

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS

**“EL CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR EXTERNO EN LA
VALUACIÓN DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN
DE ACUERDO A NORMAS INTERNACIONALES DE
INFORMACIÓN FINANCIERA PARA UNA EMPRESA QUE
SE DEDICA A LA CONSTRUCCIÓN, VENTA, ALQUILER Y
ADMINISTRACIÓN DE EDIFICIOS Y TERRENOS”**

TESIS

PRESENTADA A LA HONORABLE JUNTA DIRECTIVA
DE LA FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS

POR

SUHEIDY AMARILIS TELÓN CHALÍ

PREVIO A CONFERÍRSELE EL TÍTULO DE

CONTADORA PÚBLICA Y AUDITORA

EN EL GRADO ACADÉMICO DE

LICENCIADA

Guatemala, febrero de 2017

MIEMBROS DE LA JUNTA DIRECTIVA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS

Decano:	Lic. Luis Antonio Suárez Roldán
Secretario:	Lic. Carlos Roberto Cabrera Morales
Vocal Primero:	Lic. Carlos Alberto Hernández Gálvez
Vocal Segundo:	Msc. Byron Giovanni Mejia Victorio
Vocal Tercero:	Vacante
Vocal Cuarto:	P.C. Marlon Geovani Aquino Abdalla
Vocal Quinto:	P.C. Carlos Roberto Turcios Pérez

PROFESIONALES QUE REALIZARON LOS EXÁMENES
DE ÁREAS PRÁCTICAS BÁSICAS

Área Matemática – Estadística	Lic. Felipe Hernández Sincal
Área Contabilidad	Lic. Gaspar Humberto López Jiménez
Área Auditoría	Lic. José Antonio Vielman

PROFESIONALES QUE REALIZARON EL EXAMEN PRIVADO DE TESIS

Presidente:	Lic. Luis Oscar Ricardo De La Rosa
Secretario:	Dr. Manuel Alberto Selva Rodas
Examinador:	Lic. Olivio Adolfo Cifuentes Morales

Guatemala, 25 de noviembre de 2015

Licenciado
Luis Antonio Suárez Roldán
Decano de la Facultad de Ciencias Económicas
Universidad de San Carlos de Guatemala

Señor Decano

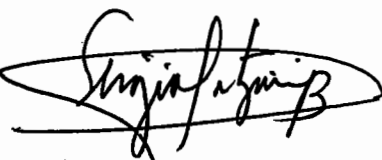
De conformidad con el dictamen DIC.AUD.392-2013, de fecha catorce de noviembre de dos mil trece, fui designado como asesor de tesis de la alumna Suheidy Amarilis Telón Chalí, titulado **“EL CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR EXTERNO EN LA VALUACIÓN DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN DE ACUERDO A NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA PARA UNA EMPRESA QUE SE DEDICA A LA CONSTRUCCION, VENTA, ALQUILER Y ADMINISTRACIÓN DE EDIFICIOS Y TERRENOS”**

En mi opinión el trabajo efectuado cumple con los aspectos esenciales del tema e incluye los procedimientos académicos requeridos; no está demás informarle que este trabajo es el resultado de una amplia investigación y constituye un valioso aporte para el desarrollo de nuestra profesión.

En virtud de lo expresado anteriormente, recomiendo que el mismo sea aceptado para su discusión y defensa en el Examen Privado de Tesis, previo a conferírsele el título de Contador Público y Auditor en el grado de Licenciada.

Sin otro particular, aprovecho la oportunidad para suscribirme de usted.

Muy atentamente,



Lic. Sergio Alejandro Patzán Boror
Contador Público y Auditor
Colegiado CPA-2200

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE
GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS
ECONOMICAS

EDIFICIO 'S-8'
Ciudad Universitaria zona 12
GUATEMALA, CENTROAMERICA

**DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS, GUATEMALA,
OCHO DE FEBRERO DE DOS MIL DIECISIETE.**

Con base en el Punto QUINTO, del ACTA 13-2016 de la sesión celebrada por la Junta Directiva de la Facultad el 28 de julio de 2016, se conoció el Acta AUDITORÍA 116-2016 de aprobación del Examen Privado de Tesis, de fecha 19 de mayo de 2016 y el trabajo de Tesis denominado: "EL CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR EXTERNO EN LA VALUACIÓN DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN DE ACUERDO A NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA, PARA UNA EMPRESA QUE SE DEDICA A LA CONSTRUCCIÓN, VENTA, ALQUILER Y ADMINISTRACIÓN DE EDIFICIOS Y TERRENOS", que para su graduación profesional presentó la estudiante **SUHEIDY AMARILIS TELÓN CHALÍ**, autorizándose su impresión.

Atentamente,

~~"D Y ENSEÑAD A TODOS"~~

LIC. CARLOS ROBERTO CABRERA MORALES
SECRETARIO



LIC. LUIS ANTONIO SUÁREZ ROLDÁN
DECANO

m.ch



DEDICATORIA

A DIOS

Por darme vida, sabiduría y perseverancia a lo largo de la etapa de estudio y así poder culminar.

A MIS PADRES

Santiago Telón y Juana Chalí por su ejemplo, sacrificio y apoyo incondicional en todo momento de mi vida.

A MIS HERMANOS

Por su apoyo y ayuda en todo momento.

A MIS AMIGOS

Gracias por su amistad.

EN ESPECIAL

A mi asesor de tesis por compartir sus conocimientos, que ayudaron a la elaboración de la presente.

A MI CENTRO DE ESTUDIOS

Universidad de San Carlos de Guatemala y a la Facultad de Ciencias Económicas.

ÍNDICE

PÁGINA

INTRODUCCIÓN

i

CAPÍTULO I

EMPRESA QUE SE DEDICA A LA CONSTRUCCIÓN, VENTA, ALQUILER Y ADMINISTRACIÓN DE EDIFICIOS Y TERRENOS

1.1.	DEFINICIÓN DE EMPRESA INMOBILIARIA	1
1.2.	CLASIFICACIÓN DE LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS	2
1.2.1.	Empresas Valuadoras	2
1.2.2.	Empresas Constructoras	3
1.2.3.	Empresas Promotoras	3
1.2.4.	Desarrolladoras Inmobiliarias	4
1.2.5.	Constructoras Inmobiliarias	5
1.2.6.	Diseñadoras Inmobiliarias	5
1.2.7.	Empresas de Agencia o Mediación Inmobiliaria o Corredores de Bienes Raíces	6
1.3.	EMPRESA QUE SE DEDICA A LA CONSTRUCCIÓN, VENTA, ALQUILER Y ADMINISTRACIÓN DE EDIFICIOS Y TERRENOS	7
1.3.1.	Naturaleza de la Empresa	7
1.3.2.	Objetivos de la Empresa	8
1.3.3.	Estructura Organizacional	8
1.3.4.	Legislación Aplicable	11

CAPÍTULO II

NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA Y NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD

2.1	ASPECTOS GENERALES DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA	15
2.1.1	Normas Internacionales de Información Financiera	15

2.1.2	Normas Internacionales de Contabilidad (NIC)	18
2.2	ESTRUCTURA DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA	19
2.2.1	Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASC)	20
2.2.2	Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC)	20
2.3	MARCO CONCEPTUAL DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA	21
2.4	CONTENIDO DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA Y NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD	21

CAPÍTULO III

MODELOS DE VALUACIÓN PARA PROPIEDADES DE INVERSIÓN

3.1	NORMA INTERNACIONAL DE CONTABILIDAD 40	35
3.1.1	Objetivo	36
3.1.2	Alcance	37
3.1.3	Definiciones	39
3.1.4	Reconocimiento de Propiedades de Inversión	42
3.1.5	Medición	51
3.2	MODELO DEL COSTO	53
3.3	MODELO DE COSTO ASUMIDO	54
3.4	MODELO VALOR RAZONABLE	55
3.5	MEDICIÓN POSTERIOR AL RECONOCIMIENTO	61

CAPÍTULO IV

EL CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR EXTERNO

4.1	ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LA PROFESIÓN DEL CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR	62
4.2	ORGANISMOS QUE REGULAN LA PROFESIÓN	66
4.2.1	Instituto Guatemalteco de Contadores Públicos y Auditores	67

4.2.2	Colegio Profesional de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala	69
4.2.3	Colegio de Economistas, Contadores Públicos y Auditores y Administradores de Empresas de Guatemala	71
4.3	INSCRIPCIÓN DEL CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR EN ORGANISMOS E INSTITUCIONES PÚBLICAS	73
4.4	RESPONSABILIDAD PROFESIONAL DEL CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR	75
4.4.1	Responsabilidad Legal	75
4.4.2	Responsabilidad Moral y Ética	76
4.4.3	Norma de Ética	76
4.5	LEYES QUE REGULAN LA PROFESIÓN EN GUATEMALA	78
4.6	MÚLTIPLES FUNCIONES DEL CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR	79
4.6.1	Auditor Independiente	79
4.6.2	Auditor en Relación de Dependencia	80

CAPÍTULO V

EL CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR EXTERNO EN LA VALUACIÓN DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN DE ACUERDO A NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA PARA UNA EMPRESA QUE SE DEDICA A LA CONSTRUCCIÓN, VENTA, ALQUILER Y ADMINISTRACIÓN DE EDIFICIOS Y TERRENOS (CASO PRÁCTICO)

5.1.	ANTECEDENTES	82
5.2.	SITUACIÓN ACTUAL	83
5.3.	SOLICITUD DE PROPUESTA DE SERVICIOS	85
5.4.	PROPUESTA DE SERVICIOS PROFESIONALES	87
5.5.	ACEPTACIÓN DEL CLIENTE	92
5.6.	PLANIFICACIÓN DE LA CONSULTORÍA	93
5.6.1.	Estado de Situación Financiera (solo el área de activo)	97
5.6.2.	Estado de Resultados	98

5.7.	INFORME DE CONSULTORÍA FINANCIERA	107
5.8.	CARTA DE REPRESENTACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN	114
	CONCLUSIONES	116
	RECOMENDACIONES	118
	REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	119

ÍNDICE DE FIGURAS

No.	Nombre	Página
1	Árbol de decisión de la Norma Internacional de Contabilidad No. 40	34

INTRODUCCIÓN

Los estados financieros son fuentes de información útil para la toma de decisiones en una empresa, deben presentar la situación y los cambios en la posición financiera de la entidad con el fin de ser comprensibles para los interesados; para llevar a cabo el entendimiento de los mismos se utiliza la medición, la presentación y la revelación, que contribuyen a que la información financiera de una empresa muestre la realidad de sus operaciones.

Las empresas requieren tener un flujo de datos constantes y exactos para contar con mayor cantidad y calidad de información para la toma de decisiones más acertadas, esto con el fin de hacer frente a la acelerada competencia a la que están sometidas.

El principal objetivo de la investigación es dar a conocer los diferentes modelos de valuación que existen para las propiedades de inversión en una empresa que se dedica a la construcción, venta, alquiler y administración de edificios y terrenos; también que a través de la participación del Contador Público y Auditor (CPA) externo pueda valorar las propiedades de inversión, según los modelos reconocidos de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

En virtud de lo anterior y con el objetivo de proporcionar información útil acerca de los procedimientos, efectos contables y financieros, se aplican las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) que son estándares internacionales enfocados principalmente a la adecuada presentación de los estados financieros, específicamente en el área de propiedades de inversión.

Se presentarán los modelos utilizados para la valuación de propiedades de inversión, según lo establecido en la Norma Internacional de Información Financiera. La incorrecta aplicación de la misma puede distorsionar la situación financiera, debido a que si el modelo utilizado no es correcto, ocasiona una inadecuada presentación en la información de la empresa que se dedica a la construcción, venta, alquiler y administración de edificios y terrenos, al no aplicar el registro contable de acuerdo con la norma; por ello, es necesario conocer los métodos de valuación establecida por la normativa vigente, para contabilizar en forma correcta los modelos de valuación de las propiedades de inversión. Es preciso el uso de los servicios profesionales de un Contador Público y Auditor externo, por su capacidad de conocer los diferentes modelos de valuación de las propiedades de inversión, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

El contenido de esta tesis, está integrado en cinco capítulos: en el primer capítulo se dan a conocer conceptos básicos, clasificación y elementos de las empresas en general; así mismo, se describen las generalidades de las empresas constructoras, objeto de análisis y el marco legal.

En el segundo capítulo se describen aspectos generales, estructura, marco conceptual y contenido de las Normas Internacionales de Información Financiera y Normas Internacionales de Contabilidad.

En el tercer capítulo se mencionan los modelos de valuación para las propiedades de inversión, el objetivo, alcance, definiciones, reconocimiento y medición de propiedades de inversión, ejemplos de la Norma Internacional de Contabilidad que le rige y los diferentes modelos de valuación.

En el cuarto capítulo se muestran los antecedentes históricos de la profesión, organismos que regulan la profesión, responsabilidad profesional, legal, moral y ética y las múltiples funciones del Contador Público y Auditor.

En el quinto capítulo se presenta un caso práctico donde se aplican los procedimientos establecidos en el tratamiento contable a la empresa que se dedica a la construcción, venta, alquiler y administración de edificios y terrenos objeto de análisis, en el momento de la implementación de la valuación de propiedades de inversión según la norma internacional de contabilidad No. 40.

Por último se dan a conocer las conclusiones, recomendaciones y referencias bibliográficas consultadas de acuerdo con el tema desarrollado.

CAPÍTULO I

EMPRESA QUE SE DEDICA A LA CONSTRUCCIÓN, VENTA, ALQUILER Y ADMINISTRACIÓN DE EDIFICIOS Y TERRENOS

Las empresas que se dedican a la construcción, venta y administración de edificios y terrenos también son llamadas empresas inmobiliarias.

1.1. DEFINICIÓN DE EMPRESA INMOBILIARIA

“Son empresas que actúan sobre bienes inmuebles, transformándolos para mejorar sus características y capacidades físicas, para luego ofrecerlos en el mercado y así satisfacer las necesidades de alojamiento y sustentación de las actividades de la sociedad en general”. (2:27)

Son las empresas que se dedican a promover, desarrollar e impulsar toda clase de proyectos, comprar, vender, cambiar, dar o tomar en arrendamiento y en general comercializar toda clase de bienes muebles e inmuebles en nombre propio, con el fin de tener en cuenta las necesidades de vivienda para la sociedad.

Las empresas inmobiliarias también se encargan de la prestación de servicios de construcción, asesoramiento económico a terceros, arrendamiento, alquiler y promoción; esto significa que se dedican en general a la comercialización de los bienes inmuebles. Existen empresas en este giro comercial que pueden dedicarse de la construcción de proyectos inmobiliarios, o bien únicamente ser vendedor de estos.

Cada inmobiliaria puede realizar todas las actividades mencionadas o solamente algunas de ellas. Esto va a depender del objetivo de la empresa, su visión y los recursos con los que cuente.

La empresa inmobiliaria, al igual que toda empresa productiva, debe tomar en cuenta dentro de su organización tres elementos importantes sin los cuales no sería posible su desarrollo, los cuales son: el cliente, recursos humanos y recurso de capital.

1.2. CLASIFICACIÓN DE LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS

De acuerdo con la constitución de una empresa, según el Código de Comercio de Guatemala, Decreto 2-70 del Congreso de la República, en su Artículo 3, las sociedades organizadas bajo forma mercantil tienen la calidad de comerciantes, cualquiera que sea su objeto; por lo que la inmobiliaria puede ser, de acuerdo con sus características y elementos, de la siguiente clasificación:

1.2.1. Empresas Valuadoras

Estas empresas se dedican a valorar todo tipo de inmuebles, para establecer su valor actual en el mercado.

La valuación o valoración de activos, es el proceso de estimar el valor de un activo; es tanto un arte como una ciencia, porque requiere la intervención del juicio profesional. El valuador debe reunir, clasificar, analizar e interpretar un conjunto de datos que proyecta el mercado.

1.2.2. Empresas Constructoras

Se entienden por construcción a la técnica y arte de fabricar edificios e infraestructuras y también labores de rehabilitación y restauración. Para llevar a cabo todo lo necesario para esta labor, se requiere de empresas para su dirección y coordinación, por medio de proyectos y planificación; esta es labor de la empresa de construcción.

Una de las actividades que la empresa constructora requiere realizar, es un estudio de las condiciones del suelo para saber qué tipo de materiales empleará para llevar a cabo la construcción.

Antes de iniciar cualquier construcción la empresa necesitará crear un boceto, el cual se le mostrará a quien contrate los servicios, a fin de recibir su aprobación o realizar el cambio conveniente para la obra. Cuando el proyecto de construcción ha sido aprobado, la empresa constructora iniciará con la mano de obra.

1.2.3. Empresas Promotoras

Estas empresas actúan como intermediario en arrendamientos de inmuebles o en la compra venta de los mismos. Al realizar un proyecto de construcción es necesario ser poseedor del terreno donde se llevara a cabo el mismo. La adquisición del terreno, normalmente es una labor de los promotores de inmobiliarias. Cuando el terreno es propiedad de la promotora inmobiliaria, puede comenzar el proceso de construcción de él o los edificios. En sus labores habituales está la gestión y la viabilidad del proyecto, análisis y control sobre diferentes aspectos, por ejemplo: análisis de riesgos, viabilidad técnica, elección de terreno, anticiparse a la demanda y competencia, analizar informes técnicos y de comercialización, determinación en precios de venta, análisis de costos.

1.2.4. Desarrolladoras Inmobiliarias

Son empresas cuyo fin principal es el de promover y desarrollar un proyecto de tipo habitacional o comercial. En Guatemala se ha diversificado tanto el negocio inmobiliario, que muchas empresas de este tipo optan por subcontratar todos sus servicios que se utilizarán para llevar a cabo un proyecto.

En el caso particular, las desarrolladoras inmobiliarias compran el terreno, subcontratan especialistas para los estudios de suelos, estudios ambientales, tipo de construcción, estudios de mercado, para luego construir el proyecto planificado por medio de una constructora inmobiliaria, y luego colocarlo a la venta o arrendamiento.

“Las desarrolladoras inmobiliarias subcontratan los servicios para los detalles operativos y administrativos de la construcción, para no perder de vista su actividad principal que es la de comprar, construir y vender”. (4:88) Pueden tener las siguientes actuaciones:

- “Urbanización y parcelación de terrenos, construcción de edificios e instalaciones de todo tipo, para uso residencial (unifamiliar, multifamiliar) y no residencial (industrial, comercial y de servicios como oficinas), para la venta o alquiler.
- Rehabilitación y transformación de edificios ya construidos.
- Construcción y explotación de instalaciones inmobiliarias complejas (conjuntos turísticos, comerciales, recreativas, etc.)”. (10:119)

1.2.5. Constructoras Inmobiliarias

“Son aquellas empresas que realizan la construcción de los inmuebles”. (10:119)

“El objetivo principal de estas empresas es construir un bien inmueble con las especificaciones y requerimientos del cliente, para lo cual cuentan con personal especializado en las diferentes fases de la construcción, como por ejemplo: ingenieros, arquitectos, consultores y obreros. En la actualidad existen algunas empresas que son constructoras y a la vez desarrolladoras, aunque la gran mayoría en Guatemala se dedican a una sola actividad, considerando los costos que se tendrían al manejar los dos tipos”. (4:89)

La actividad promotora inmobiliaria se realiza en ocasiones simultáneamente con la actividad constructora y se pueden producir las siguientes situaciones:

“Empresas que realizan la actividad promotora inmobiliaria, construyendo el inmueble con sus propios medios o encargando la construcción del inmuebles a otras empresas ajenas a la misma”. (10:120)

Estos tipos de empresas son las que existen como consecuencia de las desarrolladoras inmobiliarias, las cuales subcontratan los servicios de las constructoras inmobiliarias.

1.2.6. Diseñadoras Inmobiliarias

Actualmente en Guatemala los procesos previos para que un desarrollador o constructor inmobiliario pueda edificar, incluyen y requieren el respaldo de un profesional en diseño estructural de bienes inmuebles.

Las empresas de diseñadores estructurales, están muy familiarizadas con los requerimientos de los códigos internacionales de diseño y construcción, en base a los cuales establecen los parámetros dentro de los que han de conceptualizar el diseño, a fin de generar una propuesta costeable, confiable y de ejecución práctica.

De acuerdo con la Arquitecta Pamela de León R., "La estructura de un proyecto inmobiliario, en todo caso, no es un elemento que tradicionalmente afecte la compra, pero es definitivamente trascendental en el tiempo de vida de la inversión, a lo que las empresas inmobiliarias han puesto mucha importancia, porque lo que al inicio es un costo para desarrollar, al final del proyecto se convierte en una garantía y respaldo para los propietarios de dichos bienes".
(8:4)

1.2.7. Empresas de Agencia o Mediación Inmobiliaria o Corredores de Bienes Raíces

Tomando en cuenta la creciente oferta y demanda del sector inmobiliario y por el alto índice de crecimiento de inversiones inmobiliarias, se tiene la necesidad de crear una nueva clasificación de este tipo de empresas, como son las Empresas Corredoras de Bienes Raíces. Estas tienen como fin el involucrarse en la comercialización de proyectos inmobiliarios, promoviendo las ventas y acelerando la recuperación de la inversión de las empresas desarrolladoras. "Tienen como principal actividad la mediación en compraventa de inmuebles".
(10:119)

~~"Actualmente este tipo de empresas cuenta con el apoyo de la Cámara de Corredores de Bienes Raíces de Guatemala, fundada en 1991 en el país, con el~~

objeto de promover el desarrollo, mejoramiento y coordinación de las actividades que realizan las empresas corredoras en Guatemala". (8:57)

1.3. EMPRESA QUE SE DEDICA A LA CONSTRUCCIÓN, VENTA, ALQUILER Y ADMINISTRACIÓN DE EDIFICIOS Y TERRENOS

El objetivo principal es construir un bien inmueble con las especificaciones y requerimientos del cliente, para lo cual cuentan con personal especializado en las diferentes fases de la construcción, como por ejemplo; ingenieros, arquitectos, consultores y obreros.

Venta de edificios y terrenos mediante un contrato en el que la empresa se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y este a su vez, se obliga a pagar su precio en dinero.

Alquiler o arrendamiento de edificios es el contrato en virtud, en el cual la empresa se obliga a proporcionarle a otra el uso y goce de una cosa, durante cierto tiempo y está a su vez debe pagar contra un precio determinado que se denomina alquiler.

Otro de los objetivos de la creación de esta empresa es para dar seguimiento y atención a diferentes proyectos inmobiliarios en el manejo y administración de sus instalaciones.

1.3.1. Naturaleza de la Empresa

La actividad económica principal de la empresa enmarca la construcción de edificios, venta, alquiler, y administración de edificios y terrenos. Un ejemplo de la visión de una empresa, es lograr ser la empresa con mayor prestigio y éxito

en la representación de clientes en el ámbito en que se desarrolló; por lo tanto, su función consiste en la satisfacción de sus clientes, obteniendo de la misma forma, una posición en el mercado.

1.3.2. Objetivos de la Empresa

Toda empresa se distingue por los objetivos que persigue o espera obtener en el transcurso del tiempo, algunos de los ejemplos son:

- Ser una empresa líder en el mercado inmobiliario.
- Generar fuentes de trabajo para el bienestar socioeconómico del país.
- Reinvertir en el crecimiento y desarrollo de la empresa.

1.3.3. Estructura Organizacional

La estructura organizacional de una entidad suministra el marco de referencia dentro del cual se planean, ejecutan, controlan y revisan sus actividades para lograr objetivos al nivel de la entidad. Constituir una estructura organizacional relevante incluye considerar áreas claves de autoridad y responsabilidad y líneas apropiadas de información. Una entidad desarrolla una estructura organizacional adecuada a sus necesidades. Lo apropiado de la estructura organizacional de una entidad depende, en parte, de su tamaño y de la naturaleza de sus actividades.

La estructura organizacional de la empresa cuenta con los siguientes departamentos:

- **Presidencia:** es la posición con máxima autoridad inmediata, está ubicada entre los niveles más altos de la organización; su función es dirigir y controlar el funcionamiento de la empresa al igual que representarla legalmente en todos los negocios y contratos con terceros en relación con el objeto de la sociedad.
- **Junta Directiva:** es la responsable de la supervisión general de la entidad.
- **Asesores:** son el personal de apoyo identificado con la investigación de problemas relacionados con la empresa.
- **Audidores externos:** al igual que los asesores, son contratados por la empresa para apoyo y para revisión en forma independiente de los estados financieros.
- **Gerencia General:** es responsable de administrar los ingresos y costos, vela por todas las funciones y operaciones de los diferentes departamentos, así como también se encarga de realizar la planificación estratégica de la empresa.
- **Secretaría:** es el personal de apoyo de la Gerencia General.
- **Gerente Técnico:** es el encargado de ejercer las funciones técnicas que le sean asignadas por el gerente general.
- **Gerente de Mercadeo y Ventas:** desarrollar las estrategias que debe fundamentar la orientación que se desea dar, con el objetivo de rentabilidad.

- Gerente de Administración y Finanzas: administra las actividades económico-financieras, de ejecución, presupuestarias, de captación y registro de ingresos, de facturación y de cobranzas.
- Gerente de Operación: maneja las operaciones diarias de la empresa; su propósito es hacer que la empresa sea productiva y que genere positivismo, creatividad y trabajo en equipo.
- Departamento Técnico; supervisa las tareas para el cumplimiento de las funciones asignadas a la división soporte y sistema operativo, división de redes, comunicación y software, siendo su objetivo primordial el asegurar el funcionamiento óptimo de las redes internas y los equipos existentes en la compañía
- Departamento de Mercadotecnia y Ventas: colabora para alcanzar los objetivos de la empresa en cuanto a buscar una posición principal dentro del mercado, no perdiendo de vista el satisfacer las necesidades del consumidor. Uno de sus objetivos es definir y ejecutar estrategias de mercadeo para promover los productos, así como detectar las necesidades.
- Departamento de Administración y Finanzas: Se encarga de administrar los recursos físicos y económicos, velando por su correcta utilización, a fin de lograr los objetivos establecidos por la empresa. Se encarga también de la preparación del presupuesto y de dirigir e instruir a todas las unidades y su funcionamiento.
- Departamento de Operaciones: es un pilar básico de la competitividad de la empresa, tiene la capacidad para llevar a cabo los servicios que ofrece

la empresa a sus clientes. Dentro de sus objetivos está el alcanzar y mantener la calidad del servicio prestado, trabajar eficazmente con los otros departamentos dentro de la empresa, con los proveedores y con los clientes, a fin de serles agradable.

1.3.4. Legislación Aplicable

Las empresas inmobiliarias al estar constituidas de acuerdo con las leyes de Guatemala y sus respectivas reformas, están sujetas a las disposiciones dentro del marco legal y fiscal.

La constitución de una empresa mercantil se rige por las disposiciones de su escritura social de conformidad con el código de Comercio de Guatemala Decreto 2-70 del Congreso de la República y el Código Civil, Decreto Ley 106.

Toda persona individual o jurídica, patrimonios y entes a que se refiere el Artículo 120 del Código Tributario, Decreto No. 6-91 del Congreso de la República y sus reformas, están obligados a inscribirse en la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT), como contribuyentes y responsables. Así mismo, una vez inscritos los comerciantes individuales o las sociedades mercantiles en el Registro Mercantil, se presumirá que esta institución ha hecho la clasificación correspondiente y no podrá hacerse ninguna nueva clasificación por la Superintendencia de Administración Tributaria.

Así también, toda empresa que tenga actividad comercial en Guatemala debe regirse por otras leyes, tales como:

- Código de Comercio Decreto No. 2-70 - Es aplicable para los comerciantes en su actividad profesional, los negocios jurídicos

mercantiles y cosas mercantiles. Establece que los comerciantes son quienes ejercen en nombre propio y con fines de lucro. Entre las actividades que pueden ejercer los comerciantes se establece la industria dirigida a la producción o transformación de bienes, venta de bienes y la prestación de servicios.

- Ley del Impuesto de Solidaridad (ISO), Decreto 73-2008 - Es un impuesto que las empresas inscritas bajo el régimen optativo del Impuesto Sobre la Renta están sujetos a realizarlo, dicho impuesto es el 1% de la cuarta parte de los activos o ingresos del período anterior inmediato, el que sea mayor. El pago del impuesto se realiza trimestralmente.
- Ley del impuesto al Valor Agregado, Decreto No. 27-92 y sus reformas - Las empresas ubicadas en Guatemala, están sujetas al pago mensual del Impuesto al Valor Agregado, dicho impuesto es el 12% del total de ventas realizadas por la empresa. Regula lo relacionado a la compra de bienes y servicios, importación y exportación de mercadería.
- Código de Trabajo, Decreto No. 1441 - Regula los derechos y obligaciones de los patronos y trabajadores. Establece que el patrono es toda persona individual o jurídica que utiliza los servicios de uno o más trabajadores, en virtud de un contrato o relación de trabajo. De igual forma, establece que un trabajador es toda persona individual que presta a un patrono sus servicios materiales intelectuales o de ambos géneros, en virtud de un contrato o relación de trabajo.
- Ley Orgánica del Instituto Guatemalteco de Seguridad Social (IGSS), Decreto No. 295 - Las empresas privadas y públicas en Guatemala, están obligadas a inscribir a sus trabajadores en el Instituto Guatemalteco de

Seguridad Social. Los trabajadores están sujetos al pago de una cuota de 4.83% sobre el sueldo ordinario extraordinario y comisiones, dichas cuotas son descontadas del sueldo mensual de cada trabajador y entregado a las cajas de la institución por el patrono. De igual manera, los patronos están obligados a pagar el 10.67% de cuota sobre los sueldos pagados, el 1% al INTECAP y el 1% al IRTRA por cada empleado.

- Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, Decreto 15-98 - El cálculo se basa en el registro de la matrícula fiscal que lleva para el efecto. Dicho impuesto es verificado periódicamente, a fin de que los avalúos y modificaciones que se procedan a inscribir, estén registrados correctamente.
- Ley y Reglamento de Timbres Fiscales y Papel Sellado Especial para Protocolos, Decreto 37-92, Acuerdo Gubernativo 737-92 - Es un impuesto sobre los documentos que contienen los actos y contratos. Entre los documentos afectos a este impuesto se encuentran los contratos civiles y mercantiles, la tarifa del impuesto es del tres por ciento (3%), el cual se determina aplicando la tarifa al valor de los actos y contratos afectos; el valor que consta en el documento no podrá ser inferior al que conste en los registros públicos, matriculas, catastros o en los listados oficiales.
- Ley del Impuesto sobre Productos Financieros, Decreto 26-95 - Es un impuesto que se paga sobre los ingresos por intereses de cualquier naturaleza, incluyendo los provenientes de títulos, valores privados, públicos, o ya sea que se paguen o acrediten en cuenta a personas individuales o jurídicas, domiciliadas en Guatemala, que no estén sujetas bajo la supervisión de la Superintendencia de Bancos. El impuesto es el 10% sobre los intereses acreditados a cuenta.

- Ley de Actualización Tributaria, Decreto 10-2012 - Esta Ley de siete libros, en forma ordenada contiene las disposiciones legales siguientes: Libro I: Impuesto sobre la renta; Libro II: Impuesto a la primera matrícula de vehículos automotores terrestres; Libro III: Ley aduanera nacional; Libro IV: Reformas a la ley del Impuesto al Valor Agregado, decreto 27-92 del Congreso de la República; Libro V: Reformas a la ley del impuesto sobre circulación de vehículos terrestres, marítimos y aéreos, decreto 70-94 del Congreso de la República; Libro VI: Reformas a la ley del impuesto de timbres fiscales y de papel sellado especial para protocolos, decreto 37-92 del Congreso de la República; y finalmente el Libro VII: Disposiciones transitorias y finales de la ley.

CAPÍTULO II

NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA Y NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD

2.1 ASPECTOS GENERALES DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), también conocidas en inglés como International Financial Reporting Standard (IFRS), son normas contables adoptadas por el IASB (International Accounting Standards Board), una institución privada con sede en Londres. Constituyen los estándares internacionales o normas internacionales en el desarrollo de la actividad contable y suponen un manual contable, ya que en ellas se establecen los lineamientos para llevar la contabilidad de una forma que es aceptable a nivel mundial.

El objetivo de la International Accounting Standards Board (IASB) es desarrollar un nuevo conjunto de estándares contables de calidad, transparencia y comparabilidad para el mercado mundial de capitales. Emitió las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF); dichas normas incluyen las Normas Internacionales de Información Financiera, y las interpretaciones del comité de interpretaciones de las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), por lo tanto, las NIC forman parte de las NIIF:

2.1.1 Normas Internacionales de Información Financiera

La globalización e integración de los mercados hace necesaria una armonización en la información financiera que las entidades de los diferentes países proporcionan a sus inversores, analistas y a cualquier interesado.

“El consejo de normas internacionales de contabilidad (IASB), se estableció en 2001 como uno de los componentes de la Fundación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (fundación IASC). Es responsabilidad del IASB la aprobación de las normas internacionales de información financiera (NIIF) y los documentos que se relacionan con ellas, tales como el marco conceptual para la preparación y presentación de los estados financieros, los proyectos de normas y otros documentos de discusión” (5:25)

“Las NIIF están diseñadas para ser aplicadas en los estados financieros con propósito general, así como en otras informaciones financieras, de todas las entidades con ánimo de lucro. Entre las entidades con ánimo de lucro se incluyen las que desarrollan actividades comerciales industriales, financieras y otras similares, ya estén organizadas en forma de sociedades o revistan otras formas jurídicas. También se incluyen organizaciones tales como las compañías de seguros mutuos y otras entidades de cooperación mutualista, que suministran a sus propietarios, miembros o participantes, dividendos y otros beneficios de forma directa y proporcional. Aunque las NIIF no están diseñadas para ser aplicadas a las entidades sin ánimo de lucro en los sectores privados o públicos, ni en las administraciones públicas, las entidades que desarrollen tales actividades pueden encontrarlas apropiadas”. (5:27)

Las NIIF, son las normas contables que sustituyen a las NIC, en algunos casos a los Generally Accepted Accounting Principles (US GAAP) u otros tipos de normas, esto se hizo para armonizar los criterios contables de todos los comités de normas contables a nivel mundial, teniendo como motivo principal el Caso de Enron.

Este caso se debe a que una gran compañía de energía con sede en Houston, Texas, que empleaba a más de 21,000 personas a mediados de 2001, se

dedicaba a la administración de gasoducto y expandió sus operaciones como intermediario de los contratos de futuros y derivado del gas natural y al desarrollo, construcción y operación de gasoductos y plantas de energía, por todo el mundo. Creció exponencialmente en su área, en su momento la revista Fortune la designó como la empresa más innovadora de los Estados Unidos durante cinco años consecutivos entre 1996 y 2000; sin embargo, la reputación de esta empresa comenzó a declinar, debido a los insistentes rumores de pago de sobornos y tráfico de influencias para obtener contratos en América Central, América del Sur, África, las Filipinas y la India. El escándalo más resonante estuvo vinculado al contrato que tenía con la empresa de energía Maharashtra State Electricity Board y también una serie de técnicas contables fraudulentas, avaladas por su empresa auditora, permitieron crear el mayor fraude empresarial, cuando se hizo público el escándalo sobre el uso de prácticas irregulares de contabilidad. Enron se vino abajo, llegó al borde de la bancarrota hacia mediados de noviembre de 2001, desde allí, la palabra "Enron" se convirtió, para la cultura popular, en un sinónimo del fraude empresarial planificado, siendo este el motivo principal de la armonización de los criterios contables a nivel mundial, por ello algunas normas contables a nivel mundial se irán conviniendo hasta llegar el día en que no existan ni las NIC, o las Generally Accepted Accounting Principles (US GAAP), llamados también principios generalmente aceptados y usados por las compañías con sede en los Estados Unidos o cotizados en bolsa en Wall Street, pero mientras no salga una NIIF por ejemplo que sustituya a la Norma Internacional de Contabilidad No. 16 Activos Fijos, este será el criterio que se utilizaran a nivel mundial.

En conclusión, las NIIF nacen para la armonización mundial de los temas contables, pero estas serán oficializadas sustituyendo NIC, o Generally Accepted Accounting Principles (US GAAP), llamados también principios generalmente aceptados y usados por las compañías con sede en los Estados

Unidos o cotizados. Llegará el día que cuando se hable de Activos fijos o inventario, se entenderán los criterios de cualquier país como: Perú, Argentina, Colombia, Brasil, USA, México, España, Inglaterra, Francia, Somalia, Egipto, Japón, Guatemala, entre otros. La profesión contable cada día se está globalizando más por lo que será considerado con más fuerza como el lenguaje de los negocios.

2.1.2 Normas Internacionales de Contabilidad (NIC)

Son un conjunto de normas que establecen la información que debe presentarse en los estados financieros y la forma en que esa información debe aparecer en dichos estados. "Las normas internacionales de contabilidad no son leyes físicas o naturales que esperaban su descubrimiento, sino más bien normas que el hombre, de acuerdo con sus experiencias comerciales, ha considerado de importancia en la presentación de la información financiera". (6:29)

Son normas de alta calidad, cuyo objetivo es reflejar la esencia económica de las operaciones del negocio y presentar una imagen fiel de la situación financiera de una entidad.

Las normas internacionales de contabilidad se formulan y publican en interés público, para que sean seguidas en la preparación y presentación de los estados financieros a nivel mundial. Las Normas Internacionales de Contabilidad son regulaciones de alta calidad, que exigen seguir prácticas contables apropiadas para cada circunstancia económica en particular. Los procedimientos seguidos por el Comité especial encargado de elaborar las Normas, aseguran y garantizan, mediante las consultas realizadas a las organizaciones miembros del Comité de las Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), a los organismos reguladores contables a otros grupos e individuales interesados, que las Normas

Internacionales de Contabilidad son aceptables para los usuarios y elaboradores de los estados financieros.

Las Normas Internacionales de Contabilidad inicialmente nacen para satisfacer la necesidad en una economía globalizada, con un imparable crecimiento e internacionalización de los mercados, de presentar la información contable de las entidades de forma que sea comparable y comprensible para todos. Esta necesidad se acentúa en Europa tras instaurar la moneda única y apostar por un mercado de capital europeo. Por otro lado, estas normas pueden ofrecer una oportunidad para restablecer la confianza perdida en los sistemas contables tras los recientes escándalos financieros.

Las NIC, son las normas contables emitidas por la IASB (International Accounting Standards Board), como se mencionó anteriormente. Estas normas fueron creadas en el marco de América Latina y Europa, además de algunos otros países que también se acogieron a dichas normas.

2.2 ESTRUCTURA DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

Las NIIF se basan en principios, son un conjunto de normas en el sentido de que establecen normas generales, así como dictar tratamientos específicos. Las Normas Internacionales de Información Financiera comprenden:

- Normas Internacionales de Información Financiera
- Normas Internacionales de Contabilidad
- Interpretaciones NIIF
- Interpretaciones de las NIC

2.2.1 Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASC)

El Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASC) es un organismo independiente, de carácter privado, cuyo objetivo es conseguir la uniformidad en los principios contables que utilizan las empresas y otras organizaciones para su información financiera en todo el mundo. Se formó el 29 de junio de 1973, mediante un acuerdo realizado por organizaciones de profesionales contables pertenecientes a Alemania, Australia, Canadá, Estados Unidos de América, Francia, Holanda, Japón, México, Reino Unido e Irlanda. Desde 1983 los miembros del IASC son todas las organizaciones de profesionales contables, que son a su vez, miembros de la federación de contadores (IFAC).

2.2.2 Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC)

El comité de interpretaciones de las normas internacionales de Contabilidad (NIC) fue creado en enero de 1997 por el Consejo del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASC). El objetivo perseguido al crear este comité es el de promover, mediante la interpretación de temas contables sobre los que haya podido surgir la controversia, la aplicación rigurosa y la comparabilidad mundial de los estados financieros que hayan sido elaborados siguiendo las normas internacionales de contabilidad. Las interpretaciones elaboradas por este comité son aprobadas por el consejo de las NIC, por lo cual forman parte del cuerpo normativo del IASC; por tanto, no puede declararse que unos determinados estados financieros cumplen con las NIC a menos que respeten íntegramente las exigentes de cada norma aplicable, así como cualesquiera interpretaciones emitidas por el comité citado.

2.3 MARCO CONCEPTUAL DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

El marco conceptual para la preparación de los estados financieros establece los principios básicos para las NIIF. El marco conceptual establece los objetivos de los estados financieros y proporciona información acerca de la posición financiera, rendimiento y cambios en la posición financiera de la entidad que es útil para que un amplio rango de usuarios pueda tomar decisiones.

2.4 CONTENIDO DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA Y NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD

A continuación se presenta un concepto de las Normas Internacionales de Información Financiera y las Normas Internacionales de Contabilidad vigentes:

Las Normas Internacionales de Información Financiera son:

- a. NIIF 1 Adopción por primera vez de las NIIF - Aplica cuando una entidad adopta NIIF por primera vez, mediante una declaración explícita y sin reservas del cumplimiento con las Normas Internacionales de Información Financiera y está vigente para los primeros estados financieros de la entidad, conforme las NIIF vigentes a la fecha del informe para los primeros estados financieros, con arreglos a las Normas Internacionales de Información Financiera.
- b. NIIF 2 Pagos basados en acciones - Establece la contabilidad para las transacciones de pago basado en acciones, se reconocen en los estados financieros usando una base de medición razonable en las cuales la entidad

recibe o adquiere bienes o servicios, ya sea como consideración para sus instrumentos de patrimonio o mediante incurrir en pasivo por cantidades basadas en el precio de las acciones de la entidad o de otros instrumentos de patrimonio de la entidad.

- c. NIIF 3 Combinaciones de negocios - Es una transacción o evento en el cual el adquirente obtiene el control de uno o más negocios es un conjunto integrado de actividades y activos, que es capaz de ser dirigido y administrado con el propósito de proporcionar un retorno directamente para los inversionistas u otros propietarios, miembros o participantes
- d. NIIF 4 Contratos de seguros - Consiste en especificar la información financiera que debe ofrecer, sobre los contratos de seguros, la entidad emisora de dichos contratos, realizar un conjunto de mejoras limitadas en la contabilización de los contratos por parte de las aseguradoras, revelar información que identifique y explique los importes de los contratos en los estados financieros y ayude a comprender el importe de los flujos de efectivo futuro procedente de dichos contratos.
- e. NIIF 5 Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones descontinuadas - El objetivo de esta norma es especificar el tratamiento contable para los activos no corrientes tenidos para la venta y su presentación de forma separada en el balance de situación, así como la presentación e información a revelar sobre las operaciones descontinuadas que deben ser presentadas de forma separada en el estado de resultados.
- f. NIIF 6 Exploración y evaluación de recursos minerales - Define la exploración y evaluación de recursos naturales, requiere revelar la

información que identifique y explique las cantidades que surgen de la exploración y evaluación de recursos minerales.

- g. NIIF 7 Instrumentos financieros: información a revelar - Prescribir revelaciones cualitativas y cuantitativas relacionadas con la posición financiera que les permitan a los usuarios del estado financiero, evaluar la importancia, la naturaleza y extensión de sus riesgos y la administración de los instrumentos financieros que la entidad posee.
- h. NIIF 8 Operación por segmentos - Esta norma prescribe que información revelar de los estados financieros consolidados de un grupo con una matriz, separado o individual de una entidad, un segmento de operación es la que participa en actividades de negocios de las cuales pueden ganar ingresos ordinarios e incurrir en gastos de transacciones.
- i. NIIF 9 Instrumentos financieros – Establece los requerimientos de reconocimiento y clasificación y medición para los activos financieros y para pasivos financieros, y la contabilización de los mismos, los instrumentos de deuda tiene que ser medidos a valor razonable a través de utilidad o pérdida, los derivados en general sean activos o pasivos, dentro del alcance del estándar, se requiere que sean medidos también a valor razonable. La fecha efectiva y transición de esta norma es que comiencen en o después del 1 de enero de 2015.
- j. NIIF 10 Estados financieros consolidados - El objetivo de esta norma es dar un modelo de consolidación para un grupo de empresas. Los estados financieros consolidados son los de grupo, matriz y subsidiarias, presentados mediante una sola entidad, las entidades del grupo usan las mismas políticas de contabilidad y prácticamente la misma fecha de

presentación de reporte los saldos, transacciones, ingresos y gastos; entre compañías relacionadas se eliminan por completo.

- k. NIIF 11 Acuerdos conjuntos - Un acuerdo conjunto es aquel en el cual dos o más partes tienen control conjunto, tienen derechos a los activos y obligaciones por los pasivos y esta norma introduce nuevos requerimientos de contabilidad para los acuerdos conjuntos.

- l. NIIF 12 Información a revelar sobre participaciones en otras entidades - El objetivo de esta norma establece que la entidad revele información que permita evaluar en los estados financieros, la naturaleza de sus participaciones en otras entidades, los riesgos asociados con estas y los efectos de esas participaciones o un acuerdo conjunto.

- m. NIIF 13 Medición del valor razonable - Esta norma define el valor razonable. Es una medición basada en el mercado, no una medición específica de la entidad para algunos activos y pasivos; es estimar el precio al que tendría lugar una transacción ordenada para vender el activo o transferir el pasivo. Se mide utilizando los supuestos que los participantes de mercado utilizarían al fijar el precio del activo o pasivo, incluyendo los supuestos sobre riesgo.

Las Normas Internacionales de Contabilidad vigentes son:

- a. NIC 1 Presentación de estados financieros - El objetivo principal es establecer los lineamientos o requerimientos generales para la presentación de los estados financieros, para garantizar que los mismos sean comparables a períodos anteriores y con las otras entidades; también es una guía para determinar la estructura y requisitos mínimos del contenido de los estados financieros.

- b. **NIC 2 Inventarios** - Es una guía para determinar el costo del inventario y así también como cualquier deterioro que rebaje el importe en libros al valor neto, proporciona lineamientos sobre las formulas del costo que se usan para registrar costos a los inventarios. Esta determina el procedimiento contable de los inventarios, siendo un rubro muy importante en los estados financieros ya que es la cantidad de costo que debe reconocerse como un activo para que sea prorrogado hasta que los ingresos sean reconocidos.

- c. **NIC 7 Estado de flujos de efectivo** - Esta norma proporciona información sobre los cambios históricos en el efectivo y equivalente al efectivo de una entidad, mediante un estado de flujo de efectivo en el que los fondos del período se clasifiquen según que procedan de actividades de operación, de inversión y de financiamiento. Esta información es útil a los usuarios de los estados financieros porque presenta la capacidad que tiene la empresa para generar efectivo y su equivalente, y sus necesidades de liquidez para la toma de decisiones económicas.

- d. **NIC 8 Políticas contables, cambios contables en las estimaciones contables y errores** - Esta norma nos indica los criterios para seleccionar y modificar las políticas contables, así como también el tratamiento contable y la información a revelar acerca de los cambios en las políticas, en las estimaciones y la corrección de errores.

- e. **NIC 10 Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa** - El objetivo de esta norma es indicar el tratamiento de la contabilización y la información a revelar cuando exista algún ajuste de los estados financieros después del período sobre el que se informa por hechos ocurridos posteriormente; se deberán revelar los mismos.

- f. **NIC 11 Contratos de construcción** - Esta norma nos indica los lineamientos para el reconocimiento contable de los ingresos de actividades ordinarias y los costos relacionados con los contratos de construcción. Debido a la naturaleza de esta empresa, el tiempo que se necesita para los proyectos podría ser más que un período contable, por lo que es necesaria la distribución de los ingresos de actividades ordinarias y por ende, los costos a lo largo de su ejecución.

- g. **NIC 12 Impuesto a la ganancia** - El objetivo de esta norma es el tratamiento contable del impuesto a las ganancias; cómo reconocer contablemente los resultados actuales y futuros.

- h. **NIC 16 Propiedad, planta y equipo** - Esta norma nos indica los lineamientos contables que se deben considerar con relación a los activos fijos de la empresa para que los usuarios puedan conocer la información sobre de la inversión que la empresa tienen como propiedad, planta y equipo, así como los cambios que se realizan en la misma, teniendo especial cuidado con el valor en libros y la depreciación.

- i. **NIC 17 Arrendamientos** - En esta norma nos indica los lineamientos y su contabilización de los arrendamientos. Existen dos tipos de arrendamiento: el arrendamiento financiero que es cuando todos los riesgos y beneficios relacionados con el activo son transferidos al arrendatario y el arrendamiento operativo, que es lo contrario, porque no se adquieren todos los riesgos y beneficios de la propiedad.

- j. **NIC 18 Ingresos de actividades ordinarias** - El objetivo principal es indicar el tratamiento contable de los ingresos, determinando cuándo deberían ser reconocidos. Los ingresos deben medirse al valor razonable de lo recibido,

generalmente es determinado por un acuerdo entre las empresas involucradas.

- k. NIC 19 Beneficios a los empleados - Es dar a conocer los lineamientos contables para los beneficios y la revelación de los beneficios a empleados que comprenden todos los tipos de retribuciones que la empresa proporciona a sus empleados o trabajadores a cambios de sus servicios.
- l. NIC 20 Contabilización de las subvenciones del gobierno e información a revelar sobre ayudas gubernamentales - Esta norma establece la contabilización e información a revelar acerca de las ayudas gubernamentales en forma de recursos a una entidad a cambio del cumplimiento pasado o futuro de ciertas situaciones relacionadas con las actividades de operación de la entidad, así como de la información a revelar.
- m. NIC 21 Efecto de las variaciones en las tasas de cambio de moneda extranjera - Prescribe las transacciones y operaciones en moneda extranjera en los estados financieros de la empresa; como convertir a una moneda funcional, evitando el riesgo de realizar incorrectamente la contabilización de las actividades extranjeras, así como determinar la moneda funcional que es la moneda del ambiente económico primario en el cual opera esa entidad, es decir, aquella moneda en el cual genera y gasta el efectivo.
- n. NIC 23 Costos por préstamos - Determina el procedimiento contable para los costos por interés directamente aplicables a la adquisición, construcción o fabricación de un activo y ayuda a determinar la cantidad y oportunidad para la capitalización y la selección de sus políticas.

- o. NIC 24 Información a revelar sobre partes relacionadas - Esta norma prescribe los lineamientos para la situación financiera con las partes relacionadas de una empresa siendo estos los que controla directamente o indirectamente o tiene una participación revelando sus transacciones y saldos pendientes con tales partes.

- p. NIC 26 Contabilización e información financiera sobre planes de beneficio por retiro - Esta norma aplica a los planes de beneficio por retiro; son considerados diferentes a los beneficios a los empleados, el objetivo es prescribir el tratamiento contable y la información a presentar.

- q. NIC 27 Estados financieros separados - Esta norma será de aplicación en la preparación y presentación de los estados financieros consolidados de un grupo de empresas bajo el control de una controladora.

- r. NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos - Se aplica para la contabilización de las inversiones en asociadas, debe ser aplicada por un inversionista cuando esté registrando las inversiones en asociados, en las cuales el inversionista tenga influencia significativa sobre la empresa participada.

- s. NIC 29 Información financiera en economías hiperinflacionarias - Esta norma es aplicable a una entidad cuya moneda funcional es la moneda correspondiente a una economía hiperinflacionaria, establece una tasa absoluta para considerar que al sobrepasar surge el estado de hiperinflación. Cuando una economía deje de ser hiperinflacionaria la entidad dejara de utilizar esta norma para la preparación y presentación de estados financieros.

- t. **NIC 31 Participaciones en negocios conjuntos** - Esta norma establece la contabilización de la participación en negocios conjuntos para informar sobre los activos, pasivos, ingresos y gastos. Un negocio conjunto es un acuerdo contractual en virtud del cual dos o más participantes inician una actividad económica que se somete en control conjunto.

- u. **NIC 32 Instrumentos financieros: Presentación** - Estable principios para los instrumentos financieros, siendo este un contrato que da origen a un activo financiero, tales como créditos por operaciones comerciales y no comerciales, obligaciones, bonos, pagares, y otros valores representativos de deuda adquirida, acciones, participaciones en instituciones de inversión colectiva en una empresa como pasivo o patrimonios adquiridos y derivados entre ellos, futuros, opciones, así como para la indemnización de activos y pasivos financieros. Se aplica en la clasificación de los instrumentos financieros desde la perspectiva del emisor al igual que en la clasificación de los intereses dividendos y pérdidas y ganancias relacionadas.

- v. **NIC 33 Ganancias por acción** - Esta norma tiene el objetivo de determinar reglas de cálculo y presentar las cifras de ganancias por acción; la información a revelar es el importe en el número de las ganancias, el promedio ponderado de las acciones ordinarias, instrumentos que podrían disolver las ganancias, descripción de las transacciones con acciones que permiten comparar rendimientos entre diferentes empresas en un mismo período o viceversa.

- w. **NIC 34 Información financiera intermedia** - El objetivo es establecer el contenido mínimo de la información financiera intermedia, prescribiendo los criterios de reconocimiento y medición que deben ser seguidos en los estados financieros intermedios, completos o condensados, permitiendo que

sea oportuna y fiable; de esa manera tendrá la capacidad de entendimiento de los usuarios.

- x. NIC 36 Deterioro del valor de los activos – Establece la valuación del deterioro por desvalorización cuando el valor neto de un activo generador de efectivo excede al monto estimado por recuperar a través del uso o venta, establecer los casos en que se debe reversar una pérdida por desvalorización y las revelaciones en notas respecto a los activos desvalorizados.
- y. NIC 37 Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes - Establecer los criterios de reconocimiento y bases para el registro de las provisiones, los pasivos contingentes y los activos contingentes, siendo esta una obligación, valor o derecho que puede o no ocurrir; esto significa que no se conoce completamente la probabilidad de que ocurra determinado evento por esa razón crean una incertidumbre financiera en la empresa, revelando suficiente información para que el usuario entienda su naturaleza y oportunidad del registro en los estados financieros de la obligación real.
- z. NIC 38 Activos intangibles - El objetivo de la norma, es el tratamiento contable de los activos intangibles por ejemplo marca de fábrica, nombre de publicaciones, crédito mercantil, franquicias, programa de computadoras, entre otros establecer cuando se reconoce, la medición y el valor contable, así como también las revelaciones necesarias que deben hacerse en la presentación de los estados financieros.
- aa. NIC 39 Instrumentos financieros: reconocimiento y medición - El objetivo principal es el reconocimiento y medición de los pasivos financieros, también es de complemento para el contenido de la NIC 32 presentación, NIIF 7

información a revelar y clasificación y NIIF 9 clasificación y medición de activos financieros.

- bb. NIC 40 Propiedades de inversión - El objetivo de esta norma es el reconocimiento, medición y revelación de las inversiones inmobiliarias, propiedades cuya tendencia es mantenida por el propietario o arrendatario con contratos de arrendamiento financiero o leasing, esta última se refiere a la opción de compra obligatoria del bien puesto a disposición.

- cc. NIC 41 Agricultura - Estable los criterios de reconocimiento y medición de la actividad agrícola en el proceso de transformación de productos agrícolas o activos biológicos, ya sea un animal o una planta para destinarlo a la venta.

CAPÍTULO III

MODELOS DE VALUACIÓN PARA PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Los modelos de valuación sirven para medir y a valorar correctamente las propiedades de inversión de acuerdo a las normas relacionadas con la misma, siendo las propiedades de inversión: terrenos y edificios que se tienen para obtener rentas o valorización o ambas en lugar de ser usadas en producción o suministro de bienes y servicios, propósitos administrativos o para su venta en el curso ordinario de la empresa.

La norma relacionada con las propiedades de inversión, es la Norma Internacional de Contabilidad No. 40 Propiedades de Inversión, esta norma nos ayuda a comprender el tratamiento contable y la presentación de las mismas, y también las diferentes escenas que presenta una propiedad y que tratamiento darle según el destino o el uso que se le dé y así poder separarlas con las propiedades netamente de inversión y por ende darle el tratamiento que describe la NIC 40 Propiedades de Inversión y utilizar las otras normas que están fuera del alcance de la NIC 40, como por ejemplo:

- a. las propiedades destinadas para la venta en el curso normal del negocio, lo rige la NIC 2 Inventario,
- b. la propiedad que está ocupada por el dueño o está siendo construida, u otros diferentes a las propiedades de inversión, lo rige la NIC 16 Propiedad, Planta y Equipo,
- c. el tratamiento contable sobre arrendamiento lo regirá la NIC 17 Arrendamientos.

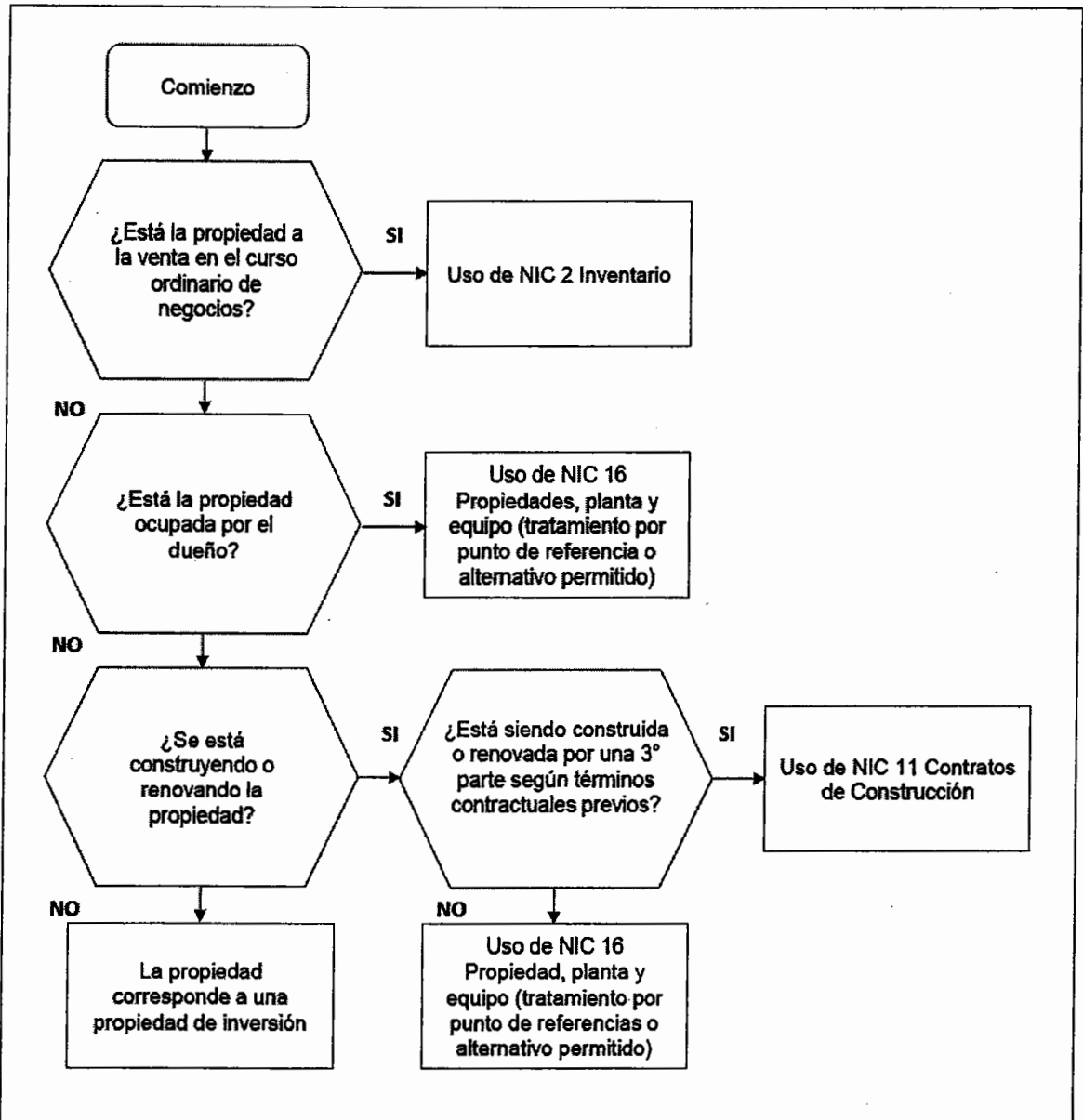
- d. Otras que están fuera del alcance de la Norma No. 40, los activos biológicos adheridos a terrenos y relacionadas con actividades agrícolas, las inversiones en derecho minero, exploración y extracción de minerales, gas natural y otros recursos renovables similares.

Para mayor comprensión de la aplicación de la NIC 40, a continuación, se presenta un esquema en donde se resume detallada las diferentes normas que se deben aplicar según el tipo de inmueble.

FIGURA 1

ÁRBOL DE DECISIÓN DE LA NORMA INTERNACIONAL DE CONTABILIDAD

No. 40



Fuente: Boletín KVA Desarrollo del profesional contable.

3.1 NORMA INTERNACIONAL DE CONTABILIDAD No. 40

En ocasiones las entidades conservan terrenos o edificios, o parte de los mismos, a fin de generar rentas o utilidades y no para ser usados como inmovilizaciones materiales o como existencias. La situación tiene lugar cuando dichos inmuebles no están ocupados por el dueño ni se destinan al desarrollo de la actividad productiva, administrativa o de venta.

Esta Norma Internacional fue aprobada por el consejo del IASC en marzo de 2000, como Norma Internacional de Contabilidad No. 40, Inmuebles de inversión; sustituye a la Norma Internacional de Contabilidad No. 25, Contabilización de las Inversiones. En lo que respecta a los Inmuebles de Inversión, en diciembre del 2003 fue revisada, aprobándose la que rige actualmente, para los ejercicios que comiencen a partir del 1 enero de 2005.

Esta norma sustituye los requisitos previamente establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad No. 25, Contabilización de las Inversiones; esta norma permitía a la empresa escoger entre varios tratamientos contables para las propiedades de inversión, como lo es el costo menos depreciación en función del tratamiento por punto de referencia de la Norma Internacional de Contabilidad No. 16, Propiedades, Planta y Equipo, monto revaluado menos depreciación en función del tratamiento alternativo permitido de la Norma Internacional de Contabilidad No. 16; costo menos deterioro en función de la Norma Internacional de Contabilidad No. 25, o monto revaluado en función de la norma Internacional de Contabilidad No. 25. Fue retirada cuando la Norma Internacional de Contabilidad No. 40 entro en vigencia.

La Norma Internacional de Contabilidad No. 40, Propiedades de Inversión, se refiere al tratamiento contable de propiedades de inversión y las exigencias de

revelación de información, como también distinguir en forma separada los activos de la empresa; las propiedades ocupadas por el dueño, no se destinan al desarrollo de la actividad productiva, administrativa o las propiedades mantenidas para su venta.

Las propiedades de inversiones reguladas en la Norma Internacional de Contabilidad No. 40, tales como terrenos, inmuebles o parte de los mismos que las empresas conservan a fin de generar ganancias.

3.1.1 Objetivo

El objetivo de esta Norma es seguir un determinado tratamiento contable de las inversiones inmobiliarias y las exigencias de revelación de información correspondiente, diferenciar las propiedades de inversión de otros activos de una entidad, identificar cuando las partidas de propiedades de inversión reúnen las condiciones para su reconocimiento en los estados financieros, medir partidas de propiedades de inversión en el momento del reconocimiento inicial y con posterioridad, presentar y revelar propiedades de inversión en los estados financieros, estableciendo las exigencias de revelación de información correspondiente.

Prescribir el tratamiento contable de las inversiones mobiliarias, establecer las exigencias de revelación de información correspondiente tales como:

- a. Criterios de reconocimiento.
- b. Asignación de valor contable, tanto en el momento de la valoración inicial como en momentos posteriores, posterior a esta fecha.
- c. Transferencia por un cambio en el uso.
- d. Suspensión o baja definitiva.

e. Información a revelar en la notas.

3.1.2 Alcance

El alcance de esta norma, será aplicable en tres principales conceptos: reconocimiento, medición y revelación.

- a. Reconocimiento: Identificar, registrar o incorporar formalmente la información. Debe registrar la información en forma uniforme en cada período, salvo que sea indispensable hacer cambios para mejorar la información. Es el proceso por el que se incorporan al balance, estado de resultado o estado patrimonial, debiendo tomar en cuenta los requisitos a continuación: obtención, cesión o transferencia de recursos que incorporen beneficios o rendimientos económicos. Pueden ser valorados con un adecuado grado de fiabilidad, en el caso que sea oportuno, la obtención de rendimientos futuros, capaces de valoración fiable, incremento de recursos de la empresa.
- b. Medición: Determinar el valor monetario por los que se reconocen la inclusión en el balance y el estado de resultado; en contabilidad se utilizan técnicas, a continuación algunos ejemplos:
- Transfieren el costo de adquisición del bien en el mercado y/o anexando valores adicionales en los que se hayan incurrido.
 - Utilizan índices de precios específicos disponibles en mercados organizados.
 - Valúa a partir de técnicas efectuadas por peritos profesionales.

En la medición de las propiedades de inversión existen varios conceptos, a continuación algunos de ellos:

- Costo histórico o de adquisición: Es el valor del activo con el costo o precio pagado en la fecha de adquisición; el costo de adquisición presenta una objetividad jurídica, pero carece de objetividad científica en épocas posteriores a la transacción. Anteriormente lo denominaban precio de intercambio pasado o base inicial.

 - El costo histórico indexado se puede definir como el monto en efectivo o su equivalente desembolsado para adquirir un bien ajustado o indexado por un índice general de precios, a fin de re-expresar en términos del poder adquisitivo de la moneda en el momento de la valuación. También lo definen bajo el costo histórico los activos registrados por el importe de efectivo y otras partidas pagadas, o por el valor razonable de la contrapartida entregada a cambio en el momento de la adquisición.

 - Valor de reposición es esencial una teoría de la valuación, intenta también una formulación de principios con respecto a la determinación de los resultados y su disponibilidad, aspectos que se hallan estrechamente ligados con el de las normas de valuación. El costo de reposición de un bien es su monto en efectivo o el equivalente que habría que desembolsar en el presente para obtener el mismo bien u otro de naturaleza y características similares.
- c. Revelación de información: de las propiedades de inversión debe presentarse con claridad y comprensión todo lo necesario para determinar o evaluar correctamente la situación de los resultados de las operaciones de la empresa y su situación financiera. Debe tener notas aclaratorias, informarse todo lo importante relacionado con las operaciones de la entidad, mostrando con claridad el período al que estas corresponden para la toma de decisión justa en relación con dichos estados financieros.

3.1.3 Definiciones

Para una mayor comprensión se incluyen conceptos relacionados con propiedades de inversión que nos ayudan a entender la norma la Norma Internacional de Contabilidad 40. A continuación las principales definiciones utilizadas:

- a. "Propiedades de inversión: Son bienes inmuebles, terrenos o edificios considerados en su totalidad, en parte, o ambas que se tienen por parte del dueño o parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero para obtener rentas o valorización en lugar de ser usadas en producción de bienes y servicios, administrada, o para la venta:
- Para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios o bien para fines administrativos.
 - Para su venta en el curso ordinario de los negocios". (7:225)

A continuación algunos ejemplos para una mayor comprensión:

- Terreno tenido para apreciación de capital en el largo plazo.
- Terreno que se tiene para un uso futuro no decidido. Esto se refiere a que no se ha considerado como propiedad usada por el dueño o propiedad disponible para la venta en el corto plazo.
- Inmuebles que están siendo construidos o mejorados para su uso futuro como propiedades de inversión.
- Construcción que sea alquilada por medio de un contrato de arrendamiento operativo. Es decir, un contrato mediante el cual el propietario de un activo transfiere el derecho de uso a otra persona a

cambio de un pago periódico en el cual no incluye una opción de compra al finalizar el contrato de arrendamiento.

- Edificio desocupado que se arrendará por medio de arrendamiento operativo.

Se debe reconocer como propiedades de inversión, los activos arrendados por un arrendador en arrendamiento operativo, o los tomados en arrendamiento financiero por un arrendatario, siempre y cuando los activos cumplan con los requisitos para ser reconocidos como propiedades de inversión.

Para mayor comprensión de propiedades de inversión se debe reconocer o diferenciar cuales pertenecen a esta categoría y cuáles no lo son.

Sí es propiedad de inversión:

- Terreno para aumentar el valor del capital a largo plazo.
- Terreno poseído para uso futuro no determinado actualmente.
- Edificio de la propiedad de la empresa que informa y dado en arrendamiento bajo uno o más arrendamientos operativos.
- Edificio desocupado poseído para ser dado en arrendamiento operativo.

No es propiedad de inversión:

- Terreno para venta en el corto plazo en el curso ordinario de los negocios
- Inmueble construido o desarrollado por cuenta de terceros (NIC 11, Contratos de Construcción).
- Inmueble poseído para venta o en proceso de construcción o desarrollo.
- Inmueble ocupado por el propietario.

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

“Importe en libros: También conocido como valor contable, es el valor por el que un activo se reconoce en el estado de situación financiera, una vez deducida la depreciación acumulada y las pérdidas de valor por deterioro acumuladas que le correspondan a cada una, según el método de valuación que utilice”. (7:225)

Las propiedades de inversión deben ser reconocidas y registradas como activo cuando sea posible que los beneficios económicos futuros que se relacionen con estas, generen beneficio para la entidad, como también el costo de las propiedades de inversión puede ser medido confiablemente.

“Costo: Es el importe de efectivo o medios líquidos equivalentes al efectivo pagado, o bien el valor razonable de la contraprestación entregada para adquirir un activo en la adquisición o construcción, cuando fuere aplicable el importe que se atribuye a ese activo al ser reconocido inicialmente de acuerdo con los requerimientos específicos de la norma.

Valor razonable: Es el importe que sería recibido por vender un activo, o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado en la fecha de la medición. Importe por el cual un activo puede ser intercambiado entre partes interesadas y debidamente informadas, en transacción realizada en condiciones de independencia mutua”. (7:225)

El valor razonable tiene como objetivo estimar el precio real del mercado para vender el activo o transferir un pasivo entre participantes de mercado en la fecha

de la medición, en condiciones de mercado presente, y cuando el precio para un activo o pasivo es no observable. Una entidad medirá el valor razonable utilizando otra técnica de valoración que maximice el uso de datos de entradas observables relevantes, puesto que el valor razonable es una medición basada en el mercado; se mide utilizando los supuestos que los participantes del mercado utilizarían al fijar el precio del activo o pasivo, incluyendo supuestos sobre riesgo y no una medición específicamente de la entidad.

3.1.4 Reconocimiento de Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión se reconocerán como activos cuando y sólo cuando:

- a. Sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan para la empresa.
- b. El costo de las propiedades de inversión pueda ser medido confiablemente.

La Norma establece que debe incluirse el inmueble de inversión en el activo del balance la entidad y debe evaluarse el costo del mismo.

Los costes comprenderán tanto aquellos en que se ha incurrido inicialmente para adquirir o construir una partida de inmuebles, como los costes incurridos posteriormente para añadir, sustituir parte o mantener el elemento correspondiente. Sin embargo, no reconoce los costos derivados del mantenimiento diario del elemento considerado, tales como reparaciones y conservación del inmueble.

Con la ayuda de la Norma Internacional 40, se debe comprender o se podrá reconocer si es una propiedad de inversión inmueble será tratada con otra norma contable diferente a la Norma Internacional de Contabilidad No. 40.

A continuación algunos ejemplos para tener claro si aplica tratar con la Norma Internacional de Contabilidad No. 40 u otra diferente.

Ejemplo 1

Una empresa que se dedica a la venta de textiles, compra una oficina por el valor de Q.200,000 con finalidad de arrendarla.

Reconocimiento:

Según indica la norma, si la oficina es adquirida con finalidad de obtener rentas, debe contabilizarse como propiedad de inversión, debido a que la actividad económica de la empresa es la venta de textiles (NIC 40 párrafo 16-19)

Registro contable:

<u>Descripción</u>	<u>Debe</u>	<u>Haber</u>
Propiedades de inversión (oficina)	Q. 200,000	
Bancos		Q. 200,000
Registro de compra de oficina para arrendamiento	<u>Q. 200,000</u>	<u>Q. 200,000</u>

Ejemplo 2

Una empresa compra un terreno en Q.300,000 pero aún no se ha definido el uso para el mismo.

Reconocimiento:

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

Registro contable:

<u>Descripción</u>	<u>Debe</u>	<u>Haber</u>
Propiedades de inversión (Terreno)	Q. 300,000	
Bancos		Q. 300,000
Registro de compra de terreno, no se ha decidido su uso	<u>Q. 300,000</u>	<u>Q. 300,000</u>

Ejemplo 3

Una empresa que se dedica a la compra y venta de muebles adquiere un edificio compuesto de planta baja y dos pisos con la finalidad de ocupar la planta baja para fines administrativos y arrendar los dos pisos. El costo del edificio es de Q.600,000 el mismo puede ser vendido por separado a Q.200,000 cada piso.

Reconocimiento:

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

Registro contable:

<u>Descripción</u>	<u>Debe</u>	<u>Haber</u>
Propiedades de inversión (Edificio)	Q. 400,000	
Propiedad, planta y equipo (Edificio)	200,000	
Bancos		Q. 600,000
Registro de compra de edificio para dos propósitos	<u>Q. 600,000</u>	<u>Q. 600,000</u>

Ejemplo 4

La empresa dedicada a prestar servicios de asesoría contable y tributaria, adquiere un edificio en el centro de la ciudad por Q.575,000, el cual consta de cuatro pisos, incluido la planta baja, con la finalidad de arrendarlo. La empresa ocupa un cuarto pequeño en la planta baja para archivo. Según el estatus legal del inmueble no se puede vender por separado. La empresa desea conservarlo como propiedad, planta y equipo.

Reconocimiento:

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

Registro contable:

<u>Descripción</u>	<u>Debe</u>	<u>Haber</u>
Propiedades de inversión (Edificio)	Q. 575,500	
Bancos		Q. 575,500
Registro de compra de edificio para arrendamiento	<u>Q. 575,500</u>	<u>Q. 575,500</u>

Ejemplo 5

Una empresa realiza la cancelación de Q.250,000 por la construcción de un parqueo con la finalidad de obtener renta.

Reconocimiento:

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

Registro contable:

<u>Descripción</u>	<u>Debe</u>	<u>Haber</u>
Propiedades de inversión (construcción en proceso)	Q. 250,000	
Bancos		Q. 250,000
Registro de construcción de un parqueo destinado a arrendarlo	<u>Q. 250,000</u>	<u>Q. 250,000</u>

Ejemplo 6

La empresa AB el 1 de enero del año 1, compró un terreno por el valor de Q.250,000 y un edificio por el valor de Q.500,000 para fines administrativos. El 31 de diciembre del año 3, los activos son desocupados y se alquilan a un tercero, para lo cual la empresa decide tratar su propiedad de inversión a su valor razonable y contrata a un especialista, quien establece que el valor razonable a la fecha actual del terreno es de Q.400,000 y el valor razonable del edificio es de Q.900,000.

Reconocimiento:

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

Registro contable:

<u>Descripción</u>	<u>Debe</u>	<u>Haber</u>
Propiedades, planta y equipo (terrenos, edificios)	Q. 750,000	
Bancos		Q. 750,000
Registro de compra de inmuebles	<u>Q. 750,000</u>	<u>Q. 750,000</u>

Medición al valor razonable

Costo del edificio	Q. 500,000
Depreciación acumulada	150,000
Valor en libros	350,000

Cálculo de la depreciación

Edificio	Q. 500,000
Vida Útil	10 años
Depreciación acumulada	3 años

<u>Descripción</u>	<u>Valor contable</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Diferencia</u>
Terreno	Q. 250,000	Q. 400,000	Q. 150,000
Edificio	500,000	900,000	400,000
Depreciación acumulada Edificio	-150,000		150,000
Total	600,000	1,300,000	700,000

<u>Descripción</u>	<u>Debe</u>	<u>Haber</u>
	Q. 550,000	
Propiedades, planta y equipo (terrenos, edificios)		
Depreciación acumulada (edificio)	150,000	
Ganancia por revaluación		Q. 700,000
Registro de compra de un edificio	Q. 700,000	Q. 700,000

Transferencia:

<u>Descripción</u>	<u>Parcial</u>	<u>Debe</u>	<u>Haber</u>
Propiedades de inversión		Q. 1,300,000	
Terreno	Q. 400,000		
Edificio	900,000		
Propiedad planta y equipo			Q. 1,300,000
Terreno	400,000		
Edificio	900,000		
Registro de compra de edificio		Q. 1,300,000	Q. 1,300,000

Ejemplo 7

Una empresa ha adquirido un terreno a un costo de Q.600,000 que será utilizado para obtener renta. Los costos de acondicionamiento son de Q.80,000 al final del período, según informe. El terreno está sujeto a un plan de urbanización para el cual el precio de expropiación es de Q.400,000.00, además la empresa ha presentado un recurso para recalificar este terreno como edificable, en el que se da a conocer que el valor de mercado podría ser Q.1,000,000.

Reconocimiento:

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

Valoración inicial:

Edificio	Q. 600,000
Costo de acondicionamiento	80,000
Total	<u>Q. 680,000</u>

<u>Descripción</u>	<u>Debe</u>	<u>Haber</u>
Propiedades, planta y equipo (terrenos)	Q. 680,000	
Bancos		<u>Q. 680,000</u>
Registro de valoración inicial de propiedad de inversión	<u>Q. 680,000</u>	<u>Q. 680,000</u>

Valoración posterior

Valoración al final del período	Q. 400,000
Valoración inicial	600,000
Pérdida	200,000

Registro contable:

<u>Descripción</u>	<u>Debe</u>	<u>Haber</u>
Pérdida por deterioro de propiedades de inversión	Q. 200,000	
Propiedades de inversión (terrenos)		Q. 200,000
Registro de valoración posterior del terreno	<u>Q. 200,000</u>	<u>Q. 200,000</u>

Ejemplo 8

Una empresa compra un edificio, que lo mantendrá como inversiones a un valor negociable de Q.800,000, de los gastos de escritura y otros trámites son Q.15,000.00, estos serán adicionados al valor del edificio.

Registro contable:

<u>Descripción</u>	<u>Debe</u>	<u>Haber</u>
Propiedades de inversión (edificios)	Q. 815,000	
Bancos		Q.8 15,000
Registro de compra de edificio más los gastos de escritura y otros tramites	<u>Q. 815,000</u>	<u>Q. 815,000</u>

Ejemplo 9

Al mes siguiente la misma empresa transfiere el edificio de propiedades de inversión a activos no corrientes mantenidos para la venta por un valor de Q. 815,000 debido a que existe un interesado en la compra del inmueble.

Reconocimiento:

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

Registro contable:

<u>Descripción</u>	<u>Debe</u>	<u>Haber</u>
Activos no corriente y mantenimiento para la venta (edificio)	Q. 815,000	
Propiedades de inversión		Q. 815,000
Registro de transferencia de propiedades de inversión a activos no corrientes mantenidos para la venta.	<u>Q. 815,000</u>	<u>Q. 815,000</u>

Ejemplo 10

La empresa ABC toma la decisión de transferir un local comercial que mantiene como propiedad planta y equipo a propiedades de inversión con el fin de obtener renta; este local se encuentra fuera de uso por la empresa debido a que fue ocupado como sucursal y dejó de funcionar hace 2 años. El valor en libros del local es de Q.300.000.

Reconocimiento:

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

Registro contable:

<u>Descripción</u>	<u>Debe</u>	<u>Haber</u>
Propiedades de inversión (local comercial)	Q. 300,000	
Propiedad, planta y equipo (local comercial)		Q. 300,000
Registro de transferencia del cambio de uso de local comercial a propiedades de inversión.	<u>Q. 300,000</u>	<u>Q. 300,000</u>

Seis meses después la empresa decide ocupar el local comercial que se mantiene como propiedades de inversión para exhibición y ventas. Este inmueble refleja un valor en libros de Q.300,000.

Reconocimiento:

La transferencia del local comercial de propiedades de inversión a propiedad planta y equipo, se realizará siempre que exista cambio evidenciado en la transacción (NIC 40, párrafo 57),

Registro contable:

<u>Descripción</u>	<u>Debe</u>	<u>Haber</u>
Propiedad, planta y equipo (local comercial)	Q. 300,000	
Propiedades de inversión (local comercial)	<u> </u>	Q. 300,000
Registro de transferencia del cambio de uso de local comercial a propiedad planta y equipo	<u>Q. 300,000</u>	<u>Q. 300,000</u>

3.1.5 Medición

Las propiedades de inversión se medirán inicialmente al costo. Los costos asociados a la transacción incluirán la medición inicial.

El costo de adquisición de una propiedad de inversión comprenderá su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible, incluyendo honorarios profesionales por servicios legales, impuesto por traspaso de las propiedades y otros costos asociados a la transacción.

Ejemplo

La empresa XYZ dedicada a la venta de electrodomésticos adquiere un terreno para obtener plusvalía, el costo es de Q.400,000, los gastos de escritura y trámites legales fueron de Q.27,000, las tasas arancelarias de Q.15,000 y se pagó el valor de Q.3,000 por comisiones.

Reconocimiento:

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

Integración de costos de la adquisición de edificio:

<u>Descripción</u>	<u>Costos</u>
Terreno	Q. 400,000
Gastos de escrituras y trámites legales	27,000
Tasas arancelarias	15,000
Comisiones	3,000
Total	<u>Q. 445,000</u>

Registro contable:

<u>Descripción</u>	<u>Debe</u>	<u>Haber</u>
Propiedades de inversión (Terreno)	Q. 445,000	
Bancos		<u>Q. 445,000</u>
Registro de compra de edificio para arrendamiento incluyendo los gastos por la adquisición	<u>Q. 445,000</u>	<u>Q. 445,000</u>

3.2 MODELO DEL COSTO

Se reconoce el costo real de las propiedades no reconociendo un valor de mercado y depreciarlo por una vida útil definida. El modelo del costo está previsto en la NIC 16, propiedades planta y equipo.

En el modelo del costo, el inmueble será depreciado menos pérdida por deterioro acumulado.

Ejemplo

La empresa ZZZ ha adquirido un edificio por un precio de adquisición de Q. 500,000 por ser antiguo, ha sido necesario contar con unos costos de acondicionamiento que han ascendido a Q.100,000 para que pueda operar de forma prevista por la administración. La empresa estima que este edificio proveerá de beneficios económicos por 25 años y no tiene valor residual. El cargo por depreciación anual del edificio asciende a Q. 24,000 (Q. 600,000 / 25)

Registro contable:

<u>Descripción</u>	<u>Debe</u>	<u>Haber</u>
Propiedades de inversión	Q. 600,000	
Bancos		Q. 600,000
Registro de la adquisición de edificio	<u>Q. 600,000</u>	<u>Q. 600,000</u>

<u>Descripción</u>	<u>Debe</u>	<u>Haber</u>
Depreciación gasto edificio	Q. 24,000	
Depreciación acumulada edificio		Q. 24,000
Registro por depreciación de edificio	<u>Q. 24,000</u>	<u>Q. 24,000</u>

3.3 MODELO DE COSTO ASUMIDO

Se debe determinar un costo de mercado y registrarlo a la fecha de implementación de las NIIF, como que siempre hubiera existido este valor y depreciarlo por una vida útil definida. La diferencia entre el monto de la revaluación y el valor en libros se registra en el saldo inicial de las utilidades retenidas.

Ejemplo

La empresa BB adquiere un edificio con un valor de Q.500,000 con el propósito de obtener utilidades, los gastos relacionados de Q.25,000, para implementar NIIF se contrató a un valuador que determine su valor de mercado; según el informe entregado, el valor del edificio es de Q.700,000, la empresa estimó un beneficio económico de 25 años y no existe valor residual, el valor de la depreciación anual es de Q.28,000 ($700,000 / 25$).

Registro inicial

<u>Descripción</u>	<u>Debe</u>	<u>Haber</u>
Propiedades de inversión	Q. 525,000	
Bancos		Q. 525,000
Registro de la compra de edificio para arrendamiento	<u>Q. 525,000</u>	<u>Q. 525,000</u>

El incremento que corresponde de la diferencia entre el valor registrado inicialmente y el valor de mercado se registra en el saldo inicial de las utilidades retenidas.

<u>Descripción</u>	<u>Valor</u>
Valor de mercado	Q. 700,000
Valor registrado inicialmente	<u>525,000</u>
Incremento al valor – propiedades de inversión	175,000
Impuesto a la renta diferido	<u>43,750</u>
Incremento al valor neto	131,250

<u>Descripción</u>	<u>Debe</u>	<u>Haber</u>
Propiedades de inversión	Q. 131,250	
Utilidades Retenidas		<u>Q. 131,250</u>
Registro de la revaluación del edificio	<u>Q. 131,250</u>	<u>Q. 131,250</u>

Reconocimiento del efecto del impuesto a la renta (NIC 12)

Incremento al valor – propiedades de inversión	Q. 175,000
Impuesto a la renta diferido	(43,750)

<u>Descripción</u>	<u>Debe</u>	<u>Haber</u>
Propiedades de inversión	Q. 43,750	
Impuesto a la renta diferido		<u>Q. 43,750</u>
	<u>Q. 43,750</u>	<u>Q. 43,750</u>

3.4 MODELO VALOR RAZONABLE

Revaluar a la fecha de implementación de las NIIF y posteriormente cada período contable, el efecto de la revaluación de cada año se reconoce en los resultados del período.

Al utilizar este método es necesario tomar en consideración, como se menciona anteriormente, la realización de la valuación anualmente a las propiedades de inversión.

Ejemplo 1

Planta industrial utilizada y alquilada. La empresa Textil dedicada a la confección de camisas y blusas adquirió para su uso hace tres años un inmueble donde funciona la Planta Industrial, cuyo valor en libros al 31 de diciembre del año 3 es de Q.1,065,000; según la información siguiente:

Planta Industrial

Concepto	Valor
Terreno	Q. 300,000
Edificación para producción	900,000
Depreciación acumulada 5 %	(135,000)
	<u>Q. 1,065,000</u>

Sin embargo, en octubre del año 3, se decidió desocupar el inmueble a fin del período para alquilarlo a terceros a partir del 1 de enero del año 4.

Textil Alexandra ha considerado reconocer la inversión inmobiliaria a su valor razonable a partir del año 4; por lo que solicitó de un perito tasador que efectuó la revaluación de la fábrica, resultando un valor de Q.405,000 el terreno y en Q.968,000 la edificación.

¿Cuál es el tratamiento contable aplicable a la planta industrial?

Solución:

1. Determinación de nuevo valor al 31 diciembre año 3.

Concepto	Valor contable	Valor razonable	Ajuste por efectuar
Terreno	Q. 300,000	Q. 405,000	Q. 105,000
Edificación	900,000	968,000	68,000
Depreciación acumulada	(135,000)	-	135,000
	<u>Q. 1,065,000</u>	<u>Q. 1,373,000</u>	<u>Q. 308,000</u>

2. Reconocimiento del ajuste de valor (31 Dic, año 3).

<u>Pda. No. 1</u>	<u>Debe</u>	<u>Haber</u>
Revaluación – Terrenos	Q. 105,000	
Revaluación - Edificaciones	68,000	
Depreciación acumulada		
Edificaciones - costo (saldar la cuenta)	135,000	
Excedente de revaluación Inmueble, maquinaria y equipos		Q. 308,000
	<u>Q. 308,000</u>	<u>Q. 308,000</u>

3. Transferencia del valor razonable (1 enero año 4)

<u>Pda. No. 2</u>	<u>Debe</u>	<u>Haber</u>
Inversiones Inmobiliarias – Terrenos		
Valor razonable	Q. 105,000	
Costo	300,000	
Edificaciones - Valor razonable	68,000	
Costo	900,000	
Inmuebles, maquinaria y equipo		
Terrenos		
Costo		Q. 300,000
Revaluación		105,000
Edificaciones		
Costo de adquisición o construcción		900,000
Revaluación		68,000
	<u>Q.1,373,000</u>	<u>Q.1,373,000</u>

4. Reconocimiento del efecto del impuesto a la renta (NIC 12)

Excedente de revaluación	Q. 308,000
Impuesto a la renta diferido	(77,000)

<u>Pda. No. 3</u>	<u>Debe</u>	<u>Haber</u>
Excedente de revaluación		
Inmuebles, maquinaria y equipo	Q. 77,000	
Pasivo diferido		
Impuesto a la renta diferido		
Impuesto a la renta diferido- patrimonio		Q. 77,000
	<u>Q. 77,000</u>	<u>Q. 77,000</u>

Ejemplo 2

Cambio de uso de inmueble – método del valor razonable. Empresa de servicio dedicada a la consultoría de negocios adquiere el 1 de enero del año 1, una oficina en el segundo piso del Edificio Ejecutivo, ubicado en importante zona comercial de San Isidro al costo por Q.350,000, cuya vida útil estimada es de 25 años.

En el mes de agosto del mismo año, en el primer piso del citado inmueble se instaló un negocio de terceros, dedicado a discoteca y karaoke, lo cual ha perturbado severamente las actividades de la firma consultora y de otros propietarios establecidos en el edificio. Por lo que la gerencia de la consultora ha decidido desocupar el piso a fin de año, para alquilarlo a la empresa de seguridad Ojo de Águila a partir del 1 de enero de año 2, según contrato de arrendamiento.

Por consiguiente, teniendo en cuenta la existencia de un mercado inmobiliario activo se decidió medir el inmueble en el modelo del valor razonable. Para ello,

el 31 de diciembre del año 1 se solicitó el correspondiente valor razonable de la oficina en el mercado de inmuebles siendo de Q.280,000.

Medición inicial

1. Costo de adquisición (enero año 1)

<u>Pda. No. 1</u>	<u>Debe</u>	<u>Haber</u>
Inmuebles, maquinaria y equipo		
Edificaciones administrativas		
Costo de adquisición o construcción	Q. 350,000	
Cuentas por pagar diversos terceros		
Pasivo por compra de activo inmovilizado		
Inmuebles, maquinaria y equipo		Q. 350,000
	<u>Q. 350,000</u>	<u>Q. 350,000</u>

2. Depreciación del período (Dic. Año 1) (4 % de Q. 350,000 = Q. 14,000)

<u>Pda. No. 2</u>	<u>Debe</u>	<u>Haber</u>
Valuación y deterioro de activos y prov.		
Depreciación, inmuebles, maquinaria y equipo		
costo	Q. 14,000	
Depreciación acumulada		
Inmuebles, maquinaria y equipo – costo		Q. 14,000
	<u>Q. 14,000</u>	<u>Q. 14,000</u>

Medición posterior

3. Traslado a inversión inmobiliaria (31 Dic. Año 1)

<u>Pda. No. 3</u>	<u>Debe</u>	<u>Haber</u>
Edificaciones		
Costo	Q. 336,000	
Depreciación acumulada		
Inmuebles, maquinaria y equipo – costo (para		
saldar cuenta)	14,000	
Edificaciones administrativas		
Costo de adquisición o construcción		Q. 350,000
	<u>Q. 350,000</u>	<u>Q. 350,000</u>

4. Tratamiento del valor razonable (31 dic. Año 1).

<u>Inmuebles: Oficina</u>	<u>Valor</u>
Costo neto en libros	Q. 336,000
Valor razonable	280,000
Disminución de valor	56,000

5. Reconocimiento de desvalorización (31 Dic. Año 1).

<u>Pda. No. 4</u>	<u>Debe</u>	<u>Haber</u>
Perdida por medición de activos no financieros al valor razonable		
Activo inmovilizado		
Inversiones inmobiliarias	Q. 56,000	
Inversiones Inmobiliarias		
Edificaciones		
Valor razonable		Q. 56,000
	<u>Q. 56,000</u>	<u>Q. 56,000</u>

6. Exposición en el estado de situación financiera (31 Dic. Año 1).

<u>Concepto</u>	<u>Valor</u>
Valor razonable	Q. (56,000)
Costo	336,000
Valor razonable	<u>Q. 280,000</u>

Comentario

- Al inicio, la adquisición de los inmuebles fue reconocida y medida con los criterios señalados por la NIC 16, Propiedad, planta y equipo, en razón de ser un activo inmovilizado para uso de la empresa.
- Cuando se decide alquilar a terceros la oficina, se está cambiando el uso original del bien, por lo que su tratamiento contable debe tener en consideración los requisitos señalados por la NIC 40, Propiedades de Inversión, dado que su nuevo objetivo es obtener renta de su arrendamiento.

- c. Efectuada la transferencia del activo fijo, por cambio de uso de la cuenta 33, inmuebles, maquinaria y equipo a la cuenta 31, Inversión inmobiliaria, se suspende su depreciación por todo el tiempo que dure el contrato de arrendamiento o su renovación.
- d. La medición posterior del citado activo será sobre la base de su valor razonable, por lo que la variación, ganancia o pérdida será reconocida en resultados del período.

3.5 MEDICIÓN POSTERIOR AL RECONOCIMIENTO

Después de realizar la medición inicial, la empresa debe realizar una medición posterior al reconocimiento inicial, depende de las circunstancias en lugar de la elección de política contable entre los modelos de costo y valor razonable.

CAPÍTULO IV

EL CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR EXTERNO

4.1 ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LA PROFESIÓN DEL CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR

La contaduría pública como auditoria o revisión de cuentas tiene referencias antiguas como el caso descrito en un papiro de Zenón, que describe que en el año 254 antes de Cristo, Apolonios, Ministro de finanzas del rey Filadelfo, del linaje de los Ptolomeo de Egipto, contraído por haber tomado de su caja siete talentos de plata sin su autorización, ordenó fuesen comprobadas las cuentas de Aristeo, uno de los tesoreros y las del mayordomo Artemidoro. Esta orden la hizo extensiva a Zenón, administrador de todos sus intereses y jefe de contabilidad para que preparase sus cuentas para ser inspeccionadas por Pythen banquero del estado, a quien deberían entregar sus fondos que tuviese en su poder y le serían devueltos posteriormente.

En la Europa Feudal esta profesión inició a precisarse más, consiguiendo así identificarse las funciones con el cargo y así nació el auditor. El nombre de "auditor", debe su origen a la forma en que se recibían las liquidaciones de las cuentas.

De esta época existen algunos antecedentes, principalmente en Inglaterra de los siglos XIII y XIV que permiten establecer las causas que dieron origen a esta profesión, principalmente las siguientes:

- a. La necesidad de comprobar la honestidad de aquellos que administraban los bienes y dinero de otros.
- b. El deseo de los administradores de que su honradez quedase comprobada.

- c. La falta de conocimiento en realidad, para rendir informe y cuentas de la gestión realizada.

“Durante la revolución industrial, conforme aumentaba el tamaño de las empresas manufactureras, sus propietarios empezaron a utilizar los servicios de administradores contratados. Con esta separación entre los grupos de propietarios y administradores, los propietarios ausentes recurrieron cada vez más a auditores para protegerse del peligro de errores involuntarios, lo mismo que de fraudes cometidos por los ejecutivos y los empleados. Los banqueros fueron los principales usuarios externos de los informes financieros (casi siempre exclusivamente el Estado de Situación Financiera), y querían saber si los informes estaban distorsionados por errores o fraudes. Antes de 1900, en respuesta de este objetivo primario de detectar errores y fraudes, las auditorías solían incluir un estudio de todas o casi todas las transacciones registradas.”
(14:7)

Según los antecedentes comúnmente aceptados por todos los tratadistas de la contabilidad, George Watson fue el primer contador que ofreció al público sus servicios como auditor en el año 1645 en Escocia. Durante varios años, Watson desempeño cargos de tesorero, cajero y contador de banco; es indudable que en el desarrollo de la contaduría pública en el mundo, principalmente en Inglaterra, tuvieron gran importancia en la economía y finanzas por la población. A partir del siglo XVII se debilita el feudalismo, se desarrolla la clase burguesa controlando la banca, el seguro, el tráfico marítimo, los mercados y la incipiente industria, contraponiendo su poderío económico. Comienza así una era de gran desarrollo en las actividades comerciales e industriales.

Es indudable que en el desarrollo de la contaduría pública en el mundo, principalmente en Inglaterra, tuvieron una gran importancia las convulsiones económicas y financieras experimentadas por la humanidad en el siglo XIX.

En el año 1799 había varias firmas de contadores públicos ejerciendo en Inglaterra, lo que más tarde dio lugar a la creación de varias asociaciones de la nueva profesión, siendo la primera, la formada en Escocia en el año 1854. En 1880 se organizó la de contadores incorporados y auditores de Inglaterra y Gales. En 1885 se fundó la del contador público de Estados Unidos.

En la primera mitad del siglo XX, el trabajo de auditoría empezó a tener otra orientación; en vez de descubrir fraudes se centró en determinar si los estados financieros ofrecían un panorama completo y objetivo de la posición financiera, de los resultados operativos y de los cambios de la situación financiera. Se respondía así al creciente número de accionistas y al correspondiente aumento del tamaño de las empresas. Los auditores ya no eran responsables tan sólo con los nuevos accionistas, sino también con las oficinas gubernamentales, las bolsas de valores que los representaban, los mismos que con otros que podrían utilizar la información financiera. Los banqueros habían dejado de ser los únicos usuarios externos importantes de esos datos. Cobró gran importancia la objetividad de las ganancias reportadas.

A medida que las grandes compañías surgían rápidamente en Estados Unidos y en Gran Bretaña, los auditores empezaron a seleccionar algunas transacciones en vez de estudiarlas todas. Poco a poco junto con los ejecutivos, fueron aceptando la idea de que el examen acucioso de relativamente pocas transacciones proporcionaría una indicación razonable y confiable de la exactitud de otras transacciones semejantes.

Además del muestreo, los auditores se percataron de la importancia de un control interno eficiente. El control interno de una compañía consta de las políticas y de los procedimientos establecidos para asegurar razonablemente de que los objetivos se alcanzaran, entre ellos el de preparar estados financieros confiables. Los auditores se dieron cuenta de que, al estudiar el control interno del cliente, lograban identificar áreas de fortaleza y de debilidad, cuanto más sólido sea el control interno, menos pruebas requerirán los saldos de las cuentas de los estados financieros. Los auditores ampliaron la naturaleza y extensión de sus pruebas en cualquiera de las cuentas o en cualquier fase de las operaciones financieras en que los controles eran débiles.” (14:7)

En el año 1916 se inició la preparación de un programa mínimo de procedimientos a seguir en las auditorías, quedando establecidas las primeras reglas que rigieron la contaduría pública.

“La palabra auditor proviene del latín (audire = oír) y significa = “el que oye”, era apropiada en una época en que los documentos contables del gobierno eran aprobados sólo después de una lectura pública de los informes en voz alta. Desde la Edad Media hasta la Revolución Industrial, se realizaban auditorías para determinar si los funcionarios del gobierno y del comercio obraban con honestidad y presentaban informes veraces.” (14:7)

El contador público y auditor es el profesional experto en contabilidad, auditoría, sistema de procesamiento de información, contraloría y finanzas.

Según el diccionario de términos contables, del profesor Alfredo Enrique Ruiz Orellana dice que el contador público y auditor es: “El profesional egresado de la Facultad de Ciencias Económicas de una universidad, en el grado de licenciado con el título del Contador Público y Auditor. Su campo de acción es sumamente

amplio ya que tiene que prestar su colaboración en todo lo que se relacione con la contabilidad y auditoría". (12:150)

El contador público y auditor en la actualidad se desempeña y presta sus servicios profesionales en diversas áreas, tales como: auditor independiente, auditoría interna, asesoría, consultoría, entre otros.

4.2 ORGANISMOS QUE REGULAN LA PROFESIÓN

La certificación del contador público y auditor en Guatemala se realiza a través de la colegiación profesional, la cual está regulada por el Artículo 90 de la Constitución Política de la República de Guatemala, que indica que la colegiación de los profesionales universitarios es obligatoria y tendrá por fines la superación moral, científica, técnica y material de las profesiones universitarias y el control de su ejercicio. Los colegios profesionales, como asociaciones gremiales con personalidad jurídica, funcionarán de conformidad con la ley de colegiación profesional obligatoria y los estatutos de cada colegio se aprobarán con independencia de las universidades de las que fueron egresados sus miembros.

Contribuirán al fortalecimiento de la autonomía de la Universidad de San Carlos de Guatemala y a los fines y objetivos de todas las universidades del país. En todo asunto que se relacione con el mejoramiento del nivel científico y técnico cultural de las profesiones universitarias, las universidades del país podrán requerir la participación de los colegios profesionales". (3:69)

4.2.1 Instituto Guatemalteco de Contadores Públicos y Auditores

“Es una institución de servicio fundada el 7 de noviembre de 1968, cuando un grupo de auditores se dio la tarea de reunir a varios profesionales de la auditoría, con la intención de hacer realidad el ideal de contar con esta organización. Este grupo intercambió ideas, analizó estatutos de otros países y elaboró un anteproyecto, el cual fue motivo del pensamiento e intercambio de ideas al respecto. En la primera reunión de Contadores Públicos y Auditores finalmente se hizo la convocatoria para la sesión en casa del Dr. Gustavo Mirón, la cual se llevó a cabo el 18 de mayo de 1968. Después de un amplio intercambio de ideas sobre las finalidades que se perseguirían el Instituto. Se firmó el acta de fundación, la cual quedó abierta para que los colegas que se quisieran adherir en un tiempo prudencial lo llevaran a cabo. Así fue como la primera acta quedó suscrita por treinta y cinco auditores, en esa misma sesión se nombró una junta directiva provisional para elaborar los estatutos de la recién nacida institución, integrada por contadores públicos y auditores egresados de las distintas universidades del país, dedicada a promover la superación personal y profesional de sus asociados. Es además, miembro patrocinador de la Asociación Interamericana de Contabilidad (A.I.C) y de la International Federation of Accounts (IFAC). Sus reglamentos fueron publicados en noviembre del mismo año, tuvo como fundadores a 10 personas, los cuales integraron la primera Junta Directiva del Instituto; todos coincidían en la necesidad de fundar un ente que velara por la superación de la profesión.

La finalidad principal del Instituto es la promoción del desarrollo de la profesión y las ciencias relacionadas por medio de la capacitación, actualización e intercambio constante, para ello mantiene relaciones con todas las universidades, los colegios profesionales y organismos internacionales de

contadores IFAC , como miembro patrocinador, así como con organizaciones de contadores públicos de la región.

Los objetivos del IGCPA no se limitan a los aspectos técnicos; diversos eventos tienen un componente cultural, recreativo y deportivo en beneficio de sus asociados. El equipo de profesionales involucrados en las diferentes comisiones, la participación de los asociados públicos interesados en los eventos técnicos que se organizan, es el motivo fundamental de la organización.

Los principales objetivos del instituto Guatemalteco de Contadores Públicos y Auditores son las siguientes:

- Promover la educación continuada de los profesionales de la contaduría pública y auditoría estimulando el intercambio permanente de conocimiento y experiencias entre los mismos.
- Promover el desarrollo profesional del CPA en temas de contabilidad, auditoría, legislación fiscal, finanzas, matemática, estadística y ciencias afines.
- Promover y mantener normas elevadas de conducta profesional apegada a la ética para beneficio de los intereses del público en general.
- Promover la profesión de Contador Público y Auditor y salvaguardar los intereses de sus asociados.

Sus logros más relevantes son los siguientes:

- Sede propia en el edificio Torre Profesional I, sexto nivel zona 4, con instalaciones cómodas para la atención a los agremiados y al público en general, dotando de una sala de capacitación y equipo moderno para su funcionamiento, en donde se llevan a cabo frecuentemente cursos de capacitación, conferencias y demás eventos académicos con la Contaduría Pública y Auditoría.
- Organización, desarrollo y clausura exitosa de congresos, seminarios, convenciones nacionales e internacionales de contaduría pública, consiguientes beneficios para la profesión.
- Organización, desarrollo y clausura exitosa de congresos, seminarios, convenciones nacionales e internacionales de contaduría pública, consiguientes beneficios para la profesión.
- Instauración de un seguro de vida colectivo de hasta Q.100,000 a nombre de los agremiados y en beneficio de los familiares o personas que cada miembro asegurado designa.
- Funcionamiento de varias comisiones de trabajo que generan el que hacer del instituto, con el propósito de mantener la superación académica de sus asociados, siendo estas las actividades más relevantes y mejores de la institución para beneficios de todos los agremiados.”(17:1)

4.2.2 Colegio Profesional de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala

“El colegio profesional es una asociación gremial y no lucrativa, con personalidad jurídica y patrimonio propio que reúne a todos los profesionales de la contaduría pública y auditoría egresados de las facultades de las

universidades autorizadas para funcionar en el país, los que han sido incorporados a la USAC, o los graduados en el extranjero obtengan autorización legal para ejercer dentro del territorio nacional.

Durante el año 2001 por iniciativa de los licenciados Oscar Velásquez Flores, Raúl Francisco Lemus Girón y Oscar Chile Monroy iniciaron la restauración de la profesión CPA en Guatemala, con la única visión de lograr mejoras técnicas, lograr también la creación de un ente con mayor identificación en la defensa y desarrollo legal y ético del contador público y auditor.

El 21 de diciembre del 2001 se realizó la primera publicación de la ley de colegiación profesional en el Decreto No. 72-2001 del congreso de la República, fueron presentados recursos legales contra algunos de los artículos de esta ley, se declararon con lugar por parte de la Corte de Constitucionalidad, estas fueron resueltos, mientras tanto la comisión fue emitiendo algunos boletines informativos sobre la ley de colegiación profesional y sobre la situación del proyecto del Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala invitándoles a firmar algunas listas como constancia de su aval para la creación.

El 15 de noviembre se reunieron 514 profesionales de la contaduría y auditoría ya que el único requisito que faltaba para tal acontecimiento es la inscripción de 500 profesionales y ese día se logró el objetivo, por lo cual fue constituido El Colegio de Contadores Públicos y Auditores, conforme a la Ley de Colegiación Profesional Obligatoria, Decreto No. 72-2001 del Congreso de la República, el notario Rodolfo Viemann Castellanos, Asesor Legal, procedió a redactar el acta de constitución.

Para el cumplimiento de los requisitos legales y hacer realidad la creación del Colegio, el 29 de noviembre de 2002, presentó el expediente legal a la

Asamblea de Presidentes de los Colegios Profesionales con la solicitud y aprobación de la constitución del Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala y su inscripción en el registro correspondiente. Su misión es la siguiente: "Somos una entidad de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala que regula, controla y promueve el desarrollo científico de la profesión, vela por el bienestar de sus agremiados, propone soluciones a los problemas nacionales de su competencia y defiende los intereses de sus colegiados. Y su visión de la entidad de desarrollo y defensa de la contaduría pública y auditoría en Guatemala para lograr el liderazgo de la profesión."(15:1)

Los profesionales de contaduría pública y auditoría podrán elegir en cualquiera de las dos instituciones inscribirse ya que es una obligación realizarlo según las leyes de país de Guatemala.

4.2.3 Colegio de Economistas, Contadores Públicos y Auditores y Administradores de Empresas de Guatemala

"El colegio de profesionales de ciencias económicas, está integrado por todos los profesionales con grado de licenciado en las carreras de administración de empresas, contaduría pública y auditoría, economía, mercadotecnia, informática, ecoturismo y otras que sean afines a esta institución, que se encuentran inscritos en el libro de registros.

Fundada en julio de 1951, es un ente privado sin fines de lucro que procura el bien de sus agremiados, esto por medio de posibilidades de educación, organización de congresos, y la fiscalización de los centros educativos que forman a los profesionales en las ciencias económicas.

El 6 de agosto de 1937, inició sus actividades la Facultad de Ciencias Económicas, por lo que se estableció que el día del profesional de las ciencias económicas, se celebre en esa fecha. En oficio No. 136 del 20 de septiembre 2000, se solicitó al Ministerio de Gobernación, se declarará el 6 de agosto de cada año, como el Día del Profesional de las Ciencias Económicas, así como se conceda a todos los profesionales activos de las ciencias económicas día de asueto con goce de suelo. Gestión que fue aprobada por acuerdo gubernativo No. 133-2001, publicado en el diario de centro América, el 20 de abril de 2001.

La primera sede del colegio fue en el Edificio Briz, lugar en donde se encontraba la sede de la facultad de ciencias económicas y en las distintas oficinas de los miembros de junta directiva de turno, durante el 11 de julio de 1951 hasta el 15 de agosto de 1958.

Del 16 de agosto de 1958 al 30 de abril de 1982, estableció su sede en la avenida Elena 14-45, zona 1, en donde alquilaron un edificio para centralizar a la mayoría de los colegios profesionales, con el objeto de establecer una mayor comunicación entre los mismos y del 1 de mayo al 30 de septiembre de 1982, se alquiló una oficina en el Edificio Tikal, 6ª. Calle 4-17 zona 1.

El 1 de octubre de 1982, por iniciativa de la Junta Directiva del Lic. Enrique Contreras Marroquín, se trasladó, en forma temporal en el nivel 3 del Edificio de los Colegios Profesionales, (0 calle 15-46, zona 15 colonia El Maestro), al 30 de marzo 1986 y del 1 de abril al 31 de enero de 1987, en el 7mo nivel. Al realizarse una redistribución entre todos los colegios profesionales, le fue entregado en calidad de copropietario, la mitad del 8vo. Nivel en donde se encuentra ubicada desde febrero de 1987 a la fecha. Dicho edificio fue financiado por todos los miembros de los distintos colegios profesionales, a través de cuotas mensuales, recaudadas del mes de marzo de 1971 a junio de 1991. A partir de octubre de

1991, se traslada mensualmente, a los colegios profesionales y a la USAC, el impuesto sobre el ejercicio profesional.

Su misión es constituirse en un colegio fortalecido e integrado, que vele por la equidad en el ejercicio de las profesiones, brinde mejores servicios a sus colegiados y tenga una participación activa en la generación de propuestas de solución a problemas nacionales de carácter socioeconómico.

La visión es institución no lucrativa con fines mutualistas, que agremian a los profesionales de las ciencias económicas para la defensa de la ética y la transparencia en el ejercicio de la profesión, así como para su dignificación y bienestar.

Para lo cual desarrolla actividades de presión social, cultural, social y deportivas de formación y actualización de sus agremiados para contribuir con su crecimiento y desarrollo profesional.”(16:1)

Los profesionales de contaduría pública y auditoria podrán elegir en cualquiera de las dos instituciones inscribirse ya que es una obligación realizarlo según las leyes de país de Guatemala.

4.3 INSCRIPCIÓN DEL CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR EN ORGANISMOS E INSTITUCIONES PÚBLICAS

La colegiación de los profesionales universitarios es obligatoria, debe registrarse y certificarse en Guatemala ante los organismos e instituciones públicas. A continuación los siguientes pasos:

- a. Colegiación de la profesión. Según lo descrito en el artículo No. 1 de la ley de colegiación profesional obligatoria, la colegiación de profesionales universitarios tiene varios fines, uno de los importantes es el control del ejercicio de la profesión, la legalización para poder ejercer la profesión.

- b. Registro ante la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT) según lo indica en el acuerdo del directorio 8-2010 de la SAT, se emitieron las disposiciones administrativas sobre las funciones y responsabilidades de los peritos contadores inscritos ante la superintendencia de administración tributaria, el artículo No. 2 de dicho acuerdo define al CPA, profesionales universitarios, colegiado en su respectivo colegio profesional capacitado para temas contables y de auditoría, los requisitos para inscripción son los siguientes:
 - i. Formulario SAT 34 solicitud de inscripción o actualización en el registro de peritos contadores y auditores.
 - ii. Original y fotocopia simple de documento de identificación: Documento personal de identificación (DPI) o pasaporte en caso de ser extranjero.
 - iii. Original de constancia de carencia de antecedentes penales, extendida dentro de los seis meses anteriores a la fecha en que se presenta la solicitud o constancia de no haber sido condenado por delito contra la fe pública o contra el patrimonio.
 - iv. Original y fotocopia legalizada del título de perito contador.
 - v. Original y fotocopia de documentos con los cuales se demuestren la propiedad, el uso o el arrendamiento del inmueble que consigno como domicilio fiscal o donde prestará sus servicios.

4.4 RESPONSABILIDAD PROFESIONAL DEL CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR

El contador público y auditor debe tener ante todo la integridad y objetividad cuando ejerce su profesión.

Una responsabilidad fundamental hacia sus clientes es la confidencialidad, por lo que no deberá divulgar la situación de la empresa a terceros a menos que el cliente dé su consentimiento.

El contador público y auditor tiene una gran responsabilidad y participación importante en asesorar, elaborar, analizar, proyectar, revisar e interpretar la información financiera de una entidad, para facilitar a la gerencia la toma de decisiones o implementar nuevas estrategias financieras.

Deberá tener responsabilidad en un amplio conocimiento de la entidad y suficiente preparación para aplicar correctamente las normas internacionales de información financiera a las que estuviera afecta, esta aplicación dará a la empresa una mayor certeza de la razonabilidad de la información presentada dentro de los estados financieros a una fecha determinada.

4.4.1 Responsabilidad Legal

Una de las responsabilidades fundamentales legales del contador público y auditor es la que se refiere a la confidencialidad y al conflicto de intereses, por lo que el contador público y auditor en ninguna circunstancia debe hacer revelaciones a terceros sobre la confidencialidad alguna obtenida en el curso de su trabajo profesional, a menos que el cliente o empresa donde presta sus servicios dé su consentimiento.

4.4.2 Responsabilidad Moral y Ética

La palabra moral viene del latín “mos-moris”, que significa costumbre, modo de vivir, el carácter o la forma de ser tanto de un individuo como de una sociedad. La moral humana como el conjunto de las normas que rigen la conducta de un individuo en una sociedad y las valoraciones que hacemos sobre actos humanos que consideramos desde la perspectiva de lo bueno, lo malo, lo justo o lo injusto, entre otras.

La ética viene del griego “ethos”, que significa costumbre o hábito y carácter o modo de ser, al igual que el término moral en latín, la ética nos ayuda a comprender como debe ser los hechos humanos es decir el comportamiento así mismo estudia los valores y las normas morales.

El contador público y auditor, debe conservar ante todo la integridad, se refiere a que se espera rectitud, honradez, honestidad, dignidad y sinceridad en toda circunstancia y objetividad esta representa imparcialidad, desinterés y actuación sin prejuicios en todos los asuntos que corresponde al campo de su actuación profesional, cuando ejerce su profesión, ser imparcial con sus clientes a las que presta servicio a través de la independencia y objetividad, esto se refiere a que se espera imparcialidad, desinterés y actuación sin prejuicios en todos los asuntos que corresponde al campo de su compromiso profesional.

4.4.3 Norma de Ética

“Las normas de ética profesional para los graduados en contaduría pública y auditoría emitida por el colegio de economistas, contadores públicos y auditores y administradores de empresas, tienen vigencia en el territorio nacional desde

desde 1986. Son normas de observancia general y obligatoria. Están integradas por principios y valores éticos que tratan de regular la conducta del profesional.

- a. Actuación en función del interés nacional.
- b. Responsabilidad hacia la sociedad.
- c. Responsabilidad hacia quien contrata los servicios.
- d. Responsabilidad hacia la profesión.

En cuanto a la actuación en función del interés nacional, las normas obligan al CPA a ejercer con miras a contribuir con el desarrollo del país y a elevar el nivel de vida de la población". (9:1)

Así también el Código de Ética de la IFAC, nos indica los principios fundamentales de ética profesional, tales son:

- a. La integridad, franqueza, honestidad, dignidad y sinceridad, rectitud en todas las relaciones profesionales y empresariales.
- b. Objetividad, no permitir que prejuicios, conflictos de interés o influencia indebida de terceros prevalezcan sobre los juicios profesionales o empresariales.
- c. Independencia en el ejercicio profesional; deberá tener y demostrar absoluta independencia mental y de criterio con respecto a todo interés que pudiera considerarse incompatible con los principios de integridad y objetividad.
- d. Competencia y diligencia profesional, mantener el conocimiento y la aptitud profesional al nivel necesario para asegurar que el cliente o la entidad para la que trabaja reciban servicios profesionales competentes basados en los

últimos avances de la práctica y actuar con diligencia y de conformidad con las normas técnicas y profesionales aplicables. Confidencialidad, respetar la información obtenida como resultado de relaciones profesionales y empresariales, en consecuencia de no revelar dicha información a terceros sin autorización adecuada y específica salvo que exista un derecho o deber legal o profesional de revelar.

- e. Comportamiento profesional cumplir las disposiciones legales y reglamentarias aplicables y evitar cualquier actuación que pueda desacreditar a la profesión.

4.5 LEYES QUE REGULAN LA PROFESIÓN EN GUATEMALA

Las profesiones a nivel universitario son reguladas por leyes vigentes en cada país de origen, alrededor del mundo, la excepción no podría ser en Guatemala, por lo que las leyes emitidas en nuestro país, incluyen algunos artículos para los profesionales egresados indistintamente de la universidad, a continuaciones algunas de ellas:

- a. Constitución Política de la República de Guatemala artículo 9, la colegiación profesional.
- b. Código civil, Decreto ley No. 16, en los artículos 2027 al 2036 norma los derechos y obligaciones del Contador Público y Auditor.
- c. Normas de ética profesional para el ejercicio de la contaduría pública y auditoría emitida por la Federación Internacional de Contadores (IFAC por sus siglas en inglés).

4.6 MÚLTIPLES FUNCIONES DEL CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR

El Contador Público y Auditor puede ejercer varias funciones por el conocimiento que tiene y con la investigación de problemas relacionados con el área que los ocupa, es experto en una materia que no se basa en legislación alguna, sino en teorías o doctrinas científicas, las que son aplicables a una situación empresarial, sobre la que asesora profesionalmente basándose en sus conocimientos, para optar una solución adaptada y no estandarizada.

Algunas funciones que puede desempeñar el Contador Público y Auditor son las siguientes; realizar pronósticos financieros o estimación de la situación financiera, interpretación de los estados financieros, revisión y evaluación de sistemas y procedimientos, reclutamiento y contratación de personal, con programas de entrenamiento, realización de procedimientos contables para la instalación de sistemas electrónicos, registro y revisión de estados financieros y practica de auditorías tradicionales, asesoría resolución de consultas e interpretación de leyes, revisión y planificación de declaración de impuestos, evacuación de audiencias planteadas, conferencias y seminarios.

4.6.1 Auditor Independiente

Es aquel contratado por un tercero para la realización de un trabajo (prestación de servicios) recibiendo a cambio un honorario pactado entre las partes, su objetivo principal es la auditoria de los estados financieros es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros, con un alto nivel de confianza y suficiente evidencia para reducir el riesgo de auditoría, estén libres de errores materiales, ya sea por fraude o error que le permita al auditor expresar una opinión sobre si los estados financieros están preparados, en todos sus aspectos importantes, de acuerdo con información financiera

aplicable, y emitir un informe sobre los estados financieros y comunicar la conclusión de auditoría.

El auditor debe cumplir los siguientes requisitos para dar una conclusión de su trabajo son las siguientes:

- a. Requisitos éticos relevantes y oportunos a independencia, incluyendo los relacionados con la independencia del auditor, para dar una opinión sin influencias, actuando con integridad.
- b. Escepticismo profesional, para obtener seguridad razonable, teniendo una posición crítica y evaluativa sobre la evidencia de la auditoría para identificar su eficacia y estar alerta a evidencia de la auditoría, esta actitud le permite al auditor reducir cualquier riesgo.
- c. Juicio profesional se debe aplicar los conocimientos técnicos y experiencia relevante para ejercer correctamente su profesión, el juicio profesional es indispensable al momento de evaluar la evidencia de auditoría para emitir una opinión sobre los estados financieros.
- d. Suficiente evidencia de auditoría y riesgo de auditoría, es importante para el auditor obtener y evaluar evidencia de auditoría lo que le permite soportar su opinión y dictamen de la auditoría, tales como procedimientos de control de calidad, registros contables.

4.6.2 Auditor en Relación de Dependencia

Llamados también auditores internos, es contratado directamente por una empresa para que preste sus servicios dentro de ésta a cambio de un salario, deben de reportar al Consejo de Administración, Junta Directiva y

administración. Es un profesional que trabaja en el ámbito interno de la empresa y dentro de los objetivos que persigue. Esto consiste en el examen y evaluación de la competitividad y efectividad del sistema de control interno y de su eficacia para alcanzar los objetivos encomendados, además de asesorar a diferentes niveles, con el objetivo de proteger y mejorar el funcionamiento de la empresa.

CAPÍTULO V
EL CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR EXTERNO EN LA VALUACIÓN DE
LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN DE ACUERDO A NORMAS
INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA PARA UNA
EMPRESA QUE SE DEDICA A LA CONSTRUCCIÓN, VENTA, ALQUILER Y
ADMINISTRACIÓN DE EDIFICIOS Y TERRENOS
(CASO PRÁCTICO)

5.1. ANTECEDENTES

La empresa Inmobiliaria Internacional, S.A. se dedica a la construcción, venta, alquiler y administración de edificios y terrenos, fue fundada en 1998 bajo las leyes guatemaltecas, la empresa cuenta con amplia y reconocida experiencia en la construcción, venta, alquiler y administración de edificios y terrenos; se caracteriza por tener un crecimiento económico y sostenible. Actualmente la empresa es internacional con sedes en Centroamérica, México, América Latina y Europa, es una empresa que cotiza en la bolsa de valores.

La misión y visión de la empresa es ser líder en el mercado inmobiliario y mantener un nivel de calidad, brindando un servicio eficiente con un mayor prestigio y éxito, lo cual ayuda a obtener una posición en el mercado a nivel nacional e internacional.

Según el estado de situación financiera, tiene registrado tres edificios con el propósito de obtener utilidades, fueron adquiridos para generar renta.

La administración de la empresa Inmobiliaria Internacional, S.A. estimó un beneficio económico de 40 años, no existe valor residual y el porcentaje de depreciación de propiedades de inversión es 2.5%, su política es depreciarlo el mes siguiente de su adquisición.

Por implementación de NIIF al 31 de diciembre 2015, necesita tener todos los panoramas de los modelos de valuación para considerar cada una de ellas específicamente en el rubro de propiedades de inversión. Derivado de lo anterior, ha decidido contratar los servicios de consultoría de un Contador Público y Auditor Independiente, para realizar este trabajo.

5.2. SITUACIÓN ACTUAL

Dentro de sus propiedades según el estado de situación financiera, tiene registrado tres edificios con el propósito de obtener utilidades, adquiridos para generar renta.

A continuación el valor de los inmuebles y terrenos: Edificio No. 1 Q.8,500,000; Edificio No. 2 Q.4,362,105; y Edificio No. 3 Q.6,788,900; y los terrenos donde están los edificios: Terreno No. 1 Q.3,349,348.26; Terreno No. 2 Q.1,768,330; y Terreno No.3 Q.2,768,330, los gastos relacionados, comprobables por la compra son Q.100,000 y Q.75,000.00 respectivamente.

La administración de la empresa Inmobiliaria Internacional, S.A. estimó un beneficio económico de 40 años y no existe valor residual y el porcentaje de depreciación de propiedades de inversión es 2.5%.

ÍNDICE

Página

1.	Antecedentes	82
2.	Situación actual	83
3.	Solicitud propuesta de servicios	85
4.	Propuesta de servicios profesionales	87
5.	Aceptación del cliente	92
6.	Planificación de la consultoría	93
7.	Estado de Situación Financiera (solo el área de activo)	97
8.	Estado de Resultados	98
9.	Papel de Trabajo No. 1 Cédula centralizadora	99
10.	Papel de Trabajo No. 2 Integración propiedades de inversión	100
11.	Papel de Trabajo No. 3 Modelo de costo	101
12.	Papel de Trabajo No. 4 Modelo de costo asumido	102
13.	Papel de Trabajo No. 5 Modelo valor razonable	103
14.	Papel de Trabajo No. 6 Resumen del informe de Valuador	104
15.	Papel de Trabajo No. 7 Resumen de modelos de valuación	105
16.	Papel de Trabajo No. 8 Cédula de marcas	106
17.	Informe de consultoría financiera	107
18.	Carta de representación de la administración	114

5.3. SOLICITUD DE PROPUESTA DE SERVICIOS

5ª. Calle 45-30 Edificio Sky Zona 20
PBX: 2484-6789
www.inmobiliariainternacional.com



Guatemala, 18 de enero de 2016

Señores

CPA Consultores Profesionales Asociados, S.C.

28ª. Avenida 9-33 Oficina 8 Edificio Towering Zona 20
Guatemala

Respetables Señores

La empresa Inmobiliaria Internacional, S.A. se dedica a la construcción, venta, alquiler y administración de edificios y terrenos; fue fundada en 1998 bajo las leyes guatemaltecas, la empresa cuenta con amplia y reconocida experiencia en la construcción, venta, alquiler y administración de edificios y terrenos; se caracteriza por tener un crecimiento económico y sostenible. Actualmente la empresa es internacional con sedes en Centroamérica, México, América Latina y Europa; es una empresa que cotiza en la bolsa de valores.

El motivo de la presente es para solicitarle asesoría y trabajo profesional para llevar a cabo una consultoría al área de propiedades de inversión, por la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), se necesita tener los diferentes modelos de valuación para considerar una de ellas en el rubro de propiedades de inversión, por el período terminado al 31 de diciembre del 2015.

Conforme a reuniones de la Asamblea General de Accionistas de la empresa, éste determinó la necesidad de asegurarse de que el área de propiedades de inversión se encuentre registrada y presentada de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Le agradecería dirigir su propuesta de servicios lo más pronto posible, para ser revisada por la Junta Directiva de la Empresa.

Atentamente,



María Gómez Santizo
Gerente General

5.4. PROPUESTA DE SERVICIOS PROFESIONALES

28a. Avenida 9-33 Oficina 8, Edificio
Towering Zona 20
PBX: 2438-1010
www.cpaconsultoresprofesionales.com

CPA *Consultores Profesionales Asociados*

Guatemala, 20 de enero de 2016

Licenciada
María Gómez Santizo
Gerente General
Inmobiliaria Internacional, S.A
Ciudad

Estimada Licenciada

Hemos elaborado nuestra propuesta de los servicios que como firma podemos proporcionarles y además, para comunicarles nuestro firme deseo de proporcionarles servicios de calidad y con valor agregado.

Existe un fuerte compromiso por parte de cada miembro de nuestro equipo para proveer a la empresa Inmobiliaria Internacional, S.A. los servicios que ustedes esperan y desean. Nuestros profesionales están reconocidos dentro de la comunidad guatemalteca por su demostrada experiencia, en cada uno de los campos de su especialización.

Por otra parte, comprendemos que los servicios profesionales de todo tipo son un costo importante para las empresas que usted dirige, en tal sentido, deseamos reiterarle nuestro interés de ayudarle a alcanzar sus objetivos de rentabilidad y crecimiento. Una de las formas de hacerlo es proporcionarles un servicio efectivo a un costo razonable.

Una vez más, permítanos expresarle nuestro sincero agradecimiento por la oportunidad que nos brinda para presentarle nuestra propuesta de servicios. Estamos a su completa disposición de proveerle cualquier información adicional que estime conveniente.

Atentamente,



Carlos Roberto Figueroa
Socio

II. SERVICIOS DE CONSULTORÍA

OFERTA TÉCNICA

A) PROCESO DE PLANEACIÓN:

Inmediatamente después de nuestro nombramiento iniciaremos el proceso de planeación de nuestro trabajo. Este proceso comienza con la preparación de un plan del área de propiedades de inversión, detallado y a la medida de las operaciones, mediante el desarrollo de un entendimiento completo del área anteriormente indicada de la compañía, para estructurar nuestro enfoque que responda a todas esas necesidades.

B) PLAN DE CONSULTORÍA:

Conforme al conocimiento que documentemos de sus operaciones, realizaremos nuestro plan de consultoría, tomando en cuenta únicamente el área de propiedades de inversión.

Una vez que el proceso de planeación ha sido apropiadamente completado iniciaremos el proceso de la consultoría.

C) ENFOQUE DE LA CONSULTORÍA:

El personal que asignaremos para la elaboración del trabajo será el que tenga más entrenamiento y haya acumulado la mayor experiencia con éxito en la aplicación de los diferentes modelos en el área de propiedades de inversión para la implementación de Normas Internacionales de Información Financiera.

D) ENTENDIMIENTO DEL TRABAJO A SER DESARROLLADO:

1. Objetivo de Auditoría:

Nuestro trabajo está dirigido a la presentación de los modelos de la valuación de propiedades de inversión de la Compañía Inmobiliaria Internacional, S.A. Nuestros servicios tendrán un enfoque integrado y serán diseñados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

2. Plan de Visitas:

Hemos programado efectuar una visita, en la siguiente fecha:

- Visita: Del 1 al 10 de febrero de 2016

3. Alcance del Trabajo:

Estamos convencidos que las empresas no son iguales aunque se trate de la misma área; utilizamos técnicas diferentes para evaluar los distintos modelos de valuación en el rubro de propiedades de inversión al momento de la implementación de Normas Internacionales de Información Financiera durante el período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre del año 2015, teniendo como objetivo mostrar los diferentes modelos de valuación a las propiedades de inversión al momento de la implementación, con base en las Normas Internacionales de Información Financiera. Le recordamos que la responsabilidad por la preparación de los estados financieros, incluyendo la adecuada revelación, corresponde a la administración de la empresa.

Esperamos una cooperación total con su personal y confiamos en que pondrán a nuestra disposición todos los registros, documentación y la información requerida en relación con nuestro trabajo.

4. Informes:

Como resultado de nuestro trabajo emitiremos un informe que incluirá el trabajo realizado sobre los diferentes modelos de valuación de propiedades de inversión en la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera.

OFERTA ECONÓMICA

III VALOR DE NUESTROS SERVICIOS:

El valor de nuestros servicios se fija con base en el tiempo invertido por nuestro personal. Conforme a lo anterior hemos estimado el valor de nuestros honorarios para la revisión de los estados financieros de la compañía Inmobiliaria Internacional, S.A., por el año terminado al 31 de diciembre de 2015 en dieciocho mil quetzales exactos (Q. 18,000.00).

Nuevamente agradecemos la oportunidad que nos brinda de presentar nuestra propuesta de servicios profesionales. Cualquier información adicional con mucho gusto le atenderemos.



Carlos Roberto Figueroa
Socio

5.5. ACEPTACIÓN DEL CLIENTE

5ª. Calle 45-30 Edificio Sky Zona 20
PBX: 2484-6789
www.inmobiliariainternacional.com



Guatemala, 25 de enero de 2016

Señores
CPA Consultores Profesionales Asociados, S.C.
28ª. Avenida 9-33 Oficina 8 Edificio Towering Zona 20
Guatemala

Respetables señores

Por este medio le confirmamos la aceptación del trabajo de consultoría de acuerdo a los términos que se refiere en su propuesta de fecha 20 de enero de 2016, para realizar el trabajo en el área de propiedades de inversión de la empresa Inmobiliaria Internacional, S.A., por el período terminado al 31 de diciembre del 2015.

Atentamente,

María Gómez Santizo
Gerente General

5.6. PLANIFICACIÓN DE LA CONSULTORÍA

28a. Avenida 9-33 Oficina 8, Edificio
Towering Zona 20
PBX: 2438-1010
www.cpaconsultoresprofesionales.com

CPCB *Consultores Profesionales Asociados*

Fechas claves:

- Período a evaluar: Al 31 de diciembre de 2015.
- Inicio del trabajo: 01 de febrero de 2016
- Entrega de informe final: 15 de febrero de 2016

Objetivos de la consultoría:

Hemos sido contratados por la Junta Directiva de la empresa INMOBILIARIA INTERNACIONAL, S.A. para evaluar los diferentes modelos de valuación en el rubro de propiedades de inversión al momento de la implementación NIIF durante el período terminado al 31 de diciembre de 2015.

Nuestra consultoría tiene como objetivo emitir los diferentes modelos de valuación de las propiedades de inversión al momento de la implementación de Normas Internacionales de Información Financiera en base a las normas.

Generalidades y operaciones:

La empresa Inmobiliaria Internacional, S.A. se dedica a la construcción, venta, alquiler y administración de edificios y terrenos, fue fundada en 1998 bajo las leyes guatemaltecas. La empresa cuenta con amplia y reconocida experiencia

en la construcción, venta, alquiler y administración de edificios y terrenos; se caracteriza por tener un crecimiento económico sostenible. Actualmente la empresa es internacional, con sedes en Centroamérica, México, América Latina. Asimismo es una empresa que cotiza en la bolsa de valores.

Dentro de sus propiedades según el estado de situación financiera, tiene registrados tres edificios, con el propósito de obtener utilidades; adquiridos para generar renta.

A continuación los valores de los inmuebles y terrenos: Edificio No. 1 Q.8,500,000; Edificio No. 2 Q.4,362,105; y Edificio No. 3 Q.6,788,900; y los terrenos donde están los edificios: Terreno No. 1 Q.3,349,348.26; Terreno No. 2 Q.1,768,330; y Terreno No.3 Q.2,768,330, los gastos relacionados, comprobables por la compra son Q.100,000.00 y Q.75,000.00 respectivamente, estas propiedades fueron adquiridas a mediados del mes de diciembre de 2015, por lo que aún no han generado ninguna depreciación.

La administración de la empresa Inmobiliaria Internacional, S.A., estimo un beneficio económico de 40 años; no existe valor residual y el porcentaje de depreciación de propiedades de inversión es 2.5%, su política es depreciarlo el mes siguiente de su adquisición.

Por la implementación NIIF al 31 de diciembre 2015, necesita tener los diferentes modelos de valuación para considerar cada una de ellas. Por lo que ha decidido contratar los servicios de consultoría de un Contador Público y Auditor Independiente, para realizar este trabajo.

Personal clave:

María Gómez Santizo	Gerente General
Jorge Ramírez	Contador General (oficina contable).
Carlos Rosales	Asistente Contable (oficina contable).

Trabajo a desarrollar:

Considerando el conocimiento que tenemos del cliente y las normas internacionales de información financiera específicamente en lo referente en el rubro de propiedades de inversión, realizaremos lo siguiente:

- a. **Verificación de los registros de las propiedades de inversión:** con base en la información que ustedes nos proporcionen, como lo son estados financieros, contratos o escrituras de sus inmuebles e información adicional relevante, revisaremos el registro de las cifras y registros realizados por las personas encargadas de la contabilidad de su entidad. Realizaremos nuestra verificación con base a la documentación proporcionada por la compañía.
- b. **Presentación de los diferentes modelos de valuación de las propiedades de inversión:** con base en las normas internacionales de información financiera se presentarán los diferentes modelos que pueden utilizar con relación a este rubro.
- c. **Realización de los cálculos y registros de los diferentes modelos de valuación de las propiedades de inversión según NIIF:** con base en la información requerida efectuaremos los cálculos correspondientes Y registros basándonos en las disposiciones de las Normas Internacionales de Información Financiera, para determinar el monto y el registro sobre el rubro de propiedades de inversión.

d. **Preparar Informe sobre los diferentes modelos de inversión los montos y registros correspondientes:** prepararíamos el informe donde detalla las diferentes opciones de valuación según NIIF, independientemente del modelo que la administración decida utilizar.

Personal de la firma que efectuará el trabajo:

Socio	Carlos Roberto Figueroa.
Director	Alejandro Ramírez
Gerente	Mario López
Senior	Eduardo Mendoza

Horas Técnicas

Puesto	Horas
Socio	4
Director	6
Gerente	10
Senior	22
Total	42


5.6.1. Estado de Situación Financiera (solo el área de activo)

INMOBILIARIA INTERNACIONAL, S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
 (Expresados en Quetzales)

CPC

ACTIVO	
CORRIENTE	
Efectivo	Q. 18,689,812
Cientes	124,386,259
Impuestos por cobrar	20,682,745
Otras cuentas por cobrar	82,922,203
Total activo corriente	246,681,019
NO CORRIENTE	
Propiedad, planta y equipo	72,031,399
Propiedades de inversión	27,712,013
Cuentas por cobrar	297,536,294
Activo intangible	6,887,244
Inversiones	17,307,544
Otros activos	2,373,761
Total activo no corriente	423,848,255
TOTAL ACTIVO	Q. 670,529,274

"El infrascrito Perito Contador registrado en la Superintendencia de Administración Tributaria con el número 27689867 CERTIFICA: Que los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2015 fueron preparados en base a cifras obtenidas de los registro contables de la entidad y reflejan la situación financiera por el período citado. En virtud de lo anterior, firmo y sello el presente el día treintayuno del mes de diciembre del año dos mil quince en Ciudad de Guatemala."


 Manuel Rodriguez
 Contador General


5.6.2. Estado de Resultados

INMOBILIARIA INTERNACIONAL, S.A.
ESTADO DE RESULTADO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE 2015
 (Expresado en Quetzales)



INGRESOS	
Ventas	Q. 1,004,738,133
Servicios	27,746,110
Otros ingresos	<u>64,142</u>
Total ingresos	1,032,548,385
COSTOS Y GASTOS	
Costo de ventas	766,956,299
Gastos de operación	195,046,905
Gastos financieros	<u>41,226,172</u>
Total costos y gastos	<u>1,003,229,376</u>
Utilidad antes de Impuesto	<u>Q. 29,319,009</u>

"El infrascrito Perito Contador registrado en la Superintendencia de Administración Tributaria con el número 27689867 CERTIFICA: Que el Estado de Resultado por el año terminado al 31 de diciembre de 2015 fue preparado en base a cifras obtenidas de los registro contables de la entidad y reflejan la situación financiera por el período citado. En virtud de lo anterior, firmo y sello el presente el día treintaiuno del mes de Diciembre del año dos mil quince en Ciudad de Guatemala."


Manuel Rodriguez
 Contador General

Papel de Trabajo No.1 Cédula Centralizadora

INMOBILIARIA INTERNACIONAL, S.A
Propiedades de Inversión
Al 31 De Diciembre De 2015
Cifras Expresadas En Quetzales

PT:	A.1
Hecho Por:	HT
Fecha:	01/02/2016
Revisado:	SA
Fecha:	02/02/2016

DESCRIPCIÓN	Saldo Según Balance General	Ref.	Modelos de Valuación					
			Costo	Ref.	Costo Asumido	Ref.	Valor Razonable (*)	Ref.
Propiedades de inversión	27,712,013	↻	27,712,013	↻	35,714,023	↻	35,714,023	↻
	{a}	A.A		PT A.1.1		PT A.1.2		PT A.1.3

{a} Los saldos fueron tomados del Estado de Situación Financiera proporcionada por el cliente página No. 98 y fueron cotejados contra el mayor general.

(*) El modelo de valor razonable y modelo de costo asumido tienen el mismo valor por ser el año de la implementación de las normas internacionales de información financiera, el siguiente año existirá una diferencia entre los dos modelos por la depreciación que genera el modelo de costo asumido, a diferencia del modelo de valor razonable no genera depreciación, pero se tendrá que realizar la valuación de las propiedades de inversión cada año.

Conclusión

Los diferentes saldos presentados de los métodos de valuación fueron revisados y verificados adecuadamente, cualquier método a utilizar el saldo es razonable.

Marcas Utilizadas

↻ viene de

Papel de Trabajo No. 2 Integración Propiedades de inversión

INMOBILIARIA INTERNACIONAL, S.A
INTEGRACIÓN PROPIEDADES DE INVERSIÓN
Al 31 De Diciembre De 2015
Cifras Expresadas En Quetzales

PT:	AA
Hecho Por:	HT
Fecha:	01/02/2016
Revisado:	SA
Fecha:	02/02/2016



EDIFICIOS	Monto
Edificio No. 1	8,500,000
Edificio No. 2	4,362,105
Edificio No. 3	6,788,900
Total Edificios	19,651,005

PT A.1.1
 PT A.1.2
 PT A.1.3

TERRENOS	Monto
Terreno No. 1	3,349,348
Terreno No. 2	1,768,330
Terreno No. 3	2,768,330
Total Terrenos	7,886,008

PT A.1.1
 PT A.1.2
 PT A.1.3

GASTOS RELACIONADOS	Monto
Edificios	100,000
Terrenos	75,000
Total Gastos	175,000

PT A.1.1
 PT A.1.2
 PT A.1.3

TOTAL PROPIEDADES DE INVERSIÓN

27,712,013

Σ

Marcas Utilizadas

- ↳ viene de
- ↪ va a
- ✓ Verificados
- ▽ Sumado Vertical
- ▷ Sumado Horizontal
- Σ Suma de Totales
- ☑ Verificado contra reportes

Papel de Trabajo No. 3 Modelo de Costo

Se reconoce el costo real de las propiedades no reconociendo un valor de mercado y depreciarlo por una vida útil definida. El modelo del costo está previsto en la NIC 16 propiedades planta y equipo.

En el modelo del costo el inmueble será depreciado menos pérdida por deterioro acumulado.

INMOBILIARIA INTERNACIONAL, S.A			PT: A.1.1			
Valuación Modelo de Costo			Hecho Por: HT			
Al 31 De Diciembre De 2015			Fecha: 01/02/2016			
Cifras Expresadas En Quetzales			Revisado: SA			
			Fecha: 02/02/2016			
Descripción	Saldo Según Balance General	Ref.	Modelo de Costo		Saldo Modelo de costo	Ref.
			Aumentos	Disminuciones		
EDIFICIOS						
Edificio No. 1	8,500,000	✓	-	-	8,500,000	▷
Edificio No. 2	4,362,105	✓	-	-	4,362,105	▷
Edificio No. 3	6,788,900	✓	-	-	6,788,900	▷
Gastos Edificios	100,000	✓	-	-	100,000	▷
Total Edificios	19,751,005	↷			19,751,005	
	▽	PT A.A			▽	
TERRENOS						
Terreno No. 1	3,349,348	✓	-	-	3,349,348	▷
Terreno No. 2	1,768,330	✓	-	-	1,768,330	▷
Terreno No. 3	2,768,330	✓	-	-	2,768,330	▷
Gastos Terrenos	75,000	✓	-	-	75,000	▷
Total Terrenos	7,961,008	↷			7,961,008	
	▽	PT A.A			▽	
Total Edificios y Terrenos	27,712,013		-	-	27,712,013	↷ PT A.1
	Σ				Σ	

Marcas Utilizadas

- ↷ viene de
- ↶ va a
- ✓ Verificados
- ▽ Sumado Vertical
- ▷ Sumado Horizontal
- Σ Suma de Totales

Papel de Trabajo No. 4 Modelo de Costo Asumido

Se debe determinar un costo de mercado y registrarlo a la fecha de implementación de las NIIF, como que siempre hubiera existido este valor y depreciarlo por una vida útil definida. La diferencia entre el monto de la revaluación y el valor en libros se registra en el saldo inicial de las utilidades retenidas.

INMOBILIARIA INTERNACIONAL, S.A
Valuación Modelo de Costo Asumido
Al 31 De Diciembre De 2015
Cifras Expresadas En Quetzales

PT:	A.1.2
Hecho Por:	HT
Fecha:	01/02/2016
Revisado:	SA
Fecha:	02/02/2016

Descripción	Saldo	Ref.	Modelo de Costo			Saldo Modelo de Costo	Ref.
			Aumentos	Ref.	Disminuciones		
EDIFICIOS							
Edificio No. 1	8,500,000	✓	2,700,000	↳ PTA.1.4	-	11,200,000	▷
Edificio No. 2	4,362,105	✓	1,385,610	↳ PTA.1.4	-	5,747,715	▷
Edificio No. 3	6,788,900	✓	2,150,500	↳ PTA.1.4	-	8,939,400	▷
Gastos Edificios	100,000	✓	-		-	100,000	▷
Total Edificios	19,751,005	↳	6,236,110		-	25,987,115	
	▽	PTAA				▽	
TERRENOS							
Terreno No. 1	3,349,348	✓	750,000	↳ PTA.1.4	-	4,099,348	▷
Terreno No. 2	1,768,330	✓	396,000	↳ PTA.1.4	-	2,164,330	▷
Terreno No. 3	2,768,330	✓	619,900	↳ PTA.1.4	-	3,388,230	▷
Gastos Terrenos	75,000	✓	-		-	75,000	▷
Total Terrenos	7,961,008	↳	1,765,900		-	9,726,908	
	▽	PTAA				▽	
Total Edificios y Terrenos	27,712,013		8,002,010		-	35,714,023	↳ PTA.1
	Σ		Σ			Σ	

Marcas Utilizadas

- ↳ viene de
- ↳ va a
- ✓ Verificados
- ▽ Sumado Vertical
- ▷ Sumado Horizontal
- Σ Suma de Totales

Papel de Trabajo No. 5 Modelo Valor Razonable

Revaluar a la fecha de implementación de las NIIF y posteriormente cada período contable, el efecto de la revaluación de cada año se reconoce en los resultados del período.

Al utilizar este método es necesario tomar en consideración como se menciona anteriormente, la realización de la valuación anualmente a las propiedades de inversión.

INMOBILIARIA INTERNACIONAL, S.A
Valuación Modelo Valor Razonable
Al 31 De Diciembre De 2015
Cifras Expresadas En Quetzales

PT:	A.1.3
Hecho Por:	HT
Fecha:	01/02/2016
Revisado:	SA
Fecha:	02/02/2016

Descripción	Saldo	Ref.	Modelo de Costo			Saldo Modelo Valor Razonable	Ref.
			Aumentos	Ref.	Disminuciones		
EDIFICIOS							
Edificio No. 1	8,500,000	✓	2,700,000	↳ PTA.1.4	-	11,200,000	▷
Edificio No. 2	4,362,105	✓	1,385,610	↳ PTA.1.4	-	5,747,715	▷
Edificio No. 3	6,788,900	✓	2,150,500	↳ PTA.1.4	-	8,939,400	▷
Gastos Edificios	100,000	✓	-		-	100,000	▷
Total Edificios	19,751,005	↳	6,236,110		-	25,987,115	
	▽	PT A.A				▽	
TERRENOS							
Terreno No. 1	3,349,348	✓	750,000	↳ PTA.1.4	-	4,099,348	▷
Terreno No. 2	1,768,330	✓	396,000	↳ PTA.1.4	-	2,164,330	▷
Terreno No. 3	2,768,330	✓	619,900	↳ PTA.1.4	-	3,388,230	▷
Gastos Terrenos	75,000	✓	-		-	75,000	▷
Total Terrenos	7,961,008	↳	1,765,900		-	9,726,908	
	▽	PT A.A				▽	
Total Edificios y Terrenos	27,712,013		8,002,010		-	35,714,023	↳ PTA.1
	Σ		Σ			Σ	

Marcas Utilizadas

- ↳ viene de
- ↳ va a
- ✓ Verificados
- ▽ Sumado Vertical
- ▷ Sumado Horizontal
- Σ Suma de Totales

Papel de Trabajo No. 6 Resumen del Informe del Valuador

INMOBILIARIA INTERNACIONAL, S.A
RESUMEN DEL INFORME DE VALUADOR
 Al 31 De Diciembre De 2015
 Cifras Expresadas En Quetzales

PT:	A.1.4
Hecho Por:	HT
Fecha:	01/02/2016
Revisado:	SA
Fecha:	02/02/2016

INCREMENTO EN EL VALOR SEGÚN INFORME DE VALUACION

Descripción	Saldo según Informe de valuador	Ref.	Saldo según balance general	Aumentos	Ref.
Edificio No. 1	11,200,000	<input checked="" type="checkbox"/>	8,500,000	2,700,000	↵ PT A.1.2 ↵ PT A.1.3
Edificio No. 2	5,747,715	<input checked="" type="checkbox"/>	4,362,105	1,385,610	
Edificio No. 3	8,939,400	<input checked="" type="checkbox"/>	6,788,900	2,150,500	
Total Edificios	25,887,115		19,651,005	6,236,110	
▽				▽	
Descripción	Saldo según Informe de valuador	Ref.	Saldo según balance general	Aumentos	Ref.
Terreno No. 1	4,099,348	<input checked="" type="checkbox"/>	3,349,348	750,000	↵ PT A.1.2 ↵ PT A.1.3
Terreno No. 2	2,164,330	<input checked="" type="checkbox"/>	1,768,330	396,000	
Terreno No. 3	3,388,230	<input checked="" type="checkbox"/>	2,768,330	619,900	
Total Terrenos	9,651,908		7,886,008	1,765,900	
▽				▽	
TOTAL PROPIEDADES	35,539,023		27,537,013	8,002,010	
	Σ		Σ	Σ	

Nota de Revisión

- En los registros se verificó que la administración de la empresa estimó un beneficio económico de 40 años y no existe valor residual.
- Los informes de valuación fueron emitidos con fecha 31 de diciembre del 2015, estos fueron revisados y verificados como parte del trabajo de consultoría.
- Para efectos del presente caso, solo se incluye el resumen del informe del valuador.

Marcas Utilizadas

- ↵ viene de
- ↵ va a
- ✓ Verificados
- ▽ Sumado Vertical
- ▷ Sumado Horizontal
- Σ Suma de Totales
- Verificado contra reportes

Papel de Trabajo No. 7 Resumen de Modelos de Valuación

INMOBILIARIA INTERNACIONAL, S.A
Resumen de Modelos de valuación Propiedades de Inversión
Al 31 De Diciembre De 2015
Cifras Expresadas En Quetzales

PT:	A.1.5
Hecho Por:	HT
Fecha:	01/02/2016
Revisado:	SA
Fecha:	02/02/2016

Modelo de Costo						
Descripción	Edificio	Ref.	Terrenos	Ref.	Total	Ref.
Valor de Mercado	19,751,005	↳ PTA.1.1	7,961,008	↳ PTA.1.1	27,712,013	▷
Monto Inicial	19,751,005	↳ PTA.1.1	7,961,008	↳ PTA.1.1	27,712,013	▷
Incremento	-		-		-	
Vida Útil	40		-			
% Depreciación	2.5%		-			
Depreciación Anual	493,775		-			
% Impuesto	-		-			
ISR Diferido Anual	-		-		-	
Modelo de Costo Asumido						
Descripción	Edificio	Ref.	Terrenos	Ref.	Total	
Valor de Mercado	25,987,115	↳ PTA.1.2	9,726,908	↳ PTA.1.2	35,714,023	▷
Monto Inicial	19,751,005	↳ PTA.1.2	7,961,008	↳ PTA.1.2	27,712,013	▷
Incremento	6,236,110		1,765,900		8,002,010	▷
Vida Útil	40		-			
% Depreciación	2.5%		-			
Depreciación Anual	649,678		-			
% Impuesto	25%		25%			
ISR Diferido Anual	1,559,028		441,475		2,000,503	▷
Modelo de Valor Razonable						
Descripción	Edificio	Ref.	Terrenos	Ref.	Total	
Valor de Mercado	25,987,115	↳ PTA.1.3	9,726,908	↳ PTA.1.3	35,714,023	▷
Monto Inicial	19,751,005	↳ PTA.1.3	7,961,008	↳ PTA.1.3	27,712,013	▷
Incremento	6,236,110		1,765,900		8,002,010	▷
Vida Útil	-		-			
% Depreciación	-		-			
Depreciación Anual	-		-			
% Impuesto	25%		25%			
ISR Diferido Anual	1,559,028		441,475		2,000,503	▷

Marcas Utilizadas

- ↳ viene de
- ↳ va a
- ✓ Verificados
- ▽ Sumado Vertical
- ▷ Sumado Horizontal
- Σ Suma de Totales

Papel de Trabajo No. 8 Cédula de Marcas

INMOBILIARIA INTERNACIONAL, S.A
Resumen De Marca Utilizadas
Al 31 De Diciembre De 2015
Cifras Expresadas En Quetzales

PT:	A.1.6
Hecho Por:	HT
Fecha:	01/02/2016
Revisado:	SA
Fecha:	02/02/2016

- Σ Suma de Totales
- Δ Sumado Vertical
- ✓ Verificado
- Verificado contra reportes
- ↶ Viene de
- ↷ Va a

5.7. INFORME DE CONSULTORÍA FINANCIERA

28a. Avenida 9-33 Oficina 8, Edificio
Towering Zona 20
PBX: 2438-1010
www.cpaconsultoresprofesionales.com

CPCB *Consultores Profesionales Asociados*

Guatemala, 05 de Febrero de 2016

Licenciada
María Gómez Santizo
Gerente General
Inmobiliaria Internacional, S.A
Ciudad

Estimada Licenciada

Como resultado del trabajo por lo que fuimos contratados para determinar los diferentes modelos de valuación de propiedades de inversión por la implementación NIIF de la empresa Inmobiliaria Internacional, S.A., según lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera, adjunto encontrará los resultados, donde la Compañía podrá realizar el análisis y evaluar la conveniencia del modelo a utilizar.

La valuación fue realizada según los modelos establecidos en las Normas Internacionales de Información Financiera:

- a. Modelo costo
- b. Modelo costo asumido
- c. Modelo razonable

Siguiendo los lineamientos que la norma indica, se realizaron los diferentes cálculos, por lo que la administración de la Compañía, deberá evaluar el modelo que mejor se adapte a sus operaciones y efectuar los registros de las propiedades de inversión en sus estados financieros.



Carlos Roberto Figueroa
Socio

MODELOS DE VALUACIÓN			
<i>Modelo de Costo: a/</i>			
Descripción	Edificio	Terrenos	Total
Valor de Mercado	19,751,005	7,961,008	27,712,013
Monto Inicial	19,751,005	7,961,008	27,712,013
Incremento	-	-	-
Vida Útil (años)	40	-	
% Depreciación	2.5%	-	
Depreciación Anual	493,775	-	
% Impuesto	-	-	
ISR Diferido Anual	-	-	-

a/ Modelo del Costo

1. Se reconoce el costo real de las propiedades no reconociendo un valor de mercado, el valor de mercado es el mismo monto del costo real, no existiendo ninguna diferencia y depreciarlo por una vida útil definida.
2. La empresa estimó un beneficio económico de 40 años y no hay valor residual, depreciarlo por la vida útil definida o por un porcentaje de 2.5% según los años de vida útil.
3. Para este método no existe Impuesto Sobre la Renta Diferido porque no existe excedente o incremento de revaluación.
4. Para este año no considerar la depreciación porque las propiedades fueron adquiridas a mediados del mes de diciembre del 2015, y según las políticas de la empresa se deprecian al mes siguiente de la adquisición.

MODELOS DE VALUACIÓN			
<i>Modelo de Costo Asumido: b/</i>			
Descripción	Edificio	Terrenos	Total
Valor de Mercado	25,987,115	9,726,908	35,714,023
Monto Inicial	19,751,005	7,961,008	27,712,013
Incremento	6,236,110	1,765,900	8,002,010
Vida Útil	40	-	
% Depreciación	2.5%	-	
Depreciación Anual	649,678	-	
% Impuesto	25%	25%	
ISR Diferido Anual	1,559,028	441,475	2,000,503

b/ Modelo del Costo Asumido

1. Se debe determinar un costo de mercado y registrarlo a la fecha de implementación de las NIIF, como que siempre hubiera existido este valor y depreciarlo por una vida útil definida. La diferencia entre el monto de la revaluación y el valor en libros se registra en el saldo inicial de las utilidades retenidas.
2. El registro del incremento por el valor de mercado, la diferencia en el monto de la revaluación y el valor en libros, se registra en el saldo inicial de las utilidades retenidas.
3. La empresa estimó un beneficio económico de 40 años y no hay valor residual, depreciarlo por la vida útil definida o por un porcentaje 2.5 % según los años de vida útil.
4. Se realizará el reconocimiento del efecto del impuesto sobre la renta por el excedente o incremento de revaluación, únicamente en la fecha de implementación NIIF cuando se realice la valuación.

5. Para este año, no considerar la depreciación, porque las propiedades fueron adquiridas a mediados del mes de diciembre del 2015, y según las políticas de la empresa se deprecian al mes siguiente de la adquisición.

MODELOS DE VALUACIÓN			
<i>Modelo Valor Razonable: c/</i>			
Descripción	Edificio	Terrenos	Total
Valor de Mercado	25,987,115	9,726,908	35,714,023
Monto Inicial	19,751,005	7,961,008	27,712,013
Incremento	6,236,110	1,765,900	8,002,010
Vida Útil	-	-	
% Depreciación	-	-	
Depreciación Anual	-	-	
% Impuesto	25%	25%	
ISR Diferido Anual	1,559,028	441,475	2,000,503

c/ Modelo Valor Razonable

1. Revaluar a la fecha de implementación de las NIIF y posteriormente cada período contable, el efecto de la revaluación de cada año se reconoce en los resultados del período. En este método es necesario tomar en consideración, como se menciona anteriormente, la realización de la valuación anualmente a las propiedades de inversión.
2. Al utilizar este método a diferencia de los dos modelos anteriores, no se realizará ningún registro anual de depreciación ya que cada período se realizará la valuación a todas las propiedades de inversión.
3. Reconocimiento del efecto del impuesto a la renta por el excedente o incremento de revaluación de cada año.

RESUMEN DE LOS MODELOS DE VALUACIÓN			
Modelo de Costo : a/			
Descripción	Edificio	Terrenos	Total
Valor de Mercado	19,751,005	7,961,008	27,712,013
Monto Inicial	19,751,005	7,961,008	27,712,013
Incremento	-	-	-
Vida Útil (años)	40	-	
% Depreciación	2.5%	-	
Depreciación Anual	493,775	-	
% Impuesto	-	-	
ISR Diferido Anual	-	-	-
Modelo de Costo Asumido: b/			
Descripción	Edificio	Terrenos	Total
Valor de Mercado	25,987,115	9,726,908	35,714,023
Monto Inicial	19,751,005	7,961,008	27,712,013
Incremento	6,236,110	1,765,900	8,002,010
Vida Útil	40	-	
% Depreciación	2.5%	-	
Depreciación Anual	649,678	-	
% Impuesto	25%	25%	
ISR Diferido Anual	1,559,028	441,475	2,000,503
Modelo Valor Razonable: c/			
Descripción	Edificio	Terrenos	Total
Valor de Mercado	25,987,115	9,726,908	35,714,023
Monto Inicial	19,751,005	7,961,008	27,712,013
Incremento	6,236,110	1,765,900	8,002,010
Vida Útil	-	-	
% Depreciación	-	-	
Depreciación Anual	-	-	
% Impuesto	25%	25%	
ISR Diferido Anual	1,559,028	441,475	2,000,503

Conclusión Final Sobre el Trabajo:

Según la evaluación realizada sobre el área de propiedades de inversión se sugiere que la mejor opción a utilizar por la empresa Inmobiliaria Internacional, S.A. sobre los tres modelos de valuación que la Norma Internacional de Información Financiera indica que puede utilizar, es el Costo Asumido porque al momento de utilizar este modelo aumenta el valor de las propiedades, a diferencia si se utiliza el modelo del costo este quedaría con el mismo valor de la compra y si utilizan el valor razonable aumenta el valor pero tendría que considerar el costo del perito valuator cada año, significando así un gasto anual adicional.



Carlos Roberto Figueroa
Socio

5.8. CARTA DE REPRESENTACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN

5ª. Calle 45-30 Edificio Sky Zona 20
PBX: 2484-6789
www.inmobiliariainternacional.com



Guatemala, 05 de febrero de 2016

Señores

CPA Consultores Profesionales Asociados, S.C.
28ª. Avenida 9-33 Oficina 8 Edificio Towering Zona 14
Guatemala

Respetables Señores

La presente carta de representación la proporcionamos en relación con la consultoría financiera que fue solicitada, específicamente en la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera en el rubro de las propiedades de inversión sobre los diferentes modelos de valuación, que pueden ser utilizadas al 31 de diciembre de 2015, esto con el propósito de orientar sobre el registro de las propiedades de inversión.

A nombre de la junta directiva de accionistas, reconocemos nuestra responsabilidad por la presentación confiable de la información que presentan nuestros registros contables y financieros.

Confirmamos, según nuestro conocimiento y mejor entendimiento las siguientes representaciones:

- No han existido irregularidades que involucren a miembros de la administración o empleados, respecto a las cifras que se representan en los registros contables.
- Hemos puesto a su disposición todos los libros de contabilidad y documentos de apoyo necesarios para que ustedes lleven a cabo su trabajo de la mejor manera.
- No existe información adicional relacionada sobre el rubro de propiedades de inversión, según la información con la que contamos.

Sin otro particular, nos suscribimos y ponemos a su consideración para cualquier información o documentación adicional que les sea necesaria en la realización de su trabajo.

Atentamente,



María Gómez Santizo
Gerente General

CONCLUSIONES

1. Existen diferencias entre modelo de costo, modelo de costo asumido y valor razonable. En el modelo de valor razonable, la diferencia, ya sea ganancia o pérdida obtenida por los cambios en el valor de bien, irá a la cuenta de resultado; en el costo asumido, la diferencia obtenida se reconocerá en el saldo inicial de las utilidades retenidas; y en el modelo del costo, la diferencia obtenida se reconocerá en el patrimonio neto.
2. Es necesario para la empresa Inmobiliaria Internacional, S.A. contar con la ayuda de una consultoría para la implementación de la Norma Internacional de Contabilidad No. 40, Propiedades de inversión, ya que los Estados Financieros deben reflejar la posición real y transparencia en la presentación de la información y así estandarizar la información a nivel mundial, específicamente en el área de propiedades de inversión, un área muy importante en los Estados Financieros de la empresa.
3. Independientemente del método a utilizar, la empresa Inmobiliaria Internacional, S.A. tiene que tomar en consideración las implicaciones tributarias como resultado de las transacciones realizadas al momento de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera en el área de propiedades de inversión.
4. Derivado de la presente investigación, se confirma la hipótesis formulada, que al momento en que la empresa implementa las Normas Internacionales de Información Financiera, dichas normas dan la oportunidad de elegir entre los tres modelos de valuación en el área de propiedades de inversión, la empresa puede elegir la que mejor le convenga.

5. El consultor financiero es el profesional que apoya al empresario en el análisis, registro correcto y adecuado de los estados financieros. Siendo éste un Contador Público y Auditor, debe apegarse a las normas aplicables a la profesión que lo regulan.

RECOMENDACIONES

1. Determinar el valor razonable a través de un experto profesional con experiencia previa, para determinar el valor real y correcto de las propiedades de inversión.
2. La consultoría utilizada sugiere que la mejor opción a utilizar por la empresa Inmobiliaria Internacional, S.A. es el costo asumido, debido a que en el momento de utilizarlo, este modelo aumenta el valor de las propiedades, a diferencia de si se utiliza el modelo del costo, que quedaría con el mismo valor de compra y el modelo del valor razonable, que aumenta el valor pero tendría que considerar el costo del perito valuador cada año, significando un gasto anual adicional.
3. Contratar los servicios de una consultoría fiscal para evitar contingencias relacionadas con este tema; la misma determinará o considerará los impuestos aplicados sobre el modelo a utilizar, a fin de evitar sanciones impuestas por las leyes del país donde opera.
4. Evaluar las diferentes alternativas que las Normas Internacionales de Información Financiera permiten en la implementación de Normas Internacionales de Información Financiera en el área de propiedades de inversión y tomar el modelo que mejor le convenga a la empresa.
5. La empresa Inmobiliaria deberá considerar la experiencia y reputación de la firma de consultoría, al momento de la contratación y así podrá recibir una adecuada asesoría.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. Asamblea Nacional constituyente, Constitución Política de la República de Guatemala, año 1985
2. Castellví, A. (2008). *Contabilidad de Empresas Inmobiliarias y Constructoras*. Barcelona: Planeta de Agostini Profesional y Formación S.L. p. 608
3. Colegio de Economistas, Contadores Públicos y Auditores y Administradores de Empresas. (2015). *Normas de Ética Profesional para los Graduados en Contaduría Pública y Auditoría*. Guatemala. p. 5
4. Congreso de la República de Guatemala, Código de Comercio, Decreto número 2-70 y sus reformas.
5. Instituto Mexicano de Contadores Públicos. *Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF* (2015). Impreso en México. p. 153
6. International Accounting Standards Committee Foundation, *Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF*, (2015), Parte A. pp.117 - 187
7. International Accounting Standards Committee Foundation, *Normas Internacionales de Contabilidad - NIC*, (2015). p. 250
8. Mercado Inmobiliario. (2008, septiembre). Negocios inmobiliarios. *Revista Mensual de Negocios Inmobiliarios*, 2, año 1, 32.

9. Pellecer, T. (2008). *El Sector de la Construcción, una Perspectiva Internacional*. España: Editorial Universidad Politécnica de Valencia (UPV). p. 468
10. Piloña, G. (2008). *Métodos y Técnicas de Investigación Documental y de Campo*. Guatemala: Litografía Cimgra. p. 281
11. Ruiz, A. (2009). *Diccionario de Términos Contables*. Guatemala: Ediciones Alenro. 5ª. Edición. p. 505
12. Stagno, B. (2008, septiembre). Construir. *Revista de la construcción de América Central y el Caribe*, 63, año 6, 49.
13. Universidad de San Carlos de Guatemala. Facultad de Ciencias Económicas, Escuela de Auditoría, Departamento de Supervisión de Tesis. (2015). *Material para las pláticas de orientación para la elaboración de tesis*. Guatemala p. 67
14. Whittington O. Ray, K. (2010). *Principios de Auditoría. Papel del Contador Público en la Economía*. España: Editorial McGraw Hill, 14 Edición. p. 768

Webgrafía

15. CPA. (2015). Quienes somos. 8 de octubre de 2015, de Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala. Sitio web: <http://www.cpa.org.gt/quienes-somos/>
16. CCEE. (2015). Misión y visión. 14 de diciembre de 2015, de Colegio de Economistas, Contadores Públicos y Auditores y Administradores de Empresas. Sitio web: <http://www.ccee.org.gt/ccee/about/mision-y-vision/>
17. IGCPA. (2015). Visión y misión. 25 de enero del 2015, de Instituto Guatemalteco de Contadores Públicos y Auditores. Sitio web: <http://igcpa.org.gt/quienes-somos/vision-mision/>