



RESUMEN

El tema que se presenta en nuestro trabajo de investigación trata sobre las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para las Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES): Propiedades de Inversión, en donde nuestro principal objetivo es realizar un análisis teórico y una aplicación práctica sobre NIIF para PYMES: Propiedades de Inversión, mediante un estudio bibliográfico que nos permitió obtener información suficiente para llevar a cabo nuestra tesis, además de las consultas realizadas con los expertos en el tema.

Con nuestro trabajo hemos llegado a ultimar que las PYMES son heterogéneas en el mundo por lo que cada país tiene distintas definiciones y cuantificaciones para este tipo de empresas dependiendo de la producción, de las ventas, de los activos, del número de trabajadores entre otros, por esto una PYME en el Ecuador es considerada débil en comparación con otras PYME del mundo.

Las PYMES invierten en Propiedades de Inversión con el fin de obtener un beneficio económico para la empresa y para esto deberá conocer bien acerca de su reconocimiento y destino de la propiedad, es decir si se utilizará el activo para la administración o para generar rentas y si es así será reconocida en la contabilidad de manera uniforme utilizando el modelo del costo o el modelo del valor razonable dependiendo de si la propiedad pueda ser o no medida con fiabilidad.

Palabras Clave: Propiedad de Inversión, valor razonable, pequeña y mediana empresa, Propiedad ocupada por el dueño, reconocimiento.



INDICE

INTRODUCCIÓN	9
CAPITULO I	11
1. MARCO CONCEPTUAL	11
1.1 Concepto de las PYMES	11
1.2 Características de las PYMES	11
1.3 Importancia de las PYMES	12
1.4 Ventajas y Desventajas de las PYMES	12
1.4.1 Ventajas	12
1.4.2 Desventajas	13
1.5 Parámetros con que se mide una PYMES	13
CAPITULO II	15
2. PROPIEDADES DE INVERSION	15
2.1 Reconocimiento	15
Medición inicial al reconocimiento	16
Medición posterior al reconocimiento	18
Modelo del valor razonable	18
Modelo del costo	19
2.2 Adquisición	20
2.3 Permanencia	22
2.4 Disposición	24
CAPITULO III	26
3. PRESENTACIÓN DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN EN LOS ESTADOS FINANCIEROS.	26
3.1 Plan General de Contabilidad	26
3.2 Cuentas que Intervienen	27
3.3 Estados Financieros	29
3.3.1 Balance General Individual	29
3.3.2 Estado Consolidado de Resultados	30
3.3.3 Flujo de Efectivo	31



3.3.4 Notas a los Estados Financieros	32
CAPITULO IV	33
4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	33
4.1 Conclusiones	33
4.2 Recomendaciones	34
BIBLIOGRAFIA	35



UNIVERSIDAD DE CUENCA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y
ADMINISTRATIVAS
ESCUELA DE CONTABILIDAD Y AUDITORIA

“NIIF PARA LAS PYMES: PROPIEDADES DE
INVERSIÓN”

TESIS PREVIA A LA OBTENCIÓN
DEL TÍTULO DE CONTADORA
PÚBLICA AUDITORA

AUTORAS: WENDY RIVADENEIRA OCHOA.
DANIELA MORALES POLO.

DIRECTORA: ECO. ELIZABETH TACURI.

CUENCA - ECUADOR
2010



DEDICATORIA

Con profunda emoción dedico este trabajo a mi familia: a mi padre Teodoro Morales, a mis hermanos: Juan Pablo y María Catalina, y en especial a mi abnegada madre Catalina Polo quien con su ejemplo, constancia, dedicación, apoyo y sacrificio contribuyo a que culmine mis estudios con responsabilidad y empeño.



DEDICATORIA

Esta tesis está dedicada con muchísimo amor a mi querida madre quien ha estado presente en cada una de las etapas importantes de mi vida brindándome su apoyo incondicional, su afecto y siendo el modelo para llegar a la culminación de mi carrera universitaria con responsabilidad.



AGRADECIMIENTO

Queremos dejar constancia de nuestra gratitud a todos los profesores de la Facultad de Ciencias Económicas y Administrativas de la Universidad de Cuenca y de manera muy especial a la Economista Elizabeth Tacuri porque gracias a su acertada dirección ha sido posible realizar y concluir el presente trabajo de investigación.



RESPONSABILIDAD

La responsabilidad por los hechos e ideas expuestas en la presente tesis corresponde exclusivamente a las autoras.

Wendy Rivadeneira Ochoa

Daniela Morales Polo



INTRODUCCION

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) ha desarrollado una norma con la que se pretende que, las entidades consideradas por diferentes países de acuerdo a su definición como Pequeñas y Medianas Entidades apliquen a los estados financieros y a otra información financiera, con la finalidad de obtener información general, esta norma es la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

Esta norma trata, entre otras cosas, sobre las inversiones en terrenos o edificios o parte de ambos que cumplan con la definición de Propiedades de Inversión. Las PYMES generan estados financieros para usuarios externos, en donde es importante señalar la información referente a estas Propiedades, una PYME deberá clasificar y reconocer sus propiedades de inversión para que pueda obtener beneficios económicos que según esta norma se contabilizarán de acuerdo a su valor razonable.

El capítulo I trata sobre los criterios de evaluación para reconocer una PYME tomando en cuenta los distintos parámetros que existen dentro de cada país para considerarla como una Pequeña o Mediana Empresa, así como las diferentes características que nos permitan establecer a una empresa como una PYME, también nos habla sobre la importancia de estas empresas en la sociedad y finalmente acerca de sus debilidades y fortalezas.

En el capítulo II hablamos acerca de las Propiedades de Inversión, sobre como reconocer una propiedad de inversión, el tratamiento contable de una propiedad de inversión, es decir que pasa al momento de su adquisición, durante la permanencia y cuando la empresa decide disponer del activo.



El Capítulo III se refiere a la presentación de las cuentas que intervienen para el manejo de una propiedad de inversión en cada uno de los Estados Financieros y los cambios que se han generado con la adopción de las nuevas leyes en el Plan General de Contabilidad.

Finalmente en el capítulo IV realizamos nuestras conclusiones y recomendaciones a las Pequeñas y Medianas empresas acerca de las Propiedades de Inversión.

Es importante señalar que este trabajo tiene finalidades didácticas, y la intención de establecerse en material bibliográfico a ser utilizado por los alumnos y docentes de la Facultad de Ciencias Económicas y Administrativas de la Universidad de Cuenca.



CAPITULO I

1. MARCO CONCEPTUAL

1.1 Concepto de las PYMES

Es una abreviación que significa Pequeñas y Medianas Empresas. En ninguna definición se puede pretender recoger todos los elementos que determinan si una empresa sea pequeña o mediana, ya que se ha basado en varios criterios como por ejemplo: el número de trabajadores, sus activos totales, etc. Es decir, para lograr una completa comprensión de lo que es una PYME no basta con una definición, porque depende del parámetro de medición que según el país va variando, como por ejemplo en el nuestro una PYMES utiliza los mismos parámetros pero con rangos de medición relativamente pequeños. Sin embargo podemos definirla así:

“Una unidad económica de producción y decisión que, mediante la organización y coordinación de una serie de factores (capital y trabajo), persigue obtener un beneficio produciendo y comercializando productos o prestando servicios en el mercado”¹

1.2 Características de las PYMES

Para comprender mejor a una PYME se presenta a continuación las siguientes características:

- ✓ El capital está formado por la aportación de los socios.
- ✓ La empresa es dirigida por el dueño.
- ✓ Utilizan más maquinaria que factor humano.
- ✓ Dominan y proveen un mercado más amplio.

¹ ANDERSEN, Arthur (1999). Diccionario de Economía y Negocios. Editorial ESPASA, España.



- ✓ Está en proceso de crecimiento (pequeña a mediana, mediana a grande).

1.3 Importancia de las PYMES

Hoy en día las PYMES son indispensables debido al peso que ejercen en la generación de empleo y aportación al PIB, además de haber contribuido al desarrollo de muchos países. El resultado esperado será el mismo para cualquier país que esté interesado en fomentar el desarrollo de las Pymes y este resultado sería el que las Pymes representen para un país un motor de desarrollo económico, utilizándolas como estrategia para crear empleos, obteniendo altos niveles de crecimiento y bienestar social. Las Pymes juegan un papel muy importante en la economía de un país, y la finalidad es la misma: expandir la actividad productiva de un país a través de la Pymes, ya sea del sector industrial, comercial, o de servicios.

1.4 Ventajas y Desventajas de las PYMES

1.4.1 Ventajas

- ✓ Asimilación y adaptación de tecnología.
- ✓ Producción local y de consumo básico, flexibilidad al tamaño de mercado.
- ✓ Fácil conocimiento de empleados y trabajadores, facilitando resolver los problemas que se presentan (por la baja ocupación de personal).
- ✓ La planeación y organización no requiere de mucho capital.
- ✓ Producen y venden artículos a precios competitivos.
- ✓ Cuentan con buena organización, permitiéndoles ampliarse y adaptarse a las condiciones del mercado.
- ✓ Tienen una gran movilidad, permitiéndoles ampliar o disminuir el tamaño de la planta, así como cambiar los procesos técnicos necesarios.
- ✓ Absorben una porción importante de la población económicamente activa, debido a su gran capacidad de generar empleos.



1.4.2 Desventajas

- ✓ Les afecta con mayor facilidad los problemas que se suscitan en el entorno económico como la inflación y la devaluación.
- ✓ No pueden soportar períodos largos de crisis en los cuales disminuyen las ventas.
- ✓ Escasas fuentes de financiamiento por lo que sus recursos son limitados.
- ✓ Su administración no es especializada y por lo general la llevan a cabo los dueños.
- ✓ Mantienen altos costos de operación.
- ✓ No se reinvierten las utilidades para mejorar el equipo y las técnicas de producción.
- ✓ No contrataran personal especializado por no poder pagar altos salarios.
- ✓ La calidad de la producción no siempre es la mejor, muchas veces es deficiente porque los controles de calidad son mínimos o no existen.
- ✓ Sus posibilidades de fusión y absorción de empresas son reducidas o nulas.
- ✓ Algunos otros problemas como: ventas insuficientes, debilidad competitiva, mal servicio, mala atención al público, activos fijos excesivos, mala ubicación, descontrol de inventarios, problemas de impuestos, etc.

1.5 Parámetros con que se mide una PYMES

Para el análisis de este punto hemos considerado el número de trabajadores debido a que es el elemento que más se destaca en algunos países como son los siguientes:



PAIS	TAMAÑO	TIPO/No DE TRABAJADORES		
		INDUSTRIAL	COMERCIAL	SERVICIOS
MEXICO	PEQUEÑA	menos de 25 a 100	menos de 25	de 21 a 50
	MEDIANA	de 101 a 500	de 21 a 100	de 51 a 100
PERÚ	PEQUEÑA	no excede de 15		
	MEDIANA	no excede de 50		
COLOMBIA	PEQUEÑA	menos de 10 a 50		
	MEDIANA	de 51 a 200		
EUROPA	PEQUEÑA	no excede de 50		
	MEDIANA	no excede de 250		
ECUADOR	PEQUEÑA	no excede de 50		
	MEDIANA	de 50 a 99		



CAPITULO II

2. PROPIEDADES DE INVERSION

Una propiedad de inversión es aquella mediante la cual se puede obtener rentas, plusvalías o ambas siempre y cuando la propiedad no sea destinada a uso administrativo o para venta dentro del curso normal de la empresa. Se considera a un terreno, a un edificio o parte de este como una Propiedad de Inversión.

Se podrá contabilizar una propiedad de inversión como tal si cumple con lo dicho en el párrafo anterior y si su valor razonable puede ser medido con facilidad, caso contrario se contabilizara de acuerdo a lo concerniente en la NIC 16: "Propiedad, Planta y Equipo".

Las propiedades ocupadas por el dueño son aquellas que se tienen 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.

2.1 Reconocimiento

"Se reconocerá como Activo a las propiedades de inversión cuando:

- a) Sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad; y
- b) El costo de las propiedades de inversión pueda ser medido de forma fiable."²

La entidad deberá evaluar todos los costos de sus Propiedades de Inversión, en el momento en que incurra en ellos y comprenderán tanto aquéllos en que se ha incurrido inicialmente para adquirir o construir una partida de

² FUNDACION DEL COMITÉ DE NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD, (IASCF) "Normas Internacionales de Contabilidad", N°40, Párrafo 16.



propiedades, como los incurridos posteriormente para añadir, sustituir parte o mantener el elemento correspondiente. No se reconocerá en el importe en libros los costos derivados del mantenimiento diario (costos de mano de obra y consumidos) ya que se reconocerán en el resultado del período.

Cuando se ha adquirido componentes de las Propiedades de Inversión en sustitución de otros anteriores este costo será reconocido en el importe en libros siempre y cuando esté de acuerdo a los criterios de reconocimiento. Los componentes sustituidos se darán de baja de acuerdo con los criterios de ésta norma para tal efecto.

Medición inicial al reconocimiento

“Las propiedades de inversión se medirán por su costo en el reconocimiento inicial. El costo de una Propiedades de Inversión comprada es igual a: su precio de compra y cualquier gasto directamente atribuible (honorarios legales y de intermediación, impuestos por la transferencia de propiedad y otros costos de transacción). Si el pago se aplaza más allá de los términos normales del crédito, el costo es el valor presente de todos los pagos futuros.”³

El costo de una Propiedad de Inversión por la entidad será su costo en la fecha en que la construcción o desarrollo sea completada, hasta esa fecha se aplicará la NIC 16 y a partir de esta fecha se convertirá en Propiedades de Inversión aplicándose lo dispuesto en ésta norma: se realizaran transferencias a Propiedades de Inversión cuando exista un cambio en su uso evidenciado por el fin de la construcción o desarrollo, que genera una transferencia de una propiedad en curso a una propiedad de inversión. Cuando la entidad termine la construcción o desarrollo de una propiedad construida por la propia entidad, que vaya a ser contabilizada por su valor razonable, cualquier diferencia entre el valor razonable de la propiedad a esa fecha y su importe en libros anterior, se reconocerá en el resultado del periodo.

³ FUNDACION DEL COMITÉ DE NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD, (IASCF) “Normas Internacionales de Contabilidad”, N°40, Párrafo 20-21.



“El costo inicial del derecho sobre una propiedad mantenida en régimen de arrendamiento financiero y clasificado como Propiedades de Inversión, será el establecido para los arrendamientos financieros (NIC 17): el activo se reconocerá por el menor importe entre el valor razonable de la propiedad y el valor presente de los pagos mínimos por arrendamiento. De acuerdo con ese mismo párrafo, se reconocerá como pasivo, un importe equivalente. Cualquier importe adicional pagado por el arrendamiento forma parte de los pagos mínimos por arrendamiento y quedará incluido en el costo del activo pero excluido del pasivo correspondiente.”⁴

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

- a) Los costos de puesta en marcha,
- 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.

Si el pago por una Propiedad de Inversión se aplazase, 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.

Algunas propiedades de inversión pueden haber sido adquiridas a cambio de uno o varios activos no monetarios, o de una combinación de activos monetarios y no monetarios. Esto se refiere solo a la permuta de un activo no monetario por otro, también es aplicable a todas las permutas que no tienen carácter comercial. 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

⁴ FUNDACION DEL COMITÉ DE NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD, (IASCF) “Normas Internacionales de Contabilidad”, N°40, Párrafo 25.



- b)** No pueda medirse con fiabilidad el valor razonable del activo recibido ni el del activo entregado.

El elemento adquirido se medirá de esta forma incluso cuando la entidad no pueda dar de baja inmediatamente el activo entregado. Si la partida adquirida no se mide por su valor razonable, su costo se medirá por el importe en libros del activo entregado.

Medición posterior al reconocimiento

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.

Esta Norma requiere a todas las entidades determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión para propósitos de medición (modelo del valor razonable) o revelación (modelo del costo). Se recomienda a las entidades, pero no se les obliga, a determinar el valor razonable de sus Propiedades de Inversión con la participación de un experto independiente que tenga capacidad profesional reconocida y experiencia en la localidad y en el tipo de Propiedad.

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

Modelo del valor razonable

El valor razonable de una Propiedad de Inversión es el precio al que podría ser intercambiada una propiedad, entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua.

El valor razonable de una Propiedad de Inversión refleja: el ingreso por rentas que se podría obtener de arrendamientos en las condiciones actuales, los supuestos razonables que, por arrendamientos futuros, se pudiera conseguir



con claridad en el mercado. También refleja, cualquier flujo de salida de efectivo que pudieran esperarse con relación a la propiedad.

La mejor evidencia de un valor razonable se obtiene de los precios actuales en un mercado activo para propiedades similares en la misma localidad y condiciones, sobre las que puedan realizarse contratos parecidos, ya sean de arrendamiento u otros relacionados con esas propiedades. Las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de una propiedad de inversión se incluirán en el resultado del periodo en que surjan.

Modelo del costo

Después del reconocimiento inicial, la entidad que elija el modelo del costo medirá sus propiedades de inversión aplicando los requisitos establecidos en la NIC 16 para ese modelo (Con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de propiedades, planta y equipo se contabilizará por su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor), en lugar de los previstos para los que satisfagan los criterios para ser clasificados como mantenidos para su venta.

Caso Práctico:

La empresa DAWEN, S.A. en el ejercicio 2005 ha adquirido, un edificio de oficinas en Cuenca para destinarlo al alquiler mediante uno o más arrendamientos operativos. Los datos son los siguientes: Importe compra: \$500.000; honorarios, registros y tasas: \$50.000. Al cierre del ejercicio se ha podido calcular el **valor razonable** del edificio de forma fiable mediante la determinación de los precios actuales en un mercado activo para inmuebles de condiciones afines, estimado en \$750.000.

Se contabilizará la inversión en el momento inicial y en el cierre del ejercicio, tomando en cuenta que a partir de este año la entidad decide aplicar el criterio de revalorización para todas sus inversiones inmobiliarias.



I) Reconocimiento Inicial:

El valor inicial de la inversión inmobiliaria debe reconocer el precio de coste que debe incluir el precio de adquisición del proveedor más los gastos hasta la puesta en marcha.

Propiedades de Inversión	550.000
Impuesto al Valor Agregado	66.000
Tesorería	616.000

II) Valoración posterior al cierre del ejercicio 2005:

Cálculo incremento valor ejercicio 2005

Valor razonable a 31/12/05	750.000
Valoración inicial	550.000
Incremento valor	200.000
Propiedades de Inversión	200.000

Beneficios x revalorizaciones en inversiones Inmobiliarias. 200.000

2.2 Adquisición

- ✓ El fin de la ocupación por parte del dueño, en el caso de la transferencia de una instalación ocupada por el propietario a una propiedad de inversión;
- ✓ El inicio de una operación de arrendamiento a un tercero, en el caso de una transferencia de inventarios a propiedades de inversión. En caso de la transferencia de un elemento desde los inventarios a las propiedades de inversión, para contabilizarlo por su valor razonable, cualquier diferencia entre el valor razonable de la propiedad a esa fecha y su importe en libros anterior se reconocerá en el resultado del periodo.
- ✓ El fin de la construcción o desarrollo, en el caso de una transferencia de una propiedad en curso de construcción o desarrollo a propiedades de



inversión. Cuando una entidad termine la construcción o desarrollo de una propiedad de inversión construida por la propia entidad, que vaya a ser contabilizada por su valor razonable, cualquier diferencia entre el valor razonable de la propiedad a esa fecha y su importe en libros anterior, se reconocerá en el resultado del periodo.

Caso Práctico:

La empresa DAWEN. S.A inició su actividad en el año 2005, ha adquirido dos terrenos destinados a la obtención de utilidades a largo plazo: el terreno A por un valor de adquisición de \$ 85.000; y el terreno B, por un precio de adquisición de \$ 92.000. En el terreno A, ha sido necesario contar con unos costes de acondicionamiento como vallado y limpieza, que han ascendido a \$8.000. La empresa sigue la política de revalorización para las inversiones inmobiliarias.

Al final del ejercicio 2005 se conoce que el valor de mercado del terreno B, según un informe técnico se sitúa en \$ 96.000. El terreno A, de uso industrial, está sujeto a una planificación urbanística que, en principio valora el precio de expropiación en \$ 81.000. La empresa ha presentado un recurso para recalificar este terreno como edificable; si se acepta el valor de mercado, podría situarse entre \$ 87.000 y 90.000.

I) Valoración inicial:

Se realizará en relación con el precio de adquisición:

Terreno A:	85.000	+	8.000	=	93.000
Terreno B:					<u>92.000</u>
					185.000
Propiedades de Inversión (terrenos A y B)					185.000
Tesorería					185.000



Los gastos de acondicionamiento del terreno forman parte del ejercicio de adquisición.

II) Valoración posterior al cierre del ejercicio 2005:

La sociedad escogió el modelo de revalorización para sus inversiones inmobiliarias. Sin embargo, no será posible la valoración a valor razonable del terreno A, puesto que no puede determinarse de forma fiable, de modo que se aplicará el modelo del costo.

En esta situación la empresa deberá valorar el terreno A de acuerdo con la NIC 16 y podrá valorar el terreno B según su valor razonable.

Terreno A:

Cálculo del valor ejercicio 2005:

Valor a 31/12/05	81.000
Valoración inicial	-85.000
Decremento valor	-4.000

Pérdidas por dep. de inv. Inmobiliarias	4.000	
Propiedades de inversión		4.000

Terreno B:

Valor a 31/12/05	96.000
Valoración inicial	-92.000
Incremento valor	4.000

Propiedades de Inversión (terreno B)	4.000	
Beneficios por revalorizaciones en inversiones inmobiliarias	4.000	

2.3 Permanencia

Si la entidad reinicia el desarrollo de una propiedad de inversión, para continuar manteniéndolo en el futuro como propiedad de inversión, ésta permanecerá



como tal y no se reclasificará como instalación ocupada por el dueño durante su nueva etapa de desarrollo.

Hasta la fecha en la que las propiedades ocupadas por el dueño 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, su valor razonable, de la misma forma que una revaluación aplicando la NIC 16:

a) Cualquier disminución en el importe en libros de la propiedad, se reconocerá en el resultado del periodo. Sin embargo, y en la medida en que el importe esté incluido en el superávit de revaluación de esa propiedad, la disminución se cargará contra el saldo de dicho superávit.

b) Cualquier aumento resultante en el importe en libros se tratará como

sigue:

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.

ii) Cualquier remanente del aumento, sobre la reversión anterior, habrá de ser acreditado directamente al superávit de revaluación, dentro del patrimonio neto. En el caso de una desapropiación de la propiedad de inversión, los superávit de revaluación incluidos en el patrimonio neto 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.

El deterioro del valor o las pérdidas en propiedades de inversión, las reclamaciones asociadas o pagos por compensación de terceros y cualquier compra o construcción posterior de activos sustituidos son hechos económicos independientes y por eso se contabilizarán independientemente, de la forma siguiente:



- a) Las pérdidas por deterioro del valor de las Propiedades de Inversión se reconocerán de acuerdo con la NIC 36 (Deterioro del Valor de los Activos);
- b) Los retiros o desapropiaciones de las Propiedades de Inversión se reconocerán de acuerdo a lo dispuesto en esta Norma;
- c) La compensación de terceros por la Propiedad de Inversión cuyo valor haya sufrido un deterioro, haya experimentado una pérdida o haya sido objeto de desapropiación se reconocerá en el resultado del periodo en el que dicha compensación sea exigible; y
- d) El costo de los activos rehabilitados, comprados o construidos como sustitutos se determinará de acuerdo a la medición inicial de esta Norma.

2.4 Disposición

- ✓ El inicio de la ocupación por parte del propietario, en el caso de una transferencia de una propiedad de inversión a una instalación ocupada por el dueño;
- ✓ El inicio de un desarrollo con intención de venta, en el caso de una transferencia de una propiedad de inversión a inventarios; el costo de la propiedad a efectos de contabilizaciones posteriores, ya se utilice la NIC 16 ó la NIC 2 (Inventarios), será el valor razonable en la fecha del cambio de uso.
- ✓ Una propiedad de inversión se dará de baja en cuentas cuando se venda o cuando la propiedad de inversión quede permanentemente retirada de uso y no se esperen beneficios económicos futuros procedentes de su desapropiación. La desapropiación de una propiedad de inversión puede producirse bien por su venta o por su incorporación a un arrendamiento financiero.



Si, de acuerdo con el criterio de reconocimiento, la entidad reconoce en el importe en libros de un activo el costo de sustitución de parte de una propiedad de inversión, dará de baja el importe en libros del elemento sustituido.

La pérdida o ganancia resultante del retiro o la desapropiación de una propiedad de inversión, se determinarán como la diferencia entre los ingresos netos de la transacción y el importe en libros del activo, y se reconocerá en el resultado del periodo en que tenga lugar el retiro o la desapropiación.

La contraprestación a cobrar se reconocerá inicialmente según su valor razonable, si el pago por una propiedad de inversión se aplaza, la contraprestación recibida se reconocerá inicialmente por el equivalente de su precio al contado. La diferencia entre el importe nominal de la contraprestación y el equivalente al precio de contado, se reconocerá como un ingreso por intereses.

Las compensaciones de terceros por causa de propiedades de inversión que hayan deteriorado su valor, se hayan perdido o abandonado, se reconocerán en el resultado del periodo cuando dichas.

Ejemplo:

Una empresa decide poner a la venta una inversión inmobiliaria. Se pone de manifiesto el inicio de un desarrollo con intención de venta.

Solución: El activo pasa de inversión inmobiliaria a existencias. El coste, del inmueble a efectos de contabilizaciones posteriores, utilizando la NIC 2 (Inventarios), será el valor razonable en la fecha del cambio de uso. En este caso, el cambio de uso se pone de manifiesto por el inicio de un desarrollo con intención de venta. Si la entidad decide disponer de una inversión inmobiliaria sin hacer un desarrollo específico, continuará calificando el inmueble como una inversión inmobiliaria hasta que sea dado de baja en cuentas y no lo tratará como si fuera un elemento de las existencias.



CAPITULO III

3. PRESENTACIÓN DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN EN LOS ESTADOS FINANCIEROS.

3.1 Plan General de Contabilidad

El Plan General de Contabilidad ha modificado el orden de sus contenidos con el propósito de colocar en las tres primeras partes los elementos de mayor contenido sustantivo, que son de aplicación obligatoria, y las dos últimas se reservan para contenidos voluntarios más amplios, dividiéndose de la siguiente manera:

- ✓ Marco Conceptual de la Contabilidad: conjunto de fundamentos, principios y conceptos básicos que conduce a un proceso lógico con el objetivo de garantizar una adecuada interpretación.
- ✓ Normas de registro y valoración: aquellas que sirven para concertar contenidos en las NIC//NIIF y agruparlas en el Plan General de Contabilidad con la finalidad de mejorar la sistemática de la norma.
- ✓ Cuentas anuales: El balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria son los documentos que integran las cuentas anuales.
- ✓ Cuadro de cuentas: se refiere al cuadro de cuentas, que sigue una clasificación decimal. (1-9), integrándose los dos últimos grupos: 8 gastos imputados al patrimonio neto y 9 ingresos imputados al patrimonio neto.
- ✓ Definiciones y relaciones contables: cada uno de los grupos, subgrupos y cuentas, están sujetas a una definición en la que se recoge el contenido y las características más sobresalientes de las operaciones y hechos económicos, las relaciones contables describen los motivos más comunes de crédito y débito de las cuentas.

(Anexo 1).



3.2 Cuentas que Intervienen

Las cuentas de Propiedades de Inversión figurarán en el grupo 2: activo no corriente del balance general. Activos no corrientes que sean inmuebles y que se posean para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para:

- _ Su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o
- _ Su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Su movimiento es el siguiente:

- a) Se cargarán por el precio de adquisición o coste de producción o por su cambio de uso, con abono, generalmente, a cuentas de los subgrupos 21 ó 57 ó a la cuenta 732.

21. Inmovilizaciones Materiales:

a) Se cargarán por el precio de adquisición o coste de producción o por su cambio de uso, con abono, generalmente, a cuentas de los subgrupos 22 ó 57(Inversiones Inmobiliarias-Tesorería), a la cuenta 731 (Trabajos realizados para el inmovilizado material) o, en su caso, a cuentas del subgrupo 23(Inmovilizaciones Materiales en Curso).

b) Se abonarán por las enajenaciones, por su cambio de uso y en general por su baja del activo, con cargo, generalmente, a cuentas de los subgrupos 22 ó 57 y en caso de pérdidas a la cuenta 671(Pérdidas procedentes del inmovilizado).

57. Tesorería:

Se cargarán a la entrada de los medios líquidos y se abonarán a su salida, con abono y cargo a las cuentas que han de servir de contrapartida, según la naturaleza de la operación que provoca el cobro o el pago.



732. Trabajos realizados en Inversiones Inmobiliarias (73 Trabajos Realizados Para La Empresa):

Se abonará por el importe anual de los gastos, con cargo en cuentas del subgrupo 22.

b) Se abonarán por las enajenaciones, por su cambio de uso y en general por su baja del activo, con cargo, generalmente, a cuentas de los subgrupos 21 ó 57 y en caso de pérdidas a la cuenta 672.

21. Inmovilizaciones Materiales

57. Tesorería

672. Pérdidas procedentes de las inversiones inmobiliarias (67. Pérdidas Procedentes De Activos No Corrientes Y Gastos Excepcionales):

Pérdidas producidas en la enajenación de inmovilizado intangible, material o las inversiones inmobiliarias o por su baja del activo, como consecuencia de pérdidas irreversibles de dichos activos.

Se cargarán por la pérdida producida en la enajenación o baja, con abono a las cuentas del grupo 2 que correspondan o a la cuenta 580 (Inversiones con Personas y Entidades).

Clasificación de las Inversiones Inmobiliarias

22. INVERSIONES INMOBILIARIAS

220. Inversiones en terrenos y bienes naturales

221. Inversiones en construcciones

a) Se cargarán por el precio de adquisición o coste de producción o por su cambio de uso, con abono, generalmente, a cuentas de los subgrupos 21 ó 57 ó a la cuenta 732.



b) Se abonarán por las enajenaciones, por su cambio de uso y en general por su baja del activo, con cargo, generalmente, a cuentas de los subgrupos 21 ó 57 y en caso de pérdidas a la cuenta 672.

3.3 Estados Financieros

Las PYMES generan estados financieros para brindar información a usuarios externos, a continuación se detallará como se sitúa el movimiento de las Propiedades de Inversión en cada uno de los estados.

3.3.1 Balance General Individual

A continuación vamos a exponer la ubicación de las Propiedades de Inversión dentro del balance general:

EMPRESA "DAWEN" S.A.

BALANCE GENERAL INDIVIDUAL (consolidado)

EJERCICIO DEL 01/01 AL 31/12 DE 20X5

En miles USD dólares

ACTIVO

A) ACTIVO NO CORRIENTE

I. Inmovilizado Intangible

II. Inmovilizado Material

III. Inversiones Inmobiliarias

1. Inversiones en terrenos y bienes naturales

2. Inversiones en construcciones

IV. Inversiones de empresas del grupo y asociadas

V. Inversiones financieras a largo plazo

VI. Activos por impuesto diferido



3.3.2 Estado Consolidado de Resultados

Las Propiedades de Inversión en el Estado de Resultados se registrarán de acuerdo a la ganancia o pérdida generadas por las inversiones realizadas en la entidad al final del periodo. Se ubicarán en el estado como se presenta a continuación:

EMPRESA "DAWEN" S.A.

ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS

Al 31 de Diciembre del 2005

En miles USD dólares

VENTAS

- Costo de Ventas
- Gastos de Administración y Ventas
- Depreciación
- Amortización
- Provisión Cuentas Incobrables
- Gasto Intereses
- + Intereses Ganados
- + Participación en ganancia de afiliada
- + Ingresos por cobro de seguro
- + Ganancia (Pérdida) en Diferencial Cambiario
- Ganancia (Pérdida) Violación de Patente
- **Ganancia (Pérdida) Venta Inversiones**
- + **Ganancia (Pérdida) Venta Propiedad**
- Ganancia (Pérdida) Venta Intangibles
- + Ganancia (Pérdida) Venta Obligaciones Largo Plazo

= Utilidad antes de Impuestos

PROVISIÓN PARA IMPUESTOS

= UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA



3.3.3 Flujo de Efectivo

Las Propiedades de Inversión en el Estado de Flujos de Efectivo están ubicadas dentro de las actividades de inversión como sigue:

**EMPRESA "DAWEN" S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Al 31 de Diciembre del 2005
En miles USD dólares**

MÉTODO DIRECTO

FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

= Efectivo Neto Proveniente de Actividades de Operación (1)

FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN

Venta de Inversiones

Construcción de Propiedad

Cobro de cuota por venta de planta

Venta de Propiedades

= Efectivo Neto Proveniente de Actividades de Inversión (2)

FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

= Efectivo Neto Proveniente de Actividades de Financiamiento (3)

EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:

Incremento Neto de Efectivo Durante el Año (1+2+3)

Efectivo y Equivalentes de Efectivo al inicio del Año

EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO A FIN DE AÑO



3.3.4 Notas a los Estados Financieros

EMPRESA "DAWEN" S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de Diciembre del 2005
En miles USD dólares

En las notas se describirán los inmuebles clasificados como inversiones inmobiliarias, y se informará de:

1. Tipos de inversiones inmobiliarias y destino que se dé a las mismas.
2. Ingresos provenientes de estas inversiones así como los gastos para su explotación; se diferenciarán las inversiones que generan ingresos de aquellas que no lo hacen.
3. La existencia e importe de las restricciones a la realización de inversiones inmobiliarias, al cobro de los ingresos derivados de las mismas o de los recursos obtenidos por su enajenación o disposición por otros medios, y
4. Obligaciones contractuales para adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias o para reparaciones, mantenimiento o mejoras.



CAPITULO IV

4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

4.1 Conclusiones

- ✓ Con la adopción de las NIFF se ha modificado la presentación de los estados Financieros, en lo que tiene que ver con el orden, ubicación, el nombre de la cuenta cambia pero el significado es el mismo con un concepto más específico o amplio y finalmente en algunos casos desaparecen cuentas, o surgen cuentas debido al nuevo tratamiento contable.
- ✓ Las NIIF para las PYMES es un proyecto que aun no está aprobado por nuestro país y el concepto que se maneja en el Ecuador es muy pequeño en comparación con el resto del mundo.
- ✓ El objetivo final de las NIIF es uniformar la aplicación de leyes y la presentación de Estados Financieros con el propósito de que estos puedan ser interpretados y comparados consistentemente de igual manera en cualquier país del mundo.
- ✓ Una entidad invierte en una propiedad de inversión con la finalidad de obtener rentas, plusvalías o ambas, para beneficio propio de la empresa.
- ✓ Todas las Propiedades de Inversión deben ser contabilizadas uniformemente empleando el modelo del valor razonable o el modelo del costo y a su vez la entidad debe revelar el tipo de modelo que aplica.
- ✓ Las PYMES se caracterizan por su facilidad administrativa, pero su debilidad, se debe a razones de tipo económico, como son la inflación y



devaluaciones; viven al día de sus ingresos, le temen al fisco, falta de recursos financieros, por lo tanto se les dificulta crecer, y estas mismas razones ponen en peligro su existencia.

4.2 Recomendaciones

- ✓ Toda entidad debería conocer bien el concepto de Propiedades de Inversión de manera que éstas puedan ser reconocidas con claridad y bajo los criterios que debe cumplir para ser una propiedad de inversión.
- ✓ La entidad debería aplicar el modelo de valor razonable siempre que este pueda ser medido con fiabilidad, sin costo o esfuerzo.
- ✓ Una PYME debería contratar un profesional en el área para determinar el valor razonable de sus propiedades.
- ✓ Las pequeñas y medianas empresas deberían buscar distintas fuentes de financiamiento para facilitar la ampliación de sus recursos con el propósito de mejorar la calidad de los productos y servicios que ofrecen y para soportar con mayor estabilidad los periodos de crisis.
- ✓ La dirección de una PYME debería ser llevada a cabo por un buen administrador.
- ✓ Toda empresa debe capacitar al personal de manera que al momento de efectuarse cambios en leyes, principios y reglamentos, estos estén preparados profesionalmente para enfrentar los problemas que puedan surgir.



BIBLIOGRAFIA:

LIBROS

IASB, Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, 2009, NIIF para las PYMES: Propiedades de Inversión, IASCF Publications Department, London.

FUNDACION DEL COMITÉ DE NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD, (IASCF) "Normas Internacionales de Contabilidad", N°40, 31 de diciembre del 2006.

Plan General de Contabilidad, R.D. 1514/2007 de 16 de noviembre.

ANDERSEN, Arthur (1999), Diccionario de Economía y Negocios. Editorial ESPASA, España.

INTERNET

<http://www.inei.gob.pe>

<http://www.ecouncil.ac.cr>

<http://www.congreso.gob.pe>

[http:// www.infomipyme.com](http://www.infomipyme.com)



ANEXOS

ANEXO 1

Cuentas que se utilizan para el tratamiento contable de Propiedades de Inversión:

GRUPO 2

Activo No Corriente

21. INMOBILIZACIONES MATERIALES

210. Terrenos y Bienes Naturales

211. Construcciones

22. INVERSIONES INMOBILIARIAS

220. Inversiones en Terrenos y Bienes Naturales

221. Inversiones en Construcciones

23. INMOBILIZACIONES MATERIALES EN CURSO

230. Adaptación de terrenos y bienes naturales

231. Construcciones en curso

29. DETERIORO DEL VALOR DE ACTIVOS NO CORRIENTES

290. Deterioro del Valor de Inversiones Inmobiliarias

2920. Deterioro del Valor de los Terrenos y Bienes Naturales

2921. Deterioro del Valor de Construcciones

GRUPO 5

Cuentas Financieras

57. TESORERIA

570. Caja

571. Bancos



**58. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA Y
ACTIVOS Y PASIVOS ASOCIADOS**

580. Inversiones con Personas y Entidades

GRUPO 6

Compras y Gastos

**67. PERDIDAS PROCEDENTES DE ACTIVOS NO CORRIENTES Y GASTOS
EXCEPCIONALES**

671. Pérdidas procedentes del Inmovilizado Material

672. Pérdidas procedentes de las Inversiones Inmobiliarias

GRUPO 7

Ventas e Ingresos

73. TRABAJOS REALIZADOS PARA LA EMPRESA

730. Trabajos realizados para el Inmovilizado Material

731. Trabajos realizados en Inversiones Inmobiliarias

732. Trabajos realizados para el Inmovilizado Material en Curso



ANEXO 2

1. TÍTULO DE TESIS:

Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para las Pequeñas y Medianas Empresas (PYMES): Propiedades de Inversión.

2. ANTECEDENTES

En la actualidad se están generando cambios relevantes en nuestro país y también a nivel internacional, debido a la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), con las que se pretende mantener uniformidad en la aplicación de leyes de manera tal que la información financiera pueda ser consistente y comparable en cualquier país del mundo, por lo que consideramos importante desarrollar este tema para realizar un análisis sobre lo que ésta adopción provoca, afectando así a todo tipo de pequeña y mediana empresa las mismas que aplicarán estas normas a partir del 1 de enero del 2012 luego del año de transición.

El trabajo a realizar sobre Propiedades de Inversión es de gran importancia por los cambios generados en el tratamiento contable que se les da a este tipo de inversiones dentro de toda entidad y llega a ser una herramienta fiable que permitirá dar un adecuado y correcto manejo de las mismas, así como el reconocimiento apropiado para ser clasificadas como una propiedad de inversión.

Nuestro tema es de apertura muy amplia, fundamental y útil en toda entidad que maneje este tipo de activo, es un trabajo que no siempre se realiza y que tiene un especial seguimiento y cuidado durante su existencia o permanencia en la empresa.

4. OBJETIVOS

4.1 OBJETIVO GENERAL

Realizar un análisis teórico y una aplicación práctica sobre NIIF para PYMES: Propiedades de Inversión.

4.2 OBJETIVOS ESPECIFICOS

1. Analizar el Marco Conceptual sobre las PYMES en el Ecuador.
2. Determinar el Proceso Contable de las Propiedades de inversión.



3. Conocer la nueva presentación de las propiedades de Inversión en los Estados Financieros.

5. MARCO TEORICO

Hemos considerado que los temas que se presentan descritos a continuación son importantes y primordiales para el desarrollo de nuestra tesis sobre Propiedades de Inversión, con lo que fortalece la comprensión y se profundiza el tema para cumplir con los propósitos de la investigación.

5.1 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 otras NIIF”⁵

La finalidad de todo tipo de empresa es cumplir con las necesidades y deseos del cliente, ofreciéndole un producto y/o servicio a un valor por encima del costo de fabricación.

El costo es todo aquel gasto que se suma al precio final de un activo, siendo éste el valor que le cuesta producir al dueño o empresa y es fijado dentro de un periodo de tiempo determinado afines con la actividad económica de la empresa, que puede ser producción, administración, distribución y financiamiento. Es decir costos, son los desembolsos que tiene que realizar una empresa para que sus actividades se desarrollen normalmente. La diferencia obtenida entre el costo real y el precio de venta es la utilidad generada a favor de la empresa.

Luego de ser definido el costo, cada empresa fija el precio de venta del producto o servicio que presta tomando en cuenta el mercado y sus competidores; el elemento fundamental de la gestión empresarial es conocer los costos reales de la empresa, de esta manera se contribuirá al logro de sus objetivos futuros.

Toda decisión empresarial influye en costos, por ello deben ser tomadas sobre una base, con eficiencia y midiendo las posibles consecuencias que se pueden generar.

Datos Bibliográficos:

⁵ FUNDACION DEL COMITÉ DE NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD, (IASCF) “Normas Internacionales de Contabilidad”, N°40, Pág 5.



Finalmente podemos decir que el costo es el esfuerzo económico que realiza una empresa para conseguir el logro de los objetivos (pagar los sueldos al personal de producción, comprar materiales, fabricar un producto, venderlo, prestar un servicio, obtener fondos para financiarnos, administrar la empresa, etc.) a través del consumo de recursos, dinero, materiales y trabajo, que se capitalizan en los bienes que aumentan el valor con dichos consumos

5.2 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 las operaciones.”⁶

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

Son ejemplos de propiedades de inversión: un terreno que se tiene para obtener plusvalías a largo plazo y no para venderse en el corto plazo, dentro del curso ordinario de las actividades del negocio; un terreno que se tiene para un uso futuro no determinado (en el caso de que la entidad no haya determinado si el terreno se utilizará como propiedad ocupada por el dueño o para venderse a corto plazo, dentro del curso ordinario de las actividades del negocio, se considera que ese terreno se mantiene para obtener plusvalías); un edificio que sea propiedad de la entidad (o bien un edificio obtenido a través de un arrendamiento financiero) y esté alquilado a través de uno o más arrendamientos operativos; y un edificio que esté desocupado y se tiene para ser arrendado a través de uno o más arrendamientos operativos.

Aquellas propiedades que tienen una parte renta y plusvalías y la otra parte utilizada en la producción de bienes o servicios o para fines de administración únicamente se calificará como propiedad de inversión cuando se utilice una

⁶ Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), NIIF par a las PYMES, London, 2009, Pág. 94.



porción mínima de la misma para la producción o suministro de bienes o servicios o para fines administrativos.

La entidad tratará los servicios complementarios a los ocupantes de una propiedad como propiedad de inversión si los servicios son un componente insignificante del contrato por ejemplo la vigilancia y los servicios de mantenimiento que proporciona el dueño de un edificio a los arrendatarios que lo ocupan.

Puede ser difícil determinar si los servicios complementarios son lo suficientemente significativos para hacer que la propiedad no se califique como propiedad de inversión.

La entidad desarrollará criterios para poder ejercer tal juicio de forma coherente, de acuerdo con la definición de propiedades de inversión y con las directrices correspondientes”.⁷

5.3 Propiedades ocupadas por el dueño

“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.

La NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo se aplican a las propiedades ocupadas por el dueño. Por ejemplo las propiedades que se tienen para realizar en ellas construcciones o desarrollos futuros y utilizarlos posteriormente como ocupados por el dueño; propiedades ocupadas por empleados (paguen o no rentas según su valor de mercado) y propiedades ocupadas por el dueño en espera de desprenderse de ellas; un hotel gestionado por el dueño es una propiedad ocupada por éste y no una propiedad de inversión.”⁸

5.4 Valor Razonable

“Es la cuantía por la que un activo (pasivo) podría ser comprado (incurrido), o vendido (liquidado) en una transacción corriente entre partes independientes y libremente, sin estar forzadas a hacerlo o sin tratarse de una liquidación”⁹

Para estimar el valor razonable se debería tener en cuenta los valores de activos o pasivos similares, los resultados de diferentes técnicas de valoración como son el valor actual neto, análisis fundamental, matrices de precios o modelos de precios.

⁷ FUNDACION DEL COMITÉ DE NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD, (IASCF) “Normas Internacionales de Contabilidad”, N°40, Pág. 8.

⁸ FUNDACION DEL COMITÉ DE NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD, (IASCF) “Normas Internacionales de Contabilidad”, N°40, Pág. 6.

⁹ SFAS-133, Financial Accounting Standards Board, Definición de Valor Razonable, 1998.



Entre otros los temas en los cuales ha sido aplicado el concepto de Valor Razonable en la norma contable preparada por el IASB, está Propiedades de Inversión, Propiedades, Planta y Equipo, Arrendamientos, Agricultura.

El análisis de estas normas permite establecer que, para algunos ítems del activo, el concepto de Valor Razonable es indicado al momento de la medición inicial, sin embargo para otros, es recomendado como un tratamiento alternativo, al momento de la medición posterior.

En el caso de los Arrendamientos, Productos Agrícolas el concepto de Valor Razonable se utiliza en la medición inicial.

Para las Propiedades de Inversión, Propiedades, Planta y Equipo se utilizará el concepto de valor razonable como tratamiento alternativo la medición posterior.

5.5 Pequeñas y Medianas Empresas (PYMES)

“El IASB desarrolla y publica una norma separada que pretende que se aplique a los estados financieros con propósito de información general y otros tipos de información financiera de entidades que en muchos países son conocidas por diferentes nombres como pequeñas y medianas entidades (PYMES), entidades privadas y entidades sin obligación pública de rendir cuentas”.¹⁰

El término PYMES se utiliza generalmente para indicar a entidades muy pequeñas sin considerar si publican estados financieros con propósito de información general para usuarios externos.

Habitualmente las PYMES realizan estados financieros que son para información general y para uso exclusivo de propietarios-gerentes, para las autoridades fiscales u otros organismos gubernamentales.

PYMES, son un grupo de Pequeñas y Medianas Empresas; no se puede definir exactamente a éstas empresas ya que depende de distintos elementos que en cada país son tomados de diferente manera, por lo que su definición se estructura a través de varios criterios o parámetros de cuantificación como son:

- ✓ El número de trabajadores
- ✓ Los ingresos obtenidos por actividades ordinarias
- ✓ El volumen de ventas
- ✓ La totalidad de activos, entre otros

Los objetivos de una PYMES son iguales a los de cualquier empresa en el mundo pero éstas a su vez sufren problemas de administración, planeación, financiamiento, organización, etc.

¹⁰ Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), NIIF para las PYMES, London, 2009, Pág. 11.



5.6 Normas Internacionales de Contabilidad (NIC)

Las NIC son emitidas por Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Normas Internacionales de Contabilidad, actualmente existen en vigencia 28 normas y cada una de ellas se convertirá y transformará en NIIF con el tiempo según las resoluciones que tome el IASB.

Las NIC han sido el resultado de numerosos estudios y esfuerzos de profesionales en el área de la contabilidad a nivel internacional con el objetivo de uniformar la información financiera que se presente en los Estados Financieros.

Son un conjunto de normas o leyes que establecen la información que deben presentarse en los estados financieros y la estructura de cómo debe aparecer ésta información en los balances.

El objetivo de estas normas es reflejar la naturaleza económica de las operaciones del negocio, y presentar una imagen fidedigna de la situación financiera de una empresa.

5.7 Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), son las normas e interpretaciones contables emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), con el propósito de reducir las diferencias existentes en el mundo como por ejemplo en la presentación de Estados Financieros, el uso de una amplia variedad en Activos, Pasivos, Patrimonio Neto Ingresos y Gastos, el uso de diferentes criterios para el reconocimiento de partidas, etc. por medio de la búsqueda de la armonización entre las regulaciones, normas contables y procedimientos relativos a la preparación y presentación de los estados financieros.

El IASB está comprometido con el desarrollo, en interés público, de un conjunto único de normas contables mundiales de elevada calidad, comprensibles y de obligado cumplimiento que lleven a requerir información comparable, transparente y de elevada calidad en los estados financieros para propósitos generales. Desde que el IASB comenzó a operar en abril de 2001, el número de países que usan las NIIF ha crecido sustancialmente, acercándose al objetivo del IASB, que consiste en que constituyan un conjunto de normas contables comunes que se utilicen en todo el mundo, por lo que se está ya



consiguiendo la adopción de las mismas que de acuerdo a la actividad que realizan deberán todo tipo de empresas adoptar estas normas hasta el 2012.

Las NIIF establecen los requisitos de reconocimiento, medición, presentación e información a revelar que se refieren a las transacciones y sucesos económicos que son importantes en los estados financieros con propósitos generales. Pueden también establecer estos requisitos con relación a transacciones y sucesos que surgen en sectores económicos específicos. Las NIIF se basan en el Marco Conceptual, que se refiere a los conceptos subyacentes en la información presentada dentro de los estados financieros con propósitos generales. El objetivo de este marco es facilitar la formulación coherente y lógica de las NIIF, también suministra una base para el uso de criterios al resolver problemas contables.¹¹

Actualmente se requiere la adopción de estas normas de manera uniforme en todo el mundo. Estas NIIF son propiedad de la Fundación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASCF).

6. HIPOTESIS

La aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para las Pequeñas y Medianas Empresas (PYMES) en cuanto a Propiedades de Inversión, permitirá a las empresas proporcionar información contable que sea confiable, relevante, consistente y comparable con otras sean nacionales o internacionales.

7. METODOLOGIA

Para desarrollar el procedimiento metodológico de nuestro tema de tesis, es necesario organizar las actividades de acuerdo a los siguientes pasos:

Estudio Bibliográfico: realizar la investigación necesaria con la finalidad de conseguir la información suficiente para llevar a cabo nuestra tesis utilizando principalmente la norma, leyes, libros, tesis, documentos e internet, etc. La información obtenida será ordenada sistemáticamente de acuerdo a los capítulos que se desarrollaran en nuestra tesis.

Consulta con Profesionales: Procederemos a la elaboración del texto preliminar que deberá ser ajustado con la ayuda de expertos en el tema a tratar y de acuerdo a los comentarios, sugerencias y observaciones extraídas continuaremos con la elaboración del texto definitivo y la presentación de nuestra tesis.

¹¹ Prólogo a las Normas Internacionales de Información Financiera



8. ESQUEMA TENTATIVO

INTRODUCCIÓN

CAPITULO I

Marco Conceptual

- 1.1 Concepto de las PYMES
- 1.2 Características de las PYMES
- 1.3 Importancia de las PYMES
- 1.4 Ventajas y Desventajas de las PYMES
- 1.5 Parámetros con que se mide una PYMES

CAPITULO II:

Propiedades de Inversión

- 2.1 Reconocimiento
- 2.2 Adquisición
- 2.3 Permanencia
- 2.4 Disposición

CAPITULO III:

Presentación de las Propiedades de Inversión en los Estados Financieros.

- 3.1 Plan General de Contabilidad
- 3.2 Cuentas que Intervienen
- 3.3 Estados Financieros
 - 3.3.1 Balance General Individual
 - 3.3.2 Estado Consolidado de Resultados
 - 3.3.3 Flujo de Efectivo
 - 3.3.4 Notas a los Estados Financieros

CAPITULO IV:

Conclusiones y Recomendaciones

- 4.1 Conclusiones
- 4.2 Recomendaciones



BIBLIOGRAFIA

9. VARIABLES

Variable Independiente:

Aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para las Pequeñas y Medianas Empresas PYMES

Variable Dependiente:

Presentar las Propiedades de Inversión en los Estados Financieros



10. BIBLIOGRAFIA

LIBROS:

IASB, Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, 2009, NIIF para las PYMES: Propiedades de Inversión, IASCF Publications Department, London.

Prólogo a las Normas Internacionales de Información Financiera

SFAS-133, Financial Accounting Standards Board, Definición de Valor Razonable, 1998.

Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), NIIF para las PYMES, London, 2009, Pág. 11.

DOCUMENTOS:

FUNDACION DEL COMITÉ DE NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD, (IASCF) "Normas Internacionales de Contabilidad", N°40, 31 de diciembre del 2006.

INTERNET:

Larissa Giovanna Martínez Sosa: larissakiss@hotmail.com

Caja de Herramientas: www.infomipyme.com

Tripod: www.members.tripod.com

Alma Soto: almasg_22@hotmail.com

Berta Silva Palavecinos, Digna Azua Álvarez:
www.capic.cl/capic/media/ART5SilvaAzua.pdf