en existencia determinando un valor de \$58,000.00 ya que han ubicado un centro comercial cerca.

Con este nuevo valor la empresa decide arrendar una de las propiedades al Sr. José Sorto por un valor de \$15,000.00, con un periodo de 1 año.

²⁰ NIC 40 “Propiedades de inversión”, párrafo 63

El Mejor Arquitecto S.A de C.V.				
Constructora de Vivienda y Edificios				
Fecha	Concepto	Parcial	Debe	Haber
01/06/2011	Partida X₁			
	<u>Inventario</u>		\$1,150,000	
	Viviendas			
	<u>Efectivo y Equivalente</u>			\$ 1,150,000
	Banco			
	Compra de 20 viviendas que serán parte del inventario de la Sociedad “El Mejor Arquitecto S.A. de C.V”			
			\$1,150,000	\$1,150,000

Pasados unos meses se inicia la venta de las casas con un valor de \$65,000 este valor va considerando su costo de adquisición y los respectivos impuestos.

El Mejor Arquitecto S.A de C.V.				
Constructora de Vivienda y Edificios				
Fecha	Concepto	Parcial	Debe	Haber
01/08/2011	Partida X₂			
	<u>Efectivo y Equivalente</u>		\$ 65,000.00	
	Banco			
	<u>Ventas</u>			\$ 65,000.00
	Venta de una de las viviendas.			
			\$ 65,000.00	\$ 65,000.00

El Mejor Arquitecto S.A de C.V.				
Constructora de Vivienda y Edificios				
Fecha	Concepto	Parcial	Debe	Haber
01/08/2011	Partida X₃			
	<u>Costo de Venta</u>		\$ 57,500.00	
	<u>Inventario</u>			\$ 57,500.00
	Registro por reconocimiento del costo de la mercadería			
			\$ 57,500.00	\$ 57,500.00

Transcurrido los dos años se traslada una de las propiedades que son parte del inventario a propiedades de inversión, se considera el nuevo valor de la propiedad establecido por evaluaciones de mercado, es de mencionar que el párrafo 63 y 64 de la NIC 40 nos menciona que cuando se realiza este tipo de traslado se deben de medir a su valor razonable y deberá ser coherente con las ventas de inventarios.

El Mejor Arquitecto S.A de C.V.				
Constructora de Vivienda y Edificios				
Fecha	Concepto	Parcial	Debe	Haber
28/09/2013	Partida X₄			
	<u>Propiedad de inversión</u>		\$58,000.00	
	Vivienda			
	<u>Inventario</u>			\$ 57,500.00
	Vivienda			
	<u>Ganancia en Cambio de Valor</u>			\$ 500.00
	<u>Razonable</u>			
	Traslado de inventario a una propiedad de inversión a su valor razonable obtenido una ganancia			
			\$58,000.00	\$ 58,000.00

El Mejor Arquitecto S.A de C.V.				
Constructora de Vivienda y Edificios				
Fecha	Concepto	Parcial	Debe	Haber
28/09/2013	Partida X₅			
	<u>Efectivo y Equivalente</u>		\$16,950.00	
	Bancos			
	<u>Arrendamiento Cobrado por anticipado</u>			\$ 15,000.00
	<u>Débito Fiscal</u>			\$ 1,950.00
	Registro por ingreso recibido en concepto de arrendamiento			
			\$ 16,950.00	\$ 16,950.00

2.3.5.6 Arrendamiento Operativo de un Terreno Contabilizado como Propiedad de Inversión

Sobre la base de lo establece la NIC 40 en su párrafo 57bliteral d) y la sección 16 de la NIIF para PYMES, se planteará un caso de arrendamiento operativo cuyo bien arrendado reúne los requisitos para ser considerado y contabilizado como propiedad de inversión, para lo cual la entidad debe medirlo al valor razonable, de lo contrario no deberá contabilizarlo como propiedad de inversión, sino como arrendamiento operativo simplemente.²¹

Ejemplo16: Arrendamiento operativo considerado como propiedad de inversión

La sociedad “ABC S.A de C.V” que se dedica a la venta de electrodomésticos, adquiere el 01 de enero de 2010 en arrendamiento operativo un terreno con el fin de darlo en arrendamiento (subarrendamiento). Por tal razón y porque puede medirlo fiablemente a su valor razonable decide contabilizarlo como propiedad de inversión. El plazo del arrendamiento es de 3 años. El terreno tiene un valor de mercado de \$30,000.00 la tasa incremental es de 12% anual, el arrendador ha establecido una renta anual \$ 8,711.53 (pagos mínimos de arrendamiento) que le garantice ganar una tasa de rendimiento del 11% anual.

²¹ NIC 40 “Propiedades de inversión”, párrafo 57

Solución:

Con la tasa implícita del 11% calcula el arrendador el valor presente de los pagos mínimos de arrendamiento, igualando su resultado al valor razonable del bien.

$$\left[1 + \frac{1 - \frac{1}{(1+0.11)^3}}{0.11} \right] = (3.44371)$$

Obteniendo renta anual utilizando tasa de 11%

$$\text{Pagos Minimos} = \left[\frac{30,000}{3.44371} \right] = \$8,711.53$$

Comprobando el valor presente:

$$VP = \$8711.53 \left[1 + \frac{1 - \frac{1}{(1+0.11)^3}}{0.11} \right] = (8711.53)(3.44371) = \$29,999.98 \approx \$30,000$$

El menor valor entre el valor presente y el valor razonable se tomara para la determinación de los pagos mínimos de arrendamiento en este caso se consideró la tasa del 11% anual.

La entidad arrendataria, cede en arrendamiento el terreno para un mismo periodo cobrando una cuota anual \$ 9,000 al inicio del periodo.

Arrendatario

Fecha	Pago Anual	Intereses	Abono a Capital	Obligación
01-01-2010				\$ 30,000.00
01-01-2010	\$ 8,711.53		\$ 8,711.53	\$ 21,288.47
01-01-2011	\$ 8,711.53	\$ 2,341.73	\$ 6,369.80	\$ 14,918.67
01-01-2012	\$ 8,711.53	\$ 1,641.73	\$ 7,070.48	\$ 7,848.19
01-01-2013	\$ 8,711.53	\$ 863.34	\$ 7,848.19	-

ABC S.A de C.V				
Venta de Electrodomésticos				
Fecha	Concepto	Parcial	Debe	Haber
01/01/2010	Partida X₁			
	<u>Propiedad de Inversión</u>		\$30,000.00	
	Terreno			
	<u>Crédito Fiscal IVA</u>		\$ 3,900.00	
	<u>Arrendamiento Financiero por pagar</u>			\$ 30000.00
	<u>Efectivo y Equivalente</u>			\$ 3,900.00
	Por el pago anticipado de la propiedad en arrendamiento			
			\$33,900.00	\$ 33,900.00

ABC S.A de C.V				
Venta de Electrodomésticos.				
Fecha	Concepto	Parcial	Debe	Haber
01/01/2010	Partida X₂ <u>Arrendamiento Financiero por Pagar</u> <u>Efectivo y Equivalente</u> Por reconocimiento de pago mínimos de arrendamiento		\$ 8,711.53	\$ 8,711.53
			\$ 8,711.53	\$ 8,711.53

Este registro se elabora de manera anual en el que se va disminuyendo la obligación de pago. En los siguientes pagos se registrará además de la disminución de la obligación adquirida, los intereses generados por esta obligación.

ABC S.A de C.V				
Venta de Electrodomésticos.				
Fecha	Concepto	Parcial	Debe	Haber
31/12/2010	Partida X₃ <u>Gastos Financieros</u> <u>Intereses por Pagar</u> Por reconocimiento de los intereses devengados.		\$ 2,341.73	\$ 2,341.73
			\$ 2,341.73	\$ 2,341.73

Pago del arrendamiento:

ABC S.A de C.V				
Venta de Electrodomésticos.				
Fecha	Concepto	Parcial	Debe	Haber
01/01/2011	Partida X4			
	<u>Arrendamiento Financiero por</u>			
	<u>Pagar</u>		\$ 6,369.80	
	<u>Intereses por Pagar</u>		\$ 2,341.73	
	<u>Crédito Fiscal</u>		\$ 304.42	
	<u>Efectivo y Equivalentes</u>			
	Bancos			\$ 9,015.95
	Por reconocimiento del pago del arrendamiento			
			\$ 9,015.95	\$ 9,015.95

Como se mencionó anteriormente que la empresa ABC S. A. de C. V. cede el bien inmueble en arrendamiento operativo, con una cuota anual de \$9,000 siendo su cobro anticipado.

ABC S.A de C.V				
Venta de Electrodomésticos				
Fecha	Concepto	Parcial	Debe	Haber
01/01/2010	Partida X₅ <u>Efectivo y Equivalente</u> <u>Arrendamiento Cobrado por</u> <u>Anticipado</u> <u>Debito Fiscal IVA</u> Reconocimiento del arrendamiento operativo, detallando el cobro anticipado del primer año		\$10,170.00	\$ 9,000.00 \$ 1,170.00
			\$10,170.00	\$ 10,170.00

El registro representa los ingresos recibidos en concepto de subarrendamiento, el débito fiscal que se genera es porque el arrendamiento es considerado un servicio tal como lo establece la Ley de IVA en el art. 17 literal c) Arrendamientos de bienes muebles corporales con o sin promesa de venta u opción de compra, subarrendamientos, concesión o cualquier otra forma de cesión del uso o goce de bienes muebles corporales. En este caso el hecho generador se da tal como lo establece el art. 18 literal c) de la Ley de IVA.

En el siguiente registro contable se aplica a ingresos el cobro anticipado devengado en el primer año.

ABC S.A de C.V				
Venta de Electrodomésticos				
Fecha	Concepto	Parcial	Debe	Haber
31/12/2010	Partida X₆ <u>Arrendamiento Cobrado por</u> <u>Anticipado</u> <u>Ingresos por Arrendamiento</u> <u>Operativo</u> Registro por disminución de arrendamiento operativo		\$ 9,000.00	\$ 9,000.00
			\$ 9,000.00	\$ 9,000.00

Terminado el plazo del arrendamiento la cuenta Arrendamiento Cobrado por Anticipado queda con saldo cero.

Al 31 de diciembre de 2011, considerando lo que establece el párrafo 40 de la NIC respecto a lo que se debe reflejar que el valor razonable se establece mediante condiciones actuales, así como supuesto razonable y defendible que reflejen la visión del mercado, el perito le establecerá un valor razonable del bien arrendado de \$ 15,200.

ABC S.A de C.V				
Venta de Electrodomésticos.				
Fecha	Concepto	Parcial	Debe	Haber
31/12/2011	Partida X₇ <u>Propiedades de Inversión</u> <u>Ganancia en Cambio de Valor</u> <u>Razonable</u> Determinación del valor razonable, generando una ganancia.		\$ 281.33	\$ 281.33
			\$ 281.33	\$ 281.33

La ganancia que se generó es debido a cambios en el valor de mercado, es decir el valor razonable fluctúa en cada momento pero como menciona el párrafo 40 de la misma NIC es necesario determinarlo considerando diferentes factores.

2.3.6 Información a Revelar

Toda entidad puede hacer uso de dos métodos para la medición de las propiedades de inversión por medio del modelo del costo y el modelo del valor razonable esta información a revelar por parte del arrendador se toma como parámetro lo que establece la NIC 17 la cual manifiesta que se debe medir al modelo del valor razonable por el bien arrendado por cada pago en concepto de arrendamiento.

2.3.6.1 Modelo del Valor Razonable

Toda entidad debe presentar la siguiente información a revelar para el reconocimiento de los bienes dados en propiedades de inversión²²;

- Al momento de la medición se harán al modelo del costo cuando este valor se da cuando el bien es adquirido por primera vez en la cual incluye su valor de adquisición y los valores para que la propiedad este en las condiciones adecuadas; el modelo del valor razonable que es monto que se determinara a un bien donde existen partes debidamente informadas y se establece un monto en el que ambas partes estén de acuerdo.
- Cuando se realiza por medio del valor razonable la propiedad de inversión para que cumpla con dicha definición debe ser dada en arrendamiento operativo para que no se transfieran los derechos al arrendador del inmueble.
- La determinación de los métodos para que el valor razonable determinado por las partes interesadas sea el más acertado haciendo un estudio de mercado y que otro bien que tenga las mismas cualidades para que su valor no perjudique a ninguno de los interesados.

El caso que se puede revelar es la adquisición de un local para uso de las oficinas administrativas de la empresa X, el encargado de la búsqueda de local encuentra que

²² NIC 40 “Propiedades de inversión”, párrafo 75

dicho local está valorado en \$15,000 pero el dueño le dice que lo sometan a un estudio en el que se compare con otros locales de su entorno y se da cuenta que el monto que le determinó era similar, los aspectos considerados fueron la ubicación, el tamaño de la propiedad, el valor con el que el arrendador adquirió el bien.

- La determinación del valor de las propiedades de inversión debidamente reflejados en los estados de situación económica (estado de resultado), el de situación financiera (balance general) este valor por el cual dicho bien es reconocido debe de ser revisado o determinado por medio de un experto es decir un perito que asigne un valor correcto donde su valor no este ni subvalorado o sobrevaluado.
- Cuando no se tiene una evaluación por parte de un perito se debe tomar en cuenta para la determinación del valor de la propiedad de inversión diversos aspectos generan tales como:
 - ✓ La cantidad de ingresos recibidos de la propiedad de inversión en concepto de arrendamiento.
 - ✓ Los gastos que se dan para que la propiedad esté en condiciones adecuadas para su funcionamiento tales gastos son deducibles para el arrendatario si no aumentan el valor del bien, el ejemplo clásico es gastos en pintura para locales dados en arrendamiento.
 - ✓ Los gastos que ocurren para mejorar el funcionamiento de las propiedades de inversión como aumentar paredes para una oficina, o hacer divisiones.

- ✓ O la determinación de un nuevo valor razonable estimado al momento de querer vender la propiedad, cuando la propiedad determina su valor quien adquiere la nueva propiedad el valor con el cual adquirió el bien lo considera como su costo y lo medirá al costo, aunque al momento de venderlo fue mediante un valor razonable.
- Los ingresos que se deben de recibir por la propiedad la empresa debe revelar si hay alguna restricción para el uso de las propiedades de inversión y si la tiene debe revelar a cuando asciende el valor de dicha restricción. Las propiedades de inversión son dadas en arrendamiento operativo por ello el arrendador no tiene derecho sobre la propiedad, entonces algún derecho o beneficio de ello, es decir el ingreso que recibe debe aumentar sus pagos mínimos de arrendamiento. O al momento de recuperar dicha información tiene alguna restricción legal.
- La empresa debe de revelar si tiene algún contrato que le vincule o le genere una obligación con otra empresa respecto a su adquisición, construcción o desarrollo de las propiedades de inversión de la empresa en estudio, se incluye en dichas notas las condiciones por las cuales arrende la propiedad.
- En las notas se hace un detalle de la consolidación del importe en libros del valor por el que se conocen los activos en el estado de situación financiera para lo cual se hace necesario determinar su valor al inicio y al final del ejercicio ya que dicho valor se puede ver aumentado o disminuido por aspectos tales como:
 - ✓ Desembolsos para la mejora o adquisiciones de nuevas propiedades de inversión en el nuevo ejercicio o cualquier remodelación de las propiedades

ya existentes de las cuales aumenta su valor, por ello al hacer la consolidación el valor de las propiedades de inversión se ve aumentado al 31 de diciembre del ejercicio.

- ✓ El detalle de las ganancias o pérdidas que se pueden obtener de las propiedades de inversión al momento de la determinación de un nuevo valor razonable debido a las condiciones del mercado y debidamente evaluadas por un experto, comparándolo con lo que se tenía reconocido en el estado de situación financiera.
- ✓ El cambio de una propiedad de inversión a su inventario; un mejor ejemplo utilizado sería el de una empresa constructora X, tiene ocupado edificios que antes eran utilizados para el área administrativa y otros para contabilidad, pero ya no se están ocupando; pero uno de ellos, la empresa decide dar en arrendamiento uno de los locales, y pasado un año si la empresa decide vender el inmueble deberá de pasar el inmueble como parte de su inventario para posteriormente realizar la venta.
- ✓ Cuando una propiedad de inversión no pueda determinarse de forma fiable su valor razonable en el contexto de negocio en marcha, la propiedad se reconocerá como propiedad planta y equipo donde se considera su costo de adquisición menos la depreciación acumulada y el valor resultante de dicha propiedad se considera nula ya que su valor razonable no es de fiable medición, esto ocurre cuando no existen propiedades con iguales características en el mercado de la que se tiene en estudio.

2.3.6.2 Modelo del Costo

El modelo del costo es utilizado cuando no es posible medir de manera fiable el valor razonable de la propiedad de inversión por diversas razones, este modelo es aplicado tal como lo establece la NIC 16 de propiedades Planta y Equipo los aspectos que deben aplicar dicho modelo son²³:

- Cuando se utiliza el método del costo se toma en cuenta la depreciación en la que el bien irá disminuyendo su valor con el transcurso del tiempo, estos métodos pueden ser de línea recta el más utilizado, de unidades producidas, suma de dígitos, saldos decrecientes, doble saldo decreciente.
- El tiempo es un factor indispensable ya que la vida útil determina el periodo en el cual la propiedad de inversión se debe depreciar, o también el número de unidades que se deben producir; para determinar paulatinamente el valor actual de la propiedad de acuerdo a su utilización y al paso del tiempo.
- Ya determinado el método y valor de la depreciación y el tiempo que se depreciará el bien, al costo con el que adquirió el bien se le restará la depreciación y las pérdidas por deterioro según como lo establece la NIC 36 el valor que resulte de ello es considerado como importe en libros.
- Se hace necesario hacer una consolidación del importe en libros al inicio de cada ejercicio y al final en el que se hará un detalle de:

²³ NIC 40 “Propiedades de inversión”, párrafo 79

- ✓ La adquisición de nuevas propiedades en la cual incremente el valor de la cuenta de propiedades de inversión al final del ejercicio para lo cual se hace necesario un detalle de cuando se adquirió, su valor para incorporar dicho bien a la cuenta y establecer un valor en libros total.
- ✓ La unificación de las empresas independientes, dando lugar a una nueva entidad económica como resultado que una de las empresas se une con otra obteniendo el control sobre los activos netos y las actividades de las mismas.
- ✓ Una combinación de negocios ocurre cuando una entidad adquiere una parte o el total de otra entidad. Esta modalidad ayuda a variar el valor de las propiedades de inversión.
- ✓ También se incluirán todos los activos que en un primer momento fueran considerados como mantenidos para la venta y luego se pasaran a la cuenta de propiedades de inversión porque cumplen con características de la definición.
- ✓ La depreciación considerada como una distribución constante del importe depreciable de la propiedad de inversión a lo largo de su vida útil.
- ✓ Si existen causas inesperadas y se da una pérdida por deterioro de la propiedad de inversión donde lo que ocurre es que el importe en libros de un activo excede a su importe recuperable.
- ✓ Cambios en la conversión ya sea un aumento o devaluación de una moneda con la que se está expresado el valor de las propiedades esta es causa

suficiente para que las propiedades cambien su valor al momento de hacer su consolidación.

- ✓ Si se tienen propiedades en la cuenta de inventario y quizá con el paso del tiempo se decide mejor dar en arrendamiento operativo entonces ya pasa a ser una propiedad de inversión caso clásico de una empresa constructora, o también aquellas propiedades que en un momento fueron utilizadas por la empresa como parte de su propiedad planta y equipo y dejan de utilizarlas y mejor se dan en arrendamiento operativo.
- Cuando a una propiedad de inversión no se le puede determinar su valor razonable esto suele suceder debido a que la entidad adquiere por primera vez una propiedad de inversión, esas transacciones no son muy frecuentes en el mercado o la propiedades se está construyendo y su valor determinado no puede ser medido con fiabilidad se recomienda hacerlo al costo, se debe reflejar:
 - ✓ La descripción de las propiedades de inversión tales como costo de adquisición incluidos honorarios, impuestos, costos indirectos para mantener la propiedad en buenas condiciones.
 - ✓ La explicación clara de porque no puede ser medido de forma fiable la propiedad de inversión.
 - ✓ Realizar una estimación de cuanto será el valor de la propiedad considerando las características del bien y bienes que se encuentren en el mercado con similares condiciones, evaluadas por un experto.

2.4 Comparación de la Sección 16 de la NIIF para las PYMES con NIC 40 “Propiedades de Inversión”

Entre las diferencias de los requerimientos para la contabilización e información financiera de las propiedades de inversión, de acuerdo con las NIIF Completas (NIC 40) y la NIIF para las PYMES (Sección 16) incluye lo siguiente:

- La sección 16 de las NIIF para las PYMES “Propiedades de Inversión” está redactada en un lenguaje sencillo e incluye poca orientación para el tratamiento contable de las propiedades de inversión, sin embargo la NIC 40 está redactada en forma más compleja y posee una estructura mucho más amplia.
- La NIIF Completas (NIC 40 “Propiedades de Inversión”) permite la elección de política contable para una medición posterior al reconocimiento inicial de las propiedades de inversión, entre el modelo del valor razonable reconociendo los cambios del valor razonable en el resultado del periodo y el modelo del costo; si la entidad utiliza el modelo del costo aplicará la NIC 16 “Propiedad Planta y Equipo” en ella se establece que los activos de propiedad de inversión deben depreciarse, además establece la aplicación de la NIC 36 “Deterioro del Valor de los Activos” para los activos medidos al modelo del costo y la reversión de la pérdida por deterioro de valor de los activos. La entidad que elige el modelo del costo debe revelar el valor razonable de las propiedades de inversión.

- La NIIF para las PYMES no contiene una elección similar de política contable, sino que la contabilización de las propiedades de inversión debe medirse al valor razonable. Si una entidad conoce o puede medir el valor razonable de una partida de propiedades de inversión sin un costo o esfuerzo desproporcionado, en un contexto de negocio en marcha, debe usar el modelo del valor razonable con cambios en resultados para esa propiedad de inversión. En caso contrario debe contabilizar la propiedad de inversión como propiedad planta y equipo utilizando el modelo de costo-depreciación-deterioro de la Sección 17 “Propiedades, Planta y Equipo”. A diferencia de la NIC 40, la NIIF para las PYMES no requiere información a revelar sobre los valores razonables de las propiedades de inversión medidas sobre la base del costo.

CAPÍTULO III

Análisis e Interpretación de Entrevistas, Conclusiones y Recomendaciones

3.1 Análisis e Interpretación de Entrevistas

En la entrevista realizada a algunos profesionales que ejercen la Contaduría Pública en despachos contables y empresas de la Ciudad de San Miguel, se obtuvo que éstos elaboran sus registros contables en base a Normas Internacionales de Contabilidad, debido a que de una u otra forma se sienten obligados para cumplir con la estructura de los estados financieros y consideran que la aplicación de las NIIF Completas y de las NIIF para las PYMES es relevante para elaborar, procesar y registrar la información financiera de la empresa para la que laboran, razón por la cual ésta les brinda la oportunidad de capacitarse, por lo general una o dos veces al año ya sea personalmente o a través de un representante que luego transmite los conocimientos adquiridos a sus compañeros, aunque aclaran que a la fecha no han asistido a una conferencia que trate específicamente sobre las propiedades de inversión.

Sin embargo aunque la mayoría de los profesionales conocen de la existencia de la Norma Internacional Contable que regula las propiedades de inversión y saben definir o identificar las características de un activo clasificado como propiedad de inversión, otros no tienen este conocimiento, podemos decir, que los contadores entrevistados afirman no

sentir seguridad al momento de efectuar registros contables relacionados con estas propiedades ya que lo consideran algo complejo encontrando dificultad en las NIIF Completas y en las NIIF para las PYMES, debido a que no las han leído en su totalidad, y con el poco conocimiento sobre la NIC 40 Propiedades de Inversión y la sección 16 de las NIIF para PYMES consideran que las normas orientan al registro contable pero no especifican las cuentas a utilizar para ello.

Algunos de los profesionales entrevistados opinan correctamente que la medición inicial de las propiedades de inversión debe ser al costo otros por el contrario opinan que la medición inicial debe hacerse al valor razonable y otros no tienen conocimiento de cómo debe hacerse, presentando diversidad de respuestas erróneas. Con respecto a la medición posterior consideran que debe hacerse al valor razonable y cuando ya no se puedan medir al valor razonable se deben reconocer como propiedad planta y equipo aplicando la NIC 16, esto es correcto según la sección 16 de la NIIF para las PYMES, pero desconocen que la NIC 40 establece que la entidad tiene la opción de elegir para la medición posterior al reconocimiento inicial de las propiedades de inversión el modelo del valor razonable y el modelo del costo.

Con respecto a la clasificación de las propiedades de inversión en el estado de situación financiera opinan de forma correcta al afirmar que en los activos no corrientes se registran las propiedades de inversión, pero se debe clasificar de forma separada de la propiedad planta y equipo para darle el tratamiento contable correcto, a menos que ya no

se pueda determinar de forma fiable el valor razonable de estas propiedades; sin embargo desconocen que una propiedad de inversión que cumpla los requisitos para ser clasificada como activos no corrientes mantenidos para la venta puede ser clasificada en el rubro del activo corriente de la entidad.

Algunos profesionales afirman que los activos de propiedad de inversión es bien difícil que sufran pérdida por deterioro de valor, más sin embargo la mayoría considera que este tipo de activo puede sufrir pérdida por deterioro de valor aunque presentan desconocimiento sobre la norma internacional contable que la regula y sobre el registro contable que se haría en este caso.

La mayoría de entrevistados manifiesta que la empresa para la que laboran no poseen propiedades de inversión y las que si poseen afirman que por sugerencia del propietario de la entidad aunque estas propiedades existan y les generan renta o plusvalía estas no son declaradas en sus estados financieros con el fin de no pagar más impuestos, otro motivo para no declararlas es por la implementación en nuestro país de la Ley de Acceso a la Información Pública ya que por la situación en nuestro país el empresario tiene temor que sus ingresos puedan ser conocidos por cualquier interesado.

3.2 Conclusiones

Se concluye a través de la información obtenida y la evaluación de la situación actual en cuanto a la contabilización del activo Propiedades de Inversión por los contadores de las empresas y despachos contables debido a las dificultades con las que se encuentran al momento de contabilizar dichos activos, que:

- La aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera y a las Normas Internacionales de Contabilidad Completas, resulta difícil para la mayoría de los profesionales de contaduría pública debido a que encuentran compleja la redacción de estas normas y no poseen una educación amplia y adecuada del tratamiento contable individual de cada una de estas normas, decidiendo en última instancia elaborarlos de acuerdo a disposiciones fiscales y criterio personal.
- En el medio los profesionales en contaduría se les hace difícil establecer el valor razonable del activo debido a su difícil determinación.
- En los activos de propiedades de inversión no se refleja el valor razonable a la fecha de presentar los estados financieros debido a que los profesionales en contaduría no le toman importancia a la aplicación de la normativa internacional.

- A pesar que la NIC 40 regula las características de las propiedades de inversión existen empresas que reflejan estos activos dentro del rubro propiedad planta y equipo.
- No existe mayor conocimiento de la aplicación de la normativa contable por negligencia.
- Las capacitaciones realizadas sobre las NIIF y NIC's son deficientes por lo que deben de ser realizadas por un personal idóneo altamente capacitado que conozca las normas a profundidad.

3.3 Recomendaciones

Al finalizar nuestro trabajo de investigación y con la información obtenida en las entrevistas realizadas a algunos contadores de despachos y empresas de la Ciudad de San Miguel recomendamos que:

- Es necesario que los despachos contables y las entidades les brinden a sus contadores la oportunidad de capacitarse con más frecuencia sobre las NIIF Completas y NIIF para PYMES específicamente sobre las propiedades de inversión debido a que éste es un tema en el que la mayoría de profesionales

entrevistados presenta poco conocimiento y mucha dificultad sobre el entendimiento y comprensión de la norma contable que regula a las propiedades de inversión.

- Es necesario que las instituciones públicas y privadas de educación superior en nuestro país responsables de formar a los profesionales de contaduría pública hagan mayor énfasis sobre el desarrollo y enseñanza sobre las NIIF Completas y NIIF para PYMES con el objetivo que los profesionales al momento de ejercer la profesión sean capaces de aplicar y comprender fácilmente y a profundidad sobre estas normas contables específicamente sobre las propiedades de inversión.

- A los profesionales que se les brinda el acceso para capacitarse sobre las NIIF Completas y NIIF para PYMES aprovechar esta oportunidad y siempre tener ánimo y entusiasmo para aumentar sus conocimientos a través de la educación continuada para ser excelentes profesionales cada día y ser capaces de ejercer la profesión en el campo laboral.

BIBLIOGRAFÍA

- Zorrilla Arena, Santiago; Torres Xammar, Miguel Guía para elaborar la tesis McGraw-Hill Interamericana, Segunda edición, México 2001.

- Hernández Sampieri, Roberto; Fernández Collado, Carlos Metodología de la investigación McGraw-Hill Interamericana, Cuarta edición, México 2007.

- Código de Comercio de El Salvador, Diario Oficial: 140 , Tomo: 228, Publicación DO: 31/07/1970, Reformas: Decreto Legislativo No. 641, de fecha 26 de junio de 2008, publicado en el Diario Oficial No. 120, Tomo 379 de fecha 27 de junio de 2008.

- Código Tributario Diario Oficial: 241 Tomo: 349 Publicación DO: 22/12/2000 Reformas: Decreto Legislativo No. 233 de fecha 16 de diciembre de 2009, publicado en el Diario Oficial No. 239, Tomo 385 de fecha 21 de diciembre de 2009.

- Briceño de Valencia, Marta Teresa; Hoyos de Ordóñez, Olga Esperanza; Diccionario Técnico-Contable, Segunda Edición, Legis Editores S.A

- Ley del Impuesto Sobre la Renta, D. Oficial: 242 Tomo: 313 Publicación DO: 21/12/1991, Reformas: Decreto Legislativo No. 236 de fecha 17 de diciembre de 2009, publicado en el Diario Oficial No. 239, Tomo 385 de fecha 21 de diciembre de 2009.

- Ley Relativa a las Tarifas y Otras Disposiciones Administrativas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

- Ley Reguladora del Ejercicio de la Contaduría Pública y Auditoría, Decreto Legislativo. No. 828, del 26 de enero del 2000, publicado en el Diario Oficial. No. 42, Tomo 346, del 29 de febrero del 2000.

- Reglamento de Aplicación del Código Tributario, Diario Oficial. N° 234, Tomo 353, de fecha 11 de diciembre de 2001.

- Norma Internacional de Información Financiera (NIIF Completas), International Accounting Standards Board (IASB), Departamento de Publicaciones IASB. Londres, Inglaterra.

- ✓ NIC16 Propiedad Planta y Equipo
- ✓ NIC 17 Arrendamientos
- ✓ NIC 23 Costos por Préstamos

- ✓ NIC 36 Deterioro del Valor de los Activos
- ✓ NIC 40 Propiedades de Inversión, International Accounting Standards Board (IASB), año 2009.

- Norma Internacional de Información Financiera 5 Activos no Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuadas, International Accounting Standards Board (IASB), año 2012.

- Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), International Accounting Standards Board (IASB), año 2009, Departamento de Publicaciones IASB. Londres, Inglaterra.

GLOSARIO TÉCNICO

Activos monetarios: Dinero tenido y activos por los que se van a recibir unas cantidades fijas o determinables de dinero.

Baja en cuentas: La supresión de un activo financiero o del pasivo financiero previamente reconocido en el estado de situación financiera.

Estados financieros: Representación estructurada de la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de una entidad.

Estado de situación financiera: Estado financiero que presenta la relación entre los activos, los pasivos y el patrimonio de una entidad en una fecha específica (también denominado balance).

Fiabilidad: La cualidad de la información que la hace libre de error significativo y sesgo, y representa fielmente lo que pretende representar o puede esperarse razonablemente que represente.

Importe depreciable: El costo de un activo o el importe que lo sustituya (en los estados financieros) menos su valor residual.

Inventarios: Son aquellos activos:

- a) poseídos para ser vendidos en el curso normal de la operación;
- b) en proceso de producción con vistas a esa venta; o
- c) en la forma de materiales o suministros, para ser consumidos en el proceso de producción, o en la prestación de servicios.

Medición: Proceso de determinación de los importes monetarios por los que se reconocen y registran los elementos de los estados financieros en el estado de situación financiera y el estado del resultado integral.

Método del interés efectivo: Un método de cálculo del costo amortizado de un activo financiero o de un pasivo financiero (o de un grupo de activos financieros o pasivos financieros) y de imputación del ingreso o gasto financiero a lo largo del periodo relevante.

Negocio en marcha: Una entidad es un negocio en marcha, a menos que la administración pretenda liquidarla o hacerla cesar en su actividad, o no tenga otra alternativa más realista que proceder de una de estas formas.

Pasivo: Obligación presente de la entidad, surgida a raíz de sucesos pasados, a cuyo vencimiento, y para cancelarla, la entidad espera desprenderse de recursos que conlleven beneficios económicos.

Pequeñas y medianas entidades: Son aquellas entidades que:

- a) no tienen obligación pública de rendir cuentas, y
- b) publican estados financieros con propósitos de información general para usuarios externos.

Una entidad tiene obligación pública de rendir cuenta cuando:

- a) registra, o esté en proceso de registrar, sus estados financieros en una comisión de valores u otra organización reguladora, con el fin de emitir algún tipo de instrumento en un mercado público; o
- b) una de sus principales actividades es mantener activos en calidad de fiduciaria para un amplio grupo de terceros. Este suele ser el caso de los bancos, las cooperativas de crédito, las compañías de seguros, los intermediarios de bolsa, los fondos de inversión y los bancos de inversión.

Permuta: Supone el intercambio de un inmovilizado por otro entre dos entidades (activos no monetarios o combinación de éstos con activos monetarios). Su correcta contabilización se basa principalmente en controlar los flujos de efectivo así como determinar si estamos hablando de una permuta comercial o no pues esto marcará la forma en que se reflejará en el diario.

Reconocimiento: Proceso de incorporación, en el estado de situación financiera o en el estado del resultado integral de una partida que cumpla la definición de un elemento y que satisfaga los siguientes criterios:

- a) que sea probable que cualquier beneficio económico asociado con la partida llegue a, o salga, de la entidad, y
- b) que la partida tenga un costo o un valor que pueda ser medido con fiabilidad.

Tasa de interés implícita en el arrendamiento: Tasa de descuento que, al inicio del arrendamiento, produce la igualdad entre el valor presente total de (a) los pagos mínimos por el arrendamiento y (b) el valor residual no garantizado, y la suma de (i) el valor razonable del activo arrendado y (ii) cualquier costo directo inicial del arrendador.

Unidad generadora de efectivo: El grupo identificable de activos más pequeño, cuyo funcionamiento continuado genera entradas de efectivo que son, en su mayor parte, independientes de las entradas de efectivo derivadas de otros activos o grupos de activos.²⁴

²⁴NIIF para las PYMES, Glosario de Términos.

ANEXOS

Anexo 1. Marco Normativo

A.1.1 Código de Comercio

El Código de Comercio²⁵ es un instrumento legal que regula todas las actividades comerciales de los comerciantes, actos de comercio y cosas mercantiles; el cual establece las obligaciones profesionales de los comerciantes y sanciones por su incumplimiento.

De acuerdo Art. 435 establece que: El comerciante está obligado a llevar contabilidad debidamente organizada de acuerdo con alguno de los sistemas generalmente aceptados en materia de Contabilidad y aprobados por quienes ejercen la función pública de Auditoría.

Los comerciantes deberán conservar en buen orden la correspondencia y demás documentos probatorios.

El comerciante debe llevar los siguientes registros contables: Estados Financieros, diario y mayor, y los demás que sean necesario por exigencias contables o por Ley.

Los comerciantes podrán llevar la contabilidad en hojas separadas y efectuar las anotaciones en el Diario en forma resumida y también podrán hacer uso de sistemas

²⁵Código de Comercio de El Salvador, Diario Oficial: 140 , Tomo: 228, Publicación DO: 31/07/1970, Reformas: Decreto Legislativo No. 641, de fecha 26 de junio de 2008, publicado en el Diario Oficial No. 120, Tomo 379 de fecha 27 de junio de 2008

electrónicos o de cualquier otro medio técnico idóneo para registrar las operaciones contables. Todo lo anterior lo hará del conocimiento de la Oficina que ejerce la vigilancia del Estado.

Para el balance general en el Art. 443 establece que: "Todo balance general debe expresar con veracidad y con la exactitud compatible con sus finalidades, la situación financiera del negocio en la fecha a que se refiera. Sus renglones se formarán tomando como base las cuentas abiertas, de acuerdo con los criterios de estimación emitidos por el Consejo de Vigilancia de la Profesión de Contaduría Pública y Auditoría, y en su defecto por las Normas Internacionales de Contabilidad.

Dicho balance comprenderá un resumen y estimación de todos los bienes de la empresa, así como de sus obligaciones. El balance se elaborará conforme los principios contables autorizados por el mencionado Consejo, y a la naturaleza del negocio de que se trate.

Con respecto a los elementos del activo de las empresas en el Art. 444 se refiere a que: Para la estimación de los diversos elementos del activo se observarán las reglas que dicte el Consejo de Vigilancia de la Profesión de Contaduría Pública y Auditoría, y en su defecto, por las Normas Internacionales de Contabilidad; en el caso que no hubiere concordancia entre las reglas anteriores, y dependiendo de la naturaleza del negocio de que se trate, así como de la existencia de Bolsas de Valores o Bolsas de Productos; se deberán observar las normas establecidas en las leyes especiales.

A.1.2 Código Tributario

El artículo 91 del Código Tributario²⁶ establece:

Artículo 91. Están obligados a presentar las declaraciones tributarias dentro del plazo estipulado para tal efecto, los sujetos pasivos de los impuestos bajo la potestad de la Administración Tributaria, sea en calidad de contribuyente o de responsables, aun cuando ella no dé lugar al pago del impuesto, de acuerdo a lo previsto en las leyes correspondientes, salvo en los casos expresamente señalados por las leyes tributarias respectivas.

Los contribuyentes del Impuesto sobre la Renta que estén obligados a llevar contabilidad, deberán presentar dentro del plazo que la ley prevé para la presentación de la declaración del referido impuesto, el balance general del cierre del ejercicio o período de imposición respectivo, el estado de resultados, así como las conciliaciones fiscales o justificaciones de los rubros consignados en la declaración y en el balance general; o en su caso, cuando se trate de contribuyentes del referido impuesto que no estén obligados a llevar contabilidad formal deberán presentar el estado de ingresos y gastos, en este último caso, dicha información se proporcionará en el formulario de declaración respectivo en las casillas que la Administración Tributaria disponga para ese efecto. Se

²⁶Código Tributario, Diario Oficial: 241, Tomo: 349, Publicación DO: 22/12/2000, Reformas: (14) Decreto Legislativo No. 233, de fecha 16 de diciembre de 2009, publicado en el Diario Oficial No. 239, Tomo 385 de fecha 21 de diciembre de 2009; Decreto Legislativo No. 958, de fecha 14 de diciembre de 2011, publicado en el Diario Oficial No. 235, Tomo 393 de fecha 15 de diciembre de 2011.

excluyen de tales obligaciones los sujetos pasivos cuyas rentas provengan exclusivamente de salarios, las personas naturales que obtengan rentas diversas iguales o inferiores a treinta mil dólares en el ejercicio o periodo de imposición y aquéllos que hayan cumplido con la obligación de nombrar e informar auditor para emitir dictamen e informe fiscal, en el ejercicio o período impositivo correspondiente a la declaración.

Retención por Prestación de Servicios

Artículo 156. Las personas naturales titulares de empresas cuya actividad sea la transferencia de bienes o la prestación de servicios, las personas jurídicas, las sucesiones, los fideicomisos, los Órganos del Estado, las Dependencias del Gobierno, las Municipalidades, las Instituciones Oficiales Autónomas, inclusive la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma del Río Lempa y el Instituto Salvadoreño del Seguro Social, así como las Uniones de Personas o Sociedades de Hecho que paguen o acrediten sumas en concepto de pagos por prestación de servicios, intereses, bonificaciones, o premios a personas naturales que no tengan relación de dependencia laboral con quien recibe el servicio, están obligadas a retener el diez por ciento (10%) de dichas sumas en concepto de anticipo del Impuesto sobre la Renta independientemente del monto de lo pagado o acreditado. Los premios relacionados con juegos de azar o concursos estarán sujetos a lo dispuesto en el artículo 160 de este Código.

La retención a que se refiere el inciso anterior también es aplicable, cuando se trate de anticipos por tales pagos en la ejecución de contratos o servicios convenidos.

La Administración Tributaria podrá autorizar un porcentaje de retención superior al estipulado en este artículo a solicitud del sujeto pasivo.

No están sujetas a la retención establecida en este Artículo, las remuneraciones de carácter temporal o eventual que obtengan las personas naturales por la recolección de productos agrícolas de temporada.

También estarán sujetos a la retención que establece el inciso anterior en el mismo porcentaje, los pagos que realicen los sujetos enunciados en concepto de servicios de arrendamiento a personas naturales.

Estados financieros

Artículo 66. Los estados financieros a presentar serán los que establecen las Normas Internacionales de Contabilidad, los que se acompañaran de las respectivas notas necesarias de acuerdo a las circunstancias y actividades que desarrollan los contribuyentes que ameriten ser reveladas de acuerdo a la Norma referida, dichos estados financieros reunirán los requisitos siguientes:

- a) Ser firmados por el contribuyente, su representante legal o apoderado el contador del contribuyente y el auditor que dictamina para efectos fiscales;
- b) Presentarse en forma comparativa con el ejercicio inmediato anterior, expresando sus cifras en miles de colones o dólares de Estados Unido de América según la moneda de curso legal que utilice el contribuyente; y,
- c) Contendrán un sello que indique que son responsabilidad del contribuyente, que las cifras están de acuerdo a sus registros legales y auxiliares, que han sido

examinadas solamente las del período dictaminado para propósitos fiscales y que se muestran en forma comparativa para los efectos que requiere la Administración Tributaria. Los estados financieros no se presentarán en forma comparativa cuando el período a dictaminar es menor de un año.

A.1.3 Reglamento del Código Tributario

El Reglamento del Código Tributario²⁷ respecto de las Anotaciones establece:

Artículo 74. Las anotaciones en la contabilidad formal, registros auxiliares y registros especiales deberán asentarse en el orden cronológico que se vayan realizando las operaciones y efectuarse de manera tal, que sea posible establecer el origen y desarrollo de tales operaciones. Los libros o registros auxiliares o especiales, se llevarán en libros empastados y foliados en forma correlativa e identificados apropiadamente.

Para los casos mencionados anteriormente, en lo que respecta a la contabilidad formal no podrá permitirse un atraso mayor de dos meses en las anotaciones, contados desde el día siguiente en que se efectuó la operación, o para el caso de los ajustes a partir del día siguiente en que se dio la circunstancia que dé lugar a su contabilización conforme a principios de contabilidad aprobados por el Consejo de Vigilancia de la Profesión de la

²⁷Reglamento de Aplicación del Código Tributario, Diario Oficial: 234, Tomo: 353, de fecha 11 de diciembre de 2001

Contaduría Pública y Auditoría, o en su defecto por las Normas Internacionales de Contabilidad.

Artículo 78. El sujeto pasivo al adoptar el sistema de contabilidad, los libros y la nomenclatura de las cuentas y subcuentas que de acuerdo al tipo de actividades que desarrolla sean necesarias, considerará la adecuación o ajuste de éstos a fin de reflejar fielmente su situación tributaria de acuerdo a los diferentes tributos; considerando los requisitos siguientes y los que la naturaleza de la actividad requiera:

- a) Asegurar el registro total de las operaciones, actos o actividades y garantizar que se asienten correctamente mediante los sistemas de control y verificación internos necesarios;
- b) Identificar cada operación relacionándolas con la evidencia comprobatoria, de tal forma que aquellos puedan identificarse con los distintos tributos, incluyendo las operaciones no sujetas al tributo por la Ley respectiva; Así como las inversiones realizadas y sus fuentes de financiamiento relacionándolas con la documentación comprobatoria, a efecto de poder precisar la fecha de adquisición del bien o de efectuada la inversión, su descripción, el monto original de la inversión y el importe de los valores que originan deducciones o ingresos para los diferentes tributos;
- c) Formular los componentes de los estados financieros: Balance de situación general, estado de resultados, estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo, con base a las cuentas y subcuentas de su sistema contable

aprobado, notas a los estados financieros y revelaciones de políticas contables;

y,

- d) Cuando se trate de sujetos pasivos que se dediquen a la venta, producción, fabricación de bienes, o prestación de servicios, deberán elaborar el estado del costo de lo vendido y de producción o costo del servicio, con sus anexos correspondientes.

Lo dispuesto en este artículo es sin perjuicio de que los sujetos pasivos resulten obligados a llevar otros registros auxiliares y especiales, o estén sujetos a normas contables específicas por la actividad que realicen, en virtud de leyes especiales.

Formulación de los estados financieros

En el inciso primero del Artículo 79 establece que: Los componentes de los estados financieros referidos en el artículo 76 literal c) de este Reglamento, deberán formularse de acuerdo a lo establecido por el Consejo de Vigilancia de la Profesión de la Contaduría Pública y Auditoría, y en su defecto por las Normas Internacionales de Contabilidad, en caso de que el sujeto pasivo esté obligado a normas contables establecidas por entes reguladores con facultades en leyes especiales, deberá cumplir con las normas que éstos establezcan. En todo caso los componentes de los estados financieros deberán estar en completo acuerdo con la contabilidad del sujeto pasivo, sin perjuicio de la discriminación y de las conciliaciones que fueren necesarias efectuar a las cifras para adecuarlas a las normas tributarias con el fin de la determinación del tributo, retención, percepción o entero respectivo.

A.1.4 Ley de Impuesto Sobre la Renta

La Renta Obtenida está regulada en el art. 2 de la Ley del Impuesto sobre la Renta²⁸

Artículo 2. Se entiende por renta obtenida, todos los productos o utilidades percibidas o devengados por los sujetos pasivos, ya sea en efectivo o en especie y provenientes de cualquier clase de fuente, tales como:

- a) Del trabajo, ya sean salarios, sueldos, honorarios, comisiones y toda clase de remuneraciones o compensaciones por servicios personales;
- b) De la actividad empresarial, ya sea comercial, agrícola, industrial, de servicio y de cualquier otra naturaleza;
- c) Del capital tales como, alquileres, intereses, dividendos o participaciones; y
- d) Toda clase de productos, ganancias, beneficios o utilidades, cualquiera que sea su origen.

A.1.5 Ley de Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA)

En cuanto a las Prestaciones de Servicios, el Hecho Generador según el Artículo 16 de dicha Ley²⁹ establece:

²⁸Ley de Impuesto Sobre la Renta, Decreto Legislativo No. 957 de fecha 14 de diciembre de 2011, publicado en el Diario Oficial No. 235, Tomo 393 de fecha 15 de diciembre de 2011.

Art. 6- Constituye hecho generador del Impuesto las prestaciones de servicios provenientes de actos, convenciones o contratos en que una parte se obliga a prestarlos y la otra se obliga a pagar como contraprestación una renta, honorario, comisión, interés, prima, regalía, así como cualquier otra forma de remuneración. También lo constituye la utilización de los servicios producidos por el contribuyente, destinados para el uso o consumo propio, de los socios, directivos, apoderados o personal de la empresa, al grupo familiar de cualquiera de ellos o a terceros. No se incluyen en el concepto anterior los pagos por indemnizaciones de perjuicios o siniestros.

No constituye hecho generador las donaciones de servicios de carácter gratuito e irrevocables producidos por el contribuyente, realizadas a las entidades a que se refiere el Art. 6 de la Ley de Impuesto sobre la Renta, que hayan sido previamente calificadas por la Dirección General de Impuestos Internos.

Según el Artículo 17. Para los efectos del impuesto, son prestaciones de servicios todas aquellas operaciones onerosas, que no consistan en la transferencia de dominio de bienes muebles corporales, señalándose entre ellas las siguientes (...)

c) Arrendamientos de bienes muebles corporales con o sin promesa de venta u opción de compra, subarrendamientos, concesión o cualquier otra forma de cesión del uso goce de bienes muebles corporales.

²⁹Ley del Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, D.L. N° 495, 28 de octubre de 2004; D.O. n° 217, T. 365, 22 de noviembre de 2004.

d) Arrendamiento, subarrendamiento de inmuebles destinados a actividades comerciales, industriales, de servicios o de cualquier otra actividad, con o sin promesa de venta u opción de compra, usufructo, concesión o cualquier otra forma de cesión del uso o goce de todo tipo de inmuebles, establecimientos y empresas mercantiles

e) Arrendamiento de servicios en general;(…)

A.1.6 Reglamento de la Ley de Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y la Prestación de Servicios

En el siguiente artículo el Reglamento³⁰ define los 2 tipos de contrato de arrendamiento que pueden existir entre un arrendador y un arrendatario:

Artículo 7.- Para los efectos del artículo 18 de la ley, se entenderá:

(…)

b) Por arrendamiento con opción de compra, el contrato mediante el cual una parte llamada arrendador, traspasa a otra llamada arrendatario el derecho de usar un bien mueble o inmueble a cambio de un pago periódico por un tiempo determinado, al término del cual el arrendatario tiene la opción de comprar o devolver el bien, o de renovar el contrato; y

³⁰Reglamento de la Ley de Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios,D.E. N° 117, del 11 de diciembre del 2001, publicado en el D.O. N° 234, Tomo 353, del 11 de diciembre del 2001

c) Por arrendamiento con promesa de venta, el contrato mediante el cual una parte llamada arrendador, traspasa a otra llamada arrendatario, el derecho de usar un bien mueble o inmueble con la promesa de venderlo a determinado plazo, a cambio de pagos periódicos y por tiempo determinado, al término del cual el arrendador deberá cumplir con la promesa de transferir la propiedad del bien. (...)

A.1.7 Ley de Arrendamiento Financiero

Las partes que constituyen el contrato de Arrendamiento Financiero están establecidas en el art. 3 de la presente Ley³¹, el cual establece:

Art. 3.- En el contrato de arrendamiento financiero se constituyen las siguientes partes:

- ✓ Proveedor: La persona natural o jurídica, salvadoreña o extranjera que transfiere al arrendador la propiedad del bien objeto del contrato. El proveedor puede ser una persona que se dedica habitual o profesionalmente a la venta de bienes, o una persona que ocasionalmente enajena un bien o el mismo arrendador.
- ✓ Arrendador: La persona natural o jurídica que entrega bienes en arrendamiento financiero a uno o más arrendatarios.
- ✓ Arrendatario: La persona natural o jurídica, nacional o extranjera que al celebrar contrato de arrendamiento financiero, obtiene derecho al uso, goce y explotación económica del bien, en los términos y condiciones contractuales respectivas.

³¹Ley de Arrendamiento Financiero, D.L. N° 647, del 17 de marzo del 2005, publicado en el D.O. N° 55, Tomo 366, del 18 de marzo del 2005

Formalización del contrato

Art. 7.- El contrato de arrendamiento financiero deberá constar por escrito, ya sea en escritura pública o en documento privado autenticado. Para que dicho contrato sea oponible ante terceros, deberá inscribirse en el Registro de Comercio, siendo los costos y derechos que cause dicho registro, por cuenta del Arrendatario, salvo pacto expreso en contrario. La tasa o derecho de inscripción será de veintitrés centavos de dólar por millar hasta un límite máximo de dos mil trescientos dólares.

Prohibiciones

Art. 8.- Los Arrendatarios no podrán transferir ni transmitir los bienes amparados al contrato de arrendamiento financiero, ni perfeccionar garantías reales sobre ellos por obligaciones contraídas, ni incluirlos dentro de la masa de bienes en eventos de insolvencia, quiebra, disolución, liquidación o proceso de reorganización de obligaciones. El Arrendador podrá obtener la indemnización de los perjuicios que le causen dichos actos o acciones de terceros, sin perjuicio de las sanciones penales a que haya lugar.

Tributaciones

Art. 11.- Todos los tributos, impuestos, tasas, multas, sanciones, infracciones o penalizaciones que graven la tenencia, posesión, explotación o circulación de los bienes dados en arrendamiento serán cubiertos por el Arrendatario.

Principios y normas contables

Art. 13.- Para efectos contables las operaciones de arrendamiento financiero en El Salvador deberán tomar en cuenta las disposiciones establecidas por el Consejo de Vigilancia de la Profesión de Contaduría Pública y Auditoría.

Deducciones del Impuesto sobre la Renta

Art. 14.- Para los Arrendatarios, a efecto del Impuesto sobre la Renta, será deducible de la renta obtenida, el valor de los cánones, cuotas o rentas causadas a su cargo en virtud de contratos de arrendamiento vigentes, sobre bienes destinados directamente a la producción de ingresos gravados con el referido impuesto.

Si los ingresos que se obtienen con la utilización del bien arrendado, son en parte gravados y en parte exentos, sólo será deducible la porción que corresponda a los ingresos gravados.

Arrendamiento Inmobiliario

Art. 17.- En las operaciones de arrendamiento inmobiliario, el Impuesto sobre Transferencia de bienes Raíces se causará únicamente al momento de la adquisición del bien por parte de la Arrendadora, constituyendo en todo caso la base imponible, el valor real o comercial del inmueble al momento de dicha adquisición.

Cuando el Arrendatario ejerza la opción de compra del bien inmueble no se causará Impuesto sobre la Transferencia de bienes Raíces.

En las subsecuentes transferencias que ocurran, una vez adquirido el inmueble por parte del Arrendatario, se causará el Impuesto sobre la Transferencia de bienes Raíces por cada transferencia que se realice.

A.1.8 Ley de Impuesto Sobre Transferencia de Bienes Raíces

La presente Ley ³²establece la tarifa y las bases para la determinación del impuesto a continuación:

Objetivo del Impuesto

Art. 3.- Se presume que el valor real o comercial de los bienes enajenados no podrá ser inferior al establecido de conformidad con las reglas siguientes:

1ª. No puede ser menor del resultado obtenido de multiplicar por doce el valor del alquiler o de la producción anual corriente real o estimada de dichos bienes al tiempo de la enajenación. Si el inmueble estuviere arrendado parcialmente, por la combinación de ambos métodos.

³²Ley de Impuesto Sobre la Transferencia de Bienes Raíces, D.L. N° 230, del 14 de Diciembre del año 2000, publicado en el D.O. N°241, Tomo 349 del 22 de Diciembre del año 2000.del año 2000.

Se entiende por alquiler corriente de un inmueble, en un tiempo dado, el que pagan o pagarían los arrendatarios ordinariamente en dicho período, tomando en cuenta las condiciones del mercado según el tipo de alquiler.

2ª. Si se tratare de bienes gravados, sumando el valor de la deuda garantizada una tercera parte del mismo. Si fueren varias las deudas garantizadas con dichos bienes, sumando el valor de todas ellas más una tercera parte de ese total; si fueren varios los inmuebles que garantizaren una deuda, el valor de cada uno de ellos se determinará proporcionalmente. Esta regla no tendrá aplicación cuando hayan transcurrido más de tres años desde la fecha de constitución del gravamen.

El valúo de los inmuebles deberá comprender el valor de todos los accesorios que forman parte de ellos, conforme a la ley, existentes en los mismos al tiempo de la enajenación.

El valúo pericial que proceda conforme a esta ley prevalecerá sobre las reglas a que se refieren los ordinales anteriores.

Art. 4.- TARIFA. El pago del impuesto se hará conforme a la tarifa siguiente:

Si el valor del inmueble es: El impuesto será de:

Hasta ¢ 250,000.00 exento

De ¢ 250,000.01 en adelante 3 %

En caso de parcelación de un mismo bien raíz, cada parcela se tomará como un bien independiente.

Bases para la Determinación del Impuesto

Art. 12.- Las bases para la determinación del impuesto serán:

- 1º) La declaración del contribuyente;
- 2º) El cálculo del valor que por cualquier medio legal, se establezca mediante intervención pericial;
- 3º) Los datos suministrados por la Sección de Información-Estadística y demás dependencias de la Dirección General de Contribuciones Directas y oficinas de Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas;
- 4º) Los indicios que permitan determinar el valor real o comercial del inmueble.

A.1.9 Ley Reguladora del Ejercicio de Contaduría Pública

En el artículo 36 de la presente Ley³³ contiene las atribuciones del Consejo, entre las que se encuentran:

Art. 36.- Son atribuciones del Consejo: (...)

- g) Fijar las normas generales para la elaboración y presentación de los estados financieros e información suplementaria de los entes fiscalizados;

³³Ley Reguladora del Ejercicio de la Contaduría Pública y Auditoría, Decreto Legislativo. No. 828, del 26 de enero del 2000, publicado en el Diario Oficial. No. 42, Tomo346, del 29 de febrero del 2000.

- h) Determinar los principios conforme a los cuales, deberán los comerciantes llevar su contabilidad y establecer criterios de valoración de activos, pasivos y constitución de provisiones y reservas;
- i) Aprobar los principios de contabilidad y las normas de auditoría internacionalmente aceptada, inclusive financiera, cuando la ley no haya dispuesto de manera expresa sobre ellas;(...).

A.1.10 Ley Relativa a las Tarifas y Otras Disposiciones Administrativas del Registro de la propiedad Raíz e Hipotecas

El artículo 48 de la presente Ley³⁴ establece que en el Registro de Propiedad Raíz e Hipotecas se pagarán las siguientes tasas, aplicables a cada una de las inscripciones, anotaciones, certificaciones, cancelaciones u otros servicios registrales:

Servicios	Arancel (\$)
1) a) Compraventas, donaciones, adjudicaciones o daciones en pago, aceptaciones de herencia y cualesquiera otros instrumentos, actos o contratos que produzcan transferencia o transmisión de dominio.	Por cada centena o fracción de centena de dólares \$ 0.63

³⁴ “Ley Relativa a las Tarifas y Otras Disposiciones Administrativas del Registro de la propiedad Raíz e Hipotecas”, según Decreto Legislativo no. 838 de fecha 01-dic-2005.

Anexo 2. Marco Metodológico

A.2.1 Tipo de Investigación

El trabajo se realizó a través de investigaciones bibliográficas y de campo, utilizando la investigación cualitativa, por medio del sendero inductivo-hipotético; en el cual se obtienen conclusiones generales a partir de premisas que contienen datos particulares.

La investigación desarrollada se hizo por medio de un análisis descriptivo, debido a que permitió analizar y describir el problema en estudio y la forma en que éste se manifiesta, detallando y explicando todos sus componentes.

A.2.2 Población y Muestra

El universo o población se refiere al conjunto de personas, instituciones o cosas para lo cual son válidas las conclusiones que se obtienen de la investigación; en otras palabras son los elementos o unidades involucrados de la investigación. En el trabajo de investigación, la población considerada son cinco profesionales de Licenciatura en Contaduría Pública que laboran en reconocidos despachos contables y empresas de la

Ciudad de San Miguel, los cuales proporcionaron por medio de la entrevista la información adecuada para la investigación.

Para la recolección de la información por medio de la población entrevistada, se realizó un censo poblacional debido a que la población a investigar es pequeña y significativa, por lo que no se aplicó muestreo.

A.2.3 Instrumentos y Técnicas de Recolección de Datos de la Investigación

A.2.3.1 Técnicas de Investigación

Se utilizó como técnica de investigación la Entrevista a Profundidad, la cual fue dirigida a narradores idóneos especializados, es decir, con conocimiento suficiente acerca del objeto de estudio. La realización de la entrevista se llevó a cabo en la institución donde ejercen sus labores; dicha entrevista es una relación de diálogo, donde se le realizó al narrador idóneo una serie de preguntas las cuales son respondidas formalmente, y las respuestas dan lugar a la formulación de nuevas preguntas sobre el objeto de estudio.

El investigador debe tener cualidades específicas a la hora de realizar la entrevista, entre ellas se pueden mencionar: fluidez a la hora de hablar, conocimiento previo sobre el objeto de estudio para poder asimilar las respuestas del narrador, ya que de ello depende

el éxito de la entrevista. Las preguntas deben llevar un orden correlativo que permita la comprensión clara de lo que se está estudiando, de esta manera el entrevistador hace las preguntas de forma directa, además las preguntas deben de ser claras y concisas, no deben ser objeto de confusión para que el narrador logre responder de manera correcta los resultados esperados por el entrevistador.

La técnica de investigación “Entrevista a Profundidad” se administró a cinco narradores idóneos que actualmente desempeñan la profesión de Contaduría Pública en reconocidos despachos contables y empresas de la Ciudad de San Miguel, los cuales son de mucha ayuda para la comprensión de la investigación.

Otra técnica utilizada en la investigación fue la sistematización bibliográfica, por medio de ella se efectúa una recopilación de información disponible de la parte técnica aplicable.

A.2.3.2 Instrumento de Recolección de Datos

Se utilizó como instrumento de investigación el Cuestionario para la recolección de datos del trabajo de investigación. El instrumento está elaborado con preguntas abiertas, las cuales se realizaron de acuerdo con los datos que se requieren sobre el tema de estudio. Estos datos sirven para tener un mayor conocimiento y eficacia en la elaboración de la investigación.

La elaboración del análisis de todos aquellos datos obtenidos por los medios de información como la entrevista a profundidad, leyes, normas, libros, etc., son recopilados, ordenados y clasificados para la elaboración capitular. Como otro medio de obtención de información también se utilizó la recopilación de datos a través de los medios virtuales, donde se utilizaron las diferentes páginas web para la búsqueda de información que solicitamos.

A.2.4 Presentación de la Información

La información obtenida de la investigación a través del cuestionario se procesó de forma manual por medio del programa utilitario Microsoft Office Word 2010, organizándola, interpretándola y resumiéndola en los puntos más importantes de la información; presentándolos según la naturaleza de la información recolectada, representando la opinión de cada uno de los entrevistados. De los datos obtenidos se realizaron cruces de preguntas y respuestas relacionadas, analizadas según su importancia.

Anexo 3. Cuestionario de Investigación



UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL
DEPARTAMENTO DE CIENCIAS ECONÓMICAS
SECCIÓN DE CONTADURIA

Entrevista dirigida a los profesionales de la Carrera de Licenciatura en Contaduría Pública.

Objetivo: Recolectar la suficiente información con relación a las Propiedades de Inversión y su normativa aplicada con el fin de obtener datos necesarios para la ejecución de nuestro trabajo de investigación.

1. ¿Usted en base a qué elabora sus registros contables?

- Criterio propio
- Base fiscal
- Recomendaciones del auditor externo
- NIIF
- Otros

2. ¿Su empresa le brinda la oportunidad de capacitarse sobre las NIIF? ¿Cada cuánto tiempo acude a estas capacitaciones?
3. ¿Considera usted que la aplicación de las NIIF es relevante para la información financiera de la empresa?
4. ¿Usted cómo definiría las Propiedades de Inversión?
5. ¿Usted tiene conocimiento de la existencia de una norma contable que regule las propiedades de inversión? Mencionala
6. ¿Sabe Usted desde cuándo entró en vigencia en El Salvador la Norma Contable que trata sobre las Propiedades de Inversión?
7. ¿Sabe Usted que sección de las NIIF PYMES trata sobre las Propiedades de Inversión? Mencionala
8. ¿Podría usted mencionar cuales son las características de los activos de Propiedades de Inversión?
9. ¿Qué regula la sección 16 de la NIIF PYMES y la NIC 40 con respecto a la medición inicial de las Propiedades de Inversión?

10. ¿Qué establecen estas Normas con respecto a la medición posterior de las Propiedades de Inversión?
11. ¿Cómo se debe medir una Propiedad de Inversión si no se puede establecer con fiabilidad su valor razonable?
12. ¿Qué tipo de cuentas utiliza en el registro contable sobre la adquisición de una Propiedad de Inversión?
13. ¿Sabe usted dónde se ubica en el estado de situación financiera el rubro de Propiedades de Inversión?
14. ¿Usted cree que los activos de Propiedades de Inversión forman parte de la Propiedad Planta y Equipo?
15. ¿Cree usted que sería conveniente contabilizar las Propiedades de Inversión dentro del rubro de Propiedad Planta y Equipo?
16. ¿En cuál Norma sobre las Propiedades de Inversión encuentra mayor dificultad de interpretación en la NIC 40 ó Sección 16 de NIIF PYMES?
17. ¿Usted conoce si existe una ley que regule las Propiedades de Inversión?

18. ¿Usted cómo mediría un activo que se recibe a cambio de entregar un bien de Propiedades de Inversión?
19. ¿Usted conoce si los activos de Propiedades de Inversión sufren pérdida por deterioro de valor?
20. ¿Sabe usted cuál es la Norma Internacional de Contabilidad que regula las pérdidas por deterioro de las Propiedades de Inversión?
21. ¿Cuáles son las razones para identificar si un bien ha sufrido deterioro de valor ó no?
22. ¿Usted cómo registraría contablemente una pérdida por deterioro de valor?
23. ¿Considera Usted que una Propiedad de Inversión puede clasificarse como activo corriente?
24. ¿Si así lo considera como mediría este bien y cómo efectuaría su registro contable?
25. ¿Cree Usted que los activos de Propiedades de Inversión pueden depreciarse según las Normas contables?

26. ¿Pueden darse los activos de Propiedades de Inversión en arrendamiento?
27. ¿La empresa para la que usted labora posee Propiedades de Inversión?
28. ¿En dicha empresa existen políticas contables por escrito sobre el reconocimiento, medición y pérdida por deterioro de valor de las Propiedades de Inversión? Mencione algunas de ellas
29. ¿Usted elabora notas explicativas a los estados financieros sobre las Propiedades de Inversión?
30. ¿Qué información revela en las notas explicativas a los estados financieros sobre las Propiedades de Inversión?
31. ¿A final de cada año revisa los saldos de las Propiedades de Inversión para determinar cambios en el valor de los mismos?