

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS

“EL AUDITOR INTERNO EN EL RECONOCIMIENTO, MEDICIÓN Y TRATAMIENTO CONTABLE DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN, SEGÚN LA NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACIÓN FINANCIERA, PARA LAS PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES (NIIF PARA LAS PYMES), EN UNA EMPRESA INMOBILIARIA GUATEMALTECA”



LICENCIADO

GUATEMALA, NOVIEMBRE DE 2017

**MIEMBROS DE 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 Geovanni Mejía 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. Carlos Humberto Hernández Área |
| Contabilidad | Lic. José Rolando Ortega Barreda |
| Área Auditoría | Lic. José Antonio Vielman |

PROFESIONALES QUE REALIZARON EL EXAMEN PRIVADO DE TESIS

| | |
|------------|--------------------------------------|
| Presidente | Lic. Jorge Alberto Trujillo Corzo |
| Secretario | Lic. Oscar Fernando Aguilar García |
| Examinador | Lic. Luis Fernando Monterroso Santos |

Guatemala, 03 de mayo 2017

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

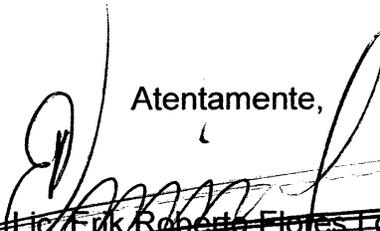
Respetable Señor Decano:

De conformidad con la designación de su Decanatura recaída en mi persona, según el Dictamen - Auditoria No. 289-2016 de fecha 26 de octubre 2,016, he procedido a asesorar el trabajo de tesis elaborado por la estudiante **José Antonio Espino Turuy**, denominado **"El Auditor Interno en el Reconocimiento, Medición y Tratamiento Contable de las Propiedades de Inversión, según la Norma Internacional de Información Financiera, para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), en una Empresa Inmobiliaria Guatemalteca"**, el cual debe presentar a someterse al examen privado de tesis previo a optar al título de Contador Público y Auditor, en el grado académico de Licenciado.

En dicho trabajo el estudiante identificado anteriormente, desarrolla con bastante propiedad los aspectos de mayor relevancia al tema indicado, habiendo cubierto los contenidos básicos trazados en su plan de investigación.

Por lo anterior, recomiendo que el presente trabajo sea sometido al proceso de Examen Privado de Tesis, ya que reúne los requisitos profesionales exigidos por la Universidad de San Carlos de Guatemala y estimo que es un buen aporte para estudiantes, profesionales y para todos aquellos interesados en conocer sobre el tema en mención.

Atentamente,



~~Lic. Erik Roberto Flores López~~
Contador Público y Auditor
No. Colegiado 903

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE
GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS
ECONOMICAS

EDIFICIO S-3
Ciudad Universitaria zona 12
GUATEMALA, CENTROAMERICA

**DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS, GUATEMALA
DIEZ DE OCTUBRE DE DOS MIL DIECISIETE.**

Con base en el Punto DOS, inciso 2.1 subinciso 2.1.1 del Acta 18-2017 de la sesión celebrada por la Junta Directiva de la Facultad el 04 de octubre de 2017, se conoció el Acta AUDITORÍA 130-2017 de aprobación del Examen Privado de Tesis, de fecha 26 de julio de 2017 y el trabajo de Tesis denominado: "EL AUDITOR INTERNO EN EL RECONOCIMIENTO, MEDICIÓN Y TRATAMIENTO CONTABLE DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN, SEGÚN LA NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACIÓN FINANCIERA, PARA LAS PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES (NIIF PARA LAS PYMES), EN UNA EMPRESA INMOBILIARIA GUATEMALTECA", que para su graduación profesional presentó el estudiante **JOSÉ ANTONIO ESPINO TURUY**, autorizándose su impresión.

Atentamente,

"ID Y ENSEÑAD A TODOS"



LIC. CARLOS ROBERTO CABRERA MORALES
SECRETARIO

LIC. LUIS ANTONIO SUÁREZ ROLDÁN
DECANO

m.ch



DEDICATORIA

A DIOS

Mi padre celestial, por permitirme alcanzar esta meta tan anhelada en mi corazón, por fortalecerme a cada instante y por ser la luz que guía mi camino en todo momento.

A MI MADRE

Mely ¡te amo!, por todo el amor que desde pequeño me das, por todo el coraje, la garra y el esfuerzo, por cada lágrima y por cada gota de sudor, mami esto es para ¡ti!

A MI PADRE

Bony, gracias por inculcarme esos principios de paz y serenidad, por brindarme ese empujoncito que un día necesite y claro que un día volveré a necesitar.

A MIS HERMANOS

Danilo, Maykol, Wendy y Carlos, gracias por hacer mis días alegres y por darme el mejor regalo que un hermano puede pedir, mis sobrinos.

A TI

Elda, por inspirarme a seguir adelante y por todo el amor y comprensión que a través de estos años has compartido conmigo.

A MIS AMIGOS

Porque a través de los recuerdos vividos, hemos creado los mejores lazos fraternales.

A LA FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS

Especialmente a la Escuela de Contaduría Pública y Auditoría, por abrir las puertas a mi formación y permitir recibir este honor y privilegio de egresar como profesional de sus aulas.

A LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA

Por ser una fuente de sabiduría, por inculcarme el espíritu y compromiso social de responder ante Guatemala, como el profesional que ahora soy.

ÍNDICE

| | |
|--------------|---|
| INTRODUCCIÓN | i |
|--------------|---|

CAPÍTULO I

EMPRESA INMOBILIARIA GUATEMALTECA

| | | |
|-------|---|----|
| 1.1 | Antecedentes | 1 |
| 1.2 | Definición de entidades inmobiliarias | 3 |
| 1.3 | Características | 3 |
| 1.4 | Clasificación | 5 |
| 1.5 | Empresas inmobiliarias | 6 |
| 1.5.1 | Clases de empresas inmobiliarias | 7 |
| 1.5.2 | Finalidad | 8 |
| 1.5.3 | Formas de constitución | 8 |
| 1.5.4 | Aspectos contables | 9 |
| 1.6 | Legislaciones aplicables y principales entes regulatorios | 11 |

CAPÍTULO II

EL AUDITOR INTERNO Y LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN

| | | |
|-------|---|----|
| 2.1 | El auditor interno | 24 |
| 2.2 | Normas Internacionales para el Ejercicio Profesional de la Auditoría Interna (NIEPAI) | 25 |
| 2.2.1 | Normas sobre atributos | 28 |
| 2.2.2 | Normas sobre desempeño | 30 |
| 2.2.3 | Código de ética profesional | 31 |
| 2.3 | Definiciones para reconocer un activo | 32 |
| 2.4 | Criterios para reconocer un activo, pasivo, ingreso o gasto | 33 |
| 2.5 | Definición de propiedades de inversión | 36 |

| | | |
|-------|---|----|
| 2.5.1 | Clasificación de las propiedades de inversión | 37 |
| 2.6 | Definición de arrendamiento | 38 |
| 2.6.1 | Arrendamiento financiero | 39 |
| 2.6.2 | Arrendamiento Operativo | 39 |
| 2.7 | Campo de aplicación | 39 |
| 2.7.1 | Diferencias entre las propiedades de inversión y las propiedades, planta y equipo | 40 |
| 2.8 | Propiedades con uso mixto | 41 |
| 2.9 | Tratamiento contable de las propiedades | 42 |

CAPÍTULO III

NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACIÓN FINANCIERA PARA LAS PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES (NIIF PARA LAS PYMES)

| | | |
|-------|---|----|
| 3.1 | Antecedentes | 43 |
| 3.1.1 | Que son las pymes | 45 |
| 3.1.2 | Características de las pymes | 46 |
| 3.1.3 | Importancia de las pymes | 46 |
| 3.1.4 | Ventajas y desventajas de las pymes | 47 |
| 3.2 | Principios generales de reconocimiento y medición | 48 |
| 3.3 | Reconocimiento inicial | 50 |
| 3.4 | Medición en el reconocimiento inicial | 50 |
| 3.5 | Medición posterior al reconocimiento inicial | 52 |
| 3.6 | Valor razonable | 54 |
| 3.7 | Información a revelar en los estados financieros | 55 |
| 3.7.1 | Frecuencia de la información | 57 |
| 3.7.2 | Uniformidad de la presentación | 58 |
| 3.7.3 | Información comparativa | 58 |

| | | |
|--------|---|----|
| 3.7.4 | Información a revelar en el resumen de las políticas contables | 59 |
| 3.8 | Diferencia entre las NIIF para las PYMES Y las NIIF completas | 60 |
| 3.8.1 | Clasificación de Activos No corrientes | 61 |
| 3.9 | Información a revelar en los estados financieros sobre las propiedades de inversión | 61 |
| 3.10 | Punto de Vista Fiscal | 63 |
| 3.10.1 | Propiedades, Planta y Equipo | 65 |
| 3.10.2 | Propiedades de Inversión | 66 |
| 3.10.3 | Arrendamientos | 67 |

CAPÍTULO IV

RECONOCIMIENTO, MEDICIÓN Y TRATAMIENTO CONTABLE DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN, SEGÚN LA NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACIÓN FINANCIERA PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES (NIIF PARA LAS PYMES), EN UNA EMPRESA INMOBILIARIA (CASO PRÁCTICO)

| | | |
|-------|---|----|
| 4.1 | Antecedentes históricos | 68 |
| 4.2 | Organigrama general | 69 |
| 4.3 | Nombramiento por parte del auditor interno | 70 |
| 4.4 | Evaluación preliminar | 72 |
| 4.4.1 | Descripción de las políticas de propiedades, planta y equipo | 75 |
| 4.4.2 | Integración de los bienes inmuebles de la empresa | 76 |
| 4.5 | Modelo de aplicación de la norma | 78 |
| 4.5.1 | Reconocimiento y medición inicial de los activos (Párrafo 16.2 NIIF para las PYMES) | 78 |

| | | |
|-------|---|-----|
| 4.5.2 | Medición posterior al reconocimiento de los activos, modelo del valor razonable (Párrafo 16.7, NIIF para las PYMES) | 88 |
| 4.5.3 | Medición posterior al reconocimiento de los activos, modelo del costo - depreciación - deterioro (Párrafo 16.8 NIIF para las PYMES) | 94 |
| 4.5.4 | Medición de los activos por el método del costo - depreciación - deterioro del activo al método del valor razonable | 97 |
| 4.6 | Transferencias de propiedades de inversión a inventarios | 103 |
| 4.7 | Propiedades otorgadas bajo arrendamiento financiero | 105 |
| 4.8 | Informe final | 106 |
| | CONCLUSIONES | 115 |
| | RECOMENDACIONES | 117 |
| | REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS | 119 |

INTRODUCCIÓN

La principal actividad de las empresas inmobiliarias consiste en comprar, vender, comercializar e incorporar materiales para la construcción en proyectos residenciales, comerciales, empresariales o de recreación, su objetivo consiste en brindar a su mercado potencial una gama de bienes diferenciadores que estimulen la adquisición de sus productos. Sin embargo esta actividad conlleva que se utilicen varios de sus recursos financieros, físicos, humanos y tecnológicos para elaborar un proyecto y colocarlo a la venta con el objeto de recuperar los recursos implementados más un margen potencial de ganancia. El sector inmobiliario en Guatemala se encuentra representado por una diversidad de empresas que interactúan entre si y estimulan el crecimiento económico del país aportando un porcentaje al ingreso del producto interno bruto.

Para las pequeñas y medianas entidades, la NIIF para las PYMES proponen una serie de mecanismos que guían a las empresas a registrar su operaciones en un formato de armonización y uniformidad, y con ello visualizar en que formas pueden potenciar sus rendimientos económicos a través de mejores prácticas en la explotación de los recursos disponibles.

Por ello en la Sección 16 de la NIIF para las PYMES, “Propiedades de Inversión” detalla una serie de lineamientos que permiten a las empresas obtener rentas, plusvalías o ambas bajo los activos clasificados como, terrenos, edificios, o parte de ambos, y con ello permitir a la entidad agregar valor a las operaciones que se desarrollan en el corto plazo.

El siguiente trabajo de tesis tiene como objetivo fundamental proporcionar un modelo de aplicación de la sección 16 propiedades de inversión, para iniciar con el proceso de reconocimiento, medición y tratamiento contable de los activos que se encuentren sin obtener los beneficios económicos esperados, así como la información necesaria que se debe revelar en las notas a los estados financieros.

En el capítulo I “Empresa Inmobiliaria Guatemalteca”, se hace una breve descripción sobre las diferentes actividades que desarrollan estas entidades, así como las clasificaciones que existen, los entes reguladores que se encuentran supervisando el cumplimiento técnico de los proyectos que se desarrollan y el marco legal que regula las actividades mercantiles de las empresas inmobiliarias.

En el capítulo II, denominado “El Auditor Interno y las Propiedades de Inversión” brinda una serie de planteamientos que ayudaran a los contadores públicos y auditores a identificar con propiedad que tipo de activos se encuentran en la empresa y pueden utilizarse como fuente indiscutible de ingresos, en este capítulo podrán reconocer desde el punto de vista del uso que se le está dando al bien inmueble, si el activo cumple con la definición de propiedades, planta y equipo o debe tratarse como una propiedad de inversión.

Posteriormente en el capítulo III y IV, se observara como la NIIF para las PYMES, presentan guías, pautas y procedimientos a realizar al momento de identificar un bien inmueble como una propiedad de inversión, se detalla paso a paso el modelo de aplicación de la norma que se desarrolló en el caso práctico.

CAPÍTULO I

EMPRESA INMOBILIARIA GUATEMALTECA

1.1 Antecedentes

En la historia del país, las tendencias inmobiliarias varían según las necesidades de las personas y su capacidad económica para adquirir un complejo habitacional, que puede ser destinado para uso de residencia domiciliar o bien como un espacio empresarial.

Según el Código de Comercio de Guatemala decreto 2-70 y sus reformas, en el artículo 655 establece que, “se entiende por empresa mercantil el conjunto de trabajo, de elementos materiales y de valores incorpóreos coordinados, para ofrecer al público, con propósito de lucro y de manera sistemática, bienes o servicios.”(14:289)

Por tanto se puede indicar entonces que una empresa es una unidad con ánimo de lucro, constituida bajo bases legales y que desarrolla diferentes actividades por medio de un conjunto de trabajo, elementos físicos, humanos y sociales, con el objetivo de ofrecer al público los bienes y servicios que comercializa.

El diccionario de la lengua española, en lo que a empresa inmobiliaria se refiere, menciona que, “Es una empresa o sociedad que se dedica a construir, vender y administrar viviendas.”(24:1)

Según la definición anterior, se puede exponer que una empresa inmobiliaria, se dedica a comprar, construir y vender todo tipo de bienes inmuebles tales como; casas, apartamentos, oficinas, locales, terrenos, bodegas, etc.

Con el paso del tiempo, las personas buscan cada vez más las comodidades incluidas en los complejos inmobiliarios, usos y servicios especiales como piscina, canchas deportivas, salones de usos múltiples y lavanderías; son aspectos que de algún modo permiten satisfacer las necesidades personales, familiares y sociales, que se presenten cotidianamente.

A la fecha las ofertas de publicidad que presentan las empresas inmobiliarias, enfatizan en nuevas experiencias de vida para las personas que buscan mejorar su nivel socioeconómico y que consideran unificar o combinar los ámbitos en los que se desenvuelven, por medio de los proyectos residenciales mixtos que permiten compartir los espacios sociales.

Con el déficit territorial actual que se genera de manera global, se presenta una alternativa habitacional por medio de los condominios construidos en edificios de altura que cuentan con todos los servicios tanto en su exterior como en el interior, acceso con puertas automáticas y reconocimiento de voz, telecomunicaciones, internet, señal WIFI, TV por cable o digital, cobertura de telefonía celular, entre otros.

En el aspecto empresarial, una tendencia en desarrollo son los complejos de oficinas y bodegas que cuentan con una amplia variedad de sistemas de resguardo, personal de seguridad especializado, cercos con púas electrificados, sistemas cerrados con cámaras y video inteligente auxiliado vía internet y telefonía móvil.

1.2 Definición de entidades inmobiliarias

Una empresa es una unidad económica con ánimo de lucro, constituida con bases legales y que desarrolla diferentes actividades por medio de una serie de recursos físicos, humanos y tecnológicos, con el objetivo de ofrecer al público los bienes y servicios que comercializa.

"La importancia de las empresas dedicadas a la urbanización y construcción, se deriva a que regularmente se constituyen para: comprar, lotificar, urbanizar, fraccionar y vender tierras y se pueden regular como sociedades anónimas, los fines para los cuales se crean son la planificación y urbanización de todo tipo de proyecto específicamente en el área urbana y suburbana."(11:82)

Las empresas inmobiliarias se dedican a comprar, construir, y vender todo tipo de bienes inmuebles, como casas, apartamentos, oficinas, locales, terrenos, bodegas, entre otros.

Con un sentido más técnico, "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." (1:27)

1.3 Características

Dentro de las características básicas de las empresas inmobiliarias, es necesario mencionar que el trabajo que realizan es ejecutado mediante condiciones contractuales de manera legal y se utilizan los servicios profesionales de un ingeniero civil para la dirección de los proyectos, la

elaboración de planos, así como la diversidad de documentos técnicos que se requieran.

Como se mencionó con anterioridad, una empresa inmobiliaria puede desempeñar su actividad comercial de distintas maneras, comprar, vender, construir todo tipo de inmueble; el trabajo requiere el manejo de grandes contingentes de personal; mano de obra altamente calificada y no calificada, personal que es contratado regularmente en la localidad donde se edifican los proyectos inmobiliarios.

Las empresas inmobiliarias tienen que costear constantemente las obras debido a los diferentes planos y especificaciones que se presentan; las circunstancias locales y climáticas, así como la consideración del factor inflacionario. Entre otras particularidades, su producción principal, consiste en la transformación de materiales en obras de construcción; sin embargo, en la actualidad, las empresas inmobiliarias deciden realizar inversiones con diferentes bienes inmuebles que les permita en el futuro obtener beneficios económicos, por medio del arrendamiento.

Los bienes se dan en arrendamiento con el objeto de obtener ganancias; “Las propiedades de inversión son propiedades (terrenos o edificios, o partes de un edificio, o ambos) que mantiene el dueño o el arrendatario bajo un arrendamiento financiero para obtener rentas, plusvalías o ambas, y no para: su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o para fines administrativos, o su venta en el curso normal de las operaciones.”(3:94)

1.4 Clasificación

El sector inmobiliario en Guatemala es muy importante, influye en la economía nacional como fuente de empleo. Su importancia radica en utilizar mano de obra semicalificada, que no tiene acceso a otros sectores productivos, y que de no ser por éste se encontraría en desempleo.

Otro aspecto importante es que este sector genera empleo indirecto al utilizar en gran medida insumos nacionales, lo que hace que surjan empresas colaterales que se beneficien de este hecho. Además tiene uno de los índices más bajos en inversión de activos fijos por trabajador; sin embargo, debido al tamaño de la mayoría de las empresas inmobiliarias, a su fragmentación en pequeñas empresas y a las características del servicio que ofrecen, la industria inmobiliaria no puede influir significativamente en la demanda de su producto o controlar completamente la oferta; la demanda se ve afectada por la estacionalidad del producto y por los ciclos económicos que tarda realizar un proyecto, lo cual la hace muy inestable.

Al sector inmobiliario le afecta la falta de movilidad de los recursos y la dificultad para obtener financiamiento. Un ambiente económico estable a nivel nacional que presente las condiciones para que florezcan nuevos proyectos comerciales, industriales y sobre todo, habitacionales, es el principal factor para estimular el movimiento inmobiliario.

A la fecha, en Guatemala las empresas inmobiliarias realizan los siguientes proyectos:

- Proyecto de construcción residencial o de vivienda; incluye casas particulares, edificios de apartamentos y condominios en serie, la mayor parte de los proyectos son costeados por el sector privado,

debido principalmente a que los requerimientos de capital y tecnología son altos, es necesario recurrir a financiamientos

- Proyecto de construcción de edificios; se refiere a la elaboración de almacenes, fábricas, escuelas, universidades, hospitales, iglesias, edificios de oficinas, entre otros. En gran parte de estos proyectos son financiados por el sector privado y salvo casos específicos interviene el sector público.
- Proyecto de construcción pesada; la cual incluye túneles, puentes, aeropuertos, carreteras, líneas férreas, puertos, etc. Los proyectos son financiados por parte del sector público con participación del sector privado.
- Proyecto de construcción industrial; se refiere a proyectos más grandes, a una gran escala, como minas, refinerías de petróleo, grandes fábricas, etc. Se presentan con financiamiento privado con autorización gubernamental.

1.5 Empresas inmobiliarias

“Para un excelente funcionamiento, con la idea de mantenerse como negocio en marcha, una empresa necesita organizarse y lo logra cuando todos los elementos están escogidos, acondicionados y coordinados con miras a alcanzar una finalidad o a realizar una función. Las empresas inmobiliarias, para un adecuado desarrollo de sus actividades, están organizadas por un orden jerárquico. El orden de organización y administración puede variar de acuerdo a su funcionamiento como persona individual o jurídica.”(3:127)

La empresa Inmobiliaria, “es el conjunto de los diferentes sectores que intervienen en la construcción, compra y venta de diferentes estructuras

arquitectónicas como casas, comercios, terrenos, apartamentos, etc. Estos sectores que forman una inmobiliaria ofrecen diferentes servicios como promotores, tasadores, finanzas, constructores y otros servicios que a través de la inmobiliaria intercambian información e intereses para poder llevar a cabo todo lo referente al mundo de la oferta-demanda de viviendas y locales comerciales; sin embargo, en un sentido específico, las empresas inmobiliarias realizan actividades económicas como la compra, venta y a valuar todo tipo de inmuebles; se dedican a promover, comprar, vender y en general a comercializar toda clase de bienes muebles e inmuebles en nombre propio y ajeno, con el fin de atender las necesidades de vivienda para la sociedad en general, incluyendo todos los servicios para su conservación.”(29:1)

1.5.1 Clases de empresas inmobiliarias

Las empresas inmobiliarias por el tipo de actividad a la que se dedican o realizan, por los objetivos principales que persiguen y las finalidades para las que existen, se pueden catalogar de la siguiente manera:

- Desarrolladoras inmobiliarias, el objetivo principal de este tipo de empresas, es iniciar y desarrollar un tipo de proyecto comercial o habitacional, la cual puede ser de la siguiente manera; “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, rehabilitación y transformación de edificios ya construidos, construcción y explotación de instalaciones inmobiliarias complejas (conjuntos turísticos, comerciales, recreativos, etc.)”(8:119)
- Constructoras inmobiliarias, “Son aquellas empresas que realizan la construcción de los inmuebles” (8:119).

- Diseñadoras inmobiliarias, este tipo de empresas existen para prestar un servicio en el diseño exterior e interior del proyecto a desarrollar, proyectan el tipo de construcción con las preferencias y las especificaciones de los clientes.

1.5.2 Finalidad

Por medio del liderazgo, la calidad, la innovación y con la idea de ofrecer soluciones inmobiliarias viables en el plano nacional, la empresa inmobiliaria promueve el desarrollo de la infraestructura de Guatemala, a través de productos que satisfacen las necesidades de carácter habitacional, comercial, social y económico, de la población.

Otra finalidad de las empresas inmobiliarias es garantizar el bienestar socioeconómico del país, al generar fuentes de trabajo y contribuir al sostenimiento de los servicios públicos mediante el pago de impuestos.

1.5.3 Formas de constitución

La constitución de una empresa inmobiliaria, comúnmente, se efectúa por medio de una sociedad anónima. Para constituirla únicamente es necesario tener un capital pagado no menor de cinco mil quetzales y la responsabilidad de los socios ante las obligaciones contraídas por la sociedad, se limita al monto de las acciones que han suscrito.

En determinado momento, dadas las circunstancias es necesario cumplir con las obligaciones de registro de la empresa en las instituciones correspondientes, el Registro Mercantil y la Superintendencia de Administración Tributaria, hay que recordar que “una sociedad mercantil se origina de un contrato sustentado en la voluntad de formar una sociedad con

personalidad jurídica por parte de los socios para ejercer una actividad económica y dividir las ganancias; en tanto, una empresa es el conjunto de bienes intangibles y tangibles los cuales configuran un conjunto de elementos que permiten desarrollar una actividad comercial.”(5:320)

1.5.4 Aspectos contables

La contabilidad es una técnica para brindar información histórica a sus usuarios en relación con las actividades financieras, económicas y administrativas realizadas por una persona individual o jurídica, siendo esta una organización pública o privada. Antes que se creara y tuviera el auge necesario la contabilidad, los negociantes del mundo antiguo se vieron obligados a la necesidad de mantener sus registros de las operaciones mercantiles, deudas e impuestos registrados en los correspondientes libros de contabilidad.

Las civilizaciones antiguas utilizaron un sistema de registro rudimentario. Con el tiempo las técnicas de registro mejoraron y se desarrollaron métodos sencillos de teneduría de libros, que evolucionaron gradualmente hasta llegar a métodos modernos, más complejos, que se usan en la actualidad.

“La contabilidad es una técnica, que produce sistemática y estructuralmente información cuantitativa, expresada en unidades monetarias, de las transacciones de una entidad y sus eventos económicos identificables, para facilitar a los interesados la toma de decisiones en relación con la entidad.”(9:36)

“La contabilidad es un sistema informativo que debe reunir fundamentalmente las características de utilidad, confiabilidad, oportunidad,

objetividad, verificabilidad y provisionalidad. Para cumplir los objetivos siguientes:

- Proporcionar información indispensable para la toma de decisiones en áreas como: estructura financiera, resultados, costos, rendimientos, etc.
- Aplicar las prescripciones legales correspondientes.
- Establecer para la empresa, en su conjunto o para cada división, sucursal o agencia, en un período y ejercicio contable determinado o parte del mismo, situaciones financieras, balances, cuentas de gastos, productos y de resultados, veraces y cuyos elementos sean comparables con el tiempo.
- Obtener información de la situación económica de la empresa frente a terceros.
- Registrar imparcialmente las transacciones.
- Permitir la interpretación de los hechos registrados.” (5:327)

En las empresas inmobiliarias quienes toman decisiones gerenciales, necesitan información financiera para ayudarse en la planeación y el control de las actividades de la organización; "sin embargo, su primordial objetivo es suministrar información razonada, con base en registros técnicos, de las operaciones realizadas por un ente privado o público, para ello deberá realizar:

- Registros con bases en sistemas y procedimientos técnicos adaptados a la diversidad de operaciones que pueda realizar un determinado ente.
- Clasificar operaciones registradas como medio para obtener objetivos propuestos.

- Interpretar los resultados con el fin de dar información detallada y razonada.

Con relación a la información proporcionada, esta deberá cumplir con un objetivo administrativo y uno financiero:

- Objetivo administrativo: ofrecer información a los usuarios internos para suministrar y facilitar a la administración la planificación, toma de decisiones y control de operaciones. Para ello, comprende información histórica presente y futura de cada departamento en que se subdivide la organización de las empresas inmobiliarias.
- Objetivo financiero: proporcionar información a usuarios externos de las operaciones realizadas por un ente, fundamentalmente en el pasado por lo que también se le denomina contabilidad histórica."(4:115)

1.6 Legislaciones aplicables y principales entes regulatorios

Las empresas inmobiliarias pueden constituirse como sociedades anónimas y los fines de su creación son para la planificación y construcción de todo tipo de proyecto en el área urbana y rural. Este tipo de empresas tienen que cumplir con una serie de requerimientos técnicos, legales y fiscales.

1.6.1 Constitución Política de la República de Guatemala

La Constitución Política de la República de Guatemala actual fue creada por medio de una Asamblea Nacional Constituyente, el 31 de mayo de 1985, dicha carta magna se realizó en representación del pueblo por medio una consulta popular, en ella se describen los derechos y obligaciones de los habitantes del país, así como la principal función del Estado de Guatemala

que es de organizarse a través de sus dependencias para garantizar la satisfacción de las necesidades básicas y velar por realización del bien común de sus habitantes.

El derecho a la vivienda se encuentra regulado en el artículo 105 viviendas de los trabajadores, el Estado a través de las entidades específicas, apoyará la planificación y construcción de conjuntos habitacionales, asimismo en el artículo 119 establece que es obligación del gobierno establecer los adecuados sistemas de financiamiento a efecto que el mayor número de familias guatemaltecas disfruten de una propiedad.

1.6.2 Código de Comercio, decreto 2-70 y sus reformas

En el artículo 14 indica que la sociedad constituida tendrá personalidad jurídica propia y distinta de la de los socios individualmente considerados, el artículo 17 establece que el testimonio de la escritura constitutiva tiene que presentarse al Registro Mercantil dentro del mes siguiente a la fecha de creación para su debida inscripción.

El artículo 24 de éste Código indica que el plazo de la sociedad principia desde la fecha de inscripción de la misma en el Registro Mercantil y que las sociedades mercantiles pueden constituirse para plazo indefinido.

En el artículo 86 se menciona que la sociedad anónima es la que tiene el capital dividido y representado por acciones. La responsabilidad de cada accionista está limitada al pago de las acciones que hubiere suscrito, el registrador expedirá sin costo alguno la patente de comercio a toda sociedad, comerciante individual, auxiliar de comercio, empresa o establecimiento que

haya sido debidamente inscrito. Según lo indica el artículo 344 y la patente deberá colocarse en lugar visible de toda empresa o establecimiento.

Los comerciantes están obligados a llevar su contabilidad en forma organizada, de acuerdo con el sistema de partida doble y usando principios de contabilidad generalmente aceptados, según el artículo 368. Para ese efecto deberán llevar, los siguientes libros o registros:

- Inventarios
- De primera entrada o diario
- Mayor o centralizador
- De estados financieros

Estos libros deberán ser autorizados por el Registro Mercantil, según el artículo 372 del Código de Comercio. Según el artículo 374 se menciona que el comerciante deberá establecer, tanto al iniciar sus operaciones como por lo menos una vez al año, la situación financiera de su empresa, a través del balance general y del estado de pérdidas y ganancias que deberán ser firmados por el comerciante y el contador.

1.6.3 Código de Trabajo, decreto 1441 del Congreso de la República y sus reformas

Regula los derechos y obligaciones de los empleados y patronos en todo asunto laboral. En este código se reglamenta lo referente a contratos de trabajo, pactos colectivos, salarios, jornadas de trabajo, descansos, asuetos, sindicatos, conflictos y procedimientos de solución legal. Asimismo se utilizan otras leyes que complementan al código de trabajo, como el decreto 76-78 Ley de Aguinaldos, el decreto 42-92 Ley de Bonificación anual, Bono 14, y el

decreto 37-2001 Ley de Bonificación incentivo, todas del Congreso de la República, entre otras.

1.6.4 Código Tributario, decreto 6-91 y sus reformas

Reglamenta las relaciones jurídicas que se generan de los impuestos establecidos por el gobierno. Este código fue elaborado para dictar procedimientos y disposiciones que sean aplicados en forma general y uniforme a todas las leyes tributarias existentes, con el fin de evitar contradicciones entre dos o más leyes tributarias.

1.6.5 Código Civil, decreto ley 106

Define en su artículo 1124 al Registro de la Propiedad, como una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones.

1.6.6 Ley de protección y mejoramiento al medio ambiente, decreto 68-86 y sus reformas

Tiene por objeto velar por el mantenimiento del equilibrio ecológico y la calidad del medio ambiente para mejorar la calidad de vida de los habitantes del país. Para los efectos de esta ley según el artículo 13, el medio ambiente, comprende: Los sistemas atmosféricos (aire); hídrico (agua); lítico (rocas y minerales); edáfico (suelos); biótico (animales y plantas); elementos audiovisuales y recursos naturales y culturales.

Los proyectos de urbanización y construcción que efectúan las empresas inmobiliarias deben cumplir con un estudio de impacto ambiental previo a

iniciar el mismo. Esto basado en el artículo 8 de esta ley que establece, para todo proyecto, obra, industria o cualquier otra actividad que por sus características pueda producir deterioro a los recursos naturales renovable o no, al ambiente, o introducir modificaciones nocivas o notorias al paisaje y a los recursos culturales del patrimonio nacional, será necesario previamente a su desarrollo un estudio de evaluación del impacto ambiental, realizado por técnicos en la materia y aprobado por la Comisión del Medio Ambiente.

1.6.7 Ley del impuesto al valor agregado, decreto 27-92 del Congreso de la República y sus reformas

Determina un impuesto que se debe adicionar al valor de la venta de bienes, prestación de servicios, importaciones y arrendamientos, así como otros actos de traslado de dominio de los bienes, establece también la emisión de facturas y otros títulos de crédito para comprobar el cumplimiento de dicha ley.

Según el artículo 57 párrafo 6 y 7, establece que en los casos de contratos traslativos del dominio sobre bienes inmuebles, incluidas las permutas, si el vendedor es contribuyente registrado del impuesto y su actividad es la construcción o venta de inmuebles, incluyendo terrenos con o sin construcción, la enajenación deberá documentarse en escritura pública para los efectos registrales, pero el impuesto se pagará en la factura por la venta y en la fecha en que se emita.

El monto del impuesto y la identificación de la factura se deben consignar en la razón final del testimonio de la escritura traslativa del dominio, contra el débito fiscal resultante del impuesto efectivamente cargado por los contribuyentes, para recuperar el crédito fiscal generado en la compra de

materiales, servicios de construcción y en la adquisición de bienes inmuebles, hasta agotarlo.

Cuando el vendedor del bien inmueble no sea contribuyente registrado del impuesto y su actividad no es la venta de inmuebles, la enajenación se debe documentar en escritura pública y el impuesto se pagará siempre en efectivo por el adquirente, en los bancos del sistema o en las instituciones autorizadas para el efecto, dentro del plazo de quince días hábiles posteriores a la autorización de la escritura.

1.6.8 Ley del impuesto único sobre inmuebles, decreto 15-98

Señala que las empresas que cuentan con terrenos se ven afectas al pago de este impuesto e indica que se debe pagar el impuesto sobre el valor de los bienes inmuebles situados en el territorio nacional. Están sujetos a este impuesto, los propietarios o poseedores de bienes inmuebles y los usufructuarios del Estado.

La determinación de la base impositiva se establece en el artículo 4, la cual estará constituida por la suma de los valores de los distintos inmuebles que pertenezcan a un mismo contribuyente en calidad de sujeto pasivo del impuesto, para tal efecto se considerará:

- El valor del terreno
- El valor de las estructuras, construcciones e instalaciones adheridas permanentemente a los mismos y sus mejoras
- El valor de los cultivos permanentes;
- El incremento o decremento determinado por factores hidrológicos, topográficos, geográficos y ambientales;

- La naturaleza urbana, suburbana o rural, población, ubicación, servicios y otros similares.

1.6.9 Ley del impuesto de solidaridad, decreto 73-2008 del Congreso de la República y sus reformas

Establece un impuesto a cargo de las personas individuales o jurídicas que realicen actividades mercantiles o agropecuarias y cualquier otra actividad de lícito comercio que obtengan un margen bruto superior al 4% de sus ingresos brutos.

1.6.10 Ley de actualización tributaria, decreto 10-2012 y sus reformas

El marco tributario de Guatemala está regulado por la ley de actualización tributaria emitida el 16 de febrero del 2012, la cual se encuentra clasificada en VII Libros, de los cuales para el desarrollo del trabajo de investigación se utilizara el libro I.

El decreto 10-2012 en su libro I “Impuesto Sobre la Renta”, está estructurado por categoría de Rentas

- Rentas de actividades lucrativas,
- Rentas del trabajo y
- Rentas de Capital y Ganancias de Capital; y se debe tributar el impuesto sobre la renta por cada categoría de renta de manera independiente una de otra.

Este impuesto se liquidará anualmente en forma definitiva, a excepción de las retenciones y el régimen especial, se determinará y se pagara en cuotas trimestrales vencidas sin perjuicio de la liquidación definitiva. A raíz de las reformas tributarias, se establecieron varios tipos de regímenes:

- Régimen sobre las utilidades de actividades lucrativas.
- Régimen opcional simplificado sobre ingresos de actividades lucrativas.
- Régimen de pequeño contribuyente.
- Régimen de rentas de trabajo.
- Régimen de rentas de capital y ganancia de capital.

Para la empresa objeto de estudio, se mencionan algunas de las obligaciones de conformidad al régimen sobre las utilidades de actividades lucrativas:

- Realizar pagos trimestrales del impuesto sobre la renta
- Cancelar impuesto de solidaridad, siempre y cuando se realicen actividades mercantiles y agropecuarias.
- Presentar informes de inventario en enero y junio de cada año.
- Presentar formulario del pago de impuesto al valor agregado (IVA).
- Ser agente retenedor, en caso de llevar contabilidad completa.
- Para determinar el impuesto a pagar en éste régimen, debe hacerse una integración de todos los gastos que según la ley son los necesarios e indispensables para producir o conservar la fuente productora de rentas gravadas, los cuales deben deducirse de los ingresos obtenidos sin tomar las rentas exentas y sumar los gastos no deducibles.

Otra de las reformas importantes que se realizaron, están las nuevas tasas del impuesto sobre la renta las que a partir del uno de enero de 2015, es del 25%, porcentaje contenido en el artículo 36 de dicha ley. Los pagos se deberán realizar trimestralmente, efectuando cierres parciales o liquidación

preliminar de sus actividades al vencimiento de cada trimestre, para determinar la renta imponible.

1.6.11 Ley de parcelamientos urbanos, decreto 1427

Según el Artículo 1 de esta ley, el parcelamiento urbano es la división de una o varias fincas, con el fin de formar otras de áreas menores. Tal operación debe ajustarse a las leyes y reglamentos de urbanismo y a los planos reguladores que cada municipalidad ponga en vigor de conformidad con la autonomía de su régimen. Quedan obligados según esta ley, artículo 2, toda persona individual o colectiva que directa o indirectamente se dedique con ánimo de lucro a efectuar operaciones de las conceptuadas en el artículo anterior, queda obligada a registrarse en la municipalidad a cuya jurisdicción corresponda el inmueble que se va a parcelar. Las empresas lotificadoras deberán solicitar autorización a la municipalidad jurisdiccional, donde se encuentre el o los inmuebles destinados a ser parcelados, de acuerdo a lo que establece el artículo 4 de esta ley, deberán cumplir con los siguientes requisitos;

- Certificación de fecha reciente expedida por el Registro General de la propiedad inmueble correspondiente, haciendo constar la primera y última inscripción de dominio, desmembraciones, gravámenes, anotaciones y limitaciones del inmueble o inmuebles que se pretenda parcelar.
- Testimonio de la escritura pública que establezca la personería con que actúa el solicitante, en su caso.
- Promesa formal de garantizar la construcción o el pago de las obras de urbanización y demás que establezcan los reglamentos o disposiciones de la municipalidad respectiva; y

- Planos del parcelamiento urbano que contenga la distribución de los lotes, vías públicas y áreas de uso común y de servicios públicos, debidamente acotadas y en curvas a nivel, así como localización del parcelamiento en relación con la cabecera municipal de que se trate, marcando las vías de acceso y su ajuste a los planos reguladores. Los planos que se presenten deberán ceñirse a las condiciones y requisitos que establezcan los reglamentos o disposiciones de la municipalidad autorizante. Los planos deberán ser certificados por ingeniero colegiado.

Una vez cumplidos los requisitos anteriores, la municipalidad correspondiente acordará la autorización para llevar a cabo el parcelamiento, pero la venta de las fracciones de terreno se sujetará a nueva autorización.

Para las ventas de fracciones de terreno sólo podrán efectuarse con la previa autorización municipal y para ello se rige por lo establecido en el artículo 5, que comprobará antes de entregarlas:

- Que las obras de urbanización que figuran en los planos aprobados al concederse la autorización para el parcelamiento, se han realizado o que por lo menos se han ejecutado los trabajos de introducción de energía eléctrica, agua potable y drenajes para cada lote y pavimento de las calles, en su defecto, deberá prestarse garantía suficiente a juicio de la municipalidad, de su realización o bien contratar con ésta la ejecución de los mismos.
- Que el propietario o gestor del parcelamiento ha fijado el precio de cada parcela de acuerdo con el valor de la totalidad del terreno, los gastos de urbanización, la libre competencia y otros factores que sean aplicables.

- Que se ha efectuado la nueva declaración fiscal del o de los inmuebles que van a ser parcelados con base en la revalorización a que se refiere el inciso anterior, para los efectos fiscales y catastrales.

1.6.12 Ley contra el lavado de dinero u otros activos, decreto 67-2001 y sus reformas

El lavado de dinero está contemplado como el conjunto de transacciones realizadas por una persona individual o jurídica, pública o privada, con el objetivo de ocultar o disfrazar el origen ilícito de bienes o recursos que provienen de actividades delictivas.

El artículo 2 de la ley contra el lavado de dinero u otros activos, establece que comete el delito de lavado de dinero la persona que realice cualquiera de las siguientes actividades:

- Invierta, convierta, transfiera o realice cualquier transacción financiera con bienes o dinero, sabiendo, o que por razón de su cargo, empleo, oficio o profesión esté obligado a saber, que los mismos son producto, proceden o se originan de la comisión de un delito;
- Adquiera, posea, administre, tenga o utilice bienes o dinero sabiendo, o que por razón de su cargo, empleo, oficio o profesión esté obligado a saber, que los mismos son producto, proceden o se originan de la comisión de un delito;
- Oculte o impida la determinación de la verdadera naturaleza, el origen, la ubicación, el destino, el movimiento o la propiedad de bienes o dinero o derechos relativos a tales bienes o dinero, sabiendo, o que por razón de su cargo, empleo, oficio o profesión esté obligado a saber, que los mismos son producto de la comisión de un delito.

1.6.13 Cámara Guatemalteca de la Construcción (CGC)

“Es la entidad cúpula representativa del sector construcción de Guatemala a nivel nacional e internacional, se constituyó en enero de 1971 y sus estatutos fueron aprobados el 15 de enero de 1974, es una asociación civil, sin fines políticos y no lucrativa, que se constituye básicamente por las empresas constructoras de todo tipo de infraestructura en el país, fabricantes, proveedores, consultoras, financieras y de servicios vinculados a la industria de la construcción en Guatemala.

La Cámara surge a partir de la combinación de dos entidades gremiales (la Asociación Guatemalteca de Contratistas de la Construcción –AGCC- y la Asociación Nacional de Constructores de Viviendas –ANACOV-), es decir que previamente a la constitución de la Cámara Guatemalteca de la Construcción ya estaban establecidas por separado dos entidades gremiales que trabajaron en forma independiente en beneficio de las empresas constructoras del país, que actualmente conforman los pilares más sólidos de esta institución.” (26:1)

1.6.14 Cámara de Corredores de Bienes Raíces de Guatemala (CCBRG)

“Es una entidad de carácter gremial, apolítica, no lucrativa, ni religiosa, que aglutina a empresas y personas individuales que realizan corretaje de bienes raíces en Guatemala, dedicada al servicio y jerarquización del sector inmobiliario.

Fundada en 1991 por un grupo de emprendedores de corredores inmobiliarios que vislumbraron la necesidad de crear una entidad representativa del sector, cuenta con personería jurídica y estatutos internos

aprobados el 23 de enero del mismo año, desarrolla actividades sociales, de asesoramiento, académicas y actualización a sus asociados.” (25:1)

1.6.15 Intendencia de verificación especial (IVE)

“La Intendencia de Verificación Especial, es un tipo de unidad que internacionalmente se le conoce como Unidad de Análisis Financiero (UAF) de carácter administrativo, se rige según las disposiciones legales de la República de Guatemala vigentes, contra el delito de lavado de dinero u otros activos y para prevenir y reprimir el delito de financiamiento del terrorismo.”(30:1)

De conformidad con el artículo 33 de la Ley contra el lavado de dinero u otros activos son funciones de la IVE, las siguientes:

- Requerir y/o recibir de las personas obligadas toda la información relacionada con las transacciones financieras, comerciales o de negocios que puedan tener vinculación con el delito de lavado de dinero u otros activos.
- Analizar la información obtenida a fin de confirmar la existencia de transacciones sospechosas, así como operaciones o patrones de lavado de dinero u otros activos.

Por lo tanto tiene a su cargo la inspección de la información financiera, administrativa y legal de una serie de instituciones que se dedican a la actividad aseguradora, a las actividades de intermediación financiera, y principalmente para el trabajo de investigación a las actividades de promoción inmobiliaria o compraventa de inmuebles.

CAPÍTULO II

EL AUDITOR INTERNO Y LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN

2.1 El auditor interno

El auditor interno es un profesional que ejerce dentro de las empresas, no tiene responsabilidades de gestión para garantizar su independencia y objetividad. Depende funcionalmente del Comité de Auditoría, órgano del Consejo de Administración, al que ayuda a cumplir su misión y jerárquicamente del primer ejecutivo de la compañía.

Su desempeño ocurre mediante el cumplimiento de las normas generales del ejercicio profesional, en dicha norma se menciona que el profesional contable debe actuar con propiedad y buena fe, mantener el honor, la dignidad y la capacidad profesional, observar las reglas del código de ética profesional más elevadas, y sobre todo, aplicarlas en todos sus actos, es decir adaptarlas a sus actividades en forma completa.

“El auditor interno debe ser elegido por el nivel jerárquico más alto en cada organización, del cual dependerá en forma directa con el fin de garantizar una cobertura total sobre la organización. El Contador Público y Auditor, en el desempeño de su función, debe mantener independencia de criterio, no dejarse llevar por sentimientos, ni susceptibilidades, ofrecer el mayor grado de objetividad e imparcialidad en su desempeño, basar su accionar en hechos debidamente comprobables, en aplicación de los principios y las normas contables y de auditoría, así también considerar las técnicas contables aprobadas por la profesión en los congresos nacionales e

internacionales, para lo cual el auditor interno presenta las siguientes características:

- Un amplio nivel de experiencia en asuntos de auditoría.
- Tener criterio o juicio profesional para determinar que procedimientos son necesarios de acuerdo con las circunstancias.
- Tener mística en su trabajo y lealtad para con su organización y sus superiores jerárquicos.
- Tener rectitud a toda prueba, y demostración de honradez en todas sus actividades.
- Poseer buen conocimiento cultural sobre diversos aspectos de la sociedad, lo cual facilitara el desarrollo de su trabajo.
- Tener liderazgo, indispensable para lograr el éxito y escalar posiciones importantes en cualquier profesional.
- Ser constructivo y positivo en sus apreciaciones, ya que parte de sus funciones radica en hacer sugerencias y recomendaciones para mejorar los niveles de eficiencia de las organizaciones”(28:1)

2.2 Normas Internacionales para el Ejercicio Profesional de la Auditoría Interna (NIEPAI)

Al momento de llevar a cabo un trabajo de auditoría interna se tiene que considerar el ambiente legal y cultural dentro de la organización en que se desempeña el auditor, ya que dichos ambientes varían según los propósitos empresariales, el tamaño y estructura de la entidad y el criterio profesional de las personas dentro o fuera de la organización.

Dichas diferencias institucionales pueden afectar la práctica de la auditoría interna en cada ambiente, es por eso que el cumplimiento de las Normas

Internacionales para el Ejercicio Profesional de la Auditoría Interna, es esencial para el ejercicio de las responsabilidades del auditor interno.

En el caso de que los auditores internos no puedan cumplir con ciertas partes de las Normas por impedimentos legales o de regulaciones, deben cumplir con todas las demás partes y efectuar la correspondiente declaración.

Si los auditores internos utilizan estas normas, junto con otras emitidas por organismos de regulación, podrán mencionar el uso de las otras normas en sus comunicados de auditoría, cuando sea apropiado. Al momento de presentarse inconsistencia entre normas, los auditores internos deben cumplir con estas Normas Internacionales para el Ejercicio Profesional de la Auditoría Interna y también pueden hacer uso y cumplir con las otras en caso de que sean más restrictivas y completas.

“El propósito fundamental de las Normas Internacionales para el Ejercicio Profesional de la Auditoría Interna es:

- Definir principios básicos que representen el ejercicio de la auditoría interna tal como este debería ser.
- Proporcionar un marco para ejercer y promover un amplio rango de actividades de auditoría interna de valor añadido.
- Establecer las bases para evaluar el desempeño de la auditoría interna.
- Fomentar la mejora de los procesos y operaciones de la organización.”(10:22)

Las Normas son requisitos enfocados a principios, de cumplimiento obligatorio, que consisten en:

- “Declaraciones de requisitos básicos para el ejercicio de la auditoría interna y para evaluar la eficacia de su desempeño, de aplicación internacional a nivel de las personas y a nivel de las organizaciones.
- Interpretaciones que aclaran términos o conceptos dentro de las declaraciones.”(10:1)

“La estructura de las normas está formada por las normas sobre atributos, normas sobre desempeño y normas de implantación. Las normas sobre atributos tratan las características de las organizaciones y las personas que prestan servicios de auditoría interna. Las normas sobre desempeño describen la naturaleza de los servicios de auditoría interna y proporcionan criterios de calidad con los cuales puede evaluarse el desempeño de estos servicios.

Las normas sobre atributos y sobre desempeño se aplican a todos los servicios de auditoría interna. Las normas de Implantación amplían las normas sobre atributos y desempeño, proporcionando los requisitos aplicables a las actividades de aseguramiento y consultoría.

Los servicios de aseguramiento comprenden la tarea de evaluación objetiva de las evidencias, efectuada por los auditores internos, para expresar una opinión o conclusión independiente respecto de una entidad, operación, función, proceso, sistema u otro asunto.

La naturaleza y el alcance del trabajo de aseguramiento están determinados por el auditor interno. Existen tres partes en los servicios de aseguramiento:

- La persona o grupo directamente implicado en la entidad, operación, función, proceso, sistema u otro asunto, es decir el dueño del proceso.
- La persona o grupo que realiza la evaluación, es decir el auditor interno, y
- La persona o grupo que utiliza la evaluación, es decir el usuario.”
(10:2)

Para materia de conocimiento, las Normas Internacionales para el Ejercicio Profesional de la Auditoría Interna hacen referencia que las normas de implantación están implícitas dentro de las normas sobre atributos y sobre desempeño y que la forma adecuada para identificarlas es a través de una letra que se incluye dentro del número de la norma, por ejemplo (1130.A1), por lo tanto las principales normas aplicables a los trabajos de aseguramiento por parte del auditor interno son las siguientes:

2.2.1 Normas sobre atributos

- 1000.A1 La naturaleza de los servicios de aseguramiento proporcionados a la organización debe estar definida en el estatuto de auditoría. Si los servicios de aseguramiento fueran proporcionados a terceros ajenos a la organización, la naturaleza de esos servicios también deberá estar definida en el estatuto.
- 1110.A1 La actividad de auditoría interna debe estar libre de injerencias al determinar el alcance de auditoría interna, al desempeñar su trabajo y al comunicar sus resultados.
- 1130.A1 Los auditores internos deben abstenerse de evaluar operaciones específicas de las cuales hayan sido previamente responsables. Se presume que hay impedimento de objetividad si un auditor provee servicios de aseguramiento para una actividad de la

cual el mismo haya tenido responsabilidades en el año inmediato anterior.

- 1130.A2 Los trabajos de aseguramiento para funciones por las cuales el director ejecutivo de auditoría tiene responsabilidades deben ser supervisadas por alguien fuera de la actividad de auditoría interna.
- 1210.A1 El director ejecutivo de auditoría debe obtener asesoramiento competente y asistencia si el personal de auditoría interna carece de los conocimientos, las aptitudes u otras competencias necesarias para llevar a cabo la totalidad o parte del trabajo.
- 1210.A2 El auditor interno debe tener suficientes conocimientos para identificar los indicadores de fraude, pero no es de esperar que tenga conocimientos similares a los de aquellas personas cuya responsabilidad principal es la detección e investigación del fraude.
- 1220.A1 - El auditor interno debe ejercer el debido cuidado profesional al considerar: el alcance necesario para alcanzar los objetivos del trabajo, la relativa complejidad, materialidad o significatividad de asuntos a los cuales se aplican procedimientos de aseguramiento, la adecuación y eficacia de los procesos de gestión de riesgos, control y gobierno, la probabilidad de errores materiales, irregularidades o incumplimientos, el costo de aseguramiento en relación con los potenciales beneficios.
- 1220.A2 El auditor interno debe estar alerta a los riesgos materiales que pudieran afectar los objetivos, las operaciones o los recursos. Sin embargo, los procedimientos de aseguramiento por sí solos, incluso cuando se llevan a cabo con el debido cuidado profesional, no garantizan que todos los riesgos materiales sean identificados.

2.2.2 Normas sobre desempeño

- 2010.A1 El plan de trabajo de la actividad de auditoría interna debe estar basado en una evaluación de riesgos, realizada al menos anualmente. En este proceso deben tenerse en cuenta los comentarios de la alta dirección y del Consejo.
- 2110.A2 La actividad de auditoría interna debe evaluar las exposiciones al riesgo referidas a gobierno, operaciones y sistemas de información de la organización, con relación a la confiabilidad e integridad de la información financiera y operativa, eficacia y eficiencia de las operaciones, la Protección de activos, y el cumplimiento de leyes, regulaciones y contratos.
- 2130.A1 Los auditores internos deben revisar las operaciones y programas para asegurar su consistencia con los valores de la organización.
- 2210.A2 El auditor interno debe considerar la probabilidad de errores, irregularidades, incumplimientos y otras exposiciones materiales al desarrollar los objetivos del trabajo.
- 2220.A1 El alcance del trabajo debe tener en cuenta los sistemas, registros, personal y propiedades físicas relevantes, incluso aquellos bajo el control de terceros.
- 2410.A1 La comunicación final de resultados debe incluir, si corresponde, la opinión general del auditor interno.
- 2410.A2 En las comunicaciones del trabajo se debe reconocer cuando se observa un desempeño satisfactorio.

“Los servicios de consultoría son por naturaleza consejos, y son desempeñados, por lo general, a pedido de un cliente. La naturaleza y el

alcance del trabajo de consultoría están sujetos al acuerdo efectuado con el cliente. Por lo general existen dos partes en los servicios de consultoría:

- La persona o grupo que ofrece el consejo, es decir el auditor interno, y
- La persona o grupo que busca y recibe el consejo, el cliente del trabajo.”(10:3)

Cuando desempeña servicios de consultoría, el auditor interno debe mantener la objetividad y no asumir responsabilidades de gestión. Las Normas se aplican a los auditores internos individualmente y a las actividades de auditoría interna. Todos los auditores internos son responsables de cumplir con las Normas relacionadas con la objetividad, aptitud y cuidado profesional. El auditor interno es responsable de cumplir con las normas relevantes para el desempeño de su trabajo. Los directores de auditoría son responsables del cumplimiento general de las Normas.

2.2.3 Código de ética profesional

El Contador Público y Auditor deberá regirse por el Código de Ética para Contadores Profesionales de la Federación Internacional de Contadores. Siendo los principios éticos que rigen las responsabilidades profesionales del contador los siguientes:

- Integridad: el profesional deberá mostrar una actitud franca y honesta en todas las relaciones laborales y empresariales que desempeñe
- Objetividad: no permitir que prejuicios, conflicto de intereses o la influencia indebida de terceras personas prevalezcan sobre los intereses empresariales y profesionales para los cuales fue contratado
- Competencia profesional y debido cuidado: mantener el conocimiento y la aptitud profesionales al nivel necesario para asegurar que el

cliente o la entidad para la que trabaja reciben servicios profesionales competentes basados en los últimos avances de la práctica, de la legislación y de las técnicas y actuar con diligencia y de conformidad con las normas técnicas y profesionales aplicables.

- Confidencialidad: respetar la confidencialidad de la información obtenida como resultado de relaciones profesionales y empresariales y, en consecuencia, no revelar dicha información a terceros sin autorización adecuada y específica, salvo que exista un derecho o deber legal o profesional de revelarla, ni hacer uso de la información en provecho propio o de tercero.
- Conducta profesional: cumplir las disposiciones legales y reglamentarias aplicables y evitar cualquier actuación que pueda desacreditar a la profesión.

2.3 Definiciones para reconocer un activo

En lo que se refiere a propiedad, se menciona que es la facultad legítima de gozar y disponer de una cosa con exclusión del arbitrio ajeno y de reclamar su devolución cuando se encuentra indebidamente en poder de otro.

El Código Civil de Guatemala, en el artículo 442, señala que son bienes las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación y se clasifican en inmuebles y muebles.

Un activo, según la Sección 2 Conceptos y Principios Generales de NIIF para las PYMES, “es un elemento relacionado directamente con la medida de la situación financiera de la empresa o negocio, lo define como un recurso

controlado por la entidad como resultado de sucesos pasados del que la entidad espera obtener, en el futuro, beneficios económicos”(5:18)

De tal cuenta, para reconocer un activo, propiamente dicho, es necesario considerar tal rubro como los bienes y valores, que le pertenecen a la empresa y que se encuentran en relación directa con la medida de la situación financiera, representan la intención de obtener, en el futuro, beneficios económicos.

2.4 Criterios para reconocer un activo, pasivo, ingreso o gasto

El reconocimiento de un elemento de los estados financieros, no es otra cosa que su incorporación en el balance o en el estado de resultados, lo cual implica que para que una partida contable sea considerada dentro del criterio de reconocimiento tiene que contener ciertas características, ello implica la descripción de la partida con palabras y por medio de una cantidad monetaria, así como la inclusión de la partida en cuestión en los totales del balance o del estado de resultados.

Para ser objeto de reconocimiento, toda partida tiene que cumplir con:

- “Sea probable que cualquier beneficio económico asociado con la partida llegue a la entidad o salga de ésta, esto quiere decir que exista la probidad de obtener beneficios económicos futuros; y
- El elemento tenga un costo o valor que pueda ser medido con fiabilidad, en este caso es necesario mencionar que toda información es confiable, cuando es completa, neutral y libre de error.”(5:21)

Según la Sección 2 Conceptos y Principios generales de la NIIF para las PYMES, un aspecto a destacar es que si una partida cumple con los criterios

mencionados anteriormente y por lo tanto es considerada para su reconocimiento en los estados financieros, es necesario tener en cuenta las condiciones de materialidad o importancia relativa bajo las características cualitativas de la información financiera útil.

En lo que se refiere al concepto de probabilidad la sección mencionada con anterioridad, hace referencia que los criterios de reconocimiento dependen al grado de incertidumbre con que los beneficios económicos futuros asociados al mismo llegarán a la entidad o saldrán de ésta. El concepto tiene en cuenta la incertidumbre que caracteriza el entorno en que opera la entidad. La medición del grado de incertidumbre correspondiente al flujo de los beneficios futuros, se hace a partir de la evidencia disponible cuando se preparan los estados financieros.

Como ejemplo de esta situación, se mencionan las cuentas por cobrar, cuando exista la probabilidad que una cuenta por cobrar de otra entidad vaya a ser pagada por ésta, salvo evidencia en contrario, entonces, es justificable, reconocer tal cuenta como un activo. Sin embargo, para un grupo de cuentas por cobrar, es normal considerar la probabilidad de un cierto grado de impago; y, por tanto, se reconoce un gasto que representa la reducción esperada en los beneficios económicos por dicho motivo.

Asimismo la sección 2 Conceptos y Principios Generales en su párrafo 2.27, mencionan un segundo criterio para el reconocimiento de una partida y es que tenga un costo o valor que se pueda medir con fiabilidad. En muchas ocasiones, el costo o valor se debe estimar; utilizar estimaciones razonables es una parte esencial de la elaboración de los estados financieros, y no perjudica su fiabilidad. Cuando no puede hacerse una estimación razonable, la partida no se reconoce en el balance, ni en el estado de resultados.

Para este caso se menciona el ejemplo de, las indemnizaciones esperadas de un litigio ante los tribunales que pueden cumplir las definiciones tanto de activo como de ingreso.

Existe entonces la condición de probabilidad para que dicha indemnización sea reconocida; sin embargo, si no es posible medir de forma fiable la reclamación, no debe reconocerse ni el activo ni el ingreso; no obstante, la existencia de la reclamación puede ser revelada por medio de notas, material explicativo o cuadros complementarios.

Algo muy importante, es considerar que una partida puede cumplir los requisitos para ser reconocida, como consecuencia de circunstancias o sucesos producidos en un momento posterior en el tiempo. Se puede justificar el caso que una partida que posee las características esenciales para ser un elemento de los estados financieros, le falten por cumplir las condiciones para su reconocimiento, entonces para ese caso en particular, procede revelar dicha partida, a través de notas, cuadros u otro material informativo dentro de la información financiera.

Lo anterior es apropiado cuando el reconocimiento de una partida se considere relevante para los usuarios de los estados financieros, para la evaluación de la situación financiera, los resultados y los flujos de fondos de una entidad.

Se reconoce un activo en el balance cuando es probable que se obtengan del mismo un beneficio económico futuro para la entidad; y además, el activo tiene un costo o valor que puede ser medido con fiabilidad.

La NIIF para las PYMES menciona que, un pasivo se reconoce en el balance cuando sea probable que, del pago de esa obligación presente, se derive la salida de recursos que lleven incorporados beneficios económicos; y además, la cuantía del desembolso a realizar pueda ser evaluada con fiabilidad.

Para el caso de los ingresos, estos se reconocen en el estado de resultados cuando surge un incremento en los beneficios económicos futuros, relacionado con un incremento en los activos o un decremento en los pasivos; y además, el importe del ingreso puede medirse con fiabilidad.

Entonces, lo anterior significa que tal reconocimiento del ingreso ocurre simultáneamente al reconocimiento de incrementos de activos o decrementos de pasivos (por ejemplo, el incremento neto de activos derivado de una venta de bienes y servicios; o el decremento en los pasivos, resultante de la renuncia al derecho de cobro por parte del acreedor).

2.5 Definición de propiedades de inversión

“Son propiedades de inversión los bienes inmuebles y, por tal razón, también, comúnmente llamadas propiedades inmobiliarias; este tipo de propiedades corresponden a terrenos o edificios destinados exclusivamente al arrendamiento o generación de valorizaciones.”(5:94)

Las propiedades de inversión se encuentran, en la Norma Internacional de Contabilidad NIC 40 del estándar pleno y en la sección 16 de la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas entidades (NIIF para las PYMES).

Según la NIIF en la NIC 40, las propiedades de inversión se puede realizar la elección entre utilizar el modelo de valor razonable o el modelo del costo, depreciación, deterioro, y ello correspondería a una adopción en las políticas contables de la empresa; por su parte, la sección 16 de la NIIF para las PYMES a pesar de que también se manejan los dos modelos indicados anteriormente, solo se puede optar por uno de los dos cuando las circunstancias del mercado en las que se desarrolla la empresa son óptimas; puesto que hay una expresión técnica importante que debe tenerse en cuenta, y es que las propiedades de inversión se deben medir a valor razonable, pero cuando por costo o esfuerzo desproporcionado, no lo puedan hacer, entonces se deben manejar en la sección 17 de Propiedades, planta y equipo; es decir, se reclasifican a los activos fijos.

2.5.1 Clasificación de las propiedades de inversión

En la norma estándar, los terrenos y edificios que sirven para obtener rentas por arrendamiento, apreciación de capital para generar valor o ambas, se clasifican contablemente como propiedades de inversión. Bajo esta definición, es claro que no cualquier bien entregado en arrendamiento es una propiedad de inversión. Cuando se aborda la NIC 40 del estándar pleno y la Sección 16 de NIIF para las PYMES que corresponden al tema de propiedades de inversión, se observa que solo se consideran como tal, los bienes inmuebles, sean terrenos o edificaciones, que la organización tenga destinados para ser alquilados y generar beneficios; dicha actividad de arrendamiento, puede realizarse en forma total o parcial (una parte del bien, o una área).

Es conveniente tomar en cuenta que la empresa que pretende registrar un bien en específico como propiedad de inversión, no se dedique únicamente a otorgar bienes en arrendamiento operativo o financiero y que reciba la totalidad de sus ingresos de dicha actividad; en este caso es necesario que la compañía se dedique a una actividad diferente, y que supletoriamente tenga dichos negocios de arrendamiento. Por ello, los siguientes bienes se clasifican en el grupo de propiedades de inversión: terrenos para usos futuros no determinados, edificio alquilado a través de arrendamiento operativo, edificio desocupado que se piensa arrendar en el futuro a través de arrendamiento operativo, inmuebles que se construyen o mejoran para uso futuro como propiedades de inversión.

2.6 Definición de arrendamiento

Un arrendamiento es un contrato en la que dos partes, el arrendatario y el arrendador acuerdan el uso de los derechos de un bien que le pertenece al arrendador es decir el propietario, y el arrendatario es la persona que decide adquirir el activo, que a su vez se obliga a pagar una serie de rentas por la utilización bien mueble o inmueble.

En la contabilidad financiera es normal este tipo de operaciones, puesto a través de este contrato, les permite a las empresas explotar sus activos al máximo de la capacidad disponible. A la fecha existen dos clases de arrendamiento por medio de los cuales una compañía puede adquirir o ceder los derechos de un activo los cuales son los siguientes:

2.6.1 Arrendamiento financiero

Según la NIIF para las PYMES, en la sección 20 Arrendamientos, un arrendamiento financiero es un contrato a largo plazo no cancelable y en consecuencia obliga al arrendatario a realizar pagos periódicos por el uso de un activo durante un período determinado, estrechamente relacionado con la vida útil del activo. La característica principal del arrendamiento financiero es que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo.

2.6.2 Arrendamiento Operativo

A diferencia del arrendamiento financiero, este tipo de arrendamiento no transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo, por el contrario se utiliza para obtener rentas, plusvalías, apreciaciones de capital y/o todas.

2.7 Campo de aplicación

En algunas ocasiones se requiere el uso del juicio profesional para reconocer si un activo reúne las condiciones como una propiedad de inversión. Dentro del campo de aplicación, para el caso de una propiedad de inversión, una entidad que posee un edificio que arrienda a terceros independientes mediante arrendamientos operativos, a cambio de pagos de arrendamientos. La entidad (el arrendador) clasifica el edificio como partida de propiedades de inversión, es una propiedad que se mantiene para obtener rentas.

Una entidad conserva un edificio que arrienda a un tercero independiente (el arrendatario) mediante un arrendamiento operativo, a cambio de pagos fijos por el alquiler. El arrendatario opera desde el edificio, un restaurante que

incluye una variedad de servicios. La entidad no proporciona servicio alguno a los comensales del restaurante y su ingreso de rentas no se ve afectado por la cantidad de ventas que se hacen (es decir, es un inversor pasivo). El edificio es una propiedad de inversión de la entidad. La entidad no participa en las operaciones comerciales del restaurante. (Es un inversor pasivo).

2.7.1 Diferencias entre las propiedades de inversión y las propiedades, planta y equipo

Se establece una diferencia cuando una entidad adquiere una propiedad planta y equipo, que no usará para el desarrollo de su operación. Es necesario mencionar que las propiedades de inversión son inmuebles, terrenos, edificios, partes de un edificio o ambos que existen bajo un arrendamiento financiero para obtener rentas, plusvalías o ambas, y no para su uso en la producción, suministro de bienes, servicios, fines administrativos o su venta en el curso normal de la operación.

Cuando se da el caso contrario, entonces se trata de una propiedad planta y equipo, como el caso de un edificio de oficinas en donde presta sus servicios, un tractor que usa para su actividad agrícola u otro tipo de maquinaria que sea usado para la producción y operación de la entidad que los posee.

“Las propiedades de inversión generan flujos de efectivo que son, en gran medida, independientes de los procedentes de otros activos que posee la entidad. Esto distingue a las propiedades de inversión de las ocupadas por el propietario para otros fines, como es el caso particular de la propiedad, planta y equipo. En el caso de la producción de bienes, la prestación de servicios o el uso de propiedades para fines administrativos. Generan flujos

de efectivo que no son atribuibles solamente a las propiedades, sino a otros activos utilizados para la producción o el proceso de prestación de servicios.”(7:1172)

2.8 Propiedades con uso mixto

El criterio fundamental en el manejo de las propiedades de inversión es considerarlas como inmuebles que se tienen bajo un arrendamiento financiero u operativo para obtener rentas, plusvalías o ambas, y no para su uso en la producción, suministro de bienes o servicios, fines administrativos o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

En ese sentido, según la NIIF para las PYMES en su sección 16, se establece que la participación de propiedad en arrendatario, dentro de un acuerdo de arrendamiento operativo, se clasifica y contabiliza como propiedad de inversión, solo si la propiedad cumple la definición de propiedades de inversión y en el arrendatario se realice la medición del valor razonable de participación en la propiedad sin costo o esfuerzo desproporcionado, en un contexto de negocio en marcha.

Esta clasificación alternativa estará disponible para cada una de las propiedades por separado y en el caso particular de las propiedades de uso mixto se separará entre propiedades de inversión y propiedades, planta y equipo.

Sin embargo, si el valor razonable del componente de propiedades de inversión no se puede medir con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado, se contabilizará la propiedad en su totalidad como

propiedades, planta y equipo, de acuerdo con la Sección 17 de la NIIF para las PYMES.

2.9 Tratamiento contable de las propiedades

“Una entidad medirá las propiedades de inversión por su costo en el reconocimiento inicial. El costo de una propiedad de inversión comprada, comprende su precio de compra y cualquier gasto directamente atribuible, tal como honorarios legales y de intermediación, impuestos por la transferencia de propiedad y otros costos de transacción. Si el pago se aplaza en términos normales de crédito, el costo es el valor presente de todos los pagos futuros.”(5:94)

“Una entidad determinará el costo de las propiedades de inversión construidas por ella misma de acuerdo a una medición efectuada con el criterio aplicable del tratamiento de los componentes del costo de la propiedad, planta y equipo.”(13:1172)

Las propiedades de inversión cuyo valor razonable se puede medir de manera fiable sin costo o esfuerzo desproporcionado, se miden al valor razonable en cada fecha sobre la que se informa, reconociendo en resultados los cambios en el valor razonable.

Si una participación en una propiedad mantenida bajo arrendamiento se clasifica como propiedades de inversión, la partida contabilizada por su valor razonable será esa participación y no la propiedad subyacente. Todas las demás propiedades de inversión, se contabilizan por medio del modelo del costo de la Propiedad, planta y equipo.

CAPÍTULO III

NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACIÓN FINANCIERA PARA LAS PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES (NIIF PARA LAS PYMES)

3.1 Antecedentes

En el informe de transición de diciembre (2000) del Consejo saliente del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASC) al recién formado Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) le expreso: Existe una demanda para una versión especial de las Normas Internacionales de Contabilidad para Pequeñas Empresas.

Poco tiempo después de su comienzo en 2001 el IASB prepara un proyecto para desarrollar normas contables adecuadas para pequeñas y medianas entidades.

El IASB publica en Junio 2004 un documento de discusión opiniones preliminares sobre normas de contabilidad para pequeñas y medianas entidades, invitando a realizar comentarios sobre el enfoque del Consejo. Este fue el primer documento de discusión que publico el IASB. El Consejo recibió 120 respuestas.

En Junio de 2005 se reúne el grupo de trabajo del IASB y formulo un conjunto completo de recomendaciones al Consejo, respecto al reconocimiento, la medición, la presentación y los requerimientos de información a revelar que debían incluirse en un proyecto de NIIF para las PYMES, en enero 2006, el personal asignado presenta un borrador preliminar del proyecto de normas y a finales de ese mes el grupo de trabajo

se reunió para revisar ese proyecto y preparo un informe con sus recomendaciones para la consideración del Consejo.

En febrero 2006, inicia la discusión del proyecto por el Consejo y continuó durante el resto del año, en agosto se publica un borrador completo del proyecto de norma en el sitio WEB del IASB, en noviembre se publica un borrador revisado en el mismo sitio. En febrero 2007, el IASB público un proyecto de Norma de una propuesta de NIIF para las PYMES. El objetivo de esta Norma era proporcionar un conjunto de principios contables simplificado e independiente que fuera adecuado para las entidades más pequeñas que no cotiza en bolsa y basado en NIIF completas con modificaciones para reflejar las necesidades de los usuarios de los estados financieros de las PYMES.

De marzo 2008 hasta abril 2009 el Consejo delibera sobre las propuestas al proyecto de norma y finalmente el 9 de Julio del 2009 el IASB emite la NIIF para las PYMES En Guatemala, el Colegio de Contadores Públicos y Auditores, en la Asamblea General Extraordinaria celebrada el 29 de junio de 2010, resuelve adoptar la NIIF para las PYMES como parte de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados a que hace referencia el Código de Comercio de Guatemala. Se publicó en el Diario Oficial de Guatemala el 13 de julio de 2010, teniendo obligatoriedad de aplicación a partir de enero 2011 en aquellas entidades que no tienen la obligación de rendir cuentas y que no cotizan en la bolsa de valores. En la resolución emitida se indica que se deben adoptar como parte de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados (PCGA) en Guatemala.

No se debe confundir las NIIF y la NIIF para las PYMES, si bien es cierto la segunda tiene como base las primeras, la principal diferencia es que las NIIF

son un conjunto de normas y la NIIF para las PYMES es una sola norma con 35 secciones y dos folletos adicionales, las NIIF van dirigidas a las empresas que cotizan en bolsa y la NIIF para las PYMES a las que no, en el caso de Guatemala, casi todas las empresas no cotizan en bolsa.

3.1.1 Que son las pymes

Es una abreviatura que significa; Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES), si se busca una definición clara que especifique lo que es una pyme, en varios conceptos se procura reunir todos los elementos claves que describen si una empresa es pequeña o mediana, muchas de las personas que poseen un conocimiento amplio de lo que es una compañía, las describen de acuerdo al tipo de actividad lucrativa a la que se dedica y su objetivo principal, se han basado en varios razonamientos como por ejemplo: el número de trabajadores, sus activos totales, el capital que poseen, las actividades que realizan, el giro normal de la empresa y quizás las utilidades que generan en un periodo determinado de tiempo.

Es decir, logran obtener un concepto general o una completa comprensión de lo que es una pyme, sin embargo no basta con una definición, para entender que es una pyme, mucho depende del parámetro de medición en la cual desarrolla sus actividades lucrativas, depende del país donde se encuentre y las ganancias que genera sobre determinada actividad, y dicha dinámica varía de acuerdo al país donde se encuentra constituida, como por ejemplo: una pyme utiliza los mismos parámetros de aplicación que una empresa con mayores dimensiones, pero con rangos de medición relativamente pequeños, por lo que para este caso se puede definir así:

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

3.1.2 Características de las pymes

Para comprender mejor que es una pyme se presenta a continuación algunas de sus características principales:

- El capital autorizado, suscrito y pagado está formado por la aportación de los socios.
- La empresa es controlada por una junta directiva donde participa directamente el dueño
- Utilizan mayores recursos humanos que tecnológicos y maquinas industriales.
- Sus actividades se desarrollan en un ámbito más pequeño, por ejemplo un país.
- Se encuentra en proceso de crecimiento (pequeña a mediana y de mediana a grande).”(6:135)

3.1.3 Importancia de las pymes

En la actualidad las pymes son indispensables debido al peso que ejercen en la generación de empleo y aportación al PIB, además de haber contribuido al crecimiento sostenido y mejora de las condiciones económicas de un país en particular. El resultado esperado será el mismo para cualquier país que esté interesado en fomentar las condiciones óptimas para el desarrollo de las pymes. Dicho impacto puede verse reflejado en el aumento de los

indicadores sobre los cuales se calcula el PIB, por lo que podemos establecer que una pyme es un motor de desarrollo económico, utiliza estrategias para crear empleos, obteniendo altos niveles de crecimiento y bienestar social. Las pymes juegan un papel muy importante en la economía de un país, y la finalidad es la misma en cualquier país; expandir la actividad productiva de un país a través de la pymes, ya sea del sector industrial, comercial, o de servicios.

3.1.4 Ventajas y desventajas de las pymes

Ventajas

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

Desventajas

- Les afecta con mayor facilidad los problemas que se suscitan en el entorno económico como la inflación y la devaluación.

- No pueden soportar períodos largos de crisis en los cuales disminuyen las ventas.
- Escasas fuentes de financiamiento por lo que sus recursos son limitados.
- Mantienen altos costos de operación.
- No se reinvierten las utilidades para mejorar el equipo y las técnicas de producción.
- No contrataran personal especializado por no poder pagar altos salarios.
- La calidad de la producción no siempre es la mejor, muchas veces es deficiente porque los controles de calidad son mínimos o no existen.
- Sus posibilidades de fusión y absorción de empresas son reducidas o nulas.
- Algunos otros problemas como: ventas insuficientes, debilidad competitiva, mal servicio, mala atención al público, activos fijos excesivos, mala ubicación, descontrol de inventarios, problemas de impuestos, etc.”(16:137)

3.2 Principios generales de reconocimiento y medición

Según la NIIF para PYMES, el reconocimiento de un activo, pasivo, ingreso o gasto es un registro de incorporación en los estados financieros que cumple con esa definición y satisface los siguientes criterios:

- Probabilidad de un beneficio económico futuro asociado a la partida, entre o salga de la entidad
- Que la partida tenga un costo o valor que pueda ser medido con fiabilidad

En el primer criterio de reconocimiento se utiliza el concepto de probabilidad, como referencia al grado de incertidumbre relacionada al flujo de los beneficios futuros. Para cumplir con el segundo criterio de reconocimiento de una partida esta debe poseer un costo o un valor que pueda ser medido de forma fiable. En algunos casos puede ser conocido y en otros debe estimarse.

Las estimaciones razonables son parte fundamental de la elaboración de los Estados Financieros y esto no menoscaba la fiabilidad, cuando no se pueden hacer estimaciones razonables, la partida no debe incluirse en los Estados Financieros, una partida que no cumple los criterios de reconocimiento inicialmente, puede cumplir las condiciones para su reconocimiento posteriormente como resultado de circunstancias o eventos posteriores.

La medición de un activo, pasivo, ingreso o gasto, es el proceso que determina como una entidad los mide en sus estados financieros, esto involucra la selección de una base de medición, las bases habituales son: costo histórico y el valor razonable.

El costo histórico para los activos es el efectivo pagado o el equivalente del efectivo entregado o el valor razonable de la contraprestación entregada cuando se adquirió el activo. El costo histórico para los pasivos es el importe en efectivo recibido o el equivalente al efectivo o el valor razonable de los activos no monetarios recibidos a cambio de la obligación en el momento en que se incurrió.

3.3 Reconocimiento inicial

“El reconocimiento inicial se da cuando una operación se incorpora por primera vez en la información financiera y al momento de considerarse devengada de acuerdo con el postulado de devengo contable. Cuando la entidad adquiere activos y servicios, se asumen pasivos, se emiten instrumentos de deuda o capital, o se reciben aportaciones.”(27:1)

3.4 Medición en el reconocimiento inicial

“En el reconocimiento inicial una entidad medirá los activos y pasivos al costo histórico, los activos, pasivos, capital o patrimonio contable, se reconocen inicialmente a los valores de intercambio en que ocurren en su origen las operaciones, a menos que dicho valor no sea representativo; en estos casos, se debe realizar una estimación contable adecuada como se establece en la NIIF para PYMES.

El valor de intercambio corresponde a una transacción recíproca con el mismo valor económico para las partes que intervienen. Para una entidad puede ser el precio de venta el precio de compra o costo de adquisición. Y este es el valor al cual deben reconocerse los activos adquiridos, los pasivos asumidos y las emisiones de instrumentos de deuda o capital, en su reconocimiento inicial.” (17:1)

Por su parte el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera señala que cuando la transacción es en efectivo, el valor de intercambio que la entidad debe considerar es la cantidad de efectivo entregado o recibido, pero cuando este exceda al valor razonable de la partida reconocida, debe utilizarse el valor razonable.

Por lo tanto cuando la entidad adquiere un activo a cambio de otro, el activo obtenido debe ser cuantificado en términos monetarios en relación al valor razonable del activo entregado, pero si no se puede obtener en forma confiable el valor razonable, debe considerarse el valor razonable del activo recibido. Si existiera el caso de que no se pueda disponer de valores razonables tanto de los activos entregados como de los recibidos o ambos valores no puedan determinarse y al tener agotadas todas las posibilidades, para reconocer el activo recibido servirá de base el valor neto en libros del activo entregado.

Cuando un activo se adquiere a cambio de instrumentos financieros de deuda o capital emitido por la entidad, el valor razonable de los instrumentos deberá representar el costo de adquisición del activo. Pero si el valor razonable del instrumento no puede determinarse, se deberá tomar el valor razonable del activo recibido.

Cuando se asumen pasivos a cambio de activos, los pasivos deben cuantificarse en términos monetarios al valor presente de los flujos de efectivo que deban ser erogados en el futuro. La diferencia entre el valor presente y las cifras nominales de los pasivos son costos de financiamiento que deben reconocerse conforme se devenguen. Generalmente, los montos de los activos, pasivos y capital o patrimonio contable reconocidos inicialmente, pierden significado informativo como consecuencia de nuevas transacciones, transformaciones internas y otros eventos, que afectan económicamente a la entidad.

3.5 Medición posterior al reconocimiento inicial

“El reconocimiento posterior ocurre cuando posteriormente al reconocimiento inicial alguna operación una operación posterior modifica el valor de activos, pasivos, capital o patrimonio contable. Los elementos de los estados financieros de una entidad reconocidos inicialmente, pueden ser modificados por nuevas operaciones, a través de; modificaciones a dichos elementos por transacciones que son acumuladas y reconocidas a los distintos valores de reconocimiento inicial al momento en que se devengan dichas transacciones o transformaciones internas de recursos que son reconocidas a su valor acumulado; y otros eventos que se reconocen considerando los valores que mejor reflejen su situación actual.”(17:1)

El criterio de valuación empleado debe aplicarse en forma sistemática a fin de preservar un equilibrio entre las características cualitativas de los estados financieros, atendiendo a cada atributo del elemento a ser valuado.

En algunos casos, los activos, los pasivos y el capital o patrimonio contable, conservan su valor de intercambio original, el cual no debe ser mayor a sus valores estimados de realización. En estos casos deben considerarse lo valores de estimación más apropiados.

Cuando la probabilidad de obtener beneficios económicos futuros de un activo se pierde o, por el grado de incertidumbre en su cuantía, su reconocimiento carezca de significado, debe eliminarse del balance y sus efectos deben reconocerse directamente en los resultados del periodo en que se identifique el evento.

“Un pasivo debe eliminarse del balance y sus efectos deben reconocerse directamente en los resultados del periodo en que se identifique el evento, cuando sea probable que no haya en el futuro salida alguna de recursos o su reconocimiento carezca de significado, por los altos grados de incertidumbre en su cuantía y beneficiarios, considerando en este caso los aspectos contractuales relativos, una partida de capital contable o patrimonio contable se disminuye o es eliminada en forma automática y proporcional, al momento en que no se tengan activos netos que la respalden.

- Activos y Pasivos Financieros: una entidad medirá los activos y pasivos financieros básicos al costo amortizado menos el deterioro del valor exceptuando las acciones preferentes no convertibles, acciones ordinarias o acciones preferentes si opción de venta que cotizan en bolsa o cuyo valor razonable se pueda medir con fiabilidad sin esfuerzo ni costo desproporcionado.

Una entidad medirá generalmente el resto de sus activos y pasivos financieros al valor razonable con cambios en el valor razonable reconocidos en resultados.

- Activos y Pasivos no financieros: la mayoría de los activos no financieros que una entidad reconoció inicialmente al costo histórico son medidos posteriormente sobre otras bases de medición.”(17:1)

La propiedad planta y equipo la entidad la medirá entre el costo menos la depreciación acumulada o el deterioro y el importe recuperable o sea el modelo del costo, o el menor del importe revaluado y el importe recuperable este es el modelo de revaluación. Los inventarios los medirá al importe que sea menor entre el costo y el precio de venta menos los costos de

determinación y venta, reconocerá una pérdida por deterioro del valor, relativa a activos no financieros que están en uso o mantenidos para la venta

En su mayoría los pasivos distintos de los pasivos financieros se medirán por la mejor estimación del importe que se requeriría para liquidar la obligación en la fecha sobre la que se informa.

3.6 Valor razonable

“El valor razonable es el importe por el cual puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo entre un comprador y un vendedor interesado y debidamente informado, que realizan una transacción en condiciones de independencia mutua.”(3:22)

En la sección 11 Instrumentos Financieros Básicos de la NIIF para las PYMES, detalla cual es la mejor evidencia para determinar el valor razonable de un activo y menciona que es un precio cotizado para un activo con características similares en un mercado activo. Por lo que para determinar el valor razonable de una propiedad se puede realizar el siguiente procedimiento, aunque no necesariamente pueda aplicar para todos los casos;

- Cotizar el precio del activo en referencia de las siguientes fuentes de información: publicaciones en los diferentes periódicos, revistas inmobiliarias, publicaciones electrónicas en internet y otras; siempre y cuando se traten de propiedades en similares condiciones.
- Si no se pudiese cotizar el precio de referencia del activo, se puede utilizar la ayuda de un perito valuador que posea la capacidad y

experiencia necesaria para determinar un precio razonable sobre el activo en cuestión.

3.7 Información a revelar en los estados financieros

La Sección 3 Presentación de Estados Financieros de la NIIF para las PYMES define un conjunto completo de estados financieros y establece normas generales para su presentación. Otras secciones de la NIIF para las PYMES establecen requerimientos adicionales de información a revelar y presentar.

En la mayoría de los casos, la NIIF para PYMES no especifica si la información a revelar debe incluirse dentro de los estados financieros o en la notas. En varios casos, no obstante, se requiere expresamente que la información a revelar esté en los estados financieros. Los requerimientos de información a revelar de la NIIF solo son de aplicación a las partidas significativas. Si una partida no es significativa, no se recomienda revelar información.

Se supone que la aplicación de la NIIF para las PYMES, junto con información a revelar adicional cuando sea necesario, dará lugar a estados financieros que logren una presentación razonable de la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de una entidad que cumpla las condiciones para utilizar la NIIF. Los requerimientos de información a revelar de esta NIIF deben considerarse como requerimientos mínimos. La información a revelar adicional es necesaria cuando el cumplimiento con requerimientos específicos de la NIIF sean insuficientes para permitir a los usuarios entender el efecto de transacciones concretas, otros sucesos y

condiciones sobre la situación financiera de la entidad y su rendimiento financiero. Una entidad debe presentar partidas adicionales, encabezamientos y subtotales en los estados financieros cuando esta presentación sea relevante para comprender la situación financiera, el entendimiento y los cambios en la situación financiera de la entidad.

Análogamente, una entidad debe incluir en las notas a los estados financieros información que no se presente en ninguna parte de los estados financieros, pero que sea relevante para su comprensión.

Una entidad cuyos estados financieros cumplan con la NIIF para las PYMES, efectuara en las notas, una declaración, explícita y sin reservas de este cumplimiento, los estados financieros no deberán señalar que cumplen con la NIIF para las PYMES a menos que cumplan con todos los requerimientos de esta NIIF.

La NIIF para PYMES establece que cuando una entidad no aplique un requerimiento establecido con la norma revelará:

- Que la administración ha llegado a la conclusión de que los estados financieros presentan razonablemente la situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo.
- Que se ha cumplido con la NIIF para las PYMES, excepto en el caso particular del requerimiento no aplicado para lograr una presentación razonable.
- La naturaleza de la falta de aplicación, incluyendo el tratamiento que la NIIF para las PYMES requerirá, la razón por la que ese tratamiento sería en las circunstancias tan engañosas como para entrar en conflicto con el objetivo de los estados financieros.

En conclusión cuando una entidad haya dejado de aplicar un requerimiento de esta NIIF en algún periodo anterior, y eso afecte a los importes reconocidos en los estados financieros del periodo actual, deberá revelar la siguiente información; las circunstancias extremadamente excepcionales en las que la gerencia concluyera que cumplir con un requerimiento de esta NIIF sería tan engañoso como para entrar en conflicto con el objetivo de los estados financieros de las PYMES, pero el marco regulatorio prohibiera dejar de aplicar el requerimiento la entidad reducirá, todo lo posible, los aspectos de cumplimiento que perciba como causantes del engaño, revelando; la naturaleza del requerimiento en esta NIIF, así como la razón por la cual la gerencia ha llegado a la conclusión de que su cumplimiento sería tan engañoso en las circunstancias como para entrar en conflicto con el objetivo de los estados financieros.

Para cada periodo presentado, los ajustes a cada partida de los estados financieros que, la gerencia ha concluido que serían necesarios para lograr una presentación razonable.

3.7.1 Frecuencia de la información

“En los Una entidad presentará un juego completo de estados financieros (incluyendo información comparativa, al menos anualmente. Cuando cambie el final del periodo sobre el que se informa de una entidad y los estados financieros anuales se presenten para un periodo superior o inferior al año, la entidad deberá revelar lo siguiente:

- Ese hecho.

- Para cada periodo presentado, los ajustes a cada partida de los estados financieros que la gerencia haya concluido que serían necesarios para lograr una presentación razonable.
- El hecho de que los importes comparativos presentados en los estados financieros (incluyendo las notas relacionadas) no son totalmente comparables.”(5:27)

3.7.2 Uniformidad de la presentación

“Cuando se modifique la presentación o la clasificación de partidas de los estados financieros, una entidad reclasificará los importes comparativos, a menos que resulte impracticable hacerlo. Cuando los importes comparativos se reclasifiquen, una entidad revelará lo siguiente:

- La naturaleza de la reclasificación.
- El importe de cada partida o grupo de partidas que se han reclasificado.
- La razón de la reclasificación.

Si la reclasificación de los importes comparativos es impracticable, una entidad revelará por qué no ha sido practicable la reclasificación.”(5:28)

3.7.3 Información comparativa

Una entidad revelará información comparativa según la NIIF para las PYMES, respecto del periodo comparable anterior para todos los importes presentados en los estados financieros del periodo corriente. Una entidad incluirá información comparativa para la información descriptiva y narrativa cuando esto sea relevante para la comprensión de los estados financieros del periodo corriente. Asimismo además mostrará la siguiente información en

lugar destacado, y la repetirá cuando sea necesario para que la información presentada sea comprensible:

- El nombre de la entidad que informa y cualquier cambio en su nombre desde el final del periodo precedente.
- Si los estados financieros pertenecen a la entidad individual o a un grupo de entidades.
- La fecha del final del periodo sobre el que se informa y el periodo cubierto por los Estados Financieros.
- La moneda de presentación,
- El grado de redondeo, si lo hay, practicado al presentar los importes de los estados financieros

3.7.4 Información a revelar en el resumen de las políticas contables

- “La base (o bases) de medición utilizada para la elaboración de los estados financieros
- Las otras políticas contables utilizadas que sean relevantes para la comprensión de los estados financieros.”(5:47)

“Una entidad revelará en las notas información sobre los supuestos clave acerca del futuro y otras causas clave de incertidumbre en la estimación en la fecha sobre la que se informa, y que tengan un riesgo significativo de ocasionar ajustes significativos en el importe en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio contable siguiente. Con respecto a esos activos y pasivos, las notas incluirán detalles de:

- Su naturaleza
- Su importe en libros al final del periodo sobre el que se informa.”(5:47)

3.8 Diferencia entre las NIIF para las PYMES Y las NIIF completas

Las NIIF para PYMES se prepararon basándose en los principios y conceptos fundamentales del marco del IASB y las NIIF completas, incluyendo modificaciones para tratar las necesidades de información financiera especiales de PYMES, por lo que estas normas en específico no tratan los siguientes temas:

- Ganancias por Acción
- Información por Segmentos
- Información Financiera Intermedia
- Contratos de Seguro

3.8.1 Clasificación de activos no corrientes

En cuanto a las propiedades de inversión, estos elementos son tratados de forma similar en ambas versiones de las normas, es decir, en las NIIF plenas estos activos son abarcados desde un concepto de aplicación general, ya sea desde el modelo del valor razonable o el modelo del costo histórico, mientras que en las NIIF para PYMES, debe usarse el modelo del valor razonable siempre que se pueda medir de manera fiable sin un costo desproporcionado. De lo contrario modelo del costo. Es claro que se debe tomar en cuenta la norma internacional de contabilidad 40 y la sección 17 de acuerdo al marco de información general respectivamente.

La NIIF para las PYMES está redactada en un lenguaje sencillo e incluye mucho menos orientación sobre cómo aplicar los principios. Las NIIF completas (NIC 40) permiten la elección de política contable entre el valor razonable con cambios en resultados o el modelo de costo-depreciación-deterioro del valor (con algunas excepciones limitadas). Una entidad que siga

el modelo de costo-depreciación-deterioro del valor está obligada a revelar información suplementaria sobre el valor razonable de sus propiedades de inversión.

La NIIF para las PYMES no contiene una elección similar de política contable, sino que la contabilización de las propiedades de inversión depende de las circunstancias. Si una entidad conoce o puede medir el valor razonable de una partida de propiedades de inversión sin un costo o esfuerzo desproporcionado, en un contexto de negocio en marcha, debe usar el modelo del valor razonable con cambios en resultados para esa propiedad de inversión.

Debe utilizar el modelo de costo-depreciación-deterioro de la Sección 17 Propiedades, Planta y Equipo para otras propiedades de inversión. A diferencia de la NIC 40, la NIIF para las PYMES no requiere información a revelar sobre los valores razonables de las propiedades de inversión medidas sobre la base del costo para conocer las diferencias relacionadas con las pruebas de deterioro de las propiedades de inversión contabilizadas mediante el modelo de costo-depreciación-deterioro.

3.9 Información a revelar en los estados financieros sobre las propiedades de inversión

Según la NIIF para PYMES, una entidad deberá informar al finalizar cada periodo contable, es decir al 31 de diciembre de cada año en las notas a los estados financieros, la información acerca de todas las propiedades que se encuentren reconocidas dentro de la información contable como propiedades

de inversión para generar rentas y plusvalías, así como las condiciones sobre las cuales fueron otorgados dichos bienes inmuebles.

- Informar acerca de la metodología utilizada para determinar el valor razonable de los bienes inmuebles para posteriormente otorgarlos bajo un arrendamiento operativo, o hipótesis como revistas acerca de activos con características similares al bien arrendado, peritos tasadores con experiencia en determinar el valor razonable
- Si el valor razonable de las propiedades de inversión fue determinado por un tasador independiente, debe revelarse en las notas a los estados financieros la identidad del experto, por ejemplo Ingenieros Valuadores de Guatemala, que posee la suficiente experiencia en la zona y de reconocida valoración dentro del mercado de los bienes raíces.
- Se debe revelar los ingresos obtenidos por las propiedades de inversión que se encuentran generando rentas y plusvalías
- Si existen disposiciones contractuales para el desarrollo o mejoras en las propiedades de inversión, como reparaciones o mantenimientos incluidos dentro del contrato de arrendamiento.
- Realizar una conciliación de los movimientos realizados en las propiedades de inversión entre el valor en libros, las adiciones realizadas en el periodo, las ganancias o pérdidas sufridas por ajustes determinados por cualquier método para determinar el valor razonable, las transferencias ejercidas a propiedades, planta y equipo y viceversa, y las propiedades reclasificadas a los inventarios para la venta.

Para el caso de la conciliación de las propiedades de inversión, según la NIIF para las PYMES, no es necesario realizar esta comparación entre periodos anteriores.

3.10 Punto de Vista Fiscal

Según lo establece el artículo 34 del decreto 10-2012, las empresas de construcción, empresas que realicen trabajos similares sobre inmuebles, ya sean propios o de terceros, cuyas operaciones generadoras comprendan más de un período de imposición, deben establecer su renta del período correspondiente.

Según el Libro I, Impuesto Sobre la Renta se describen dos métodos que se pueden aplicar según lo contemplado en esta ley:

- Asignar como renta bruta del período, la proporción que corresponda a lo realmente ejecutado y que devengó a su favor. A dicha renta bruta deberá deducirse el monto de los costos y gastos incurridos efectivamente en el período”. Lo cual establece que al terminar el período fiscal se debe determinar el porcentaje de avance que tiene la obra, es decir lo que realmente se ha ejecutado físicamente, este porcentaje se compara con el 100% del total de la obra, al resultado se debe restar el valor total de los costos de la obra y por último aplicar el porcentaje de ISR.
- Asignar como renta bruta el total de lo percibido en el período. Para tal renta, deberá deducirse el costo y gastos realizados en el mismo período. Al aplicar este método se debe establecer lo que realmente se ha percibido y restar lo que efectivamente se ha gastado en el mismo período.

En ambos métodos, al terminar la construcción de la obra deberá efectuarse el ajuste pertinente, en cuanto al verdadero resultado de las operaciones realizadas de ventas y de costo final de la construcción. Para los casos en que el constructor sea al propietario del inmueble, la renta imponible de los períodos de liquidación posteriores al de la finalización de la construcción se determina de la forma siguiente:

- Se suma el total de costos y gastos incurridos en la construcción.
- Dicho total se incorpora al valor del inmueble.
- El valor total del inmueble integrado conforme al numeral anterior, se divide por el número de metros cuadrados de la construcción.
- El cociente resultante del numeral anterior constituye el costo de venta por metro cuadrado vendido.

Si se trata de obras que se realicen en dos períodos de imposición, pero su duración total no excede de doce meses, el resultado puede declararse en el período de imposición en que se termina la obra. El método elegido debe ser aplicado a todas las obras y trabajos que el contribuyente realice, incluso la construcción de obras civiles y obras públicas en general y solo puede ser cambiado con autorización previa de la Administración Tributaria y rige para el período de liquidación inmediato siguiente a aquel en que se autorice el cambio.

El artículo 35 del decreto 10-2012, hace referencia a la ganancia obtenida por la venta mediante la lotificación de terrenos con o sin urbanización, la cual se presume renta de actividades lucrativas y no ganancia de capital, la utilidad está constituida por la diferencia entre el valor de venta del terreno y su costo de adquisición, más las mejoras introducidas hasta la fecha de lotificación o urbanización.

Se considera incorporado al costo del área vendible el valor de las áreas cedibles a título gratuito, destinadas a calles, parques, áreas escolares, deportivas, áreas verdes, centro de recreo, y reservas forestales, por lo tanto, su deducción no procede efectuarla separadamente.

3.10.1 Propiedades, planta y equipo

Según los Artículos 25, 26, 27, 28, 29, del decreto 10-2012, Ley de Actualización Tributaria en su Libro I, Impuesto sobre la Renta, establece lo siguiente:

- **Reconocimiento y valoración**

Bienes de activo fijo, propiedad del contribuyente y que sean utilizados en las actividades lucrativas que generan rentas gravadas. Valoración al costo y se deprecia según método de línea recta y porcentajes fijos de la Ley (porcentajes establecidos en el artículo 28 del Decreto 10-2012). El valor sobre el cual se calcula la depreciación es el de costo de adquisición o de producción o de reevaluación de los bienes, y en su caso, el de las mejoras incorporadas con carácter permanente.

El valor de costo incluye los gastos incurridos con motivo de la compra, instalación y montaje de los bienes y otros similares, hasta ponerlos en condición de ser usados. Para determinar la depreciación de bienes inmuebles, se utilizará el valor más reciente que conste en la matrícula fiscal o en el catastro municipal, el que sea mayor.

No se admite la depreciación sobre el valor de los terrenos. Existe la posibilidad de aplicar otro método con autorización previa de la SAT cuando

se demuestre documentalmente que no resulta adecuado el método de línea recta, debido a las características, intensidad de uso y otras condiciones especiales de los bienes depreciables empleados en la actividad. Una vez adoptado o autorizado un método, rige para el futuro, quedando prohibido cambiarlo sin autorización previa de la SAT.

Al realizar mejoras a bienes propios depreciables, la depreciación a registrar será el saldo no depreciado más el valor de las mejoras, constituyéndose así, un nuevo valor inicial a depreciar de acuerdo a la vida útil del mismo. El costo de las mejoras efectuadas por los arrendatarios en edificaciones de inmuebles arrendados, en tanto no fueren compensadas por los arrendantes, cuando se haya convenido en el contrato. Los costos de las mejoras deben deducirse durante el plazo del contrato de arrendamiento, en cuotas sucesivas e iguales.

3.10.2 Propiedades de inversión

No se encuentran normadas en el impuesto sobre la renta, aunque pueden regularse o tratarse como Rentas de Capital, siempre y cuando la empresa no dedique en gran porcentaje su actividad lucrativa al arrendamiento financiero u operativo, sino que por el contrario, realice esta actividad a segundo plano para desarrollar y generar nuevas formas de riqueza o ganancia.

- Rentas del capital inmobiliario, constituyen rentas del capital inmobiliario las provenientes del arrendamiento, subarrendamiento, así como de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o goce de bienes inmuebles, siempre que su giro habitual no sea comerciar con dichos bienes o derechos.

- La base imponible de las rentas de capital inmobiliario, la constituye la renta generada en dinero o en especie representada por el importe total pagado, acreditado o de cualquier forma puesto a disposición del contribuyente, menos un treinta por ciento (30%) de esa renta en concepto de gastos, salvo prueba en contrario que se adjuntará a una declaración jurada a presentarse durante el mes de enero de cada año, con la documentación que acredite que el gasto fue mayor a ese porcentaje. Para el efecto se presentará a la Administración Tributaria la correspondiente solicitud de devolución.

3.10.3 Arrendamientos

La ley de actualización tributaria, decreto 10-2012 y sus reformas no hace una distinción entre arrendamiento operativo y arrendamiento financiero, por lo tanto, los ingresos normalmente se reconocen y registran al momento que se percibe (Arrendante) y el gasto en el momento en que se incurre en el arrendamiento (Arrendatario). Siendo que el arrendamiento financiero aún no está definido por el impuesto sobre la renta, y el propietario legalmente del bien sigue siendo el arrendante, normalmente se registra en forma similar al arrendamiento operativo, es decir, se registra el activo y el mismo fluye como costo conforme el plazo de contrato.

Al aplicar la NIIF para las PYMES en ningún momento se está haciendo lo contrario a lo que reglamenta el impuesto sobre la renta, nunca debe ser una base para contabilidad sino para la declaración del Impuesto, son dos cosas distintas, en conclusión se puede decir, que tanto contadores como auditores tenemos las herramientas necesarias para llevar la contabilidad y revisarla de la manera en la que el mundo está exigiendo. La NIIF para las PYMES nos brinda más oportunidades que desventajas.

CAPÍTULO IV

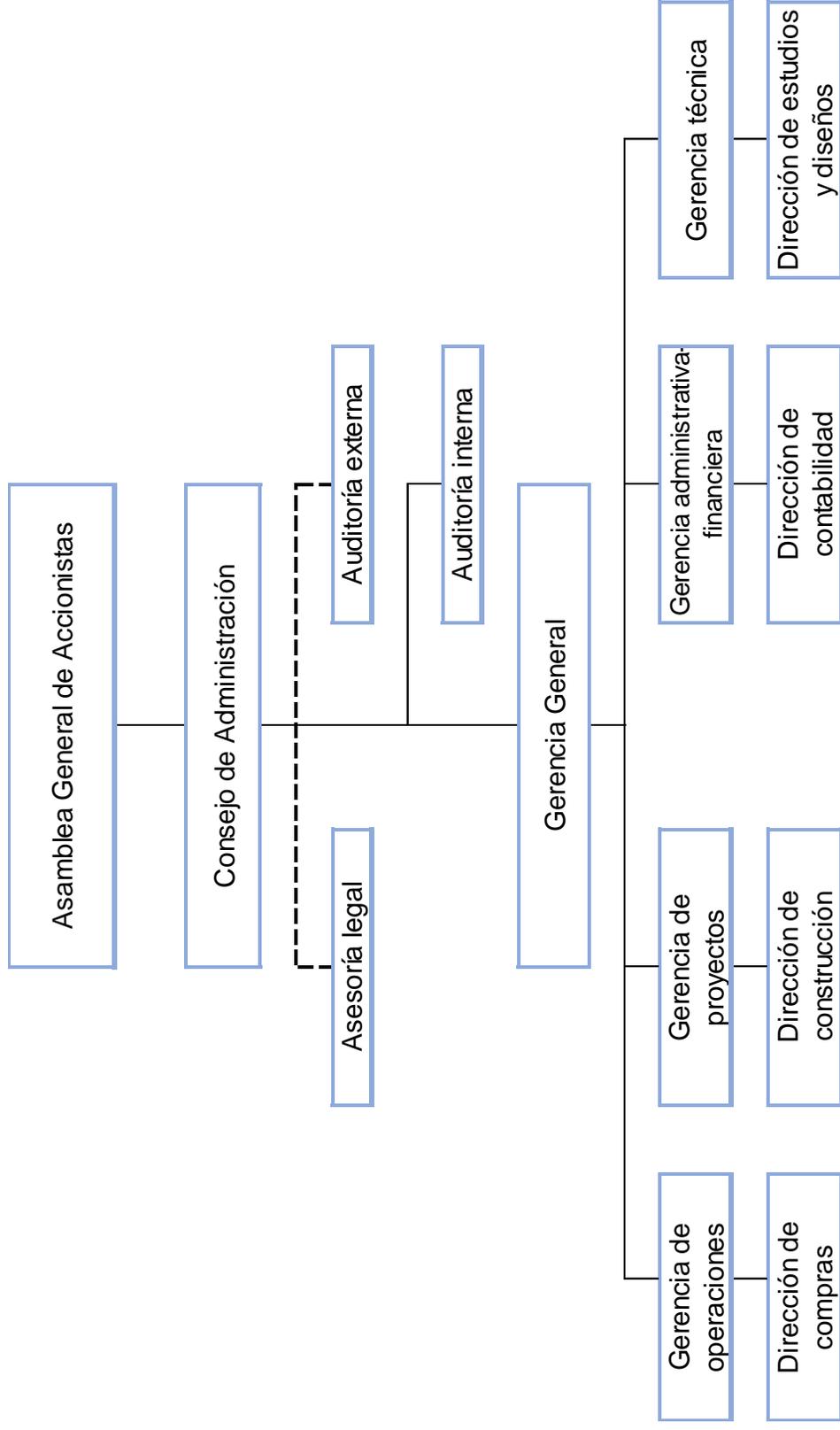
RECONOCIMIENTO, MEDICIÓN Y TRATAMIENTO CONTABLE DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN, SEGÚN LA NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACIÓN FINANCIERA PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES (NIIF PARA LAS PYMES), EN UNA EMPRESA INMOBILIARIA (CASO PRÁCTICO)

4.1 Antecedentes históricos

CONSTRUCCIONES LA SÓLIDA, S.A., se constituyó en escritura pública No. 6, de fecha 23 de febrero del 2014, la sociedad se constituye por plazo indefinido por lo que a partir de la misma fecha quedo inscrita en el registro mercantil, Su principal actividad es la realización de todo tipo de actividades de construcción y diseño por cuenta propia o ajena. Es una empresa por medio de la cual se han desarrollado proyectos de planificación, diseño y construcción de viviendas particulares, atendiendo proyectos especializados en el área industrial, social y explotación de recursos, así como brindando asesorías en áreas relacionadas.

Se ha perfilado como una empresa pionera en la implementación de sistemas industrializados de construcción por medio de la utilización de formaleta metálica, el cual permite la construcción de viviendas en serie, edificios empresariales, apartamentos, centros comerciales, bóvedas e inmuebles con fines recreativos, con los más altos y exigentes estándares de calidad por la Cámara Guatemalteca de la Construcción, cuyos beneficios se traducen en que la población guatemalteca y extranjera, mantiene su confianza depositada en los proyectos elaborados, debido a que ofrecemos la entrega de los proyectos en tiempo y costo mejores que la competencia.

4.2 Organigrama general de Construcciones La Sólida, S.A.



Fuente: elaboración propia

4.3 Nombramiento del auditor interno

**CONSTRUCCIONES LA SÓLIDA, S.A.
COMITÉ DE AUDITORÍA INTERNA**

Oficio AI-12-2015

De: Lic. Mario Barquet
Auditor interno

Para: José Espino
Asistente de auditoría interna

Asunto: Servicios de aseguramiento

Fecha: Guatemala, 28 de diciembre de 2015

Como una de las metas inclinadas a fortalecer el trabajo que realiza el departamento de auditoría interna y considerando el programa de planificación de actividades a ejecutar durante el presente año. El comité de auditoría interna ha decidido por tanto; **NOMBRARLO** para que a través de sus conocimientos técnicos y profesionales, practique una evaluación independiente sobre los procesos para la elaboración de la información financiera de la entidad.

La actividad que se le está siendo delegada consiste en determinar el impacto y los efectos que puedan generar en los estados financieros, los bienes inmuebles que la empresa no está explotando, ni obteniendo los ingresos esperados, así como cuales serían los beneficios a obtener si los

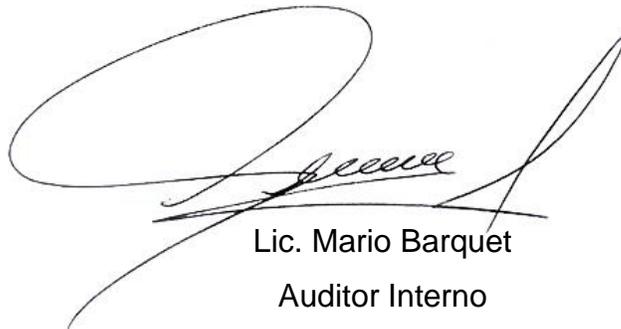
activos sin utilizar fueran otorgados bajo un arrendamiento operativo o financiero.

No está de más mencionar, que el trabajo a realizar se debe entregar bajo los estándares de calidad que la empresa siempre ha manejado, por lo que se necesita que informe;

- Acerca de los activos que se encuentran sin ser utilizados para generar los flujos de efectivo necesarios.
- La normativa técnica que regula los bienes inmuebles para ser dados en arrendamiento.
- El impacto en los estados financieros
- Informe acerca de los principales puntos a considerar, con sus respectivas conclusiones y recomendaciones para optar por el método de las propiedades de inversión.

Al reiterarle nuestro compromiso, en cuanto si llegare a necesitar más de las herramientas disponibles en nuestras oficinas, es decir, recursos humanos, tecnológicos, físicos y financieros, no dude en realizar la petición correspondiente, que cualquier duda o comentario será atendido con oportunidad.

Sin más que agregar, me suscribo.



Lic. Mario Barquet
Auditor Interno

4.4 Evaluación preliminar

Para el desarrollo de sus actividades de operación, la empresa utiliza diferentes equipos especializados y exclusivamente para adaptar, excavar, levantar y moldear todo tipo de materia prima que se agregue al proceso de producción en la elaboración de un proyecto destinado a satisfacer las necesidades de nuestros clientes. Posee el personal capacitado que se desempeña en dos diferentes áreas para la consecución de los objetivos empresariales de la compañía, los cuales son;

- **Área de Construcción:** El personal de esta área se encarga de idear, diseñar, delegar, organizar y seguir de cerca la construcción de viviendas en los proyectos habitacionales, entre otras funciones se encuentran: Construir, adaptar, excavar, levantar, rehabilitar y restaurar obras. Tiene a su cargo los servicios profesionales de arquitectos, ingenieros civiles, maestros de construcción a quienes le corresponden la supervisión continua de la elaboración de las viviendas en los proyectos desarrollados y la dirección de los albañiles.
- **Urbanización:** Su principal actividad se base en las políticas, planos y programas de urbanización que tienen la constructora, evalúa continuamente los proyectos de la inmobiliaria. Dentro de sus funciones se encuentra el estudio de topografía, movimiento de tierra, instalación de drenajes pluviales, de aguas negras y agua potable, pavimentación, alumbrado público, telefonía, jardinería, señalización y control de calidad. Básicamente posee el personal con las mismas características que el área de construcción, con la diferencia que el nivel de trabajo y especialización del mismo, parte de dos supuestos concretos de la división del trabajo.

Estas áreas tienen a su cargo el mayor número de recursos de la empresa inmobiliaria desarrolladora de proyectos habitacionales públicos y privados. A continuación se presenta el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2015 correspondiente a la compañía, Construcciones la Sólida, S.A.

CONSTRUCCIONES LA SOLIDA, S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
(Expresados en Quetzales)

| ACTIVO | 2015 |
|---|----------------------|
| Activo corriente | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 4,025,679.00 |
| Deudores comerciales | 7,000,000.00 |
| Inventarios | 10,592,715.00 |
| Gastos anticipados | 95,498.00 |
| Total activo corriente | 21,713,892.00 |
| Activo no corriente | |
| Construcciones en proceso | 13,684,045.00 |
| Propiedades, planta y equipo -Neto- | 30,641,303.00 |
| Documentos por cobrar | 1,893,412.00 |
| Otros activos | 17,918.00 |
| Total activo no corriente | 46,236,678.00 |
| Total del activo | 67,950,570.00 |
| PASIVO | |
| Pasivo corriente | |
| Acreedores comerciales | 5,485,717.00 |
| Préstamos a corto plazo | 10,000,000.00 |
| Total pasivo corriente | 15,485,717.00 |
| Pasivo no corriente | |
| Préstamos por pagar largo plazo | 30,610,595.00 |
| Provisión para indemnizaciones | 6,040,115.00 |
| Total pasivo no corriente | 36,650,710.00 |
| Patrimonio neto | 15,814,143.00 |
| Total del pasivo y patrimonio neto | 67,950,570.00 |

A continuación se presenta el estado de resultados integral por el periodo que termina el 31 de diciembre de 2015, correspondiente a la compañía Construcciones la Sólida, S.A.

CONSTRUCCIONES LA SOLIDA, S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
(Expresados en Quetzales)

| DESCRIPCIÓN | 2015 |
|--|----------------------|
| Ingresos ordinarios | 26,368,030.00 |
| <u>(-) Costos a la Construcción</u> | 17,203,555.00 |
| Ganancia bruta | 9,164,475.00 |
| Otros ingresos | 83,977.00 |
| Gastos de distribución y venta | 2,406,336.00 |
| Gastos de administración | 2,728,237.00 |
| Gastos financieros | 9,122.00 |
| Otros gastos | 18,759.00 |
| Ganancia antes de impuestos | 4,085,998.00 |
| Impuesto sobre la renta | 1,021,499.50 |
| Reserva legal | 153,224.92 |
| Resultado integral total del año | 2,911,273.58 |

En este caso en particular, el rubro principal sobre el cual se desarrollara la evaluación de las propiedades de inversión, se enfoca directamente sobre las propiedades, planta y equipo.

| ACTIVO NO CORRIENTE | |
|------------------------------|----------------|
| Propiedades, planta y equipo | Q30,641,303.00 |

Por lo que es necesario considerar las políticas que adoptó la empresa para el registro, manejo y control de los bienes muebles e inmuebles que posee para el desarrollo de su actividad operacional.

4.4.1 Descripción de las políticas de propiedades, planta y equipo

La integración de las propiedades, planta y equipo, se compone de la siguiente manera;

| No. | Descripción del activo | Monto |
|------------------------------------|-------------------------------|------------------------|
| 1 | Edificios | 11,133,869.36 |
| 2 | Maquinaria | 10,954,871.50 |
| 3 | Terrenos | 5,713,397.14 |
| 4 | Vehículos | 1,789,799.50 |
| 5 | Mobiliario y equipo | 890,958.50 |
| 6 | Equipo de computo | 158,407.00 |
| Total propiedades, planta y equipo | | Q 30,641,303.00 |

- Los activos están valuados a su costo de adquisición menos la depreciación acumulada. Los gastos de mantenimiento y reparación se cargan a los resultados de operación del año en que se incurren, antes de realizar la depreciación de los activos se aplica un 10% de valor de rescate a todos los activos sujetos a la depreciación.

- La depreciación se calcula bajo el método de línea recta, a tasas fijas, de acuerdo a los porcentajes de depreciación determinados por la administración que no exceden a los que establece el decreto 10-2012 en su libro I, impuesto sobre la renta.

Al 31 de diciembre de 2015 de acuerdo a las políticas contables de la empresa, las tasas de depreciación son las siguientes:

| No. | Descripción del activo | % depreciación |
|-----|------------------------|----------------|
| 1 | Edificios | 2% |
| 2 | Maquinaria | 30% |
| 3 | Terrenos | - |
| 4 | Vehículos | 25% |
| 5 | Mobiliario y equipo | 10% |
| 6 | Equipo de computo | 33.33% |

4.4.2 Integración de los bienes inmuebles de la empresa

Según lo que previamente se definió en el capítulo II, son propiedades de inversión los bienes inmuebles y, por tal razón, también, comúnmente llamadas propiedades inmobiliarias; este tipo de propiedades corresponden a terrenos o edificios destinados exclusivamente al arrendamiento o generación de beneficios.

A continuación se presenta el detalle de los edificios que actualmente posee la constructora para el desarrollo de sus actividades; cuyo valor neto de los inmuebles, no incluye el valor de los terrenos

| No. | Edificios | Monto |
|------------|---|--------------|
| 1 | Bodega de 60*75 mts, ubicada en Villa nueva | 3,901,823.75 |
| 1 | Parqueo con garita y talanquera | 1,930,338.40 |
| 1 | Edificio de tres niveles | 2,213,838.64 |
| 1 | Casa de capacitaciones, ubicada en la zona 10 | 1,956,986.73 |
| 1 | Bodega de 30*45 mts, ubicada en Zona 18 | 1,130,881.85 |

Total de edificios Q11,133,869.36

Este es el detalle de los terrenos que actualmente posee la constructora para el desarrollo de sus actividades;

| No. | Terrenos | Monto |
|------------|--|--------------|
| 1 | Terreno circulado de 25*25 mts, finca 339 folio 339 libro 11e, ubicado en la zona 10 Guatemala | 2,000,000.00 |
| 1 | Terreno de 60*75 mts, ubicado en Villa nueva | 975,455.87 |
| | Terreno rustico de 40*45 mts, finca 471 folio 471 libro 21e, ubicado en el municipio de Mixco | 929,930.00 |
| 1 | Terreno del edificio de tres niveles | 553,459.53 |
| 1 | Terreno de la casa de capacitaciones, ubicada en la zona 10 | 489,246.68 |
| 1 | Terreno del parqueo con garita y talanquera | 482,584.60 |
| 1 | Terreno de la bodega de 30*45 mts, ubicada en Zona 18 | 282,720.45 |

Total de terrenos Q 5,713,397.14

4.5 Modelo de aplicación de la norma

Una de las actividades que debe realizar el auditor interno como parte de los servicios de aseguramiento, es brindar seguridad a la empresa de la correcta aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas entidades, en el adecuado reconocimiento, medición y tratamiento contable de las propiedades de inversión, al contabilizar un activo y posteriormente después de haberlo registrado en su información financiera.

4.5.1 Reconocimiento y medición inicial de los activos (Párrafo 16.2 NIIF para las PYMES)

- **Antecedente**

CONSTRUCCIONES LA SOLIDA, S.A., adquirió una serie de propiedades, la cuales comprenden de una bodega con un tamaño de construcción de 60*75 metros, un terreno donde se encontraba edificado un parqueo equipado con garita, sensores de espacio y dos talanquera, un edificio con tres niveles de construcción, una casa ubicada en la zona 10 y una bodega que se encuentra en la zona 18 de Guatemala.

Con respecto a la bodega de 60*75 metros de construcción, este inmueble se encuentra ubicado en el municipio de Villa Nueva, el objetivo para el cual fue adquirida dicha bodega, tuvo como finalidad poder almacenar materiales para la construcción, materiales para los acabados finales y cualquier otro tipo de material que se incluyera dentro del proceso de elaboración de los proyectos.

Al momento de su adquisición se consideró que esa fuese su función, sin embargo al por decisiones gerenciales se determinó que se incurría en

mayores gastos al poseer el material en dicha bodega, debido a que se debía de pagar por más personal por la custodia, transporte y tratamiento de los materiales, por lo que se implementó una almacén temporal en cada proyecto y al evaluar la mejor forma de obtener beneficios del activo, se concluyó que la mejor decisión era otorgarlo en arrendamiento a terceros durante 5 años, con una renta mensual de Q. 10,000.00.

Con el parqueo adquirido, en principio se planteó la idea de ubicar los vehículos que se utilizaran directamente en la construcción de los proyectos habitacionales, sin embargo por el momento no se ha podido realizar gestión de esta actividad, por lo que también se dará bajo un arrendamiento operativo a una empresa que lo administre durante 3 años, con pagos mensuales en concepto de arrendamiento por un monto de Q.7,000.00

En lo que concierne al edificio con los tres niveles, se decidió poseer una mejor ubicación dentro de la ciudad, por lo que a partir del siguiente mes de compra se tendrá nuevas oficinas para uso administrativo.

Para la bodega de 30*45 metros, se decidió que se utilizara para almacenar los materiales provenientes del atlántico hasta que se complete la carretera del anillo regional metropolitano.

A continuación se presentan el detalle de los costos y gastos que se realizaron para adquirir los bienes inmueble;

| Fecha | Erogaciones | Monto |
|---|---|----------------|
| 18/12/2015 | Bodega de 60*75 mts, ubicada en Villa nueva | Q 4,685,410.25 |
| 18/12/2015 | Parqueo con garita y talanquera | Q 2,318,000.00 |
| 18/12/2015 | Edificio de tres niveles | Q 2,658,434.25 |
| 18/12/2015 | Casa de capacitaciones, ubicada en la zona 10 | Q 2,350,000.00 |
| 18/12/2015 | Bodega de 30*45 mts, ubicada en Zona 18 | Q 1,357,992.00 |
| 18/12/2015 | Tramites legales, derechos de propiedad, etc. | Q 27,000.00 |
| 18/12/2015 | Impuestos y honorarios legales atribuibles a la compra, y gestiones en el registro mercantil. | Q 517,500.00 |
| 18/12/2015 | Otros gastos de estructuración | Q 3,000.00 |
| Total costos y gastos realizados en las adquisiciones | | Q13,917,336.50 |

- **Reconocimiento**

La empresa registrara en sus estados financieros como propiedades de inversión los terrenos o edificios o partes de un edificio, o incluso ambos, que sean propiedad de la empresa o se hayan tomado en un arrendamiento operativo y que produzcan rentas o generen plusvalía, siempre y cuando estos inmuebles no se usen en la producción o suministro de bienes o servicios, o para fines administrativos y no estén destinados a la venta en el transcurso normal de las operaciones del negocio y que puedan ser medido a su valor razonable.

Por lo tanto Construcciones La Solida, S.A., deberá registrar contablemente estos activos de acuerdo a los lineamientos que estipula la sección 16 propiedades de inversión de la NIIF para las PYMES.

- **Medición en el reconocimiento inicial (Párrafo 16.5 NIIF para las PYMES)**

En principio una entidad medirá las propiedades de inversión por su costo en el reconocimiento inicial. El costo de una propiedad de inversión comprada comprende su precio de compra y cualquier gasto directamente atribuible, tal como honorarios legales y de intermediación, impuestos por la transferencia de propiedad y otros costos de transacción. Si el pago se aplaza más allá de los términos normales de crédito, el costo es el valor presente de todos los pagos futuros.

Por lo que para poder registrar los activos dentro de los estados financieros se debe realizar el reconocimiento inicial, el primero paso que se debe efectuar es determinar que costo total de los bienes inmuebles y para ello se debe realizar un prorrateo de los costos y gastos atribuibles a cada activo, con el fin de determinar cuál es el monto que se debe de tomar en cuenta para la contabilización.

Para realizar la distribución de los gastos se hará en forma proporcional al costo del activo, de la siguiente manera;

| PRORRATEO DE LOS COSTOS Y GASTOS ATRIBUIBLES A LOS | | | | | | | | | |
|--|---|------------------------|-------------|--------------------|------------------------|-------------------|------------------------|--|--|
| ACTIVOS | | | | | | | | | |
| Fecha | Propiedades | Monto | % | Tramites legales | Impuestos y honorarios | Otros gastos | Costo total | | |
| 18/12/2015 | Bodega de 60*75 mts, ubicada en Villa nueva | Q 3,748,328.25 | 28% | Q 7,569.64 | Q 145,084.79 | Q 841.07 | Q 3,901,823.75 | | |
| 18/12/2015 | Terreno de 60*75 mts, ubicado en Villa nueva | Q 937,082.00 | 7% | Q 1,892.41 | Q 36,271.19 | Q 210.27 | Q 975,455.87 | | |
| 18/12/2015 | Parqueo con garita y talanquera | Q 1,854,400.00 | 14% | Q 3,744.91 | Q 71,777.39 | Q 416.10 | Q 1,930,338.40 | | |
| 18/12/2015 | Terreno del parqueo con garita y talanquera | Q 463,600.00 | 3% | Q 936.23 | Q 17,944.35 | Q 104.03 | Q 482,584.60 | | |
| 18/12/2015 | Edificio de tres niveles | Q 2,126,747.50 | 16% | Q 4,294.91 | Q 82,319.02 | Q 477.21 | Q 2,213,838.64 | | |
| 18/12/2015 | Terreno del edificio de tres niveles | Q 531,686.75 | 4% | Q 1,073.73 | Q 20,579.75 | Q 119.30 | Q 553,459.53 | | |
| 18/12/2015 | Casa de capacitaciones, ubicada en la zona 10 | Q 1,880,000.00 | 14% | Q 3,796.61 | Q 72,768.28 | Q 421.85 | Q 1,956,986.73 | | |
| 18/12/2015 | Terreno de la casa de capacitaciones, ubicada en la zona 10 | Q 470,000.00 | 4% | Q 949.15 | Q 18,192.07 | Q 105.46 | Q 489,246.68 | | |
| 18/12/2015 | Bodega de 30*45 mts, ubicada en Zona 18 | Q 1,086,393.61 | 8% | Q 2,193.94 | Q 42,050.53 | Q 243.77 | Q 1,130,881.85 | | |
| 18/12/2015 | Terreno de la bodega de 30*45 mts, ubicada en Zona 18 | Q 271,598.39 | 2% | Q 548.49 | Q 10,512.63 | Q 60.94 | Q 282,720.45 | | |
| Total de activos adquiridos | | Q 13,369,836.50 | 100% | Q 27,000.00 | Q 517,500.00 | Q 3,000.00 | Q 13,917,336.50 | | |

Una vez que se obtiene el valor total del costo de la transacción de los activos, se realizará la contabilización de los mismos, posteriormente se reflejará cual es el impacto en los estados financieros.

- **Contabilización**

| Registro contable No. 1 | 31 de diciembre de 2015 | | |
|---|-------------------------|----------------|----------------|
| | Parcial | Debe | Haber |
| Propiedades, planta y equipo | | | |
| Edificio | | Q 5,832,162.15 | |
| Bodega de 60*75 mts | Q 3,901,823.75 | | |
| Parqueo con garita y talanquera | Q 1,930,338.40 | | |
| Terrenos | | Q 1,458,040.47 | |
| Terreno de 60*75 mts | Q 975,455.87 | | |
| Terreno del parqueo | Q 482,584.60 | | |
| Caja y bancos | | | Q 7,290,202.62 |
| Registro de las propiedades adquiridas el 18/12/2015, que serán otorgadas bajo un arrendamiento operativo, detalle de los costos y gastos en prorratio anexo. | | Q 7,290,202.62 | Q 7,290,202.62 |

Si se analiza a detalle este registro contable, se observa que solo se está registrando los bienes inmuebles con los costos y gastos totales, posteriormente se otorgaran bajo un arrendamiento operativo para generar rentas, plusvalías o ambas. En el siguiente registro, se contabilizaran el resto de los bienes inmuebles adquiridos, con la particularidad que estos aumentarán nuestros activos fijos, debido a que la finalidad de los mismos, es utilizarlos para nuestras actividades administrativas y operativas.

| Registro contable No. 2 | 31 de diciembre de 2015 | | |
|--|-------------------------|----------------|----------------|
| | Parcial | Debe | Haber |
| Propiedades, planta y equipo | | | |
| Edificio | | Q 5,301,707.22 | |
| Edificio de tres niveles | Q 2,213,838.64 | | |
| Casa de capacitaciones zona 10 | Q 1,956,986.73 | | |
| Bodega de 30*45 mts, zona 18 | Q 1,130,881.85 | | |
| Terrenos | | Q 1,325,426.66 | |
| Terreno del edificio de tres niveles | Q 553,459.53 | | |
| Terreno de la casa zona 10 | Q 489,246.68 | | |
| Terreno de la bodega zona 18 | Q 282,720.45 | | |
| Caja y bancos | | | Q 6,627,133.88 |
| Registro de las propiedades adquiridas el 18/12/2015, para ser utilizadas en nuestras actividades administrativas u operativas | | Q 6,627,133.88 | Q 6,627,133.88 |

Para este ejercicio una vez que las propiedades se encuentre cedidos bajo el arrendamiento pactado, es necesario reflejar en los estados financieros los activos que se trasladaron a propiedades de inversión por estar bajo un arrendamiento operativo, por lo que en la siguiente partida reflejamos la reclasificación de los activos.

| Registro contable No. 3 | 31 de diciembre de 2015 | | |
|--|-------------------------|----------------|----------------|
| | Parcial | Debe | Haber |
| Propiedades de inversión | | Q 7,290,202.62 | |
| Edificio | Q 5,832,162.15 | | |
| Terrenos | Q 1,458,040.47 | | |
| Propiedad, planta y equipo | | | Q 7,290,202.62 |
| Edificio | Q 5,832,162.15 | | |
| Terrenos | Q 1,458,040.47 | | |
| Reclasificación de los bienes inmuebles otorgados en arrendamiento operativo. Correspondientes a la bodega y el parqueo. | | Q 7,290,202.62 | Q 7,290,202.62 |

Posterior a realizar la reclasificación, en los estados financieros se debe reflejar como una cuenta más dentro del activo, específicamente en el activo

no corriente, por considerarse que al arrendamiento se prolongara más de un periodo contable;

CONSTRUCCIONES LA SOLIDA, S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
(Expresados en Quetzales)

| ACTIVO | 2015 |
|---|----------------------|
| Activo corriente | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 4,025,679.00 |
| Deudores comerciales | 7,000,000.00 |
| Inventarios | 10,592,715.00 |
| Gastos anticipados | 95,498.00 |
| Total activo corriente | 21,713,892.00 |
| Activo no corriente | |
| Propiedades, planta y equipo -Neto- | 23,351,100.38 |
| Propiedades de inversión | 7,290,202.62 |
| Construcciones en proceso | 13,684,045.00 |
| Documentos por cobrar | 1,893,412.00 |
| Otros activos | 17,918.00 |
| Total activo no corriente | 46,236,678.00 |
| Total del activo | 67,950,570.00 |
| PASIVO | |
| Pasivo corriente | |
| Acreedores comerciales | 5,485,717.00 |
| Préstamos a corto plazo | 10,000,000.00 |
| Total pasivo corriente | 15,485,717.00 |
| Pasivo no corriente | |
| Préstamos por pagar largo plazo | 30,610,595.00 |
| Provisión para indemnizaciones | 6,040,115.00 |
| Total pasivo no corriente | 36,650,710.00 |
| Patrimonio neto | 15,814,143.00 |
| Total del pasivo y patrimonio neto | 67,950,570.00 |

En este caso, se observa cómo debe reflejarse en los estados financieros específicamente en el activo no corriente, las propiedades de inversión, adicionalmente en las notas a los estados financieros se debe explicar las condiciones por las cuales fueron otorgados los bienes inmuebles bajo el arrendamiento operativo.

Si se proyectan los ingresos durante el periodo que termina el 31 de diciembre de 2016, se debería registrar en otros productos las rentas que se reciban en concepto del arrendamiento operativo. Por otro lado, ¿por qué se hace referencia a otros productos y no a los ingresos ordinarios?, pues por un tema sencillo, el arrendamiento de bienes inmuebles no es la actividad principal o giro ordinario a la que se dedique la empresa para generar ganancias, por lo tanto estas rentas son parte de los rendimientos obtenidos por la correcta administración de los recursos de la empresa.

En conclusión las partidas que debe realizar mes con mes la empresa, deberían ser de la siguiente manera,

- **Provisión de los ingresos**

| Registro contable No. 4 | Renta mensual= Bodega y parqueo 17,000 | | |
|--|--|-------------|-------------|
| | Parcial | Debe | Haber |
| Arrendamientos por cobrar | | Q 17,000.00 | |
| Otros productos devengados no percibidos | | | Q 17,000.00 |
| Provisión de los arrendamientos por cobrar durante el año 2016, según contrato No. 311215, correspondiente a la bodega y el parqueo. | | Q 17,000.00 | Q 17,000.00 |

Nota: esta partida contable se debe realizar al final de cada mes, con el objetivo de reflejar en la contabilidad el derecho que le corresponde a la

empresa percibir los beneficios económicos derivados de los activos en otorgados en arrendamiento.

- **Ingresos recibidos**

| Registro contable No. 5 | Al final de cada mes | | |
|---|----------------------|-------------|-------------|
| | Parcial | Debe | Haber |
| Efectivo y equivalentes de efectivo Arrendamientos por cobrar | | Q 17,000.00 | Q 17,000.00 |
| Renta correspondiente a cada mes vencido, por el alquiler de las propiedades de inversión, (Bodega y parqueo) | Q 17,000.00 | | Q 17,000.00 |

- **Traslado de los ingresos a resultados**

| Registro contable No. 6 | Al final de cada mes | | |
|--|----------------------|-------------|-------------|
| | Parcial | Debe | Haber |
| Otros productos devengados no percibidos Otros ingresos | | Q 17,000.00 | Q 17,000.00 |
| Traslado de los beneficios economicos a resultados, correspondiente a cada mes vencido, por arrendamiento del parqueo y la bodega ubicada en villa nueva | Q 17,000.00 | | Q 17,000.00 |

Los beneficios económicos generados por los activos en alquiler, durante el año 2016, son los siguientes;

| ACTIVO | AÑO 2016 |
|--------------------------------|---------------------|
| Bodega (renta 10,000*12 meses) | Q 120,000.00 |
| Parqueo (renta 7,000*12 meses) | Q 84,000.00 |
| Total ingresos | Q 204,000.00 |

Si se presume que los ingresos de las actividades principales de la empresa se mantienen constantes durante el año 2016, debido al ciclo estacionario de

las operaciones, el estado de resultado del año 2016 tuviere un leve cambio en relación en la cuenta otros ingresos.

CONSTRUCCIONES LA SOLIDA, S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresados en Quetzales)

| DESCRIPCIÓN | 2016 |
|--|----------------------|
| Ingresos ordinarios | 26,368,030.00 |
| <u>(-) Costos a la Construcción</u> | 17,203,555.00 |
| Ganancia bruta | 9,164,475.00 |
| Otros ingresos | 266,977.00 |
| Gastos de distribución y venta | 2,406,336.00 |
| Gastos de administración | 2,728,237.00 |
| Gastos financieros | 9,122.00 |
| Otros gastos | 18,759.00 |
| Ganancia antes de impuestos | 4,268,998.00 |
| Impuesto sobre la renta | 1,067,249.50 |
| Reserva legal | 160,087.43 |
| Resultado integral total del año | 3,041,661.08 |

4.5.2 Medición posterior al reconocimiento de los activos, modelo del valor razonable (Párrafo 16.7, NIIF para las PYMES)

Las propiedades de inversión cuyo valor razonable se puede medir de manera fiable sin costo o esfuerzo desproporcionado, se medirán al valor

razonable en cada fecha de presentación, es decir la empresa medirá las propiedades de inversión al 31 de diciembre de cada ejercicio contable a su valor razonable, reconociendo los aumentos o disminuciones en los resultados del ejercicio en que se incurran con respecto a la última medición, como una ganancia o pérdida.

Si la empresa logra determinar el valor razonable de los activos que actualmente mantiene bajo el arrendamiento operativo, podrá seguir utilizando el método del valor razonable en las propiedades de inversión.

Según la sección 11 de la NIIF para las PYMES, Instrumentos Financieros, la mejor evidencia del valor razonable es un precio cotizado para un activo idéntico en un mercado activo, este suele ser el precio comprador actual. Por lo que para determinar el valor razonable de una propiedad se puede realizar el siguiente procedimiento, aunque no necesariamente pueda aplicar para todos los casos;

- Cotizar el precio del activo en referencia de las siguientes fuentes de información: publicaciones en los diferentes periódicos, revistas inmobiliarias, publicaciones electrónicas en internet y otras; siempre y cuando se traten de propiedades en similares condiciones.
- Si no se pudiese cotizar el precio de referencia del activo, se puede utilizar la ayuda de un perito valuador que posea la capacidad y experiencia necesaria para determinar un precio razonable sobre el activo en cuestión.

En Guatemala existe una firma de ingenieros valuadores que se dedican exclusivamente a este tipo de revaluaciones de los activos, donde las

personas o empresas que necesiten conocer el valor comercial de sus activos puedan apoyarse en la compra o venta de los mismos, así como para aportación de capitales, divisiones o revaluación de activos para efectos de balance, pueden hacer uso de este servicio para calcular el valor razonable del bien inmueble sin mayor esfuerzo o costo.

Por lo que para este caso, Ingenieros valuadores de Guatemala, determinaron que el valor razonable de los activos que se encuentran a la fecha bajo un arrendamiento operativo es el siguiente:

| Bienes inmuebles | 31 de diciembre de 2016 | | |
|---------------------------------|-------------------------|-----------------------|---------------------|
| | Valor actual | Valor razonable | Ganancia o perdida |
| Activos | | | |
| Bodega de 60*75 mts | Q 3,901,823.75 | Q 4,401,823.75 | Q 500,000.00 |
| Terreno de 60*75 mts | Q 975,455.87 | Q 1,225,455.87 | Q 250,000.00 |
| Parqueo con garita y talanquera | Q 1,930,338.40 | Q 1,780,338.40 | -Q 150,000.00 |
| Terreno del parqueo | Q 482,584.60 | Q 457,584.60 | -Q 25,000.00 |
| Totales | Q 7,290,202.62 | Q 7,865,202.62 | Q 575,000.00 |

En este caso, los tasadores independientes llegaron a la conclusión que los activos reflejan un general incremento en los valores que se cotizan en el mercado; por lo que la contabilización de este aumento y pérdida del valor, debe reflejarse sobre los resultados de la empresa de la siguiente manera:

| Registro contable No. 7 | 31 de diciembre de 2016 | | |
|---|-------------------------|------------|--------------|
| | Parcial | Debe | Haber |
| Propiedades de inversión | Q | 750,000.00 | |
| Otros gastos | | | |
| Perdida por cambios en valor razonable | Q | 175,000.00 | |
| Propiedades de inversión | | | Q 175,000.00 |
| Otros ingresos | | | |
| Ganancias por cambios en valor razonable | | | Q 750,000.00 |
| Reconocimiento de la ganancias y perdidas en el valor razonable de las propiedades de inversión durante el año 2016 | Q | 925,000.00 | Q 925,000.00 |

Para este caso, se registra como otros productos el aumento en el valor de la bodega y el respectivo terreno, mientras que en otros gastos se contabilizara la disminución en el valor total del parqueo, afectando directamente en el estado de resultados las ganancias y pérdidas del valor.

Por el otro lado se incrementa el valor de las propiedades de inversión en el estado de situación financiera, por lo que nuevamente se debe reflejar en el activo no corriente de la siguiente manera:

CONSTRUCCIONES LA SOLIDA, S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresados en Quetzales)

| ACTIVO | 2016 |
|---|----------------------|
| Activo corriente | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 4,025,679.00 |
| Deudores comerciales | 7,000,000.00 |
| Inventarios | 10,592,715.00 |
| Gastos anticipados | 95,498.00 |
| Total activo corriente | 21,713,892.00 |
| Activo no corriente | |
| Propiedades, planta y equipo -Neto- | 23,351,100.38 |
| Propiedades de inversión | 7,865,202.62 |
| Construcciones en proceso | 13,684,045.00 |
| Documentos por cobrar | 1,893,412.00 |
| Otros activos | 17,918.00 |
| Total activo no corriente | 46,811,678.00 |
| Total del activo | 68,525,570.00 |
| PASIVO | |
| Pasivo corriente | |
| Acreedores comerciales | 5,485,717.00 |
| Préstamos a corto plazo | 10,000,000.00 |
| Total pasivo corriente | 15,485,717.00 |
| Pasivo no corriente | |
| Préstamos por pagar largo plazo | 30,610,595.00 |
| Provisión para indemnizaciones | 6,040,115.00 |
| Total pasivo no corriente | 36,650,710.00 |
| Patrimonio neto | 16,389,143.00 |
| Total del pasivo y patrimonio neto | 68,525,570.00 |

En el estado de resultados, se observa un incremento de otros productos y gastos y esto se debe a que en estas cuentas se registraron los cambios en el valor razonable de los activos.

CONSTRUCCIONES LA SOLIDA, S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresados en Quetzales)

| DESCRIPCIÓN | 2016 |
|--|----------------------|
| Ingresos ordinarios | 26,368,030.00 |
| <u>(-) Costos a la Construcción</u> | 17,203,555.00 |
| Ganancia bruta | 9,164,475.00 |
| Otros ingresos | 954,000.00 |
| Gastos de distribución y venta | 2,406,336.00 |
| Gastos de administración | 2,728,237.00 |
| Gastos financieros | 9,122.00 |
| Otros gastos | 193,759.00 |
| Ganancia antes de impuestos | 4,781,021.00 |
| Impuesto sobre la renta | 1,195,255.25 |
| Reserva legal | 179,288.29 |
| Resultado integral total del año | 3,406,477.46 |

Si se observa a detalle, las rentas generadas por el arrendamiento de los bienes inmuebles no representan mayores ingresos para la constructora, debido a que percibe mayores utilidades al realizar el giro ordinario de las

operaciones a las que se dedica, sin embargo como contador público y auditor, se debe evaluar y explotar al máximo los recursos que posee la empresa y obtener el mayor rendimiento posible al utilizar los activos en actividades donde se puedan generar mayores flujos de efectivo.

4.5.3 Medición posterior al reconocimiento de los activos, modelo del costo - depreciación – deterioro (Párrafo 16.8 NIIF para las PYMES)

En el entendido que la entidad dueña de las propiedades de inversión debe realizar una evaluación de los bienes para determinar el valor razonable de cada uno de ellos, este procedimiento se debe realizar en cada fecha de presentación de los estados financieros, por lo cual sería el 31 de diciembre de cada año.

En el caso anterior, se analizó como un perito tasador independiente realizó la medición al valor razonable de cada uno de los activos, y con ello se obtuvo el precio cotizado en el mercado con ligeros cambios (ganancias y pérdidas) en el valor de los inmuebles registrados en la información contable de la empresa.

Si se hace un leve cambio y con ello se supone que el precio del valor razonable de los activos otorgados en arrendamiento operativo no se encuentra disponible en el mercado, la medición, tratamiento contable y las revelaciones en los estados financieros, tiene un cambio en cuanto a su presentación en la información financiera.

Cuando no es posible determinar el valor razonable de la propiedad de inversión, se utilizará el método del costo (costo, menos la depreciación

acumulada y menos cualquier pérdida por deterioro), con ello se reclasificara el activo a propiedades, planta y equipo, bajo la sección 17 de la NIIF para las PYMES. Por lo tanto, el valor a contabilizar será el valor en libros que tenga a la fecha de la reclasificación la propiedad de inversión y su valor residual será cero, debido a que si no se puede medir el valor razonable tampoco se puede estimar el valor residual.

En conclusión el tratamiento contable que debe realizarse al 31 de diciembre del año 2016, es de la siguiente manera:

| Registro contable No. 8 | 31 de diciembre de 2016 | | |
|--|-------------------------|----------------|----------------|
| | Parcial | Debe | Haber |
| Propiedades, planta y equipo | | | |
| Propiedades de inversión | | | |
| Edificio | | Q 6,182,162.15 | |
| Terrenos | | Q 1,683,040.47 | |
| Propiedades de inversión | | | |
| Edificio | | | Q 6,182,162.15 |
| Terrenos | | | Q 1,683,040.47 |
| Reclasificación de los activos medidos por metodo del costo - depreciación - deterioro, por no estar disponible la valuación de los activos al valor razonable | | Q 7,865,202.62 | Q 7,865,202.62 |

Observación: esta reclasificación también se debe realizar cuando un bien inmueble no cumple más con la definición de propiedades de inversión, es decir, no se utilizara más para generar, rentas, plusvalías o ambas bajo un arrendamiento operativo.

En los estados financieros se debe reflejar como parte de las propiedades, planta y equipo, asimismo a partir de ese momento el edificio se depreciara de acuerdo a las políticas de depreciación que maneje la entidad, que en este caso sería el método de linera recta o vida útil del activo.

En el estado de situación financiera se refleja de la siguiente manera;

CONSTRUCCIONES LA SOLIDA, S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresados en Quetzales)

| ACTIVO | 2016 |
|---|----------------------|
| Activo corriente | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 4,025,679.00 |
| Deudores comerciales | 7,000,000.00 |
| Inventarios | 10,592,715.00 |
| Gastos anticipados | 95,498.00 |
| Total activo corriente | 21,713,892.00 |
| Activo no corriente | |
| Propiedades, planta y equipo -Neto- | 31,216,303.00 |
| Construcciones en proceso | 13,684,045.00 |
| Documentos por cobrar | 1,893,412.00 |
| Otros activos | 17,918.00 |
| Total activo no corriente | 46,811,678.00 |
| Total del activo | 68,525,570.00 |
| PASIVO | |
| Pasivo corriente | |
| Acreedores comerciales | 5,485,717.00 |
| Préstamos a corto plazo | 10,000,000.00 |
| Total pasivo corriente | 15,485,717.00 |
| Pasivo no corriente | |
| Préstamos por pagar largo plazo | 30,610,595.00 |
| Provisión para indemnizaciones | 6,040,115.00 |
| Total pasivo no corriente | 36,650,710.00 |
| Patrimonio neto | 16,389,143.00 |
| Total del pasivo y patrimonio neto | 68,525,570.00 |

4.5.4 Medición de los activos por el método del costo - depreciación - deterioro del activo al método del valor razonable

Si suponemos que la empresa el 31 de diciembre de 2016 puede medir el valor razonable de los de los activos (bodega y parqueo) con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado en un contexto de negocio en marcha, y si se toma en cuenta que inicialmente fueron contabilizadas bajo el método del costo (costo - depreciación acumulada- deterioro del valor). Esto sería un cambio de circunstancias y no un cambio en política contable, por lo que la entidad deberá reconocer la depreciación gasto del periodo 2016 contra los resultados y cualquier pérdida del deterioro del valor de los activos que se haya suscitado durante este tiempo, posteriormente deberá reconocer el cambio en el valor del activo al ser medido por el método del valor razonable.

Por lo que la contabilización de este tipo de transacciones se debe de realizar de la siguiente manera;

Para el caso de la depreciación que se registró durante el año 2016, se reconoce un gasto por el uso del edificio y se registra la depreciación acumulada.

| Registro contable No. 9 | 31 de diciembre de 2016 | | |
|---|-------------------------|--------------|--------------|
| | Parcial | Debe | Haber |
| Depreciación gasto | | | |
| Edificios | | Q 309,108.11 | |
| Depreciación acumulada | | | |
| Edificios | | | Q 309,108.11 |
| Registro de la depreciación gasto del edificio arrendado, durante el periodo 2016, $6,182,162.15 * 5\% =$ | | Q 309,108.11 | Q 309,108.11 |

Para el deterioro del valor de los activos según la sección 27 de la NIIF para las PYMES, Deterioro del valor de los activos, una entidad registrara en sus estados financieros una perdida por deterior en el valor de sus activos cuando el importe en libros de un activo es superior a su importe recuperable, es decir que durante el período, el valor de mercado de un activo ha disminuido significativamente más de lo que se puede recuperar como consecuencia del paso del tiempo o de su uso normal, o por el otro lado se dispone evidencia sobre la obsolescencia o deterioro físico de un activo, cambios en el uso del activo que lo afectan desfavorablemente, por ejemplo: que el activo este ocioso, planes de discontinuación o de reestructuración.

En este caso Ingenieros valuadores de Guatemala, determinaron que el valor razonable de la bodega y el parqueo con su respectivo terreno les corresponden los siguientes valores:

| Bienes inmuebles | Importe recuperable al 31/12/2016 |
|---------------------------------|--|
| Activos | |
| Bodega de 60*75 mts | Q 3,500,000.00 |
| Terreno de 60*75 mts | Q 1,225,455.87 |
| Parqueo con garita y talanquera | Q 1,350,000.00 |
| Terreno del parqueo | Q 457,584.60 |
| Totales | Q 6,533,040.47 |

Por lo tanto, Construcciones la Sólida, S.A., debe determinar si existe un deterioro del valor de los activos o un aumento en el valor del activo debido a su valor razonable del mercado.

| Bienes inmuebles | 31/12/2016 | | | | |
|---------------------------------|----------------|--------------|-----------------|----------------|-----------------|
| | Costo | Depreciación | Valor en libros | Importe | Deterioro |
| Activos | | | | | |
| Bodega de 60*75 mts | Q 4,401,823.75 | Q 220,091.19 | Q 4,181,732.56 | Q 3,500,000.00 | -Q 681,732.56 |
| Terreno de 60*75 mts | Q 1,225,455.87 | Q - | Q 1,225,455.87 | Q 1,225,455.87 | Q - |
| Parqueo con garita y talanquera | Q 1,780,338.40 | Q 89,016.92 | Q 1,691,321.48 | Q 1,350,000.00 | -Q 341,321.48 |
| Terreno del parqueo | Q 457,584.60 | Q - | Q 457,584.60 | Q 457,584.60 | Q - |
| Totales | Q 7,865,202.62 | Q 309,108.11 | Q 7,556,094.51 | Q 6,533,040.47 | -Q 1,023,054.04 |

Calculado el importe recuperable de los activos, la empresa debe reconocer un deterioro en el valor de los activos, debido a que el importe es menor al valor en libros que se encuentra en la información financiera de la empresa, por lo que el registro contable debiera ser así;

| Registro contable No. 10 | 31 de diciembre de 2016 | | |
|---|-------------------------|----------------|----------------|
| | Parcial | Debe | Haber |
| Deterioro del valor gasto | | | |
| Edificios | | Q 1,023,054.04 | |
| Depreciación acumulada y deterioro del valor | | | |
| Edificios | | | Q 1,023,054.04 |
| Registro del deterioro del edificio ocasionado por casos fortuitos de la naturaleza (terremoto) | | Q 1,023,054.04 | Q 1,023,054.04 |

Si analizamos el anterior registro contable, vemos que el deterioro del valor del activo debe afectarse contra los resultados del periodo de la empresa, es decir contra otros gastos, mientras que para disminuir el valor del activo, se aumenta la depreciación acumulada del activo para que el valor en libros refleje exactamente el importe en libros que se calculó previamente.

Posteriormente, como ya se tiene la certeza que el valor en libros de los activos corresponde al valor razonable del mercado, los bienes inmuebles de la entidad, Edificios y terrenos otorgados bajo un arrendamiento operativo y que habían estado registrados como propiedades planta y equipo, debido a

que no existía un indicio en el mercado que marcara su importe recuperable, pueden ser reclasificados como propiedades de inversión debido a que los mismos están medidos bajo la premisa del valor razonable del activo.

Por lo que el asiento contable a realizar, debe ser registrado con los siguientes cálculos contables;

| Bienes inmuebles | 31/12/2016 | | | | |
|--------------------------------|-----------------|------------------|----------------|--------------|-----------------|
| | Bodega de 60*75 | Terreno de 60*75 | Parqueo | Terreno | Total |
| Variables | | | | | |
| Costo del activo | Q 4,401,823.75 | Q 1,225,455.87 | Q 1,780,338.40 | Q 457,584.60 | Q 7,865,202.62 |
| (-) Depreciación Acumulada | -Q 220,091.19 | Q - | -Q 89,016.92 | Q - | -Q 309,108.11 |
| Deterioro del valor del activo | -Q 681,732.56 | Q - | -Q 341,321.48 | Q - | -Q 1,023,054.04 |
| Valores razonables | Q 3,500,000.00 | Q 1,225,455.87 | Q 1,350,000.00 | Q 457,584.60 | Q 6,533,040.47 |

Con los anteriores datos, se puede realizar la reclasificación de los activos registrados dentro de las propiedades, planta y equipo a propiedades de inversión, por tanto, el registro debe ser así:

| Registro contable No. 11 | 31 de diciembre de 2016 | | |
|---|-------------------------|----------------|----------------|
| | Parcial | Debe | Haber |
| Propiedades de inversión | | | |
| Edificio | | Q 4,850,000.00 | |
| Terrenos | | Q 1,683,040.47 | |
| Propiedades, planta y equipo | | | |
| Edificio | | | Q 4,850,000.00 |
| Terrenos | | | Q 1,683,040.47 |
| Reclasificación de propiedades, planta y equipo a propiedades de inversión, por encontrarse una base para determinar el valor razonable | | Q 6,533,040.47 | Q 6,533,040.47 |

En el estado de situación financiera se tiene que reflejar de la siguiente manera:

CONSTRUCCIONES LA SOLIDA, S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresados en Quetzales)

| ACTIVO | 2016 |
|---|----------------------|
| Activo corriente | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 4,025,679.00 |
| Deudores comerciales | 7,000,000.00 |
| Inventarios | 10,592,715.00 |
| Gastos anticipados | 95,498.00 |
| Total activo corriente | 21,713,892.00 |
| Activo no corriente | |
| Propiedades, planta y equipo -Neto- | 24,683,262.53 |
| Propiedades de inversión | 6,533,040.47 |
| Construcciones en proceso | 13,684,045.00 |
| Documentos por cobrar | 1,893,412.00 |
| Otros activos | 17,918.00 |
| Total activo no corriente | 46,811,678.00 |
| Total del activo | 68,525,570.00 |
| PASIVO | |
| Pasivo corriente | |
| Acreedores comerciales | 5,485,717.00 |
| Préstamos a corto plazo | 10,000,000.00 |
| Total pasivo corriente | 15,485,717.00 |
| Pasivo no corriente | |
| Préstamos por pagar largo plazo | 30,610,595.00 |
| Provisión para indemnizaciones | 6,040,115.00 |
| Total pasivo no corriente | 36,650,710.00 |
| Patrimonio neto | 16,389,143.00 |
| Total del pasivo y patrimonio neto | 68,525,570.00 |

En lo que respecta al estado de resultados, en la cuenta otros gastos se registrara el valor correspondiente al deterioro de los activos, y como ya es normal, en los gastos de administración se registra el importe

correspondiente al valor de las depreciaciones gasto suscitadas durante el periodo 2016, por lo que el nuevo estado de resultados es de esta forma;

CONSTRUCCIONES LA SOLIDA, S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresados en Quetzales)

| DESCRIPCIÓN | 2016 |
|--|----------------------|
| Ingresos ordinarios | 26,368,030.00 |
| <u>(-) Costos a la Construcción</u> | 17,203,555.00 |
| Ganancia bruta | 9,164,475.00 |
| Otros ingresos | 266,977.00 |
| Gastos de distribución y venta | 2,406,336.00 |
| Gastos de administración | 3,037,345.11 |
| Gastos financieros | 9,122.00 |
| Otros gastos | 1,041,813.04 |
| Ganancia antes de impuestos | 2,936,835.85 |
| Impuesto sobre la renta | 734,208.96 |
| Reserva legal | 110,131.34 |
| Resultado integral total del año | 2,092,495.54 |

4.6 Transferencias de propiedades de inversión a inventarios

El parqueo que en principio fue adquirido para almacenar todo tipo de vehículos que se utilizan en las construcciones inmobiliarias pero si se presume que al 31 de diciembre de 2016, se decide vender, por lo tanto se debe reclasificar a inventarios debido a que se procura realizar en el curso normal de las operaciones. Por lo tanto el registro contable debe ser de la siguiente manera;

| Registro contable No. 12 | 31 de diciembre de 2016 | | |
|---|-------------------------|----------------|----------------|
| | Parcial | Debe | Haber |
| Inventarios | | | |
| Otros | | | |
| Parqueo incluye construcción y terreno | | Q 1,807,584.60 | |
| Propiedades de inversión | | | |
| Edificio | | | Q 1,350,000.00 |
| Terrenos | | | Q 457,584.60 |
| Reclasificación del parqueo de propiedades de inversión a inventarios, ya que se tomo la desición de vender el activo en el curso normal de las operaciones | | Q 1,807,584.60 | Q 1,807,584.60 |

Para que una partida sea considerada como inventarios, es necesario que cumpla la definición de Inventario; la literal a) del párrafo 13.1 de la NIIF para las PYMES menciona que los activos mantenidos para la venta en el curso normal de las operaciones, se considerarán como inventarios. La norma, no contempla la figura de activos no corrientes mantenidos para la venta, como lo hace la NIIF plenas, por ello solo se registra como dentro de otros en los inventarios.

Por tanto en los estados financieros se debe reflejar esta reclasificación dentro de los inventarios de la siguiente manera;

CONSTRUCCIONES LA SOLIDA, S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresados en Quetzales)

| ACTIVO | 2016 |
|---|----------------------|
| Activo corriente | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 4,025,679.00 |
| Deudores comerciales | 7,000,000.00 |
| Inventarios | 12,400,299.60 |
| Gastos anticipados | 95,498.00 |
| Total activo corriente | 23,521,476.60 |
| Activo no corriente | |
| Propiedades, planta y equipo -Neto- | 24,683,262.53 |
| Propiedades de inversión | 4,725,455.87 |
| Construcciones en proceso | 13,684,045.00 |
| Documentos por cobrar | 1,893,412.00 |
| Otros activos | 17,918.00 |
| Total activo no corriente | 45,004,093.40 |
| Total del activo | 68,525,570.00 |
| PASIVO | |
| Pasivo corriente | |
| Acreedores comerciales | 5,485,717.00 |
| Préstamos a corto plazo | 10,000,000.00 |
| Total pasivo corriente | 15,485,717.00 |
| Pasivo no corriente | |
| Préstamos por pagar largo plazo | 30,610,595.00 |
| Provisión para indemnizaciones | 6,040,115.00 |
| Total pasivo no corriente | 36,650,710.00 |
| Patrimonio neto | 16,389,143.00 |
| Total del pasivo y patrimonio neto | 68,525,570.00 |

Como se observa en el estado de situación financiera, aumento el valor de los inventarios y disminuye el valor de las propiedades de inversión, dicho valor corresponde al valor del parqueo, mientras que en el estado de resultados, si se lograra vender al valor correspondiente se reflejaría como ingresos derivados de sus actividades ordinarias.

4.7 Propiedades otorgadas bajo un arrendamiento financiero

La diferencia entre un arrendamiento operativo y uno financiero consiste en la transferencia de los riesgos y de la propiedad en si del activo, además de la opción de compra que pudiera existir o no al finalizar el contrato de arrendamiento, por lo tanto si un activo es cedido a terceros independientes por medio de un contrato de arrendamiento financiero se debe realizar el siguiente registro contable:

| Registro contable No. 13 | 31 de diciembre de 2016 | | |
|---|-------------------------|----------------|----------------|
| | Parcial | Debe | Haber |
| Arrendamiento financiero por cobrar | | | |
| Bodega incluye construcción y terreno | | Q 4,725,455.87 | |
| Propiedades de inversión | | | |
| Edificio | | | Q 3,500,000.00 |
| Terrenos | | | Q 1,225,455.87 |
| Bodega de 60*75 cedida a terceros independientes bajo un arrendamiento financiero durante 20 años, con opción de compra al finalizar el contrato. | | Q 4,725,455.87 | Q 4,725,455.87 |

Debe notarse que al momento de ceder la propiedad del activo y colocarse la cláusula de opción de compra del bien inmueble en el contrato, el activo ya no debe registrarse en los estados financieros ni en la información contable de la entidad como una propiedad de inversión, por lo tanto a partir de ese momento cualquier cambio en su valor razonable dependerá del arrendatario.

La cuenta arrendamiento por cobrar, disminuirá a medida que el arrendatario realice los pagos mensuales en concepto de renta por el uso del bien inmueble, asimismo en esta cuenta debe incluirse la última cuota correspondiente a que si se ejerce la opción de compra del activo.

4.8 Informe final

CONSTRUCCIONES LA SÓLIDA, S.A.

Guatemala, 27 de enero de 2016

Licenciado

Mario Barquet

Auditor Interno

Comité de auditoría

Con relación al oficio de auditoría interna número **AI-12-2015** de fecha 28 de diciembre del año 2015, por medio del cual se solicita se determine e informe por medio de un encargo de aseguramiento los bienes inmuebles que la empresa mantiene sin obtener los beneficios futuros esperados, se han realizado los análisis correspondientes y los resultados obtenidos reflejan cual es el impacto y la información a revelar en los estados financieros.

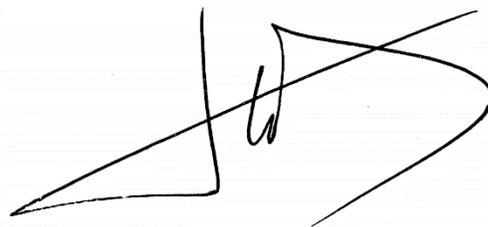
Asimismo el trabajo se ha realizado tomando en consideración todos los aspectos relativos que describe el marco de referencia de información aplicable a las propiedades de inversión y los requerimientos básicos necesarios que se deben incluir para revelar la información en las notas a los estados financieros.

Por lo que es necesario tener claro que la implementación de la información que se revela en el siguiente informe no conlleva un cambio en las políticas contables de la empresa, pues las circunstancias que llevaron a otorgar los bienes inmuebles bajo un arrendamiento operativo no siempre se

encontraran disponibles como para optar por un cambio en políticas, asimismo la norma internacional hace énfasis que al registrar activos como propiedades de inversión, ello no se debe de reconocer como un cambio en políticas contables entre el modelo del valor razonable y el modelo del costo - depreciación - deterioro, sino más bien como un cambio de las circunstancias que se encuentran los bienes inmuebles.

Se considera que el trabajo realizado cumple con los mejores estándares de calidad exigidos en el nombramiento de auditoría interna y que la mejor opción para registrar las propiedades de inversión de acuerdo a márgenes de utilidad e impacto en los estados financieros es el modelo del valor razonable. Adjunto al informe se encontrara un cuadro comparativo de los modelos para registrar las propiedades cedidas bajo un arrendamiento operativo y con ello se podrá optar por las mejores decisiones respecto a las propiedades de la empresa, con el objetivo de obtener mayores beneficios y rendimientos económicos durante el tiempo en que los activos se encuentren con un fin de uso no determinado por la compañía.

Para la evaluación y aplicación de los servicios de aseguramiento se utilizó el marco de información de la Norma de Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'J' followed by a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.

José Espino

Asistente de auditoria interna

Las propiedades de inversión son una fuente indiscutible de ingresos o apreciaciones de capital para las entidades inmobiliarias, debido a que al poseer un número considerable de bienes inmuebles cuya finalidad no ha sido determinada o en el transcurrir del tiempo el objetivo del inmueble ha cambiado, estos pueden ser objeto de generar los recursos necesarios para financiar sus actividades en el corto plazo a través de un arrendamiento financiero u operativo.

De acuerdo a la evaluación y a los análisis realizados, se obtuvieron los siguientes resultados:

- **Detalle de los activos que se encuentran sin ser utilizados para generar los flujos de efectivo necesarios.**

| No. | Edificios | Monto |
|-------|---|-----------------------|
| 1 | Bodega de 60*75 mts, ubicada en Villa nueva | Q 4,725,455.87 |
| 1 | Parqueo con garita y talanquera | Q 1,807,584.60 |
| Total | | Q 6,533,040.47 |

- **La normativa técnica que regula los bienes inmuebles para ser dados en arrendamiento.**

La Norma internacional para las Pequeñas y Medianas Entidades, NIIF para las PYMES, específicamente en la sección 16 propiedades de inversión en complemento con la sección 17 propiedades, planta y equipo, proporcionan las principales premisas a considerar por una entidad que incursiona en los bienes otorgados bajo un arrendamiento financiero u operativo.

- Impacto en los estados financieros

CONSTRUCCIONES LA SOLIDA, S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresados en Quetzales)

| ACTIVO | 2016 |
|---|----------------------|
| Activo corriente | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 4,025,679.00 |
| Deudores comerciales | 7,000,000.00 |
| Inventarios (Nota 2) | 12,400,299.60 |
| Gastos anticipados | 95,498.00 |
| Total activo corriente | 23,521,476.60 |
| Activo no corriente | |
| Propiedades, planta y equipo -Neto- | 24,683,262.53 |
| Propiedades de inversión (Nota 3) | 4,725,455.87 |
| Construcciones en proceso | 13,684,045.00 |
| Documentos por cobrar | 1,893,412.00 |
| Otros activos | 17,918.00 |
| Total activo no corriente | 45,004,093.40 |
| Total del activo | 68,525,570.00 |
| PASIVO | |
| Pasivo corriente | |
| Acreedores comerciales | 5,485,717.00 |
| Préstamos a corto plazo | 10,000,000.00 |
| Total pasivo corriente | 15,485,717.00 |
| Pasivo no corriente | |
| Préstamos por pagar largo plazo | 30,610,595.00 |
| Provisión para indemnizaciones | 6,040,115.00 |
| Total pasivo no corriente | 36,650,710.00 |
| Patrimonio neto | 16,389,143.00 |
| Total del pasivo y patrimonio neto | 68,525,570.00 |

CONSTRUCCIONES LA SOLIDA, S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresados en Quetzales)

| DESCRIPCIÓN | 2016 |
|---|----------------------|
| Ingresos ordinarios | 26,368,030.00 |
| (-) Costos a la Construcción | 17,203,555.00 |
| Ganancia bruta | 9,164,475.00 |
| Otros ingresos | 266,977.00 |
| Gastos de distribución y venta | 2,406,336.00 |
| Gastos de administración | 3,037,345.11 |
| Gastos financieros | 9,122.00 |
| Otros gastos | 1,041,813.04 |
| Ganancia antes de impuestos | 2,936,835.85 |
| Impuesto sobre la renta | 734,208.96 |
| Reserva legal | 110,131.34 |
| Resultado integral total del año | 2,092,495.54 |

NOTA 1 – ORGANIZACIÓN Y OBJETO

CONSTRUCCIONES LA SÓLIDA, S.A., se constituyó en escritura pública No. 6, de fecha 23 de febrero del 2014, la sociedad se constituye por plazo indefinido por lo que a partir de la misma fecha quedo inscrita en el registro mercantil, ***Su principal actividad es la realización de todo tipo de actividades de construcción*** y diseño por cuenta propia o ajena. Es una empresa por medio de la cual se han desarrollado proyectos de planificación, diseño y construcción de viviendas particulares, atendiendo proyectos especializados en el área industrial, social y explotación de recursos, así como brindando asesorías en áreas relacionadas.

NOTA 2 – INVENTARIOS

| Descripción | Valor |
|-----------------------------|------------------------|
| Inventario de materia prima | Q 10,592,715.00 |
| Otros inventarios | Q 1,807,584.60 |
| Total Inventarios | Q 12,400,299.60 |

- El inventario de materia prima lo constituye todos los materiales que se incluirán al proceso de la construcción de los proyectos inmobiliarios que actualmente se encuentran en desarrollo, tales como; cemento, tabique, tabla yeso, hierro, alambre, piso, azulejo, etc.
- En otros inventarios se encuentra registrado un parqueo equipado con garita y talanquera, que actualmente ha sido otorgado bajo un arrendamiento operativo, sin embargo por necesidades de liquidez para la empresa, al finalizar el periodo de arrendamiento se ha llegado a la conclusión de colocarlo a la venta.

NOTA 3 – PROPIEDADES DE INVERSION

El movimiento de las propiedades de inversión durante el año 2016, es el siguiente:

| Descripción | Valor |
|---------------------------------------|-----------------------|
| Saldo inicial | Q 6,533,040.47 |
| Adiciones del periodo | - |
| Bajas del periodo | - |
| Transferencias del periodo | Q (1,807,584.60) |
| Total propiedades de inversión | Q 4,725,455.87 |

- En principio la forma en que se determinó que la bodega cumplía con los requisitos para ser registrada como una propiedad de inversión fue que la empresa no poseía un fin determinado para el activo, por lo cual se realizaron los cálculos correspondientes para determinar el costo del activo. A la fecha el valor razonable del bien inmueble está determinado por tasadores independientes que poseen la suficiente experiencia y el debido reconocimiento en el país para determinar el valor actual de mercado del activo.
- No existe ninguna disposición contractual que establezca u obligue a la empresa a realizar o pagar por mejoras a la construcción, nuevas construcciones, brindar el servicio de mantenimiento al inmueble o realizar reparaciones por el mal uso o desperfectos que puedan surgir mientras el activo se encuentre bajo el arrendamiento operativo.
- Los ingresos y rendimientos adquiridos por el arrendamiento de los inmuebles serán percibidos de la siguiente manera:

| ACTIVO | AÑOS | | | | |
|-----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
| Bodega (10,000*12) | 120,000.00 | 120,000.00 | 120,000.00 | 120,000.00 | 120,000.00 |
| Parqueo (7,000*12) | 84,000.00 | 84,000.00 | 84,000.00 | - | - |
| Total ingresos | 204,000.00 | 204,000.00 | 204,000.00 | 120,000.00 | 120,000.00 |

- **Principales puntos a considerar para registrar las propiedades de inversión**

| No. | PROPIEDADES DE INVERSIÓN | | | Diferencia |
|-----|---|-----------------|--|--------------|
| | BIENES INMUEBLES | Tipo de modelo | | |
| | | Valor razonable | Valor del costo-depreciación-deterioro | |
| 1 | Medición inicial al reconocimiento inicial | 7,290,202.62 | 7,290,202.62 | - |
| 2 | Ingresos anuales por arrendamiento | 204,000.00 | 204,000.00 | - |
| 3 | Medición posterior al reconocimiento inicial -Valor razonable- | 7,865,202.62 | 7,290,202.62 | 575,000.00 |
| 4 | Aumentos o disminuciones por cambios en el valor razonable | 575,000.00 | - | 575,000.00 |
| 5 | Medición posterior al reconocimiento inicial Valor costo-depreciación-deterioro | 7,865,202.62 | 6,533,040.47 | 1,332,162.15 |
| 6 | Transferencia a inventarios | 2,237,923.00 | 1,807,584.60 | 430,338.40 |

1. En la medición inicial al reconocimiento tanto en el modelo del valor razonable como el modelo del costo-depreciación-deterioro, el costo de los bienes inmuebles que se incorporaran a los estados financieros comprenden lo siguientes factores; el costo de adquisición del activo, los impuestos de transferencia de propiedad, los gastos por honorarios legales y de intermediación y cualquier otro costo transaccional atribuible a la operación.
2. En lo que concierne a los ingresos provenientes del arrendamiento de los activos, en ambos modelos se percibirán y recibirán los mismos beneficios, debido a que el contrato con el tercero independiente es ajeno

a la forma de contabilización de los activos registrados como propiedades de inversión.

3. Si una entidad valúa sus propiedades de inversión bajo el modelo del valor razonable, al 31 de diciembre de cada año debe realizar la medición sin costo o esfuerzo desproporcionado de cualquier aumento o disminución del valor del activo en el mercado y debe reconocer si existen ganancias o pérdidas contra los resultados del periodo, para este caso se realizó la medición teniendo como resultado una ganancia en cambios al valor razonable. Es necesario hacer énfasis en que por medio del valor del costo, los cambios en el valor del mercado del activo no deben registrarse ni reconocerse en los estados financieros.
4. Por modelo del valor razonable cualquier ganancia o pérdida del valor aumenta o disminuye el importe en libros del bien inmueble, por lo que si existe un aumento del valor este se reconoce aumentando el importe en libros del activo y registrando un aumento en otros ingresos de los resultados del periodo, mientras que por el modelo de costo, este no refleja variaciones.
5. Si en un principio no existe un indicio fiable del valor razonable del activo, este se registra por el modelo del costo y debe reconocérsele una depreciación durante su vida útil, así como cualquier indicio de deterioro que llegase a presentar al 31 de diciembre de cada año.
6. Para la transferencias de propiedades de inversión a inventarios, cuando se decide que el activo se venderá en el curso normas de las operaciones, el valor que debe reclasificarse por el modelo del valor razonable, es el monto a la última fecha de medición del valor, mientras que por el modelo del costo, debe reconocerse primero la depreciación sufrida durante el periodo y cualquier indicio de deterioro del valor en el año.

CONCLUSIONES

1. Por el entorno económico de Guatemala y por la actividad mercantil a la que se dedican las empresas del país, las Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades presentan lineamientos y procedimientos de referencia que se adaptan en gran medida para fomentar el desarrollo del negocio a través de guías enfocadas a crear información uniforme entre las que adopten el marco de referencia de información y con ello permitir el incremento de sus utilidades.
2. Una vez realizado el correcto análisis sobre los requerimientos que solicita la sección 16 propiedades de inversión de la NIIF para las PYMES, se determinó un modelo que brinda los pasos necesarios para la correcta toma de decisiones en la tenencia, explotación y arrendamiento de los activos que no se encuentran generando los rendimientos esperados, así como la información necesaria que se debe revelar en los estados financieros.
3. A diferencia de la NIIF plenas, las cuales permiten la elección entre dos métodos para el registro de las propiedades de inversión, la NIIF para las PYMES, hacen referencia que la opción de reconocer y medir los activos depende de las circunstancias del mercado sobre el que se encuentre la empresa y no podrán optar como un cambio en las políticas contables al elegir por el modelo del valor razonable o el modelo del costo-depreciación-deterioro.

4. Es necesario hacer énfasis en que las propiedades de inversión son distintos a los activos fijos, y que al estar reconocidas por el método del valor razonable no se deprecian, por otro lado cuando no existiere referencia del valor del activo o cambien las circunstancias del mercado, estas deben ser registradas por el método del costo-depreciación-deterioro y deben ser reclasificadas a propiedades, planta y equipo e iniciar con la respectiva depreciación.

RECOMENDACIONES

1. Las entidades inmobiliarias deben de conocer el marco de información de la NIIF para las PYMES, pues la correcta aplicación de la norma, permite que tengan acceso a mejores oportunidades de crecimiento al revelar que los estados financieros se encuentran estandarizados con base a normas internacionales de información financiera con aceptación a nivel mundial.
2. Los contadores públicos y auditores deben de conocer, analizar y profundizar en las normas de información financiera para brindar un valor agregado en las operaciones de las empresas donde apliquen sus conocimientos, pues como parte de sus atribuciones les corresponde brindar confianza en que la información financiera que se presenta se encuentra bajo los lineamientos que estipulan las normas internacionales.
3. Derivado que la norma requiere que el valor razonable sea medido cada vez que existan indicios que el precio cotizado del activo en el mercado ha cambiado, es preferible que el estudio se realice por medio de un tasador independiente con reconocida experiencia en el campo, puesto que la medición debe realizarse sin costo o esfuerzo desproporcionado, asimismo debe ser comprobada y justificada, lo recomendable sería establecer una relación entre los costos que debe realizar la empresa para determinar su valor razonable y los beneficios que percibiría de obtener las rentas, plusvalías o apreciaciones de capital si se llegase a concretar la operación.
4. La NIIF para las PYMES, hace mención que los cambios en el valor razonable deben realizarse contra los resultados del periodo; sin embargo

estos cambios afectan las ganancias retenidas de la empresa, y al realizar la distribución de las utilidades no se estará tomando el valor correcto, por lo que se recomienda realizar una reserva para cambios en el valor razonable, a efecto de que se registren en esa cuenta las pérdidas o ganancias en la medición del valor razonable de los activos.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

TEXTOS CONSULTADOS

1. Castellví, A. (2012). *Contabilidad de Empresas Inmobiliarias Y Constructoras* (7ma ed). Barcelona, España. Ediciones Gestión 2000, Planeta de Agostini Profesional y Formación S.L. Páginas 668.
2. Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). (2015). *Modificaciones a la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades, NIIF para las Pymes*, Londres, Reino Unido: IFRS Foundation. Páginas 85.
3. Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). (2015). *Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades, NIIF para las Pymes*, Londres, Reino Unido. IFRS Foundation. Páginas 257.
4. Córdoba, M. (2014). *Análisis Financiero*. Bogotá, Colombia. Ecoe Ediciones. Páginas 515.
5. Gitman, Lawrence, Zutter y Chad J. (2012). *Principios de Administración Financiera*. (12va ed). México D.F. Pearson Educación. Páginas 720.
6. Hoy, Longenecker, Palich y Petty. (2012). *Administración de pequeñas empresas* (16 ed). México D.F. CENGAGE. Páginas 765.
7. Instituto Mexicano de Contadores Públicos. IFRS. (2016) *Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en español, donde también se incluyen las Normas Internacionales de Contabilidad, (NIC)*. México D.F. Editorial IASB. Páginas 1386.
8. Pellicer, M. (2014). *El Sector de la Construcción una Perspectiva Internacional*. España. Editorial Universidad Politécnica de Valencia (UPV). España. Páginas 684.

9. Perdomo M. (2013). *Contabilidad I con base en NIIF Guatemala (14ª ed)*. Guatemala. Editorial ECAFYA. Páginas 186.
10. The Institute of Internal Auditors, (2016). *Normas Internacionales para el Ejercicio Profesional de la Auditoría Interna, Revisión a Octubre 2016*. México D.F. Páginas 126.
11. Walton, D. (2012). *Manual práctico de la construcción (3ra ed)*. México D.F. Pearson Educación. Páginas 233.

LEYES CONSULTADAS

12. Congreso de la República de Guatemala. Constitución Política de la República de Guatemala.
13. Congreso de la República de Guatemala. Código Civil. Decreto Ley 106.
14. Congreso de la República de Guatemala. Código de Comercio. Decreto 2-70 y sus reformas.
15. Congreso de la República de Guatemala. Código Tributario. Decreto 6-91 y sus reformas.
16. Congreso de la República de Guatemala. Código de Trabajo. Decreto 1441 y sus reformas.
17. Congreso de la República de Guatemala. Ley contra el lavado de dinero u otros activos, decreto 67-2001 y sus reformas
18. Congreso de la República de Guatemala. Ley del Impuesto Al Valor Agregado. Decreto 27-92 y sus reformas.

19. Congreso de la República de Guatemala. Ley del Impuesto de Solidaridad. Decreto 73-2008.
20. Congreso de la República de Guatemala. Ley de Actualización Tributaria. Decreto 10-2012.
21. Congreso de la República de Guatemala. Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles. Decreto 15-98 y sus reformas.
22. Congreso de la República de Guatemala. Ley de protección y mejoramiento al medio ambiente. Decreto 68-86 y sus reformas.
23. Congreso de la República de Guatemala. Ley de Parcelamientos Urbanos. Decreto 1427.
24. Municipalidad de Guatemala. Reglamento de construcción de la ciudad de Guatemala.

WEBGRAFÍA

25. Asociación de Academias de la Lengua Española (2016, mayo). *Diccionario de la Lengua Española*. Recuperado de <http://dle.rae.es/?id=LestGHS>
26. Cámara de Corredores de Bienes Raíces de Guatemala (2016, enero). Recuperado de <http://ccbrg.com/>
27. Cámara Guatemalteca de la Construcción (2012, enero). *Historia y Fundación*. Recuperado de <http://www.construguate.com/index.php/quienes-somos/historia-y-fundacion/historia>
28. Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera CINIF (2014, Noviembre). *Norma de Información Financiera A-6*. Recuperado de http://fcaenlinea1.unam.mx/anexos/1257/1257_cr_NIF%20A-6.pdf

29. Instituto de Auditores Internos de España (2014, marzo). *Características del auditor interno*. Recuperado de <https://auditoresinternos.es/sobre-nosotros/la-profesi%C3%B3n>
30. Superintendencia de Bancos (2017, agosto). *Funciones de la Intendencia de verificación especial -IVE-*. Recuperado de http://www.sib.gob.gt/web/sib/lavado_activos/funciones-IVE?doAsUserId=whxsxyul
31. Todo sobre inmobiliarias (2016, noviembre), *Apartamentos, áticos casas, entre otras*. Recuperado de <http://inmobiliaria.de-mas.net/>