



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

**FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS**

**CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN  
CONTABILIDAD Y AUDITORÍA**

**TÍTULO:**

Propuesta metodológica en el impacto de la aplicación de las NIC y US GAAP en los activos no corrientes de empresas con capital extranjero en la provincia del Guayas durante el 2019.

**AUTORES:**

Guevara Coello, Evelyn Raquel

Jacome Chocair, Edwin Patricio

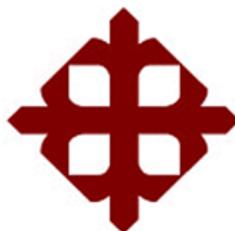
**TRABAJO DE TITULACIÓN PREVIO A LA OBTENCION DEL TÍTULO DE  
INGENIERIA EN CONTABILIDAD Y AUDITORIA.**

**TUTOR:**

Cpa. Samaniego Pincay Pedro José, Mgs.

**GUAYAQUIL, ECUADOR**

11 de septiembre del 2020



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

**FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y  
ADMINISTRATIVAS**

**CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN  
CONTABILIDAD Y AUDITORÍA**

**CERTIFICACIÓN**

Certificamos que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por: Evelyn Raquel Guevara Coello y Edwin Patricio Jácome Chocair, como requerimiento parcial para la obtención del Título de: **Ingeniero en Contabilidad y Auditoría.**

TUTOR

f. 

CPA. Samaniego Pincay Pedro José, Mgs

DIRECTORA DE LA CARRERA

f. \_\_\_\_\_

CPA. Laura Guadalupe Vera Salas, MSc.

Guayaquil, a los 11 días del mes de septiembre del año 2020



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS

CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN  
CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

**DECLARACION DE RESPONSABILIDAD**

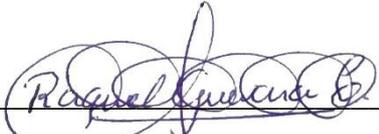
Nosotros, Evelyn Raquel Guevara Coello y Edwin Patricio Jácome Chocair  
DECLARAMOS QUE:

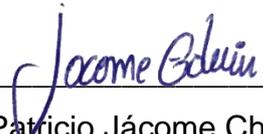
El trabajo de Titulación “Propuesta metodológica en el impacto de la aplicación de las NIC y US GAAP en los activos no corrientes de empresas con capital extranjero en la provincia del Guayas durante el 2019”, previa a la obtención del Título de: **Ingeniería en Contabilidad y Auditoría CPA**, ha sido desarrollado respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan al pie de las páginas correspondientes, cuyas fuentes se incorporan en la bibliografía. Consecuentemente este trabajo es de nuestra auditoría.

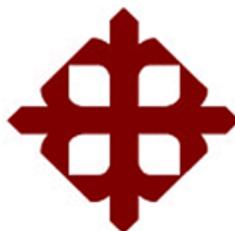
En virtud de esta declaración, nos responsabilizamos del contenido, veracidad y alcance científico del Trabajo de Titulación referido.

Guayaquil, a los 11 días del mes de septiembre del año 2020

LOS AUTORES

f.   
Evelyn Raquel Guevara Coello

f.   
Edwin Patricio Jácome Chocair



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS

CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN  
CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

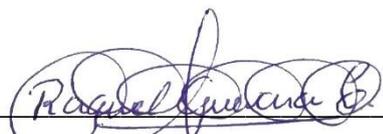
#### **AUTORIZACIÓN**

Nosotros, Guevara Coello, Evelyn Raquel y Jácome Chocair, Edwin Patricio

Autorizamos a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la publicación en la biblioteca de la institución del Trabajo de Titulación: “Propuesta metodológica en el impacto de la aplicación de las NIC y US GAAP en los activos no corrientes de empresas con capital extranjero en la provincia del Guayas durante el 2019”, cuyo contenido, ideas y criterios son de nuestra exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, a los 11 días del mes de septiembre del año 2020

#### **LOS AUTORES**

f.   
Evelyn Raquel Guevara Coello

f.   
Edwin Patricio Jácome Chocair

# REPORTE URKUND

https://secure.orkund.com/old/view/75142307-810312-362759#FY1BCsMwDAT/4rMolmxLcr5SciihLTk0lxxL/94JaNAyi+Vv+ZxluasOUU3RxBbwBTtqM5GDQUX9Qpkxzm1UwcucMGzAWOlaxraKYBx2eK1SamLmZMBYUro23AVVYwzeTmcW7pMxVyr/j/21b49je5al3mofsybf98zl6r8/

URKUND

Documento: GUEVARA\_JACOME TT 305.docx (D78457925)  
Presentado: 2020-09-01 09:20 (-05:00)  
Presentado por: evelyn.guevara@cu.ucsg.edu.ec  
Recibido: pedro.samaniego.ucsg@analysis.orkund.com  
Mensaje: 305 [Mostrar el mensaje completo](#)

3% de estas 81 páginas, se componen de texto presente en 10 fuentes.

Categoría	Enlace/nombre de archivo
87%	<a href="https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cr/Documents/audit/documentos/...">https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cr/Documents/audit/documentos/...</a>
87%	El objetivo de esta Norma es prescribir el tratamiento contable de propiedades, plant...
87%	El objetivo de esta Norma es prescribir el tratamiento contable de propiedades, plant...

0 Advertencias. Reiniciar Exportar Compartir

57% #1 Activo

las siguientes interpretaciones: (a) costos de modificación de los programas informáticos; (b) indemnizaciones por deterioro; y (c) costos por revisiones o reparaciones generales">

p. 24). La Propiedad Planta y Equipo, tales como inmuebles, maquinarias y equipos, fueron utilizados por las empresas al momento de la producción y distribución de bienes, así como también en la utilización de bienes en las áreas administrativas y de ventas. Comúnmente, estos rubros representan una parte significativa en el Estado de Situación. (Tanaka, 2005). La NIC 16 tiene como objetivo principal el establecer las bases y los criterios que deben seguirse en la revelación de los fundamentos de valuación usados para determinar el valor bruto en libros, además muestra los métodos de depreciación que deben ser usados. Esta norma también ayuda con la explicación y los conceptos para poder identificar la propiedad, planta y equipo, así como también los componentes del costo, entre otros. (Tanaka, 2005). Otra Norma que revisaremos en el presente trabajo de titulación es la NIC 40, la misma que corresponde a la Propiedad de Inversión. Esta norma fue creada por el IASB en el año 2000 y adoptada por el IASB en el año 2001 y en el año 2003. La NIC 40 tiene como objetivo el establecer el tratamiento contable que debe dársele a las inversiones inmobiliarias y los lineamientos para la revelación de esta información. Finalmente revisaremos la NIC 38 la cual corresponde a activos intangibles. Esta Norma fue creada en el año 1998 por el IASB y adoptada por el IASB en el año 2001. La NIC 38 tiene como objetivo establecer los lineamientos para determinar cuándo un activo es considerado como intangible, su importe en libros y la revelación de la información. En contraparte, tenemos las US GAAP 360 y 350 las cuales corresponden a propiedad, planta y equipo - propiedad de inversión e intangibles respectivamente. Pero cuentan con ciertas diferencias con las NIC 16 e IAS

Fuente externa: <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cr/Documents/audit/doc...> 57%

las siguientes interpretaciones: (a) SIC-6 Costos de Modificación de los Programas Informáticos Existentes; (b) SIC-14 Propiedades, Planta y Equipo—Indemnizaciones por Deterioro de Valor de las Partidas; y (c) SIC-23 Propiedades, Planta y Equipo—Costos de Revisiones o Reparaciones Generales. 81

## TUTOR

f.

CPA. Samaniego Pedro, Mgs

## **Agradecimiento**

Agradezco a Dios en primer lugar, por sus infinitas bendiciones, a mis profesores en especial a mi tutor Pedro Samaniego por la dedicación y paciencia a lo largo del desarrollo de este trabajo, a mi compañero Edwin Jácome por su apoyo y confianza, a Juan M. porque sin ayuda no hubiese podido alcanzar mi objetivo, y a mi familia.

***Evelyn Raquel Guevara Coello***

## **Agradecimiento**

En primer lugar, agradezco a Dios por sobre todas las cosas, a mis padres y hermanas por su gigantesco amor, apoyo y sabiduría, a mis amigos y compañeros por compartir este pequeño trayecto de vida, a mi compañera Raquel Guevara y a mi tutor Pedro Samaniego por tener paciencia, tiempo y sabiduría para lograr nuestro objetivo.

***Edwin Patricio Jácome Chocair***

## **Dedicatoria**

El presente trabajo de titulación quiero dedicárselo a Dios por ser mi roca, mi fortaleza.

A mi Raquel Guevara por tener el carácter suficiente para salir adelante pese a las adversidades.

A mis sobrinos que no hay nada imposible si te lo propones.

***Evelyn Raquel Guevara Coello***

## **Dedicatoria**

Quiero dedicar el presente trabajo de titulación a mis 4 pilares fundamentales de mi vida, mi papá Edwin, mi mamá Gloria, mis hermanas Irina y Karina, por todo el amor, apoyo, sacrificio, sabiduría, tiempo y paciencia que ha hecho que cada cumpla uno de mis objetivos de vida.

***Edwin Patricio Jácome Chocair***



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y  
ADMINISTRATIVAS

CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN  
CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

**TRIBUNAL DE SUSTENTACION**

f. \_\_\_\_\_

**CPA. Laura Guadalupe Vera Salas, MSc.**  
DIRECTORA DE LA CARRERA

f. \_\_\_\_\_

**CPA. Nancy Johanna Barberán Zambrano, MSc.**  
CORDINADORA DEL AREA

f. \_\_\_\_\_

**CPA. Raúl Guillermo Ortiz Donoso, MSc.**  
OPONENTE



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y  
ADMINISTRATIVAS

CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN  
CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

**CALIFICACIÓN**

f. 

CPA. Samaniego Pincay Pedro José, Mgs

TUTOR

# LISTA GENERAL

## **Contenido**

Introducción .....	2
Antecedentes .....	2
Historia de la Contabilidad.....	2
<i>Antecedentes de Los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados</i> .....	3
Introducción de las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC).....	4
<i>Introducción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)</i> .....	6
<i>La Contabilidad en el Ecuador</i> .....	7
Formulación del problema.....	8
Planteamiento del problema .....	9
Justificación.....	10
Objetivos .....	11
Objetivo general.....	11
Objetivos específicos .....	11
Preguntas de Investigación .....	12
Hipótesis.....	12
Delimitaciones .....	12
Limitaciones .....	13
Capítulo 1. Fundamentación Teórica .....	14
Marco Teórico .....	14
Teoría Modelo de Inversión con Información Asimétrica .....	14
El Ratio Q de Tobin.....	17
Acumulación Óptima del Capital.....	19
<i>Estímulos Fiscales a la Inversión.</i> .....	19
Teoría de la inversión desde el punto de vista macroeconómico .....	20
Marco Conceptual.....	25
Definición de Inversión .....	25
<i>Tipos de Inversiones.</i> .....	25
<i>Inversiones a Largo Plazo.</i> .....	26
<i>Fases del Ciclo Inmobiliario.</i> .....	27
Definición Activos No corrientes.....	29
Inversiones Financieras a Largo Plazo o Propiedades de Inversión NIC 40 .....	29

<i>Reconocimiento Inicial</i> .....	30
<i>Medición en el Momento de Reconocimiento</i> .....	31
<i>Modelo del Costo</i> .....	31
<i>Transferencias de Propiedades de Inversión</i> .....	31
<i>Bajas de Activos</i> .....	32
<i>Reconocimiento Posterior</i> .....	32
Activos Intangibles NIC 38.....	33
<i>Reconocimiento Inicial</i> .....	34
<i>Medición Inicial</i> .....	34
<i>Fase de desarrollo</i> .....	34
<i>Reconocimiento Posterior</i> .....	35
<i>Vida Útil</i> .....	35
<i>Amortización</i> .....	35
<i>Retiros o Bajas de Activos Intangibles</i> .....	36
Propiedad Planta y Equipo NIC 16 .....	36
<i>Reconocimiento</i> .....	36
<i>Medición Inicial</i> .....	37
<i>Reconocimiento Posterior</i> .....	37
<i>Depreciación</i> .....	37
<i>Baja en activos</i> .....	43
Deterioro del Valor de los activos NIC 36 .....	44
Normativa US GAAP 350 Intangibles, Good Will y Otros.....	45
<i>Amortización Good Will</i> .....	46
<i>Reconocimiento inicial</i> .....	46
<i>Baja en cuentas</i> .....	46
Normativa US GAAP 360 Propiedad, Planta y Equipo .....	47
<i>Deterioro</i> .....	47
<i>Reconocimiento</i> .....	47
Comparativo US GAAP vs NIC-NIIF .....	47
Marco Referencial.....	52
Superintendencia de Compañías .....	52
Capítulo 2. Marco Metodológico .....	56
Diseño de Investigación .....	56

Investigación observacional.....	56
Investigación prospectiva .....	57
Investigación Transversal.....	57
Tipo de investigación .....	58
<i>Investigación descriptiva</i> .....	58
Fuentes de Información .....	58
Fuentes primarias .....	59
Fuente secundaria.....	60
Enfoque de la investigación .....	60
Población y Muestra .....	61
Justificación del sector objeto de tesis .....	61
Entrevistas.....	70
Entrevista a Experto para el Trabajo de Titulación .....	70
Entrevista a Experto para el Trabajo de Titulación .....	72
Entrevista a Experto para el Trabajo de Titulación .....	74
Capítulo 3. Propuesta metodológica de los registros contables bajo NIC y US GAAP en los activos no corrientes .....	77
Propiedad, planta y equipo.....	77
Conocimiento del Negocio.....	77
Activos Intangibles NIC 38.....	116
Propiedades de Inversión NIC 40 .....	126
Conocimiento del Negocio.....	126
Conclusiones .....	140
Recomendaciones .....	142

## LISTA DE TABLAS

<b>Tabla 1</b> Jurisdicciones IFRS 2018 .....	5
<b>Tabla 2</b> Normas NIIF por regiones .....	6
<b>Tabla 3</b> Transferencias Propiedad de inversión.....	32
<b>Tabla 4</b> Método Línea Recta .....	38
<b>Tabla 5</b> Método de Suma de Dígitos .....	38
<b>Tabla 6</b> Método del Doble Saldo Decreciente o Porcentaje Fijo .....	39
<b>Tabla 7</b> Método del Saldo Creciente.....	39
<b>Tabla 8</b> Método de Unidades Producidas.....	40
<b>Tabla 9</b> Método del Fondo de Amortización .....	40
<b>Tabla 10</b> Método de Ross Heideche.....	41
<b>Tabla 11</b> Método de Tasa Fija Uniforme.....	41
<b>Tabla 12</b> <i>Comparativo de Métodos de Depreciación más utilizados</i> .....	42
<b>Tabla 13</b> Comparativo de Depreciación Acumulada .....	43
<b>Tabla 14</b> Análisis comparativo de las NIC38 Vs US GAAP350.....	51
<b>Tabla 15</b> Análisis comparativo de las NIC16-40-23 Vs US GAAP360-835.....	52
<b>Tabla 16</b> Compañías Ecuatorianas con Capital Extranjero.....	53
<b>Tabla 17</b> Rama Sectorial .....	54
<b>Tabla 18</b> Valores Monetarios por Actividad Económica .....	62
<b>Tabla 19</b> Distribución de Compañías con Inversión de Capital Extranjero por Provincias.....	63
<b>Tabla 20</b> Principales Compañías de Mayor Inversión Directa Extranjera de las Principales Provincias del Ecuador.....	66
<b>Tabla 21</b> Valores Monetarios Distribuidos en las Diferentes Actividades Económicas en la Provincia del Guayas .....	67
<b>Tabla 22</b> Préstamos Realizados por la compañía para la construcción de la planta. ....	81
<b>Tabla 23</b> Desembolsos realizados por la compañía para la construcción de la planta.....	81
<b>Tabla 24</b> Asiento del Préstamo recibido por Banco Pichincha año 2021 .....	82
<b>Tabla 25</b> Compra de Terreno para la construcción de la planta empacadora de camarón año 01/01/20.....	82
<b>Tabla 26</b> Tabla de Amortización Préstamo Banco Pichincha.....	82
<b>Tabla 27</b> Tabla de Amortización Préstamo Banco Guayaquil .....	83
<b>Tabla 28</b> Tabla de Amortización Préstamo Banco Pacífico .....	83
<b>Tabla 29</b> Tabla de Amortización Préstamo Banco del Austro .....	83
<b>Tabla 30</b> Asiento - Préstamo recibido por Banco Guayaquil año 2021 .....	83
<b>Tabla 31</b> Asiento - Préstamo recibido por Banco Pacífico año 2021 .....	84
<b>Tabla 32</b> Asiento - Préstamo recibido Banco del Austro año 2021 .....	84
<b>Tabla 33</b> Tasa de Interés Promedio Aplicable a Desembolsos .....	85
<b>Tabla 34</b> Desembolsos Promedios Ponderados del Activo Apto .....	86

<b>Tabla 35</b>	Gasto Financiero Total Capitalizado a los Activos Aptos .....	87
<b>Tabla 36</b>	Detalle del Valor Total de los Activos al finalizar la construcción .....	88
<b>Tabla 37</b>	Asiento - Pago de Servicio de Maquinaria 01/02/20.....	89
<b>Tabla 38</b>	Asiento - Compra de Materiales de Construcción año 01/03/20 .....	89
<b>Tabla 39</b>	Asiento - Compra de Sistema Eléctrico año 01/09/20 .....	89
<b>Tabla 40</b>	Asiento - Compra de Máquinas – Activos UGE año 01/12/20 .....	89
<b>Tabla 41</b>	Asiento - Gastos Financieros Capitalizables del 2020 .....	90
<b>Tabla 42</b>	Asiento - Conclusión de la obra - Planta Empacadora de Camarón.....	90
<b>Tabla 43</b>	Tabla de Depreciación en Unidades de Producción del total del valor de los UGE - Activos.....	92
<b>Tabla 44</b>	Asiento - Depreciación Año 2021.....	92
<b>Tabla 45</b>	Asiento - Pago de Intereses año 2021 de los préstamos realizados. ....	93
<b>Tabla 46</b>	Asiento - Pago de la primera cuota anual 2021 de los préstamos realizados .....	93
<b>Tabla 47</b>	Asiento - Depreciación Año 2022.....	93
<b>Tabla 48</b>	Asiento - Pago de Intereses año 2022 de los préstamos realizados .....	94
<b>Tabla 49</b>	Asiento - Pago de la segunda cuota anual 2022 de los préstamos realizados .....	94
<b>Tabla 50</b>	<i>Revaluación de los Activos - UGE en el año 2023 - Método de Re expresión Proporcional</i> .....	95
<b>Tabla 51</b>	Asiento - Revaluación de los Activos - UGE en el año 2023.....	95
<b>Tabla 52</b>	Asiento - Transferencias de Superávit por revaluación año 2023 .....	96
<b>Tabla 53</b>	Tabla de Depreciación con Revaluación en el año 2023 .....	96
<b>Tabla 54</b>	Asiento - Depreciación Año 2023.....	97
<b>Tabla 55</b>	Asiento - Pago de Intereses año 2023 de los préstamos realizados .....	97
<b>Tabla 56</b>	.....	98
<b>Tabla 57</b>	Asiento - Depreciación Año 2024.....	98
<b>Tabla 58</b>	Asiento - Superávit por Revaluación año 2024 .....	98
<b>Tabla 59</b>	Asiento - Pago de Intereses año 2024 de los préstamos realizados .....	99
<b>Tabla 60</b>	Asiento - Pago de Intereses año 2024 de los préstamos realizados .....	99
<b>Tabla 61</b>	Detalle de Distribución de valores en los Activos - UGE .....	100
<b>Tabla 62</b>	Cuadro de Flujo Descontado .....	102
<b>Tabla 63</b>	Pérdida por Deterioro .....	103
<b>Tabla 64</b>	Asiento - Deterioro del Valor de los Activos - UGE .....	103
<b>Tabla 65</b>	Tabla de Depreciación con Deterioro en el Año 2025.....	104
<b>Tabla 66</b>	Asiento - Depreciación año 2025.....	105
<b>Tabla 67</b>	Asiento - Depreciación Año 2026.....	105
<b>Tabla 68</b>	Asiento - Depreciación Año 2027.....	106
<b>Tabla 69</b>	Asiento - Depreciación Año 2028.....	106
<b>Tabla 70</b>	Asiento - Depreciación Año 2029.....	107
<b>Tabla 71</b>	Asiento de Depreciación Año 2030.....	107
<b>Tabla 72</b>	Elemento que produce Diferencias Temporarias .....	108
<b>Tabla 73</b>	Impuesto Diferido Año 2023 .....	109
<b>Tabla 74</b>	Registro Pasivo Diferido Año 2023 .....	109
<b>Tabla 75</b>	Impuesto Diferidos Año 2024.....	109

<b>Tabla 76</b> Efecto del Pasivo Diferido Año 2024.....	110
<b>Tabla 77</b> Impuesto Diferido Año 2025 .....	110
<b>Tabla 78</b> Efecto Impuesto Diferido Año 2025 .....	110
<b>Tabla 79</b> Registro del Activo por Impuesto Diferido Año 2025.....	111
<b>Tabla 80</b> Impuesto Diferido Año 2026 .....	111
<b>Tabla 81</b> Efecto del Impuesto Diferido Año 2026.....	111
<b>Tabla 82</b> Impuesto Diferido Año 2027 .....	112
<b>Tabla 83</b> Efecto del Impuesto Diferido Año 2027.....	112
<b>Tabla 84</b> Impuesto Diferido Año 2028 .....	112
<b>Tabla 85</b> Efecto Impuesto Diferido Año 2028 .....	113
<b>Tabla 86</b> Impuesto Diferido Año 2029 .....	113
<b>Tabla 87</b> Efecto Impuesto Diferido Año 2029 .....	113
<b>Tabla 88</b> Impuesto Diferido Año 2030 .....	114
<b>Tabla 89</b> Efecto Impuesto Diferido Año 2030 .....	114
<b>Tabla 90</b> Estado de Resultado Periodos 2021-2030.....	115
<b>Tabla 91</b> Por la Compra de Patente .....	116
<b>Tabla 92</b> Gasto de Amortización 31/12/20.....	117
<b>Tabla 93</b> Perdida por Deterioro .....	118
<b>Tabla 94</b> Perdida por Deterioro del Activo Intangible año 2021 .....	119
<b>Tabla 95</b> Amortización del Activo Intangible - Patente 2021 .....	119
<b>Tabla 96</b> <i>Amortización del Activo Intangible - Patente 2022</i> .....	119
<b>Tabla 97</b> Revalúo - Método de Eliminación .....	120
<b>Tabla 98</b> Importe en Libros al Dic 31, 2023 .....	121
<b>Tabla 99</b> Libro Mayor Patente .....	121
<b>Tabla 100</b> Libro Mayor Amortización Patente .....	121
<b>Tabla 101</b> Libro Mayor del Deterioro Acumulado Patente.....	122
<b>Tabla 102</b> Ajuste Por el Reverso del Activo.....	122
<b>Tabla 103</b> Efecto de la Revaluación de Activos Intangibles a 1 de enero del 2023 - Método de Eliminación.....	123
<b>Tabla 104</b> Amortización del Activo Intangible – Patente año 2023 .....	123
<b>Tabla 105</b> Superávit por Revaluación Activo Intangible – Patente año 2023 .....	124
<b>Tabla 106</b> Comparativo NIC 38 vs US GAAP .....	124
<b>Tabla 107</b> Por la Compra del Inmueble .....	127
<b>Tabla 108</b> Depreciación Anual Año 1 .....	128
<b>Tabla 109</b> Revalúo del Edificio y Terreno - Método de Eliminación .....	128
<b>Tabla 110</b> Transferencia de Propiedad Planta y Equipo a Inversión.....	129
<b>Tabla 111</b> Ajuste por el Valor Razonable .....	129
<b>Tabla 112</b> Reconocimiento del Diferido año 3 .....	130
<b>Tabla 113</b> Depreciación Acumulada año 3 en adelante.....	131
<b>Tabla 114</b> Al 30 de diciembre 2020 VL a VR.....	131
<b>Tabla 115</b> Registro Inventario a Propiedad de Inversión .....	132
<b>Tabla 116</b> Al 30 de diciembre 2021 VL y VR .....	133
<b>Tabla 117</b> Reconocimiento del Ajuste Generando Ganancia o Perdida.....	133
<b>Tabla 118</b> Ajuste del Valor en Libros a Valor Razonable al 31-12-2020 .....	134
<b>Tabla 119</b> Por el Valor Razonable al 31-12-2020 .....	134

<b>Tabla 120</b>	Ajuste Propiedad de Inversión Ocupada por el dueño .....	135
<b>Tabla 121</b>	Por el Valor Razonable al 31-06-2021 .....	135
<b>Tabla 122</b>	Ajuste VL a VR al 31-12-2021 .....	137
<b>Tabla 123</b>	Por el Cambio de Propiedad de Inversión a Inventario .....	137
<b>Tabla 124</b>	Venta del Inmueble.....	137
<b>Tabla 125</b>	Comparativo NIC 40 vs US GAAP .....	138

## LISTA DE FIGURAS

<b>Figura 1.</b> Mapa de países que utilizan Normas NIIF (azul).....	5
<b>Figura 2.</b> Las Crisis de Demanda.....	20
<b>Figura 3.</b> Precio de Alquiler.....	21
<b>Figura 4.</b> Función de inversión.....	22
<b>Figura 5.</b> Determinación de la inversión en construcción.....	23
<b>Figura 6.</b> Aumento de las Propiedades de Inversión.....	24
<b>Figura 7.</b> Ciclo Inmobiliario.....	28
<b>Figura 8.</b> NIC 40.....	30
<b>Figura 9.</b> NIC 38.....	34
<b>Figura 10.</b> NIC 16.....	36
<b>Figura 11.</b> Métodos de depreciación.....	42
<b>Figura 12.</b> Depreciación Acumulada de los Métodos de Depreciación.....	43
<b>Figura 13.</b> Reconocimiento y Medición.....	44
<b>Figura 14.</b> Reconocimiento del Deterioro de un Activo.....	45
<b>Figura 15.</b> Compañías de Guayaquil con mayor capital extranjero.....	55
<b>Figura 16.</b> Tipos de fuentes de información.....	59
<b>Figura 17.</b> Registro de Compañías con Accionista Provenientes de Estados Unidos de América.....	61
<b>Figura 18.</b> Participación de Inversión Directa en las Provincias.....	64
<b>Figura 19.</b> Valores Monetarios Invertidos de Forma Directa por Provincia.....	65
<b>Figura 20.</b> Valores Invertidos en los Diferentes Sectores Económicos de la Provincia del Guayas.....	68
<b>Figura 21.</b> Participación en los Diferentes Sectores Económicos de la Provincia del Guayas.....	69
<b>Figura 22</b> Laboratorio de Larvas.....	78
<b>Figura 23</b> Piscinas productoras de camarón.....	79
<b>Figura 24</b> Empacadora.....	79

## Resumen

El presente trabajo de investigación da origen a la evaluación de dos normas, las NIC vs US GAAP. Para efecto la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en el Ecuador registra en sus bases de datos al 31 de diciembre de 2019 la cantidad de 2.776 estas son compañías activas con inversión extranjera provenientes de Estados Unidos de América de los cuales 1.738 son de inversión directa.

Estas compañías que residen en el Ecuador emiten sus estados financieros bajo las Normas Internacionales de Información Financiera, los cuales son regularizadas por dicha entidad en conjunto con el Servicio de Rentas Internas SRI, pero a su vez estas compañías necesitan reportar sus estados financieros a casa matriz que están domiciliados en Estados Unidos de América pero bajo otra norma que es la US GAAP, dicha norma mantiene similitudes en los tratamientos contables, como políticas de reconocimientos inicial y posterior, los métodos de depreciación, métodos de amortización. Una diferencia entre ellas se encuentra en la revalorización de los activos, la NIC 16 menciona que para revaluar un activo se lo realiza bajo dos métodos, de los cuales uno es el de eliminación de la depreciación y el otro método es el método de re expresión proporcional en el año en que afecta a los libros; las US GAAP ASC 360 no permiten revaluaciones ya que son llevados a su costo histórico. Para efectos comparativos se utilizó las siguientes normas:

<b>NIF</b>	<b>US GAAP</b>
NIC 16 Propiedad, Planta y Equipo	ASC 360 Propiedad, Planta y Equipo
NIC 23 Costes por Intereses	ASC 835 Capitalización de Intereses
NIC 36 Deterioro del Valor de los Activos	ASC 360 Propiedad, Planta y Equipo
NIC 38 Activos Intangibles	ASC 350 Intangibles
NIC 40 Propiedades de Inversión	ASC 360 Propiedad, Planta y Equipo

En los casos prácticos demostraremos los tratamientos contables para cada norma y su comparación. Nos concentraremos en los activos no corrientes ya que tienen una fuerte incidencia en los estados financieros

## **Introducción**

### **Antecedentes**

#### **Historia de la Contabilidad**

Según Guzmán et al., (2005) mencionaron que la contabilidad es una actividad aplicada desde tiempos remotos, en el cual sus primeros inicios datan de los años 4500 al 500 A.C, donde se recurrían a tablillas de arcilla para realizar sus registros, pero no es hasta el año 1458 donde Benedetto, C. se ocupa de la contabilidad por partida doble, donde planteó una tesis de que todo comerciante debe contemplar la funcionalidad de tres tipos de libros, tales como: (a) el libro mayor, (b) libro diario y (c) el balance anual. Posteriormente, considerando la nueva transaccionalidad de las situaciones mercantiles durante el siglo XV, el señor Pacioli, F.L fue quien se encargó de desarrollar y perfeccionar el método de partida doble. Al respecto, Pacioli señaló que todo acto comercial debe llevarse con carácter dual, es decir no puede existir deudor sin acreedor. Además, señaló que toda actividad comercial debe contemplar un listado de recursos necesarios para el inicio de sus operaciones, así como su financiamiento correspondiente, lo cual se traduce en activos y en pasivos que generarán en el negocio, y que sus transacciones deben ser registradas atendiendo un orden cronológico de los mismos. Este autor mencionó que las personas que llevaron a cabo la administración de la actividad comercial, comenzaron a utilizar el libro diario como parte fundamental del orden de las transacciones que dan origen a la contabilidad, en el cual se obtuvieron las primeras apreciaciones en las que resultó imprescindible que, para la generación de beneficios económicos, se requiere que la entidad considere una inversión en recursos necesarios que conllevaron al origen de rentas o ingresos.

## ***Antecedentes de Los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados***

Marrero (2015) indicó que los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados (PCGA) fueron creados después de la caída de la bolsa de valores de Estados Unidos en el año 1929, la cual fue denominada como la “gran depresión”. Debido a ese suceso, el Congreso de Estados Unidos decidió crear el *Security Exchange Commission* (SEC) con el fin de devolver la confianza de los inversionistas. En el año 1936, la *Association of International Accountants* (AIA) promulgó los PCGA y en los años siguientes, entre 1938 y 1939, la SEC permitió que esta asociación se autorregule y puedan realizar el establecimiento de los PCGA. Posterior a ello se creó el *Committee on Accounting Procedures* (CAP), quien se encargó de publicar cincuenta y un (51) boletines denominados *Accounting Research Bulletin* (ARB). Este comité se encontró conformado por dieciocho 18 practicantes contables y tres profesores; el cual no tenía potestad para establecer normas y principios. Durante el año 1959, el CAP fue reemplazado por la *Accounting Principles Board* (APB), la cual tenía como objetivo principal el esclarecer temas contables y desarrollar un marco conceptual amplio de principios y temas contables específicos. Es así que este autor mencionó que hasta el año 1972, la APB emitió 31 declaraciones de Principios Contables. Estas declaraciones fueron llamadas APB opinions, además de cuatro declaraciones de conceptos contables, los cuales recibieron el nombre de APB statements. Debido a varios conflictos presentados dicho año, la Junta de principios Contables fue reemplazada por la *Financial Accounting Standards Board* (FASB). Durante el año 1973, la FASB comenzó a tomar el control contable con el fin de diseñar un sistema eficiente en la emisión de normas y una aplicación en la información financiera. Este organismo es el que actualmente se encarga de promulgar las normas y principios de contabilidad. La SEC anunció a las FASB como la principal entidad encargada de establecer dichas normas. Asimismo, se creó el *International Accounting Standards Committee* (IASC), el cual tuvo como objetivo el establecer las normas o reglas uniformes que se usarán al momento de realizar la presentación de los Estados Financieros

Consolidados de empresas que deseen participar en un mercado de capital integrado por todas las naciones de la Unión Europea. Las FASB emitieron las normas contables las cuales fueron llamadas “Declaraciones de las FASB” las mismas que en la actualidad son conocidas como US GAAP, las cuales son de aplicación obligatoria dentro de Estados Unidos, en especial para aquellas empresas que se encargan de cotizar en la Bolsa de Valores.

### **Introducción de las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC)**

Según Díaz & Vásquez (2013) el IASC produjeron estándares denominados *International Accounting Standards* conocidas en español como Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y sus debidas interpretaciones denominadas *Standard Interpretations Committee* (SIC). Las primeras NIC fueron publicadas en 1975 cuyos títulos fueron NIC 1 Revelación de Políticas Contables y NIC 2 Valoración de Inventarios al Costo Histórico. Durante sus primeros años, el IASC solo funcionaba con nueve miembros, el cual se conformaron de los institutos de contadores de: Alemania, Australia, Canadá, Estados Unidos, Francia, Holanda, Japón, México y Reino Unido. Luego fueron admitidos los países de: Bélgica, India, Israel y Nueva Zelanda. Posterior al ingreso de estos países, ingresó Irlanda y Países Bajos, estos dos países contaban con el derecho de voz, pero no de voto. Durante el año 1975 se creó la Federación Internacional de Contadores (IFAC), el mismo que trabajó en conjunto con el IASC. Durante 1982, se modificaron los estatutos de la IASC, promulgando un reglamento con el fin de convertirse en una estructura más democrática y abierta al público en el mediano plazo.

Por lo tanto Deloitte (2019) mencionaron que en el año 2001, el IASC fue reemplazado por el *International Accounting Standards Board* (IASB), el mismo que estaba conformado por expertos de varias partes del mundo y con diferentes profesiones. Este organismo se encargó de adoptar todas las Normas e Interpretaciones creadas por el IASC y realizó mejoras de las mismas, las cuales se finalizaron y emitieron en el 2004.)

A continuación, se establece un resumen de los principales países que aplican IFRS en el mundo, donde se puede observar que, en América central, Bolivia, Panamá no aplican NIIF siendo así que EEUU aplica US GAAP.

**Figura 1.**

*Mapa de países que utilizan Normas NIIF (azul).*



Nota. Adaptado de *Quien usa los estándares IFRS*, de Fundación IFRS, 2020.

Casi todas las jurisdicciones se han comprometido públicamente a respaldar un conjunto único de estándares de contabilidad global de alta calidad. Las 166 jurisdicciones representan todas las partes del mundo de la siguiente manera:

**Tabla 1**

*Jurisdicciones IFRS 2018*

Regiones	Numero de Jurisdicciones	% del total
Europa	44	27
África	38	23
Medio Oriente	13	8
Asia y Oceanía	34	20
Américas	37	22
Totales	166	100

Nota: Adaptado de “Análisis de los perfiles de Jurisdicción”, por Las Normas Internacionales de Información Financiera IFRS, 2018.

De las 166 jurisdicciones Mas del 90% requieren normas NIIF en su mayoría las empresas nacionales que cotizan en bolsa. La siguiente tabla analiza el uso de NIIF por región del mundo:

**Tabla 2**  
*Normas NIIF por regiones*

Región	Jurisdicciones en la región	Jurisdicciones que requieren las Normas NIIF para todas o la mayoría de las entidades nacionales con responsabilidad pública	Jurisdicciones que requieren Normas NIIF cómo % del total de jurisdicciones en la región	Jurisdicciones que permiten las Normas NIIF para al menos algunas (pero no todas o la mayoría) de las entidades nacionales de responsabilidad pública	Jurisdicciones que no requieren ni permiten las normas NIIF para ninguna entidad nacional públicamente responsable
Europa	44	43	98	1	0
África	38	36	95	1	1
Medio Oriente	13	13	100	0	0
Asia y Oceanía	34	25	74	3	66
Américas	37	27	73	8	2
Totales	166	144	87	13	99
Como % de 166	100	87		8	5

*Nota:* Tomado de “Análisis de los perfiles de Jurisdicción”, por Las Normas Internacionales de Información Financiera IFRS, 2018.

### ***Introducción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)***

En el año 2002, el IASB comenzó a establecer normas y tuvieron dentro de sus objetivos lo siguiente: (a) Implementar un lenguaje universal, (b) Facilitar el acceso de las entidades a los mercados de capital tanto nacionales como internacionales, (c) Promover la atracción de la inversión extranjera para el desarrollo del país, (d) Incrementar la eficiencia del mercado y (e) Brindar seguridad para los inversionistas, entre otros. Fierro & Fierro, (2015).

En este mismo año, el IASB y la FASB firmaron un memorándum entre las partes llamado *Norwalk Agreement* en el cual señalaron que ambos organismos unificaron políticas contables. Además, establecieron que dentro de sus compromisos se encontró el desarrollo de normas con alta calidad que sea compatible entre sí y eliminar aquellas diferencias entre las IFRS y las US

GAAP por medio de la identificación de soluciones comunes. (Fierro & Fierro, 2015).

Hasta la actualidad, el IASB ha emitido diecisiete Normas Internacionales de Información Financiera con sus correspondientes interpretaciones, conocidas como CINIIF o IFRIC por sus siglas en inglés.

### ***La Contabilidad en el Ecuador***

Yaguache et al. (2015) concluyeron que “las NEC son ratificadas por la Superintendencia de Compañías y constituyeron la norma vigente hasta el año 2009. En este año las empresas del Ecuador empiezan con los denominados periodos de transición para cambiar de NEC a NIIF” (p. 26).

La Norma Internacionales de Contabilidad NIC 16 (2014a) que corresponde a Propiedad Planta y Equipo fue emitida por el IASC durante 1993 y fue adoptada por el IASB en el 2001, Dicha norma fue revisada en el año 2003 por el consejo, la misma que reemplazó “las siguientes interpretaciones: (a) costos de modificación de los programas informáticos; (b) Indemnizaciones por deterioro; y (c) costos por revisiones o reparaciones generales” (p. 24).

La Propiedad Planta y Equipo, tales como inmuebles, maquinarias y equipos, fueron utilizados por las empresas al momento de la producción y distribución de bienes, así como también en la utilización de bienes en las áreas administrativas y de ventas. Comúnmente, estos rubros representan una parte significativa en el Estado de Situación.(Tanaka, 2005).

La NIC 16 tiene como objetivo principal el establecer las bases y los criterios que deben seguirse en la revelación de los fundamentos de valuación usados para determinar el valor bruto en libros, además muestra los métodos de depreciación que deben ser usados. Esta norma también ayuda con la explicación y los conceptos para poder identificar la propiedad, planta y equipo, así como también los componentes del costo, entre otros. (Tanaka, 2005).

Otra Norma que revisaremos en el presente trabajo de titulación es la NIC 40, la misma que corresponde a la Propiedad de Inversión. Esta norma

fue creada por el IASC en el año 2000 y adoptada por el IASB en el año 2001 y en el año 2003. La NIC 40 tiene como objetivo el establecer el tratamiento contable que debe dársele a las inversiones inmobiliarias y los lineamientos para la revelación de esta información. Finalmente revisaremos la NIC 38 la cual corresponde a activos intangibles. Esta Norma fue creada en el año 1998 por el IASC y adoptada por el IASB en el año 2001. La NIC 38 tiene como objetivo establecer los lineamientos para determinar cuándo un activo es considerado como intangible, su importe en libros y la revelación de la información. En contraparte, tenemos las US GAAP 360 y 350 las cuales corresponden a propiedad, planta y equipo - propiedad de inversión e intangibles respectivamente, pero cuentan con ciertas diferencias con las NIC. Los US GAAP son utilizados por las compañías de Estados Unidos o las que se encuentren listadas en Wall Street. (Oriol et al., 2018).

Las diferencias presentadas en estas normativas contables permitirán al lector de este Trabajo de Titulación comprender las principales situaciones contables y efectos impositivos que poseen aquellas empresas que poseen una Contabilidad fundamentada en NIC para propósitos locales, y una Contabilidad basada en US GAAP para propósitos de reporte a entidades domiciliadas en USA, los cuales procederemos a comentar, analizar y explicar en los capítulos siguientes.

### **Formulación del problema**

Las empresas del Ecuador siguen lineamientos contables al momento de registrar sus transacciones. En ese aspecto, dichos principios se encuentran enmarcados por las NIC. Sin embargo, encontramos algunas empresas en Ecuador que mantienen reportes de Estados Financieros a casa matriz o empresas filiales domiciliadas en Estados Unidos, lo cual supone una aplicación de un marco de principios contables distinto, el cual corresponde a los US GAAP.

## **Planteamiento del problema**

Los activos no corrientes corresponden a transacciones materiales que las empresas invierten para generar beneficios económicos en el país. Dichos bienes constituyen una fuente significativa de recursos con las cuales permiten, entre otros, la transformación de materias primas en bienes o servicios sustentables para la sociedad, la obtención de rentas y plusvalía, y aquellos que se permiten la explotación del uso o goce de derechos obtenidos a través de marcas, patentes y concesiones.

Las US GAAP y Las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) señalan las reglas para realizar los registros contables conforme a su marco normativo aplicable, sin embargo, al momento de ser empleadas presentan diferencias en sus bases de aplicación; por consiguiente revisaremos la situación particular existente de aquellos activos trascendentales para la operación de las empresas, como lo constituyen los activos no corrientes, los cuales responden a los nombres de: (a) Propiedad, planta y equipo, (b) Activos Intangibles y (c) Propiedades de inversión.

Por consiguiente, el presente trabajo de titulación planteará la problemática existente que tienen las empresas locales al momento de efectuar reportes financieros a Estados Unidos, así como los efectos contables que presentarían los activos no corrientes al momento de ser valuados entre ambas bases, y la forma adecuada en que deben ser interpretados por los usuarios de dicha información.

Así tenemos que, las NIC relacionadas a la valuación de activos no corrientes contemplan en su reconocimiento inicial y posterior el modelo de costo histórico o valor razonable si el mismo puede medirse de manera confiable, además se permite la revalorización de los activos fijos. El valor residual se revisa al menos una vez al cierre de cada período fiscal en caso de que exista un cambio en la estimación contable. Los activos intangibles utilizan el flujo de caja descontado como una medida para estimar deterioro, cuyo análisis permite la reversión de los mismos.

En contraparte, las bases contables de US GAAP señalan que los activos no corrientes deben ser registrados únicamente por su costo histórico

pudiendo contemplar un test de deterioro si fuere aplicable, no obstante, a diferencia de las NIC, la revalorización no se encuentra permitida. Asimismo, el valor residual no requiere que la vida útil o el valor residual sean revisados al final de cada período. Los activos intangibles utilizan el flujo de caja descontado como una medida para estimar deterioro, cuyo análisis a diferencia de las NIC, no permite la reversión de los mismos.

Por tal motivo, dichas diferencias originan que el reporte financiero de compañías que utilizan ambos marcos normativos contables que puedan contar con el conocimiento adecuado para que la lectura de las cifras presentadas a los accionistas, incluyan una adecuada presentación razonable, así como el origen a una nueva problemática que se presenta al momento de aplicar las normas relacionadas al impuesto a las ganancias, de conformidad a las disposiciones establecidas en la NIC 12 correspondiente.

### **Justificación**

En la actualidad, las NIC y las US GAAP son dos marcos normativos contables de gran aceptación y trascendencia a nivel mundial que se encuentran vigentes; ambas normativas constantemente son revisadas con la finalidad que puedan observar todas las circunstancias de negocios que se suscitan en el ámbito contemporáneo.

Sin embargo, a pesar de la constante revisión, a la fecha no se encuentra un abordaje que permita conocer un lineamiento alternativo que pueda contemplar un lenguaje contable único cuando una subsidiaria, agencia o sucursal de una entidad domiciliada en Estados Unidos de Norteamérica se encuentre domiciliado en un territorio donde se aplique un marco normativo distinto, como lo corresponde a las NIC en el Ecuador. En dicha circunstancia, las compañías ecuatorianas se ven obligadas de emitir estados financieros bajo los principios US GAAP.

Así tenemos que las principales dificultades que surgen del proceso de armonización entre NIC y US GAAP, contemplan los siguientes problemas: (a) El dinamismo de cambios en la normativa, (b) Los cambios en los sistemas de información, y (c) Los costos de implementación.

El presente trabajo de titulación se fundamenta en la información obtenida de cada una de las normas contables en referencia, por tal motivo surge la importancia de una propuesta metodológica que permita conocer el impacto de las similitudes y diferencias, que permita ofrecer de esta manera un insumo útil en el estudio de la NIC y US GAAP.

De esta manera se pretende brindar una información a empresarios, contadores, administradores, estudiantes, o emprendedores que se encuentren interesados en conocer las diferencias que pueden presentar al momento de aplicar dichas normativas, así como aquellas compañías que tengan una relación directa con Estados Unidos de Norteamérica, en específico en el tratamiento contable de los activos no corrientes, el cual permita a su vez conocer el impacto que pueda provocar tales diferencias en su interpretación, tanto en el nivel de su marco normativo contable e impositivo.

## **Objetivos**

### **Objetivo general**

Proponer una metodología que identifique las principales transacciones en la aplicación de las NIC y US GAAP en el tratamiento contable de los activos no corrientes de empresas multinacionales para efectos de reporte a casa matriz.

### **Objetivos específicos**

- Exponer la diferencia en la política contable de adopción de los activos no corrientes al momento de efectuar el reconocimiento inicial y posterior en dichas empresas.
- Presentar los principales métodos de depreciación de propiedad, planta y equipo (PPE) aceptados en la contabilidad de empresas bajo US GAAP y las principales diferencias con respecto a las NIC, así como los correspondientes impuestos diferidos que podrían generarse por esta circunstancia.

- Señalar la forma de contabilización del valor residual en propiedad, planta y equipo (PPE) según la NIC versus los US GAAP y los efectos contables que éstos tendrían.
- Presentar los métodos de amortización de activos intangibles aceptados en la contabilidad de empresas bajo US GAAP y las principales diferencias con respecto a las NIC, así como los correspondientes impuestos diferidos que podrían generarse por esta circunstancia.
- Determinar la base de contabilización de las Propiedades de Inversión bajo NIC y US GAAP.

### **Preguntas de Investigación**

- a) ¿Cuáles son las principales políticas de empresas multinacionales con capital extranjero de nacionalidad estadounidense, respecto al tratamiento contable de activos no corrientes?
- b) ¿Cuáles son las principales diferencias en los métodos de depreciación / amortización en activos no corrientes bajo NIC / US GAAP?

### **Hipótesis**

¿Existe diferencia significativa del importe en libros al momento del reconocimiento inicial y posterior de activos no corrientes cuando se implementa la NIC y US GAAP?

### **Delimitaciones**

El alcance del trabajo de titulación contempla una revisión al marco normativo contable de los activos no corrientes que se presentan en un estado financiero de una sociedad domiciliada en Ecuador cuyos accionistas, empresas filiales o subsidiarias corresponden a sociedades domiciliadas en los Estados Unidos de Norteamérica, vigentes al periodo fiscal 2019.

En dicha circunstancia se pretende efectuar una revisión a las Normas Internacionales de Contabilidad aplicables en la presentación de estados financieros en Ecuador, y sus principales diferencias al momento de

contrastar con una base contable bajo US GAAP aplicable en la presentación de estados financieros en USA.

Los activos no corrientes de mayor trascendencia e importancia en su estudio que se trataran en el presente trabajo de investigación corresponden a los siguientes tipos de activos: (a) Propiedad, planta y equipo, (b) Propiedades de inversión, y (c) Activos Intangibles. Por otro lado, el tema de investigación se realizará de manera exclusiva en los activos no corriente por ser de mayor trascendencia en la investigación de estudio.

### **Limitaciones**

El presente trabajo de titulación cuenta con varias limitaciones, una de ellas es la falta de estudios o análisis existentes que nos permita obtener una pauta al momento de profundizar en la contabilización de activos no corrientes bajo NIC y bajo US GAAP, es decir, poder indicar si dichas contabilizaciones corresponden a una práctica común en empresas de Guayaquil que reporten a casa matriz en Estados Unidos.

Otra de las limitaciones que presenta este trabajo de titulación es el poder acceder a información detallada de la contabilización de los activos, ya que aquellos estados financieros que se encuentran subidos en la Superintendencia de Compañías no reflejan la información de esa forma. A su vez otra limitación es conseguir referencias a nivel contable, impositivo, conversión de estados financieros, entre otra información de aquellas compañías que pertenezcan a la muestra seleccionada en el presente trabajo de titulación.

## Capítulo 1. Fundamentación Teórica

### Marco Teórico

#### Teoría Modelo de Inversión con Información Asimétrica

Para Gómez (2008) “La teoría financiera realiza formulaciones teóricas sobre el valor de los activos, el funcionamiento de los mercados financieros y las relaciones entre los grupos que aportan fondos a la empresa” (p.IX-1).

Azofra & López (1997) mencionaron que este modelo consistió en añadir variables financieras “primordialmente el *cash flow* a un modelo de inversión habitualmente basado en alguna relación entre valor de mercado y valor de reposición de los activos” (p. 14).

Normalmente, esto supone la utilización del Ratio Q, dando lugar a entradas a futuras oportunidades de inversión de las empresas, Azofra & López (1997) señalaron que “si las variables financieras resultaran significativas, constituiría una señal de las imperfecciones en el mercado de capitales, ya que la teoría indica que la Q debe ser un estadístico suficiente de la inversión” (p. 14).

Otro de los enfoques que se encuentra en esta teoría es el enfoque del error de especificación de la ecuación de Euler. Esta ecuación es definida como un modelo dinámico que permite describir las decisiones empresariales de inversión en activos fijos. Contiene multiplicadores que se encuentran asociados a las restricciones financieras que se presentan en dicha inversión, por ende, también estará relacionado con las variables financieras. Así mismo en este modelo constan aquellos que no parten de un modelo teórico explícito, sino que simplemente incluyen variables financieras en una ecuación de inversión especificada. Su objetivo es mostrar cómo en condiciones de restricciones crediticias, la inversión presentará una correlación positiva con el flujo de fondos obtenidos por la empresa. (Azofra & López, 1997).

A medida que los inversores externos desconocen la viabilidad de los proyectos de inversión de las empresas estos exigirán una retribución con el

objeto de compensar una pérdida que puede sufrir al financiar los proyectos no rentables. Los directivos financieros para evitar el pago de esta prima prefieren financiarse mediante recursos generados internamente. La generación de abundantes recursos por parte de las empresas es un indicador de buena situación financiera posicionándose en una condición ventajosa.(Álvarez, 1996).

La existencia de restricciones financieras tiene una doble modelación en la decisión de inversión en activo fijo. Una de ellas es la limitación del *cash flow* que la empresa obtiene, concretando una estrecha relación existente, entre su inversión en activo fijo y los recursos generados para financiar dichos activos. La desaparición del principio de perfecta información en el mercado supone la quiebra del mecanismo de los precios como medio de asignación de recursos, esto implica señalar un nuevo papel al tipo de interés en la elección del volumen de deuda empleado. Esta tasa reflejará de algún modo la valoración que el mercado realiza de dicha solvencia, por lo que mostrará una dependencia con algunos de los indicadores financieros observados desde el exterior de la empresa por los prestamistas. Otra de las restricciones que las empresas notan en su inversión, es la imposibilidad de captar una deuda, aunque otros prestatarios que presenten una posición financiera análoga si lo ejecuten.

En el contexto de asimetría informativa, el tipo de interés deja señalado el punto de equilibrio entre la oferta y la demanda de fondos ajenos, pudiendo llegar a una situación de racionamiento de créditos. En tales circunstancias, se tiene lugar a un exceso de demanda, de manera que algunos potenciales prestatarios que se encuentren dispuestos a pagar la tasa de interés vigente, no tengan acceso al mercado de deuda. La influencia de las variables propias de la empresa no se reduce solo a la autofinanciación, también se puede utilizar la función del “fondo de maniobra” como origen y empleo de recursos para tratar de anular el efecto de las restricciones financieras sobre la inversión, con el objetivo de disminuir los costes de ajuste. Suponiendo que el *cash flow* presenta fluctuaciones, el “fondo de maniobra” se comportará como otra fuente potencial de recursos en aquellas situaciones en las que la

autofinanciación resulte insuficiente para cubrir la inversión en activo fijo, presentando su utilización parecidas ventajas al empleo de recursos generados internamente. Por otro lado, se tiene la incidencia de la riqueza neta de la empresa, la misma que es importante al momento de la captación de fondos debido a que por una parte supone un incentivo para las empresas prestatarias y por otra parte sirve como garantía de los fondos obtenidos en un préstamo. La medida en que una empresa contribuya con su propia riqueza a financiar sus inversiones, producirá una convergencia de los intereses de los propietarios de la empresa y los intereses de los aportantes del resto de los fondos. El recurso frecuente al endeudamiento trae consigo mayores cargas financieras en el futuro y una reducción de la solvencia, lo que provoca una notable modificación de la función de inversión de la empresa. Durante épocas de recesión, un mayor endeudamiento tiende a acentuar en la inversión las negativas consecuencias de la contracción económica; en fases expansivas, la mayor inclinación hacia la deuda disminuye la cifra de inversión. (Azofra & López, 1997).

**Activos Financieros.** La teoría financiera se centra en tres ámbitos que son los siguientes: (a) formación de precios de activos financieros, (b) eficiencia de los mercados de capital, y (c) determinación de la estructura de capital en una empresa. La información asimétrica tiende a interrelacionarse con aspectos relevantes, generando así la aparición de conductas oportunistas en dependencia con la toma de decisiones financieras, formación de precios en títulos, precio de activos financieros, y el conflicto entre propiedad y control. Gómez (2008) mencionó dos conflictos que se generan en las empresas:

El conflicto entre accionistas externos e internos, es decir, entre propiedad y control de la empresa, y entre accionistas y acreedores, es decir, entre los distintos aportes de capital. Los conflictos entre propiedad y control surgen fundamentalmente como consecuencia de la asimetría informativa que se produce entre accionistas internos y accionistas externos. (p.IX-1)

Los accionistas que poseen un cargo dentro de la entidad llamados así también accionistas internos, tienen la ventaja de estar mejor informados sobre la realidad de la compañía, en comparación a accionistas externos que solo se basan en la información recibida de forma periódica. Del Brio compartió cuatro factores que nacen de la teoría financiera y su relación con los efectos de la información asimétrica, de aquí nacen los comportamientos oportunistas que generan la aparición de la selección adversa y del riesgo moral. Los cuales son: (a) racionalidad limitada, (b) incertidumbre, (c) precios de equilibrio, y (d) discrecionalidad directiva.

### **El Ratio Q de Tobin**

Para Azofra & López (1997) el modelo del Ratio Q nació en 1969 con la pretensión de describir las características de los modelos monetarios de equilibrio, a medida del paso del tiempo se ha modificado propuestas en las distintas variantes, con el fin de expandir su campo de aplicación justificando el uso de este modelo en el campo de la inversión empresarial. El economista James Tobin ganador de un premio Nobel mencionó que el Ratio Q se define a través del cociente entre el valor de mercado de un activo y su valor de reposición. La tasa de inversión de una empresa debe ser una función positiva del Ratio, el mismo que presenta un valor crítico en torno a la unidad.

Este modelo guarda cierta similitud con la teoría neoclásica de la inversión y se desarrolla coincidiendo con una serie de trabajos que trataron de corregir el enunciado original de la teoría de acumulación óptima de capital, con el fin de proporcionar soporte adicional a dicha teoría. Un aspecto particular de esta teoría es el desempeño de los costos de ajuste. Es así que Azofra & López (1997) mencionaron lo siguiente:

Empezando de la maximización del valor actual del flujo de futuros beneficios de la empresa el enfoque de la  $q$  constituye una teoría válida para determinar la tasa de inversión, tasa que se hallaría condicionada por los costos de ajuste de dicha inversión que, normalmente, presentaran una forma convexa (p. 11)

Los costos de ajuste en los modelos Q también son relevantes debido a que implica que los costos marginales de la empresa dependen entre otros factores, el nivel de inversión previamente efectuado, por ende, la decisión de inversión se presenta no como resultado del costo y la rentabilidad de la misma, sino que relaciona dos aspectos independientes como son el costo de la inversión y el volumen de capital antes mencionado.

Azofra & López (1997) señalaron que: “la teoría del Ratio Q permite especificar explícitamente una tasa de inversión, en la que intervendrán como factores determinantes el coste y el rendimiento de la inversión”(p. 12). Dentro de esta teoría, también debe considerarse la parte impositiva. Los incentivos a la inversión resultan difíciles de introducir en los modelos de acelerador flexible, pero dentro de esta teoría se encuentra una metodología apta para su tratamiento. Otro beneficio es que permite evaluar las consecuencias derivadas de los anuncios de medidas de política fiscal y comparar cambios permanentes versus cambios temporales en los parámetros de dichas políticas.

Por otro lado Mankiw (2014) también mencionaron que las empresas basan sus decisiones de inversión en el siguiente cociente:

El numerador Q es el valor del capital de la economía determinando por la Bolsa de valores. El denominador es el precio del capital si se comprara hoy. Según Tobin, la inversión neta depende de que Q sea mayor o menor a 1, la Bolsa concede al capital un valor inferior a su coste de reposición, en este caso las empresas no reponen el capital conforme se deprecia. (p. 689)

Teoría de Tobin

$$Q = \frac{\text{Valor de mercado del capital instalado}}{\text{Coste de reposición del capital instalado}}$$

Se observa que Q depende de los beneficios generados por el capital instalado. La ventaja de este cociente es que refleja una rentabilidad futura o actual del capital. (Mankiw, 2014).

## **Acumulación Óptima del Capital**

Este modelo nació en la época de los 60, junto con las posturas de Chenery, Koyck, Eisner y Kuh, en las que se comparte el enfoque de un nivel objetivo de activo fijo. Esta teoría se destaca en el valor que tiene una empresa donde se considera la utilidad de la compañía, por tanto, esta teoría busca el mejoramiento continuo de una compañía determinada con respecto a la rentabilidad. Azofra & López (1997) mencionaron que:

El modelo de acumulación de capital pretende dar explicación a la inversión a través de la función de producción, función que, en el marco de esta teoría, se contempla como un medio de transformación de un flujo de factores productivos en un flujo de servicios de trabajo y de capital.(p. 9)

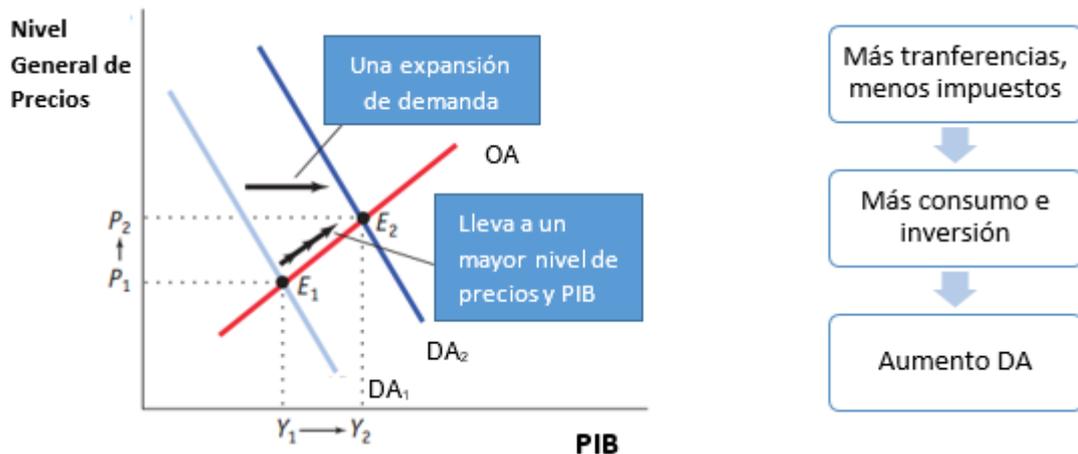
En otras palabras, lo que indica el autor con la acumulación óptima del capital es la relación que existe entre la inversión y la producción, con estas variables se busca maximizar la rentabilidad de un determinado negocio. Azofra & López (1997) indicaron también que “la empresa, mediante la adquisición de bienes de equipo, se ofrece servicios de capital a sí misma, de modo que esta inversión le proporciona una utilidad reflejada en el valor de la producción elaborada”(p. 9).

***Estímulos Fiscales a la Inversión.*** Los modelos de Inversión en activos fijos señalan que en algunos países la intervención en las decisiones empresariales de inversión a través de los impuestos han sido objeto de debate constante. Sin embargo, a través del tiempo se han creado nuevas maneras de fomentar la inversión internacionalmente. (Azofra & López, 1997).

Es así que Martínez (2019) menciona que las variaciones de la demanda agregada se muestra la relación que tiene la producción con el PIB y conforme a lo que indica, mientras existan más transferencias de bienes y servicios, mayor es el consumo y por ende las empresas invierten más, lo que produce un aumento de la demanda y por lo consiguiente la oferta incrementa para satisfacer la misma.

**Figura 2.**

*Las Crisis de Demanda.*



Nota. Adaptado de *Cambios en el equilibrio por variaciones de la demanda agregada*, de J. Martínez, 2019.

### **Teoría de la inversión desde el punto de vista macroeconómico**

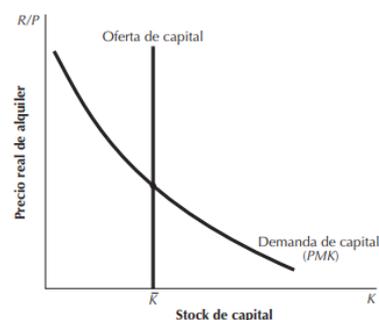
Mankiw (2014) señaló que la inversión desempeña un rol muy importante, existen tres tipos de gasto de inversión: (a) La inversión en bienes de equipo, (b) La inversión en construcción y (c) La inversión en existencias. La inversión en bienes de equipos es el mayor componente, representando dos tercios del total. Está comprendida por los equipos y estructuras que compran las empresas para producir. Dentro de este tipo de inversión ingresa la teoría neoclásica antes mencionada, ya que ese modelo examina los beneficios y los costes de las empresas por poseer bienes de capital. Muestra la relación que existe entre el nivel de inversión, el aumento de stock de capital y el producto marginal de capital, también considera el tipo de interés y la legislación fiscal que afecta a las empresas.

Para determinar el precio de alquiler de capital, la compañía debe decidir qué cantidad de capital va a alquilar, para proceder con eso debe comparar el coste y el beneficio de cada unidad de capital. El producto marginal del capital disminuye cuando aumenta la cantidad de capital; es decir, cuanto más capital tenga la empresa, menos producción generará una

unidad adicional de capital. Para maximizar los beneficios, la empresa alquila capital hasta que el producto marginal del capital disminuye y es igual al precio real de alquiler. (Mankiw, 2014).

### Figura 3.

*Precio de Alquiler.*



Nota. Adaptado de *El precio de alquiler de capital*, de G. Mankiw, 2014)

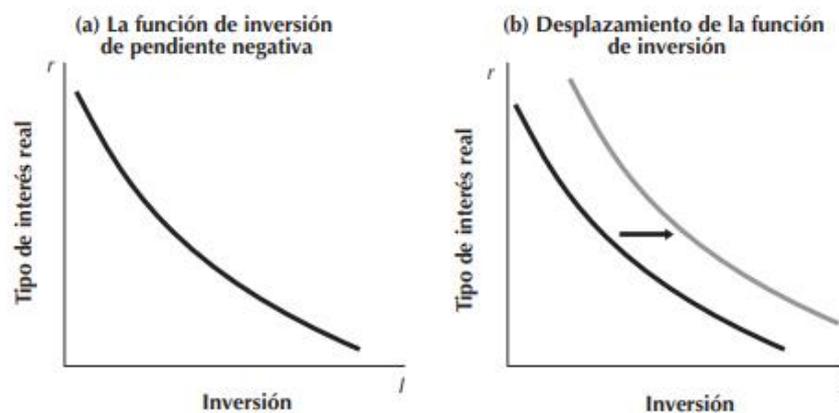
El coste de capital posee un gran beneficio para aquellas compañías que realizan arrendamiento de activos, ya que el ingreso derivado del alquiler es recibido en su totalidad, es decir la compañía arrendadora recibe el precio real del alquiler de capital por cada unidad de capital que posee y arrienda. Por otro lado, la compañía arrendadora debe soportar tres costos tales como: (a) Cuando una empresa arrendadora realiza un préstamo para comprar una unidad de capital que tiene intención de arrendar por la cual deberá pagar intereses, (b) Mientras la empresa arrendadora arrienda el capital puede perder si disminuye el valor de su activo, por otro lado podría ganar si el valor de su activo aumenta y (c) Cuando se realiza un arrendamiento, el activo sufre un proceso de desgaste, llamado depreciación.

La inversión en bienes de equipo depende del producto marginal del del coste del capital y de la depreciación. Al provocarse una caída en el interés real reduce el coste del capital. Esto produce que se eleve la cantidad de beneficios generados por la propiedad de capital y aumente los incentivos para acumular capital. Sin embargo, un incremento del interés real provoca

que el coste del capital aumente y como consecuencia a que las empresas reduzcan su inversión.

El modelo también nos indica que la curva de inversión puede desplazarse. Cualquier acontecimiento que eleve el producto marginal del capital aumenta la rentabilidad de la inversión y provoca que la curva de inversión se desplace hacia fuera. (Mankiw, 2014).

**Figura 4.**  
*Función de inversión.*



Nota. Adaptado de *La función de inversión*, de G. Mankiw, 2014, p. 684.

También Mankiw (2014) indicó respecto al stock de capital, si el producto marginal comienza siendo superior al coste, el stock de capital aumenta y el producto marginal disminuye. Sin embargo, si el producto marginal comienza siendo inferior al coste, el stock de capital disminuye y el producto marginal aumenta. Por último, cuando el stock de capital se ajusta, el producto marginal se aproxima al coste. La rapidez de ajuste para alcanzar el estado estacionario depende de la velocidad con que las empresas ajusten su stock de capital, lo cual también dependerá de lo caro que sea construir, entregar e instalar nuevo capital.

Por otro lado, se encuentra la inversión en construcción la cual comprende la construcción o compra. El modelo a presentar consta de dos partes, (a) el mercado del stock existente de propiedades, el mismo que

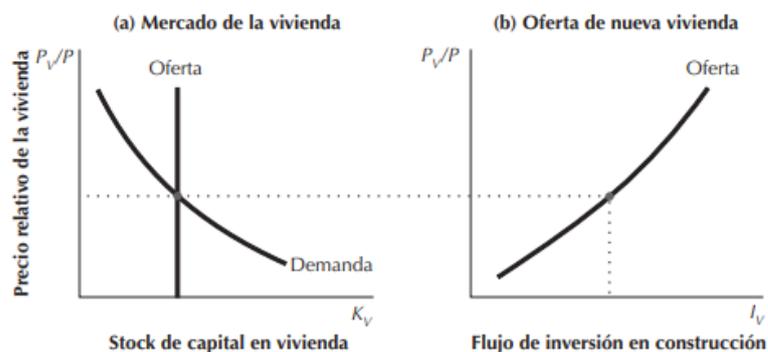
determina su precio de equilibrio. (b) El precio de las propiedades, el cual determina el flujo de inversión en construcción.

En la imagen a, la oferta y la demanda del stock existente de propiedades determinan su precio relativo. En cualquier punto, la oferta de propiedades se mantiene fija y es representado por una línea vertical. La curva de demanda de propiedades tiene pendiente negativa debido a que precios elevados llevan a la gente a vivir en propiedades más pequeñas, a compartir o a veces incluso a carecer de hogar. El precio de las propiedades se ajusta para poder tener un equilibrio entre la oferta y la demanda.

En la imagen b, se muestra que el precio relativo de las propiedades determina la oferta de nuevas propiedades. Las empresas de construcción compran materiales y contratan trabajo para construir casas, vendiéndolas al precio de mercado. Sus costes dependen del nivel general de precios, en refleja el coste de la madera, los ladrillos, el yeso, entre otros. Su ingreso dependerá del precio de las propiedades. (Mankiw, 2014).

**Figura 5.**

*Determinación de la inversión en construcción.*



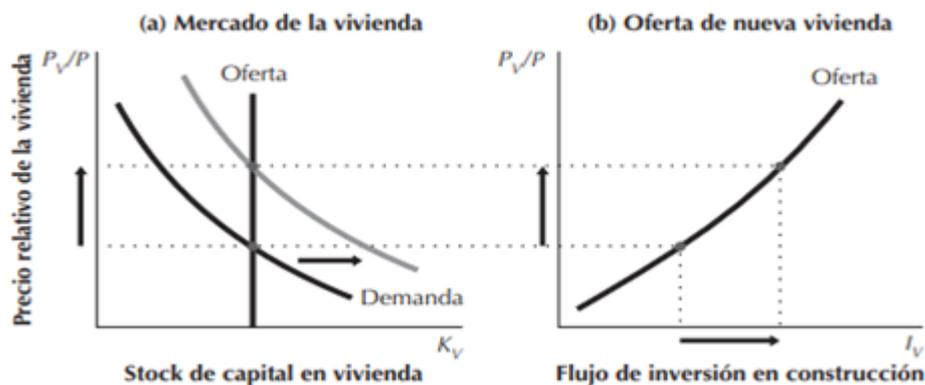
Nota. Adaptado de *Determinación de la inversión en construcción*, de G. Mankiw, 2014, p. 695

Este modelo de la inversión en construcción es similar a la teoría de inversión en bienes de equipo, esta dependerá del precio de mercado del capital instalado en relación con su coste de reposición el cual también depende de los beneficios esperados de la propiedad del capital. Según el modelo del mercado de la propiedad, la inversión en construcción dependerá

del precio relativo de la propiedad, la cual dependerá de la demanda de propiedades y esta dependerá del alquiler imputado que esperan los individuos por la misma.

Cuando se desplaza la demanda de vivienda, varía su precio de equilibrio, el cual afecta a la inversión en construcción. Esto puede darse por: (a) Una expansión económica que elevará la renta nacional, incrementando la demanda de vivienda. (b) Un gran aumento de la población. (Mankiw, 2014)

**Figura 6.**  
*Aumento de las Propiedades de Inversión.*



Nota. Adaptado de *Determinación de la inversión en construcción*, de G. Mankiw, 2014, p. 695).

En la figura 6 (a) se muestra un desplazamiento expansivo de la demanda que eleva el precio de equilibrio. Por otro lado, la figura b muestra que la subida del precio de la propiedad aumenta la inversión en construcción. El precio relativo de la vivienda se ajusta para equilibrar la oferta y la demanda del stock existente de capital en propiedades.

La inversión en existencias o también conocida como los bienes que almacenan las empresas, es al mismo tiempo insignificante y de gran importancia. Conformar uno de los componentes más pequeños del gasto. Cuando existen recesiones, las empresas dejan de reponer sus existencias cuando realizan la venta de los bienes y la inversión en existencias se

convierte en negativa. En una recesión tradicional, más de la mitad de la disminución del gasto se debe a una reducción de la inversión en existencias.

Una de las funciones de las existencias es mantener el nivel de producción a lo largo del tiempo. Esto se realiza para que cuando las ventas sean bajas, logre un almacenamiento de productos que no sean vendidos y cuando las ventas sean altas, aunque produzca menos de lo que vende, pueda recurrir a los bienes que tiene en existencia. Esta acción se denomina alisamiento de la producción.

Otra razón de contar con existencias es que permiten a las empresas funcionar más eficientemente. Por ejemplo, los comercios minoristas pueden realizar una venta más rápida si la tienen a mano el producto para enseñarles a los clientes. Otro caso puede ser en empresas industriales cuando cuentan con existencias de piezas de repuesto para minimizar el tiempo en que la cadena de montaje está parada cuando se rompe una máquina. (Mankiw, 2014).

## **Marco Conceptual**

### **Definición de Inversión**

Companys & Corominas (1988), mencionaron que: “Invertir es renunciar a satisfacciones inmediatas y ciertas a cambio de unas expectativas, es decir, de una esperanza a un beneficio futuro” (p. 31). Estos beneficios se medirán en unidades monetarias. En las inversiones, se debe establecer una diferencia entre cobros-pagos, ingresos y gastos.

Para Chen (2020) una inversión es un activo monetario o elemento, como por ejemplo la compra de bienes que no se consumirán al instante pero que se venderá en el futuro a un precio elevado con el propósito de generar riqueza.

***Tipos de Inversiones.*** Para Gitman & Joehnk (2005) el tipo de inversión que se desee realizar dependerá de recursos, metas y la personalidad. Entre los tipos de inversiones que existen tenemos: (a) Títulos o propiedades, (b) Directas o indirectas, (c) Deuda, acciones o derivados, (d)

Riesgo alto o bajo, (e) Corto o largo plazo, (f) Nacional o extranjero. Las inversiones mediante títulos son aquellas que representan una deuda, propiedad o derecho legal de adquirir o vender determinado bien. Por ejemplo: acciones y bonos. Las propiedades consisten en inversiones reales y tangibles. Por ejemplo: tierras, edificios, y todo aquello que se encuentre adherido a la tierra. El oro, obras de arte, antigüedades, también pueden ser consideradas dentro de este grupo.

Las inversiones directas es cuando un inversor cuenta con un derecho directo sobre un valor o propiedad. Por ejemplo, cuando se compran acciones o bonos para ganar rentas o para que se incremente el valor. La inversión indirecta es cuando se realiza mediante una cartera o conjunto de valores, las cuales se crean con el fin de alcanzar una o más metas de inversión. La deuda es un préstamo de fondo que se realiza con el fin de recibir un interés y pago del monto principal en una fecha futura pactada. Una acción representa la propiedad en curso de una parte de una empresa o propiedad. Los derivados no son ni deudas ni acciones, por ejemplo, cuando un inversor cuenta con la oportunidad de comprar o vender otros títulos a un precio dado durante un tiempo determinado. Las inversiones en función a su riesgo son provocadas cuando el inversor no recibe el porcentaje de rentabilidad esperada. En el caso de inversiones de alto riesgo podrían ser consideradas las compras de acciones cuando el crecimiento es muy volátil, es decir que su incremento puede ser muy alto y a la vez puede irse hacia abajo en un momento inesperado. Las inversiones de poco riesgo son aquellas en las que se espera una recepción positiva. Las inversiones a corto plazo son aquellas que se vencen en un mismo año. En cambio, las inversiones a largo plazo son aquellas que su vencimiento será mayor a un año. Por último, las inversiones nacionales son aquellas que se realizan con activos, recursos tangibles o intangibles en moneda nacional. Las inversiones extranjeras son cuando se coloca capital en un país extranjero puede darse de manera directa o indirecta. (Gitman & Joehnk, 2005).

***Inversiones a Largo Plazo.*** Dentro de esta clasificación pueden ingresar los Fondos de inversión, portafolios, bienes y raíces, bolsa de

valores. Los fondos de inversión son instrumentos para aquellos que buscan invertir por medio de una agrupación de pequeños inversionistas para poder generar mejores rendimientos en la bolsa. La creación de portafolios es utilizada para diversificar la inversión y reducir los riesgos; el tipo de activos en los que se invierte son acciones, bonos, certificados, entre otros.

Es así que Venegas (2019) mencionó que “los bienes raíces se refieren a la propiedad compuesta por el terreno en sí, además de la estructura construida sobre él. También cubre depósitos minerales, agua, ganado, cultivos, fauna y flora no cultivada, y otros recursos naturales” (p. 5).

Las inversiones en propiedades o bienes raíces son consideradas como una de las mejores inversiones financieras que una persona puede hacer. En la actualidad, es uno de los tipos de inversión más competitivos en el mercado ya que proporciona el beneficio de crear un ingreso residual y un flujo positivo para aquellas personas que invierten en esta rama. (Willink & Academy, 2020).

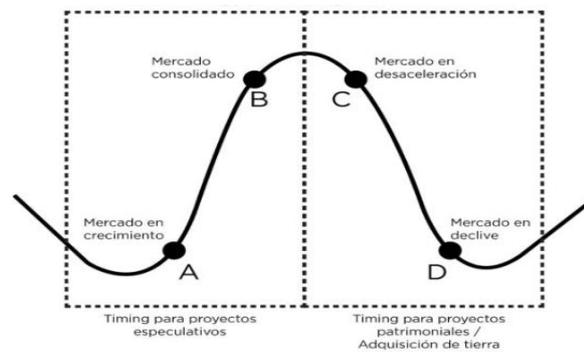
En una inversión directa Venegas (2019) señaló que se puede generar ganancias o pérdidas por medio de dos vías. Una de ellas es la apreciación del valor de los bienes raíces y otra es ingresos por alquiler o arrendamiento. El valor de la propiedad tiende a aumentar conforme al área que se desarrolla y crece, además que puede aumentar cuando se presenta escasez. Una de las fuentes más importantes que tienen las propiedades o bienes raíces, son los que se dan por el alquiler del mismo. Sin embargo, las empresas también pueden pagar por regalías descubiertas en terrenos no urbanizados, o de la construcción de estructuras en terrenos sin urbanizar, tales como, oleoductos o torres de telefonía.

**Fases del Ciclo Inmobiliario.** La actividad inmobiliaria es una industria que está ligada a ciclos económicos, el mismo que responde a la oferta y demanda del mercado. Esto permite que el inversor pueda identificar el mejor momento para comprar o vender sus propiedades. Entre los principales factores que pueden afectar al ciclo económico se encuentran: (a) El costo de dinero, es decir las tasas de interés hipotecario y los créditos de construcción,

(b) Niveles de empleo, (c) Entorno económico, (d) Entorno político, (e) Entorno legal. (García, 2019).

### Figura 7.

*Ciclo Inmobiliario.*



*Nota.* Adaptado de *Fases del ciclo inmobiliario y como aprovecharlas*, de P. García, 2019.

García (2019) mencionó 4 fases del ciclo inmobiliario. Fase A denominada expansión, se la considera como el inicio del ciclo de un mercado en crecimiento, por lo general se distingue porque hay un mercado con baja oferta, también porque empiezan a desarrollarse proyectos de construcción y las ventas aumentan gradualmente. Se recomienda empezar a construir y vender proyectos especulativos. La fase B llamada optimismo, se tiene un mercado consolidado. En este punto se espera contar con un proyecto construido y en proceso de venta para que se aproveche el optimismo del mercado y asegurar la rapidez en los entornos de las inversiones. La fase C denomina inflexión, aquí se encuentra un mercado en desaceleración. Aquí ya se encuentra una oferta sobre el mercado, la velocidad de las ventas disminuye y hay un escaso aumento en los precios. En esta fase se debe buscar nuevos proyectos como la adquisición de tierras para nuevos proyectos que proporcionen flujo para la siguiente etapa.

La fase D denominada recesión, en este punto es cuando el mercado se encuentra en declive. En este punto no se presentan construcciones

nuevas, las ventas sufren una notable caída, los precios que se pueden observar suelen ser más bajos que en la fase A y B y se debe considerar que estas son inversiones a mediano plazo, las mismas que pueden durar entre 3 a 7 años, dependiendo de las condiciones del mercado.(García, 2019).

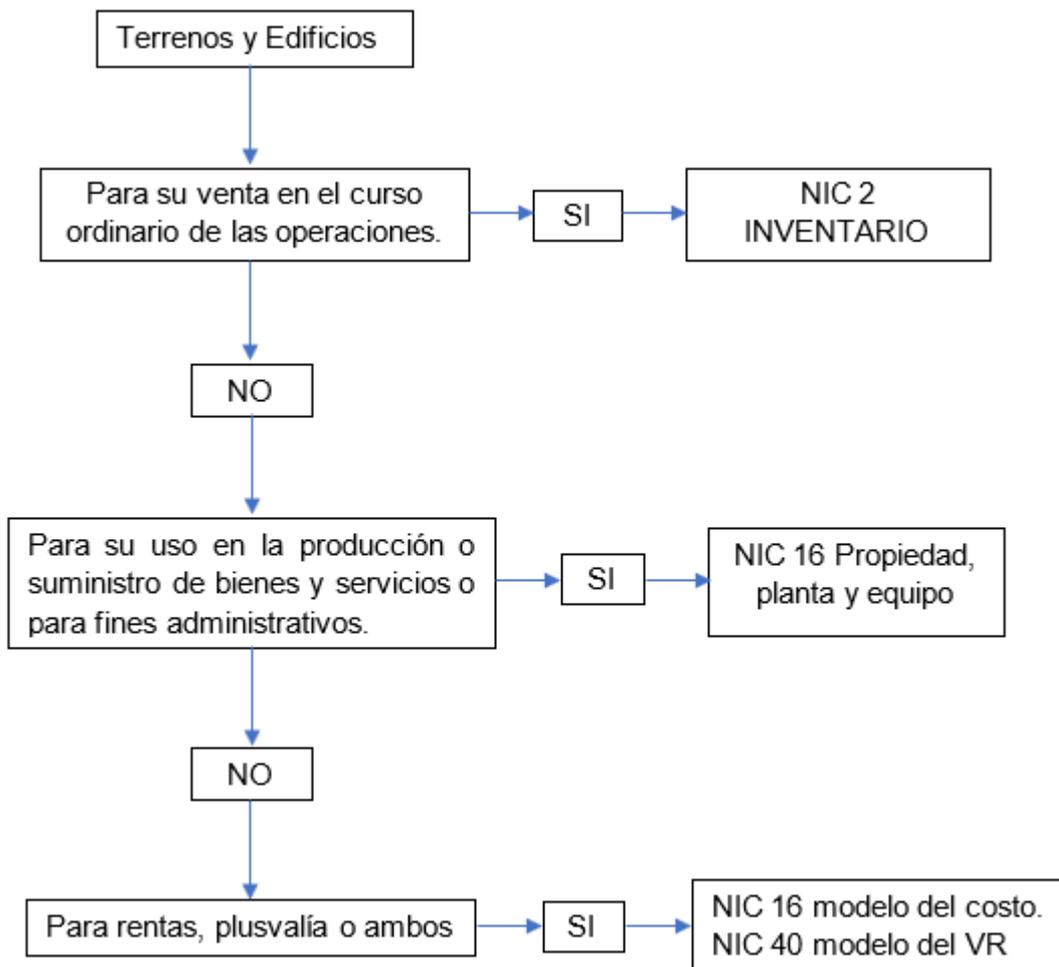
### **Definición Activos No corrientes**

Para Marco (2017), los activos no corrientes son aquellos que la empresa no adquiere para el uso diario de sus actividades es decir que no se pueden hacer efectivos en un período superior a un año. Una de sus características es que son duraderos y poco líquidos porque se necesita tiempo para convertirlos en dinero efectivo. Dentro de este grupo tenemos a los siguientes activos: (a) propiedades de inversión, (b) inmovilizado material y (c) activos Intangibles.

### **Inversiones Financieras a Largo Plazo o Propiedades de Inversión NIC 40**

Para la entidad/arrendatario las propiedades de inversión son propiedades mantenidas como un activo para obtener rentas o apreciación de capital a largo plazo; pero a su vez este no puede ser usado en las siguientes condiciones: (a) para fines administrativos; la producción o suministro de bienes o servicios, (b) Inmuebles con el objetivo de venderlos en etapa de desarrollo o construcción, (c) Propiedades ocupadas por el dueño, (d) Propiedades arrendadas a otra entidad como arrendamiento financiero, (e) propiedad administrada por el dueño. Es así que los puntos mencionados tampoco pueden ser usado para su venta en el curso ordinario de operaciones. (NIC 40, 2016).

**Figura 8.**  
**NIC 40.**



Nota. Adaptado de *NIC 40 – Propiedades de Inversión*, de Foundation IFRS, 2016.

**Reconocimiento Inicial.** Según la NIC 40 (2016), el reconocimiento inicial de una Propiedad de Inversión será cuando el retorno de los beneficios sean probables para el contribuyente y que el costo de las mismas pueda ser medido de manera fiable. Se valorará los costos en el momento en que se incurra en ellos y serán comprendidos por los costos iniciales para adquirir o construir una partida de propiedades. También como parte del reconociendo la entidad no podrá reconocer los costos de mantenimiento en su importe en

libros de una propiedad de inversión, tal es el caso que estos costos se deben reconocer en el estado de resultados.

**Medición en el Momento de Reconocimiento.** Los costos de una propiedad de inversión no se incrementarán por las siguientes razones: (a) Los costos de puesta en marcha, (b) las pérdidas de operaciones incurridas antes del nivel determinado, (c) Desperdicios, mano de obra u otros recursos en cantidades anormales dentro del desarrollo de la propiedad. (NIC 40, 2016).

La NIC 40 (2016) en el art. 27 mencionó que “una propiedad de inversión puede tener varias adquisiciones a cambio de uno o varios activos no monetarios, o de una combinación de activos monetarios y no monetarios” (p. 9).

**Modelo del Costo.** De acuerdo al modelo del costo, las propiedades de inversión se calcularán conforme a lo siguiente: (a) de acuerdo a las NIIF 5 sino se mantiene para la venta, (b) de acuerdo a las NIIF 16 como un activo por derecho de uso, y (c) NIC de acuerdo a esta norma todos los demás casos. (NIC 40, 2016).

**Transferencias de Propiedades de Inversión.** Se realizarán transferencias solo cuando exista un cambio en el uso de la propiedad, la misma que haya evidenciado un cambio de uso, por ejemplo, cuando ya no se desee una propiedad de inversión, sino que pase a propiedades ocupadas por el propietario o también cuando se tenga con intención de venta. La NIC 40 (2016) indicó que en caso de una “transferencia de inventarios a propiedades de inversión, para contabilizarla a su valor razonable, cualquier diferencia entre el valor razonable de la propiedad a esa fecha y su importe en libros anterior se reconocerá en el estado de resultados” (p. 16). De presentarse una diferencia del valor razonable ya sea que el activo se encuentre en construcción o en proceso de desarrollo a esa fecha se debe reconocer como tal en el estado de resultados (NIC 40, 2016).

Para mayor ilustración el siguiente cuadro es un breve resumen como objeto de la NIC 40 las Transferencias de propiedad de inversión, donde se puede observar que el cambio que este sufre y el posible efecto o tratamiento:

**Tabla 3**  
*Transferencias Propiedad de inversión*

Propiedad de Inversión	Cambio	Tratamiento
- Situación Inicial		
Modelo de valor razonable	Modelo del costo	El VR de la propiedad será su costo atribuido en la fecha de la venta
- Activo por derecho de uso desde el costo. - Propiedad de inversión	- Revaluar de acuerdo al VR. - Propiedad ocupada por el dueño, o a inventario	<ul style="list-style-type: none"> <li>• NIIF 16</li> <li>• NIC 16</li> <li>• NIC 2</li> </ul>
Propiedad existente	Propiedades de inversión	El VR de la propiedad no podrá ser medido con fiabilidad de manera continua
Propiedad planta y equipo	Importe en libros de propiedades de inversión a VR	Equipos, ascensores a/c, se reconocerá dentro de la propiedad de inversión. La entidad no duplicará la contabilidad
Propiedad en construcción VR	Finalizada la construcción se medirá al costo	Diferencias a resultados del periodo (ART 53 <sup>a</sup> )

*Nota:* Tomado de “NIC 40 Propiedades de inversión”, por Foundation IFRS, 2016, pp. 10-14).

**Bajas de Activos.** Las propiedades de inversión se darán de baja cuando sean retiradas de uso y no se esperen beneficios económicos futuros. La utilidad o pérdida producto de la baja o la adquisición de una propiedad de inversión se registrará en el balance de pérdidas y ganancias del ejercicio (NIC 40, 2016).

**Reconocimiento Posterior.** En la valoración posterior de las propiedades de inversión, la NIC 40 (2016) señala que la entidad evaluará todos los costos en el momento que se incurran, tanto los iniciales como los posteriores para añadir, sustituir parte o mantener el elemento

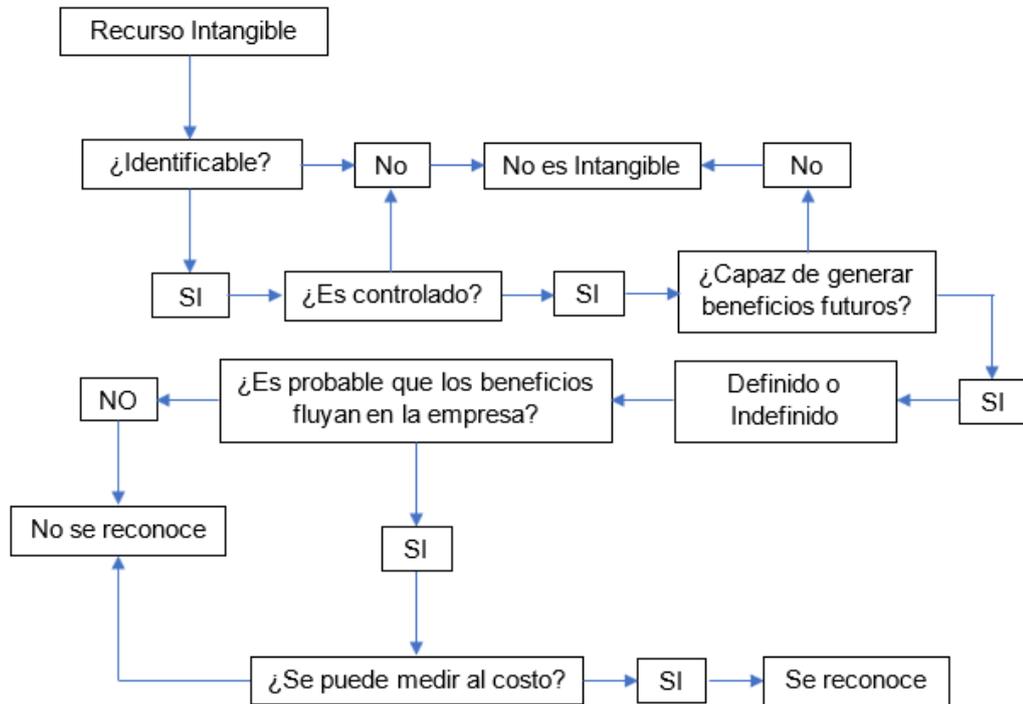
correspondiente. La entidad no reconocerá aquellos costos que sean derivados del mantenimiento diario del elemento.

### **Activos Intangibles NIC 38**

Un activo intangible es aquel que se puede identificar, que tiene carácter no monetario y sin apariencia física. Dentro de este grupo se encuentran las patentes, marcas registradas, licencias y permisos, franquicias, derechos de autor, entre otros. Se denomina patente a un derecho otorgado por un gobierno para hacer uso exclusivo de un proceso de manufactura o vender un invento. Existen dos clases principales de patentes, estas son: (a) Patentes de procesos, y (b) Patentes de producto. (Nacer, 2017).

Las marcas registradas son palabras, frases o símbolos que distinguen o identifican a una empresa o producto en particular. Los comerciantes o prestadores de servicio pueden hacer uso de marcas en la industria, en el comercio o en los servicios que presten, pero su uso exclusivo se obtiene mediante el registro del mismo. Las licencias y permisos deben estar inscritas para que puedan producir derechos legales, muchas compañías realizan fuertes inversiones para obtenerlas y poder operar en ciertos tipos de negocios. Por otro lado, tenemos a las franquicias que son un privilegio o un derecho recibido por una entidad para efectuar en exclusiva negocios en un área geográfica determinada. Los derechos de autor son aquellos derechos registrados por artistas sobre sus creaciones y expresiones. (Nacer, 2017).

**Figura 9.**  
NIC 38.



Nota. Adaptado de NIC 38 – *Activos Intangibles*, de Foundation IFRS, 2014b.

**Reconocimiento Inicial.** Un activo intangible es reconocido si reúne los siguientes características: (a) es identificable y es controlado, (b) tiene beneficios económicos futuros atribuibles al activo, y (c) el activo es valorado de forma confiable. (NIC 38, 2014b).

**Medición Inicial.** Un activo intangible se medirá inicialmente por su costo. En caso de ser adquiridos mediante una combinación de negocios, deben ser contabilizados bajo su valor razonable en la fecha de adquisición si es que se puede medir de manera fiable. Se medirá el valor razonable de un activo cuando este se adquiera bajo una combinación de negocios o nazca de derechos contractuales (NIC 38, 2014b).

**Fase de desarrollo.** La NIC 38 (2014b) menciona que el activo intangible se reconocerá bajo los siguientes características: (a) la viabilidad técnica de finalizar el activo, (b) intención de terminar, (c) apto para su uso o

venta, (d) genere beneficios futuros, (e) disponibilidad de recursos para finalizar el desarrollo, y (f) capacidad para estimar con fiabilidad la inversión imputable durante el desarrollo.

**Reconocimiento Posterior.** Para los activos que se consideran a una sola clase la compañía podrá elegir aplicar el modelo del costo o la revaluación. En caso de reconocerse bajo el costo, se contabilizará por su costo menos la amortización acumulada. Si se elige la revaluación que es su valor razonable a la fecha menos la amortización acumulada, este se medirá en a un mercado activo. Este proceso tendrá que realizarse regularmente y al mismo tiempo para una determinada clase de activos. De aumentarse el importe en libros como resultado de una revaluación, el aumento se reconocerá una cuenta de superávit de revaluación. Después de una revaluación del activo, el importe se redujera en libros, esto se reconocera en el resultado del periodo (NIC 38, 2014).

**Vida Útil.** La NIC 38 2014 según el art.88 indica lo siguiente:

La entidad evaluará la vida útil del activo para saber si es finita o indefinida; si es finita, la entidad evaluará la duración o el número de unidades productivas u otras similares que constituyan su vida útil. La entidad considerará que un activo intangible tiene una vida útil indefinida cuando no exista un límite previsible al periodo, del cual se espera que el activo genere entradas de flujos de efectivo. (p. 25)

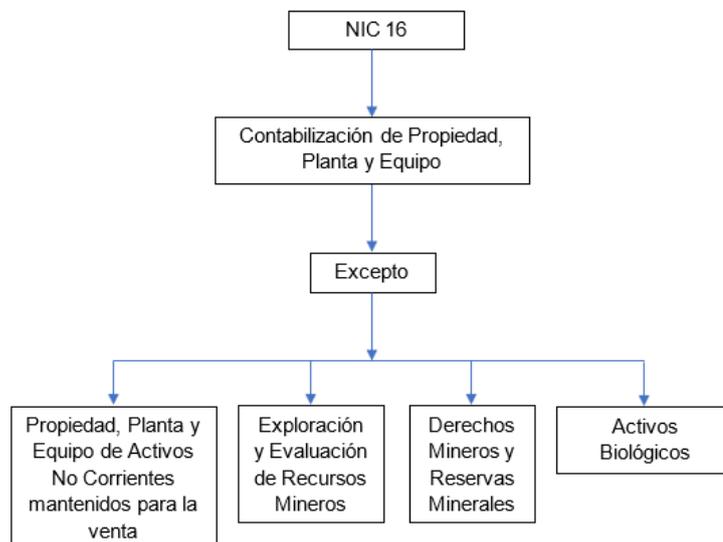
**Amortización.** Una vez que el activo este disponible, empezara la amortización. Se finalizará la amortización cuando el activo se clasifique como mantenido para la venta, lo que ocurra primero. El método de amortización utilizado reflejará el patrón de consumo esperado, caso contrario se realizará el metodo lineal de amortizacion. Los activos intangibles con una vida útil indeterminada no se amortizarán. En cada periodo se tendrá que revisar la vida util de un activo intangible cuando no este siendo amortizado para establecer si su vida util será conservada. Caso contrario se realizara un cambio de estimacion contable ya que el activo pasara de vida util definida a indefinida (NIC 38, 2014).

**Retiros o Bajas de Activos Intangibles.** Cuando se da de baja un activo intangible es por la diferencia entre el importe en libros versus el importe neto obtenido por pérdida del activo, caso contrario se registrara ganancias como ingreso de actividades ordinarias.(NIC 38, 2014).

### **Propiedad Planta y Equipo NIC 16**

Según la NIC 16 (2014), establece "como activos tangibles que poseen una entidad para su uso en la producción o el suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos; y que se espera utilizar durante más de un periodo" (p. 5).

**Figura 10.**  
NIC 16.



Nota. Adaptado de *NIC 16 – Propiedad Planta y Equipo*, de Foundation IFRS, 2014a.

**Reconocimiento.** Según la NIC 16 (2014) indica que “se reconocerá como activo si y sólo si: (a) Sea probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y (b) El costo del elemento puede medirse con fiabilidad” (p. 6).

**Medición Inicial.** La NIC 16 (2014) reconoce un activo como propiedad, planta y equipo el que se medirá por su costo, que comprende:

- (a) su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables, (b) todos los costos directos atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia y (c) la estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta.
- (p. 8)

**Reconocimiento Posterior.** Conforme lo que estipula la NIC 16 (2014) podrá utilizarse el método del costo o el método de revaluación. El método del costo se calculará con su costo menos la depreciación acumulada. El método de revaluación se calculará cuando el mismo pueda ser medido confiablemente mediante “su valor razonable en el momento de la revaluación, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido” (p. 12).

### **Depreciación.**

En las siguientes tablas daremos a conocer los métodos de depreciación más relevantes: Ejemplo. Se compra una maquina en \$100.000 y se calcula que su vida sea de 5 años. Se calcula que tendrá un valor de desecho de \$10.000. Calcular la depreciación anual.

Formula de línea recta:

$$\text{LINEA RECTA} = \frac{\text{COSTO - VALOR RESIDUAL}}{\text{VIDA UTIL}}$$

**Tabla 4***Método Línea Recta*

<b>Años</b>	<b>Depreciación Anual</b>	<b>Depreciación Acumulada</b>	<b>Valor en Libros</b>
0			100.000
1	18.000	18.000	82.000
2	18.000	36.000	64.000
3	18.000	54.000	46.000
4	18.000	72.000	28.000
5	18.000	90.000	10.000

$$\text{SUMA DE DIGITOS} = (\text{COSTO} - \text{VALOR RESIDUAL}) * N / F$$

**Tabla 5***Método de Suma de Dígitos*

<b>Años</b>	<b>Fracción</b>	<b>Depreciación Total</b>	<b>Depreciación Anual</b>	<b>Depreciación Acumulada</b>	<b>Valor en Libros</b>
					100.000
1	5/15	90.000	30.000	30.000	70.000
2	4/15	90.000	24.000	54.000	46.000
3	3/15	90.000	18.000	72.000	28.000
4	2/15	90.000	12.000	84.000	16.000
5	1/15	90.000	6.000	90.000	10.000

$$\text{DOBLE SALDO DECRECIENTE} = \frac{100\%}{V.U} = \% \times 2$$

**Tabla 6***Método del Doble Saldo Decreciente o Porcentaje Fijo*

<b>Años</b>	<b>Cantidad Depreciar</b>	<b>Factor</b>	<b>Depreciación Anual</b>	<b>Depreciación Acumulada</b>	<b>Valor en Libros</b>
0					100.000
1	90.000	40%	36.000	36.000	64.000
2	54.000	40%	21.600	57.600	42.400
3	32.400	40%	12.960	70.560	29.440
4	19.440	40%	7.776	78.336	21.664
5	11.664	40%	4.666	83.002	16.998

**Tabla 7***Método del Saldo Creciente*

<b>Años</b>	<b>Fracción</b>	<b>Valor activo</b>	<b>Cuota depreciación</b>	<b>Depreciación acumulada</b>	<b>Valor en libros</b>
0					100.000
1	1/15	90.000	6.000	6.000	94.000
2	2/15	90.000	12.000	18.000	82.000
3	3/15	90.000	18.000	36.000	64.000
4	4/15	90.000	24.000	60.000	40.000
5	5/15	90.000	30.000	90.000	10.000

$$\text{UNIDADES PRODUCIDAS} = \frac{(\text{COSTO} - \text{VALOR RESIDUAL POR UNIDADES PRODUCIDAS})}{\text{TOTAL DE UNIDADES ESTIMADAS A PRODUCIR}}$$

**Tabla 8**  
*Método de Unidades Producidas*

Años	Costo por Kilogramo	Kilogramos	Depreciación Anual	Depreciación Acumulada	Valor en Libros
0					100.000
1	0,90	30.000	27.000	27.000	73.000
2	0,90	30.000	27.000	54.000	46.000
3	0,90	15.000	13.500	67.500	32.500
4	0,90	15.000	13.500	81.000	19.000
5	0,90	10.000	9.000	90.000	10.000

$$\text{FONDO DE AMORTIZACION} = \frac{(DT)(i)}{(1+i)^n - 1}$$

**Tabla 9**  
*Método del Fondo de Amortización*

Años	Deposito	Interés Ganados	Depreciación Anual	Depreciación Acumulada	Valor en Libros
0					100.000
1	11.859	0	11.859	11.859	88.141
2	11.859	2.490	14.349	26.208	73.792
3	11.859	5.504	17.363	43.571	56.429
4	11.859	9.150	21.009	64.579	35.421
5	11.859	13.562	25.421	90.000	10.000

$$\text{ROSS HEIDECKE} = D = (C-S) \left[ \frac{a/n + (a/n)^2}{2} \right]$$

**Tabla 10***Método de Ross Heideche*

<b>Años</b>	<b>Depreciación Anual</b>	<b>Depreciación Acumulada</b>	<b>Valor en Libros</b>
0			100.000
1	10.800	10.800	89.200
2	25.200	14.400	74.800
3	43.200	18.000	56.800
4	64.800	21.600	35.200
5	90.000	25.200	10.000

$$\text{TASA FIJA UNIFORME} = \text{TFU} = \left(1 - \sqrt[n]{S/C}\right) \times 100 = \%$$

$$D = \text{TFU} (VN)$$

**Tabla 11***Método de Tasa Fija Uniforme*

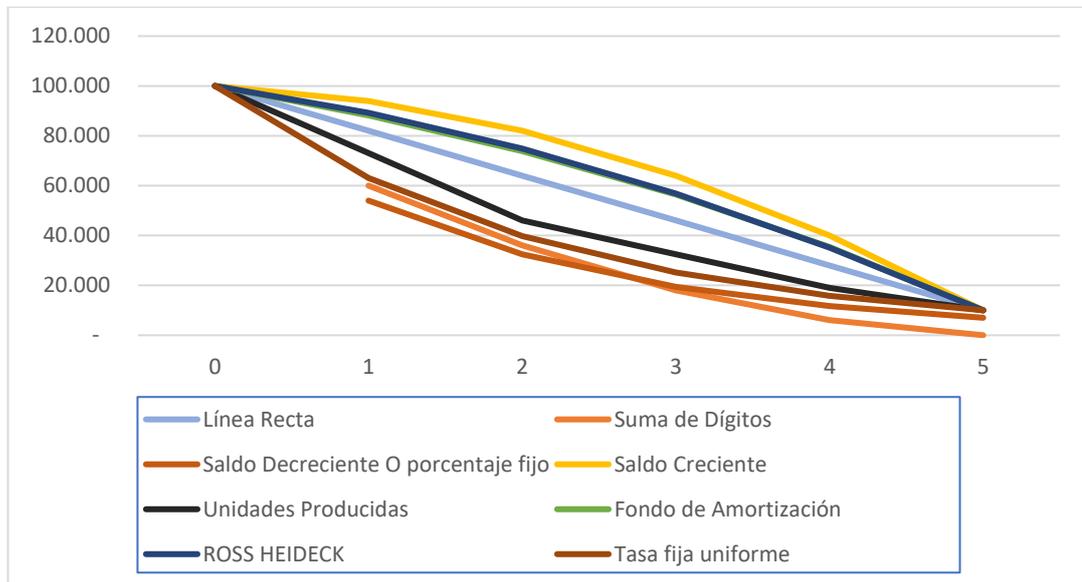
<b>Años</b>	<b>% Depreciación Anual</b>	<b>Depreciación Acumulada</b>	<b>Valor en Libros</b>
0			100.000
1	36.90	36.904	63.096
2	36.90	23.282	39.811
3	36.90	14.692	25.119
4	36.90	9.270	15.849
5	36.90	5.849	10.000

**Tabla 12**

*Comparativo de Métodos de Depreciación más utilizados*

Año	Línea Recta	Suma D Dígitos	Saldo Decreciente o % fijo	Saldo Creciente	U. Producidas	Fondo de Amortización	ROSS HEIDECK	Tasa fija uniforme
0	100.000			100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
1	82.000	60.000	54.000	94.000	73.000	88.141	89.200	63.096
2	64.000	36.000	32.400	82.000	46.000	73.792	74.800	39.811
3	46.000	18.000	19.440	64.000	32.500	56.429	56.800	25.199
4	28.000	6.000	11.664	40.000	19.000	35.421	35.200	15.849
5	10.000		6.998	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000

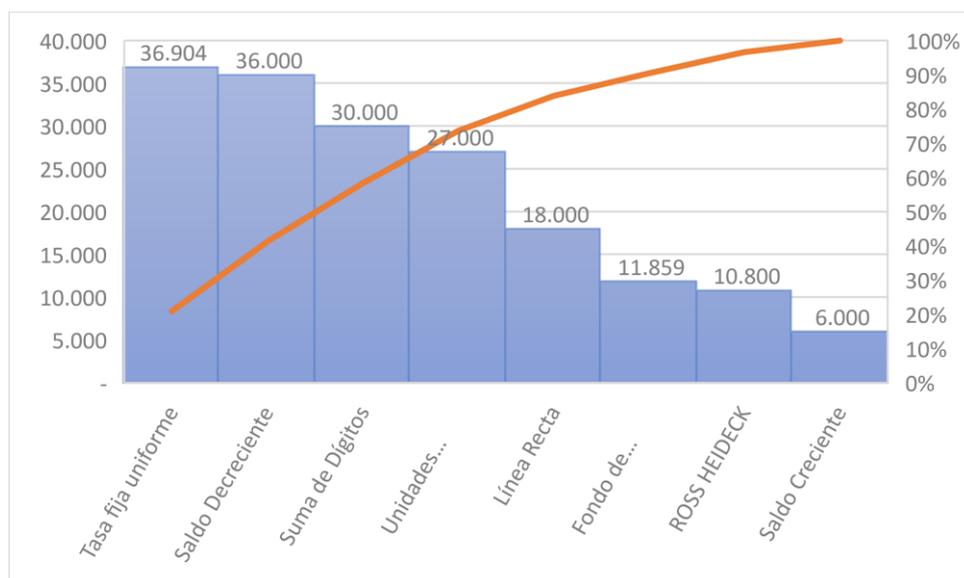
**Figura 11.**  
*Métodos de depreciación*



**Tabla 13**  
*Comparativo de Depreciación Acumulada*

Año	Línea Recta	Suma D Dígitos	Saldo Decreciente o % fijo	Saldo Creciente	U. Producidas	Fondo de Amortización	ROSS HEIDECK	Tasa fija uniforme
0	18.000	30.000	36.000	6.000	27.000	11.859	10.800	36.904
1	36.000	54.000	57.600	18.000	54.000	26.208	25.200	60.189
2	54.000	72.000	70.560	36.000	67.500	43.571	43.200	74.881
3	72.000	84.000	78.336	60.000	81.000	64.579	64.800	84.151
4	90.000	90.000	83.002	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000
5	18.000	30.000	36.000	6.000	27.000	11.859	10.800	36.904

**Figura 12.**  
*Depreciación Acumulada de los Métodos de Depreciación*



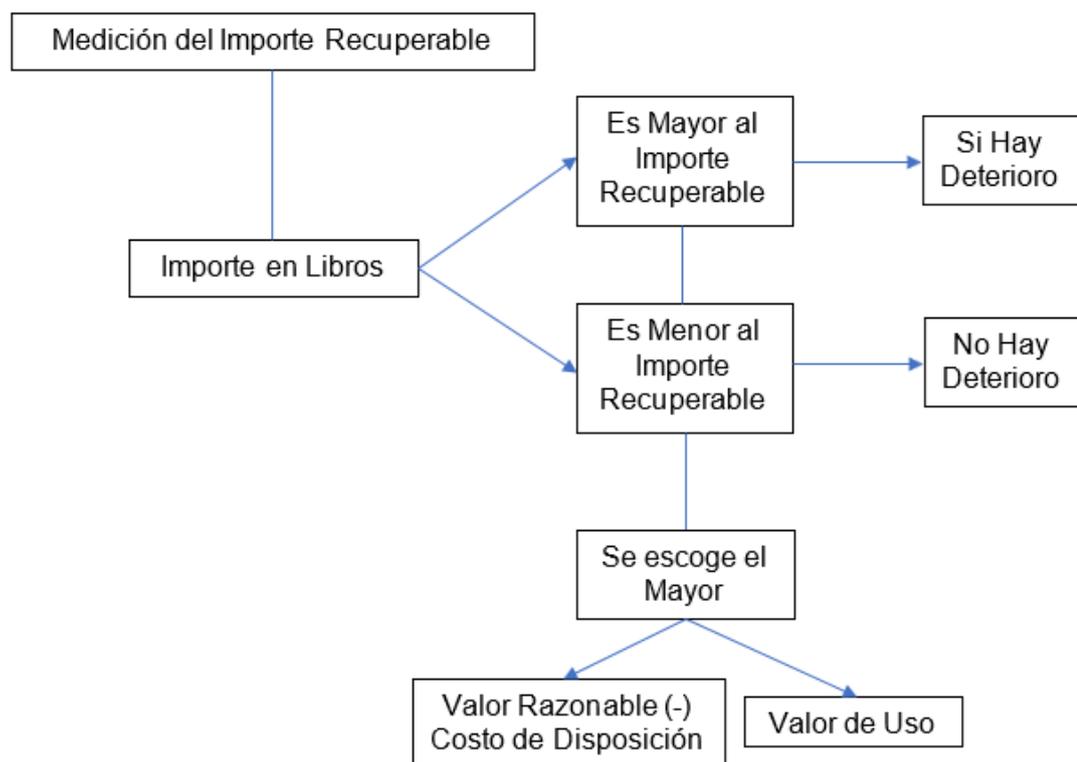
**Baja en activos.** La NIC 16 (2014) indicó que “la baja de propiedad, planta y equipo se dará de baja en cuentas por su disposición; o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros por su uso o disposición” (p. 18). La pérdida o ganancia surgida de la baja se incluirá en el resultado del

periodo y las ganancias no se clasificarán como ingresos de actividades ordinarias.

### Deterioro del Valor de los activos NIC 36

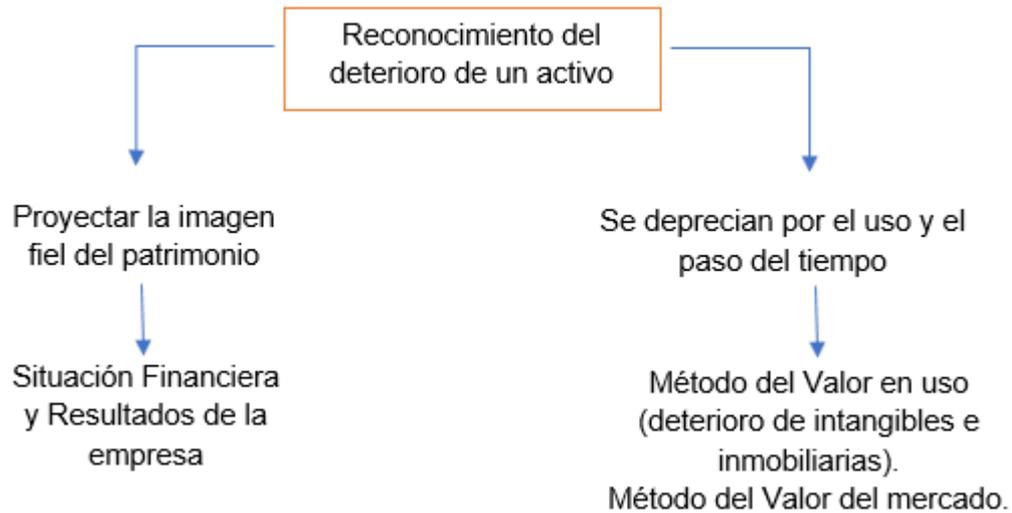
La NIC 36 (2013), señala que los activos no deben estar contabilizados a un valor superior de su importe y de ser el caso el activo se debe presentar como deteriorado, es así que la entidad deberá reconocer una pérdida por deterioro.

**Figura 13.**  
*Reconocimiento y Medición*



*Nota.* Adaptado de Reconocimiento y Medición, de NIC 36 Foundation IFRS, 2013.

**Figura 14.**  
*Reconocimiento del Deterioro de un Activo.*



*Nota.* Adaptado de *Reconocimiento del deterioro de una activo*, de P. López, 2019

Para López (2019) el deterioro de activos fue creado con la intención de revelar la imagen fiel del patrimonio, situación financiera y los resultados. Los activos fijos se deprecian por el uso y el paso del tiempo. Dicha amortización se calcula a la vida útil estimada, pero para López los activos no solo se deben depreciar por su uso, sino que también hay la posibilidad de ser medido a valor de mercado o el método más utilizado que es el valor de uso para obtener el valor de una UGE.

### **Normativa US GAAP 350 Intangibles, Good Will y Otros**

A partir del 2014 esta norma ha sufrido muchos cambios solicitados por parte de las empresas privadas y usuarios en respuesta a las preocupaciones como el costo y la complejidad del deterioro de los intangibles y Good Will, entre otros. Cuando la junta emitió la actualización se dio cuenta que no solo afectaba a las empresas privadas sino también a organizaciones sin fines de lucro, entidades públicas. En esta actualización las organizaciones sin fines de lucro pueden elegir aplicar la norma 350 o 805 (combinación de negocios) en la 350 la entidad debe amortizar la plusvalía en línea recta por el periodo

de diez años, pero en el caso de que las entidades estimen un periodo menor al mencionado este debe demostrarlo.(FASB, 2019).

La ASC 350 en el 2019 sufre ciertas creaciones de subtemas como, por ejemplo; 350-20-05-1 aborda la presentación de informes para fondo de comercio., 958-805-35 alternativa contable, 320-10-35 lenguaje para organizaciones sin fines de lucro y la contraprestación transferida. Para los que adoptan la 350 los costos de desarrollo no deben capitalizarse, este será probado por deterioro de manera anual. Una entidad para dar de baja un intangible debe disponer de este como lo presenta en el balance y revelar las consideraciones que se hacen en las notas. (FASB, 2019).

**Amortización Good Will.** Este se amortizará en línea recta por el periodo de hasta 10 años. La entidad si requiere una estimación en los años de vida útil este deberá ser por la ocurrencia de eventos o cambios que lo justifiquen, sin embargo, para el fondo de comercio el periodo de acumulación no podrá exceder de 10 años. Es así que la vida útil restante de la plusvalía se deberá amortizar de manera prospectiva baja el método de línea recta por los años restantes. (FASB, 2019).

**Reconocimiento inicial.** El subtema 350-20-05-2 proporciona orientación al reconocimiento inicial de la plusvalía adquirida en una combinación de negocios. Dentro del alcance podemos mencionar lo siguiente: (a) medición posterior, (b) baja en cuentas, (c) asuntos de representación, (d) divulgación, y (e) guía de implementación. (FASB, 2019).

**Baja en cuentas.** Para ser eliminado un activo intangible se determinará (a) el importe en el libro la ganancia o pérdida, (b) si la entidad decide vender a una entidad comercial o sin fines de lucro el valor deberá ser a su valor razonable, c) cuando se decide vender solo una parte este se someterá a una prueba de deterioro. También se menciona una alternativa contable; que es presentar como una partida individual en el estado de situación financiera. (FASB, 2019).

## **Normativa US GAAP 360 Propiedad, Planta y Equipo**

También llamada ASC 360 comprende dos subtemas que son; ventas generales (360-10) y de bienes raíces (360-20). 360-10 Proporciona orientación sobre la contabilización de propiedad de planta y equipo, y depreciación acumulada, señalando como tangibles de larga duración los siguientes: terrenos, mejoras en edificios, maquinaria, equipo, muebles y accesorios. La 360-20 proporciona orientación contable para la venta de bienes inmuebles que no sean terrenos corrientes. (FASB, 2014).

Los activos de larga vida mantenidos para la venta son un componente importante en una entidad que requiere de revelaciones extensas. Tal es el caso que esta normativa ha sufrido cambios constantemente, tanto modificaciones como disposiciones adicionales durante el periodo 2014. Para considerarlos activos de larga vida hay que considerar los siguientes aspectos: (a) Una gerencia comprometida a un plan de venta, (b) disponibilidad inmediata, (c) Un programa activo para localizar compradores entre otras acciones, y (d) comercialización a un precio razonable. (FASB, 2014).

**Deterioro.** Las subvenciones de activos de larga vida nos orientan en: (a) reconocimiento y medición del deterioro para su uso y mantenimiento, (b) medición de activos larga vida para ser eliminados por ventas, (c) Divulgaciones, disposiciones de componente individuales significativos en una entidad. (FASB, 2014).

**Reconocimiento.** Para divulgar el deterioro de un activo de larga vida la entidad revelar en las notas a los estados financieros los siguiente: descripción de los hechos, pérdida o ganancia reconocida. (FASB, 2014).

## **Comparativo US GAAP vs NIC-NIIF**

Las compañías de petróleo y gas cuentan con activos de explotación, en su mayoría estas utilizan las US GAAP ya que no existe una NIIF específica para dicha industria.

Según Alibhai et al., (2019) las US GAAP vs NIIF utilizan lo siguiente:

US GAAP utiliza una tasa libre de riesgo ajustada al crédito de la entidad para descontar la obligación en cambio las NIIF utilizan el valor temporal de la tasa de dinero ajustada para riesgos específicos del pasivo. Además, Los activos y obligaciones no se ajustan por los cambios de período a período en el descuento. La tasa de descuento aplicada a cada revisión al alza de una acumulación, denominada "capas" en los US GAAP, permanece con esa capa a medida que aumenta y disminuye. Los US GAAP requieren un método de dos pasos para la medición de la discapacidad. Si el activo falla el primer paso (los flujos de efectivo futuros no descontados exceden el valor en libros), el segundo paso requiere una pérdida por deterioro calculada ya que el exceso del valor en libros sobre el valor razonable US GAAP no permite la revaluación de propiedades, planta y equipo o recursos minerales. (p. 196)

Los activos q se originan internamente no se los reconocerá a excepción de las páginas web. Los costos originados por el desarrollo de un software de forma que sea viable tecnológicamente siempre y cuando sea para uso externo pero los activos intangibles que son desarrollados internamente no serán reconocidos en US GAAP a excepción de las páginas web como se mencionó anteriormente ya que estos softwares no pueden ser valorizados objetivamente. Algunos costos de softwares internos pueden ser valorizados para su capitalización siempre y cuando cumpla los siguientes requisitos, la fase preliminar del proyecto haya terminado, la administración haya terminado y aprobado el financiamiento del mismo, así el proyecto probablemente se complete. Lo más eficiente para la capitalización del proyecto del software es cuando este esté completado y listo para su uso. El gasto de publicidad puede ser utilizado por la entidad de manera política cuando se incurre o a su vez cuando se ejecute por primera vez. De cierta manera se capitalizará la publicidad cuando la entidad cumpla los requisitos de forma directa. La US GAAP manifiesta la pérdida por deterioro de un activo cuando el valor en libros exceda el valor razonable en libros del activo intangible. Esto generará un nuevo valor de base de sus costos y no se podrá

revertir el resultado de la pérdida por deterioro para que los activos se puedan utilizar o se mantengan. Así mismo la plusvalía no se podrá revaluar y otros activos intangibles de vida útil indefinida. La propiedad, planta y equipo NIC 16 vs ASC 360 son muy parecidas como por ejemplo los gastos; cuya calidad de capitalización son elegibles tanto para NIIF como US GAAP (FASB ASC 360), la medición inicial puede diferir para los activos construidos internamente.

Para Alibhai et al., 2019 Los PCGA de EE. UU. permiten:

Únicamente Intereses de capital para ser capitalizados, mientras que las NIIF incluyen otros costos por préstamos. Aquí también hay algunas diferencias con respecto a qué préstamos se incluyen para calcular una tasa de capitalización. Para los costos relacionados con un activo específico, los costos de endeudamiento equivalen al promedio ponderado de los gastos acumulados multiplicado por la tasa de endeudamiento (p. 246)

Alibhai et al., (2019) "la contabilidad de componentes no está prescrita en US GAPP, pero tampoco está prohibida y no es común. Esta disparidad puede resultar en una combinación diferente de depreciación y gastos de mantenimiento en el estado de resultados" (p. 246). solo las mejoras más relevantes en PPE se capitalizarán según US GAAP, en cambio para las NIIF el reemplazo de un componente se caracteriza por la depreciación acelerada y gastos de capital adicional. Como resultado la clasificación de los gastos en el estado de flujos de efectivo puede diferir.

Las US GAAP no tienen un estándar o normas particulares. Las normas ASC más destacadas que contiene deterioro es la norma ASC 350 Activos Intangibles – Good Will y otra norma es ASC 360 Propiedad, Planta y Equipo. En las US GAAP la medición del deterioro es valor en libros sea mayor que el valor razonable. La entidad evaluará todos los factores cualitativos, así se determinará si existen eventos y circunstancias que determinen que el activo intangible este indefinido. Si la entidad una vez que haya evaluado todos los eventos y determine que el activo intangible no se vea afectado, la entidad no deberá tomar otras medidas adicionales sin embargo si se determina que sí afecta al activo intangible y este deteriorado, la entidad deberá medirlo por el

factor cuantitativo y proceder a medirlo. El primer paso es realizar una comparación de los flujos de efectivo no descontados que es el monto recuperable reflejado contra el valor en libros. Si el valor en libros es mayor al monto recuperable se procede al siguiente paso, el valor razonable es menor al valor en libros. Una vez que se registran estas deficiencias no se podrá revertir. Las diferencias en definición entre las US GAAP y las NIIF se eliminaron en ASU No. 2014-0 que afecta a la norma ASC 205 Presentación de Estados Financieros y la norma ASC 360 Propiedad, Planta y Equipo. La norma ASC 350 activos Intangibles- Good Will eliminó el paso número 2 para tener mayor igualdad con las normas NIIF.

La Tabla 14 y 15 a continuación reflejan un análisis comparativo de las NIC que hemos mencionado anteriormente en conjunto con las US GAAP.

**Tabla 14****Análisis comparativo de las NIC38 Vs US GAAP350**

Tema	NIC 38 Activos Intangibles	US GAAP 350
Costo de desarrollo	<p>La entidad podrá capitalizar los costos bajo los siguientes criterios:</p> <p>Disponibilidad y capacidad para uso o venta del activo.</p> <p>Probar como generará beneficios económicos a futuro.</p> <p>Contar con recursos técnicos y financieros para terminar el desarrollo del activo ya sea para uso o venta</p> <p>Capacidad de medir los costos durante el desarrollo</p>	<p>Los costos son llevados directamente al gasto, excepto los costos de software:</p> <p>Software uso externo. Los costos son capitalizados cuando la ASC980 establezca los criterios de factibilidad técnica.</p> <p>Software uso interno. Los costos podrán ser capitalizados cuando incurrieron durante la etapa de desarrollo.</p>
Reconocimiento Inicial – Costo de desarrollo	Para la compra de un nuevo activo o en una combinación de negocios la norma permite la capitalización.	Solo permite la capitalización cuando se trata de una combinación de negocios
Medición subsiguiente – Revaluación	Los activos podrán ser revaluados solo si el valor razonable se mide en un mercado activo. La revaluación se reconocerá directamente en el patrimonio.	Son llevados al costo histórico, y no está permitida la revaluación.

*Nota:* Tomado de “Comparación IFRS US GAAP”, por Deloitte, 2019a.

**Tabla 15***Análisis comparativo de las NIC16-40-23 Vs US GAAP360-835*

Temas	NIC 16 Propiedad Planta y Equipo (NIC23 y NIC40)	US GAAP 360 (ASC835)
Tiempo	El interés se capitalizará al menos por un año si el tiempo que se estimó en los activos puedan estar listos para el uso/venta	El interés se capitalizará por el tiempo que se estime listo el activo
Activos que califiquen:	Excluyen las inversiones. No podrá ser capitalizada la financiación de ensambladoras ya que las inversiones en asociadas se reconocen como activos financieros	Uso propio de la compañía. Intención de vender o arrendar (proyectos directos). Inversiones capitalizadas
Adquisición	Los costos atribuibles directamente a la adquisición, construcción o producción de estos activos.	Para los activos la capitalización de los costos por interés será durante el periodo de adquisición.
Revaluación	La NIC 16 Y NIC 40 podrán ser revaluadas si este puede ser medido razonablemente. Los cambios en la NIC 16 se reconocen en el patrimonio y NIC 40 en el estado de ingresos.	Las propiedades son reconocidas al costo histórico, no se permite la revaluación.
Depreciación	Cada elemento de la NIC 16 debe ser depreciado en forma Indeval. Para la NIC 40 no es necesario ser depreciada de manera Individual. La depreciación compuesta no se acepta	No requiere, pero es aceptable. La depreciación compuesta es común en industrias, no se reconoce perdida o ganancia cuando se retira la propiedad, planta o equipo. La depreciación de activo se calcula bajo una tasa mezclada.

*Nota:* Tomado de “Comparación IFRS US GAAP”, por Deloitte, 2019a.

## **Marco Referencial**

### **Superintendencia de Compañías**

La Súper de Compañías nos ha proporcionado una serie de información con respecto a compañías compuestas de capital extranjero con fecha de actualización 2020. Del total de compañías creadas con capital

extranjero Directo (1.738) se encuentran distribuidas por sectores económicos para el año 2020. Para lo cual detallaremos a continuación:

**Tabla 16**

*Compañías Ecuatorianas con Capital Extranjero.*

<b>Número de Compañías en Actividades Económicas</b>	<b>Total</b>
Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca.	177
Explotación de minas y canteras.	38
Manufacturera.	226
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado.	9
Distribución de agua alcantarillado, gestión de desechos y actividades de saneamiento.	6
Construcción.	58
Comercio y reparación de vehículos automotores y motocicletas.	373
Transporte y almacenamiento.	72
Alojamiento y de servicio de comidas.	50
Información y comunicación.	110
Entidades financieras y de seguros.	111
Entidades inmobiliarias.	166
Actividades profesionales, científicas y técnicas.	158
Actividades de servicios administrativos y de apoyo.	94
Administración pública y defensa	1
Educación.	17
Atención de la salud humana y de asistencia social.	28
Artes, entretenimiento y recreación.	31
Otras actividades de servicios.	13
<b>Total</b>	<b>1738</b>

*Nota:* Tomado de "Inversión de extranjeros por país", por Superintendencia de Compañías, 2020.

El detalle de la rama sectorial se detalla en la siguiente tabla:

**Tabla 17***Rama Sectorial*

<b>Cod</b>	<b>Detalle</b>
A	Agricultura, Ganadería, Silvicultura Y Pesca
B	Explotación De Minas Y Canteras.
C	Industrias Manufactureras.
D	Suministro De Electricidad, Gas, Vapor Y Aire Acondicionado.
E	Distribución De Agua Alcantarillado, Gestión De Desechos Y Actividades De Saneamiento.
F	Construcción.
G	Comercio Al Por Mayor Y Al Por Menor Reparación De Vehículos Automotores Y Motocicletas.
H	Transporte Y Almacenamiento.
I	Actividades De Alojamiento Y De Servicio De Comidas.
J	Información Y Comunicación.
K	Actividades Financieras Y De Seguros.
L	Actividades Inmobiliarias.
M	Actividades Profesionales, Científicas Y Técnicas.
N	Actividades De Servicios Administrativos Y De Apoyo.
P	Enseñanza.
Q	Actividades De Atención De La Salud Humana Y De Asistencia Social
R	Artes, Entretenimiento Y Recreación.
S	Otras Actividades De Servicios.

*Nota:* Tomado de “Inversión de extranjeros por país”, por Superintendencia de Compañías, 2020.

Las compañías creadas en el Ecuador con capital extranjero directo van desde 0 a \$164.097.518 la fecha de constitución va desde la más antigua que fue en 1921 hasta el 2020, estas compañías se encuentran distribuidas a nivel nacional con una gran variedad de actividad económica, cabe mencionar que estas compañías se encuentran en estado activo.

Por tanto, en la provincia del Guayas se obtuvo una muestra de seis empresas con mayor capital que va desde los 40.000.000 a 164.097.518, sin embargo, observamos también que otra Provincia que concentra un mayor número de empresas de capital extranjero es Pichincha que a pesar

de superar en cantidad de compañías constituidas, podemos concluir en base a la información disponible que la provincia de Guayas es quien tiene la empresa con mayor capital extranjero invertido

**Figura 15.**  
*Compañías de Guayaquil con mayor capital extranjero.*



Nota. Adaptado de *Compañías de Guayaquil con mayor capital extranjero*, de Superintendencia de Compañías, 2020.

## **Capítulo 2. Marco Metodológico**

### **Diseño de Investigación**

Según Solíz (2019) el diseño de la investigación “constituye la descripción y la explicación de todos los procedimientos, métodos y tipos de estudios e instrumentos de recolección de datos utilizados, para comprobar la hipótesis, dando respuestas al planteamiento del problema”(p. 41). ejecutándose de manera secuencial la formulación del proyecto de investigación. El diseño de la investigación está compuesto por tres características, tales como: propósito, cronología y según el número de mediciones. Dentro del propósito tenemos; la observacional y la experimental.

### **Investigación observacional**

Para Manterola & Otzen (2014) La investigación observacional “corresponden a diseños de investigación cuyo objetivo es la observación y registro de acontecimientos sin intervenir en el curso natural de estos. Las mediciones se pueden realizar a lo largo del tiempo, ya sea de forma prospectiva, retrospectiva o transversal” (p. 634).

Por otro lado M. Gómez (2006), definió que la investigación observacional “podría definirse como la investigación que se realiza sin manipular deliberadamente las variables. Lo que hacemos es observar fenómenos tal y como se dan en su contexto natural, para después ser analizados”(p. 102). A su vez se refiere a una investigación no experimental donde no hay condiciones o estímulos a los que se exponga el objeto de estudio

El presente trabajo de titulación será realizado bajo la modalidad observacional considerando que esta propuesta analizará el impacto que los estados financieros puedan tener al momento de que las empresas realicen sus registros contables bajo NIC y sus principales diferencias al momento de su reconocimiento bajo la modalidad de US GAAP, el cual es el marco referente contable utilizado por las empresas con capital extranjero estadounidense cuando elaboran reportes y estados financieros a dicho país.

### **Investigación prospectiva**

Para Manterola & Otzen (2014) la investigación prospectiva la definieron como aquel estudio, que puede ser “utilizado para determinar el pronóstico e historia natural, con un seguimiento que comienza en el presente y se extiende hacia el futuro; periodo en el que se pueden medir y en forma diligente una serie de variables”(p. 642). Por consiguiente, para el presente trabajo de titulación, se considera seleccionar un diseño prospectivo ya que mediante resultados obtenidos de este análisis contribuirán a que las personas tengan una mayor comprensión del impacto que puede darse al registrar bajo principios de contabilidad bajo NIC o principios de contabilidad bajo US GAAP, así como al momento de su interpretación tanto en el ámbito contable como en el ámbito impositivo.

### **Investigación Transversal**

Manterola & Otzen (2014), mencionaron que la característica en general de este tipo de investigación transversal “es que todas las mediciones se hacen en una sola ocasión, por lo que no existen periodos de seguimiento. En otras palabras, con este diseño, se efectúa el diseño en un momento determinado de la evolución”(p. 638).

De acuerdo al periodo y secuencia de la investigación se procede argumentar el diseño o investigación transversal para el presente trabajo de titulación ya que, al momento de recolectar la información presentada en esta propuesta, se fundamentará en la vigencia de las normativas aplicables en un solo periodo contable, como lo corresponde el 2019, el cual complementará su justificación con base a las entrevistas a profundidad con detalladas posteriormente

## **Tipo de investigación**

### ***Investigación descriptiva***

Para Cabezas et al. (2018), la investigación descriptiva “está elaborada de acuerdo con la realidad de un acontecimiento y su característica fundamental es la de señalar un resultado o interpretación correcta que está bien elaborada de forma clara y precisa para el momento de hacer un análisis”(p. 41).

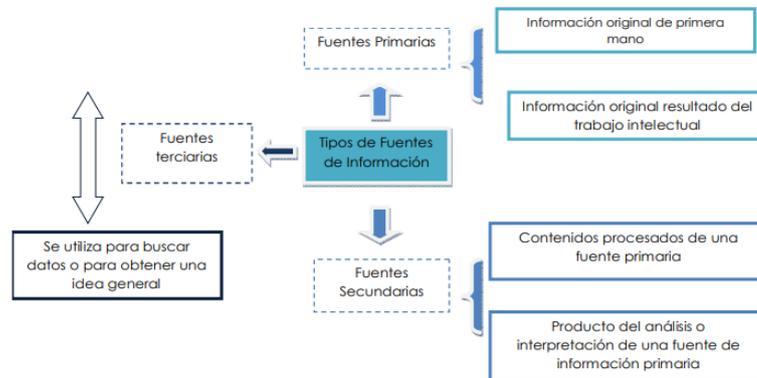
Por otro lado Muñoz (2015), mencionó que la investigación descriptiva es en la cual el investigador interpreta “un proceso para describir las características o propiedades de determinados grupos, individuos o fenómenos; estas correlaciones le ayudan a determinar o describir comportamientos o atributos de las poblaciones, hechos o fenómenos investigados, sin dar una explicación causal de los mismos” (p. 109).

El presente trabajo de investigación tiene carácter concluyente descriptivo ya que parte de una hipótesis con el fin de formular la respuesta como una descripción del tema, reconociendo los aspectos más importantes del mismo. Además, la investigación es soportada con base al método del caso en la que se revisara la aplicación metodológica de los principios contables sobre activos no corrientes registrados bajo NIC y bajo US GAAP, por lo que se realizó una revisión documental sobre la contabilización y sus efectos.

## **Fuentes de Información**

Para la recolección del material informativo Maranto & González (2015) mencionaron que “una fuente de investigación es todo aquello que nos proporciona datos para reconstruir hechos y las bases del conocimiento. Las fuentes de información son un instrumento para el conocimiento, la búsqueda y el acceso de la información”(p. 2). Dependiendo del nivel de búsqueda encontraremos diferentes fuentes como se muestran en la siguiente figura:

**Figura 16.**  
*Tipos de fuentes de información.*



Nota. Adaptado de *Tipos de Fuentes de Información*, de M. Maranto y M. González, 2015.

### **Fuentes primarias**

Maranto & González (2015) indicaron que las fuentes primarias contienen:

Información original es decir son de primera mano, son el resultado de ideas, conceptos, teorías y resultados de investigaciones. Contienen información directa antes de ser interpretada, o evaluado por otra persona. Las principales fuentes de información primaria son los libros, monografías, publicaciones periódicas, documentos oficiales o informes técnicos de instituciones públicas o privadas, tesis, trabajos presentados en conferencias seminarios, testimonios de expertos, artículos periodísticos, videos documentales, foros.(p. 3)

Por otro lado Fernández (2004) mencionó que “cuando la información secundaria no es suficiente es necesario acudir a información primaria, es decir, datos no recogidos ni elaborados de antemano”(p. 28) por lo que conlleva a todo un proceso de investigación del mercado con el objetivo de satisfacer dicha necesidad. Para el desarrollo del presente trabajo de titulación nos hemos basado en la fuente primaria como lo es la entrevista a profundidad, por lo que se seleccionaron a dos expertos en el tema.

### **Fuente secundaria**

Maranto & González (2015) indicaron que “este tipo de fuentes son las que ya han procesado información de una fuente primaria. El proceso de esta información se pudo dar por una interpretación, un análisis, así como la extracción y reorganización de la información de fuente primaria”(p. 3).

Para Dvoskin (2004) las fuentes secundarias son “hechos, cifras e información que alguien ha reunido para otros fines, y pueden ser datos existentes en la organización o externos a ella”(p. 142) a su vez recurrir a fuentes secundarias es la forma más rápida, fácil, y menos costosa. Es así que el presente trabajo de titulación recurrirá a fuente secundaria por lo que se fundamentará mediante la referencia de papers, normativas tales como la NIC 40, NIC 38, NIC 16 y la US GAAP 350 y 360, libros, artículos u otros estudios relacionados con la contabilización de activos no corrientes bajo NIC y US GAAP.

### **Enfoque de la investigación**

A lo largo de la historia de la ciencia debido a las diferentes premisas por corrientes de pensamientos el enfoque de la investigación se ha polarizado en tres enfoques que son: (a) cualitativo, (b) cuantitativa, y (c) mixto. Basándonos específicamente en el enfoque cualitativo Hernández et al. (2010) mencionaron que:

Los estudios cualitativos pueden desarrollar preguntas e hipótesis antes, durante o después de la recolección y el análisis de los datos. Con frecuencia, estas actividades sirven, primero, para descubrir cuales son las preguntas de investigación más importantes, y después, para refinarlas y responderlas. La acción indagatoria se mueve de manera dinámica en ambos sentidos: entre los hechos y su interpretación, y resulta un proceso más bien “circular” y no siempre la secuencia es la misma, varía de acuerdo con cada estudio en particular.(p. 7)

Para el presente trabajo de titulación nos basaremos en el enfoque cualitativo ya que utiliza la recolección de datos sin que exista una medición

numérica, para si poder descubrir o afinar preguntas de investigación en el proceso de interpretación teniendo una perspectiva de los entrevistados en el entorno que lo rodean, tomando como problemática existente a las compañías creadas con inversión extranjera directa ante los desafíos al momento de presentar informes a casa matriz.

### **Población y Muestra**

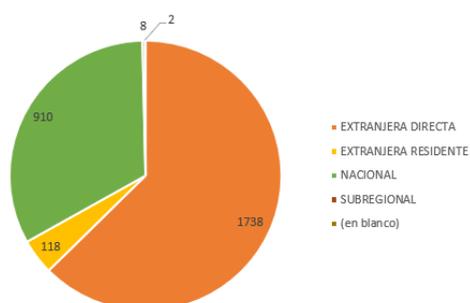
De acuerdo a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros al 31 de junio del 2020; se determinó que en el Ecuador se encontrar registradas alrededor de 2.776 compañías activas con accionistas provenientes de Estados Unidos de América. Siendo las provincias de Azuay, Guayas, Los Ríos y Pichincha las más representativas.

### **Justificación del sector objeto de tesis**

La siguiente figura muestra los diferentes tipos de inversión de capital extranjero provenientes de Estados Unidos de América, demostrando que las compañías en el Ecuador con capital extranjero directo son de 1.738 compañías.

### **Figura 17.**

*Registro de Compañías con Accionista Provenientes de Estados Unidos de América.*



Nota. Adaptado de *Registro de Compañías con Accionista Provenientes de Estados Unidos de América*, de Superintendencia de Compañías, 2020.

En la Tabla 18 se estableció la distribución monetaria por actividad económica en inversiones de capital extranjero provenientes de Estados Unidos de América por el tipo de inversión directa en las principales provincias del Ecuador. Es así que determinamos que existe mayor inversión en el comercio al por mayor y menor de artículos para automotores y motocicletas, seguido de industrias manufactureras, actividades financieras y de seguros, etc.

**Tabla 18**  
*Valores Monetarios por Actividad Económica*

<b>Actividades Económicas en valores monetarios</b>	<b>Total \$</b>
Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca.	105.246.934
Explotación de minas y canteras.	1.475.350
Manufactura.	235.552.287
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado.	288.302
Distribución de agua alcantarillado, gestión de desechos y actividades de saneamiento.	51.716
Construcción.	3.409.198
Comercio y reparación de vehículos automotores y motocicletas.	359.640.810
Transporte y almacenamiento.	2.111.571
Alojamiento y de servicio de comidas.	12.246.682
Información y comunicación.	25.690.713
Entidades financieras y de seguros.	191.007.888
Entidades inmobiliarias.	18.386.388
Actividades profesionales, científicas y técnicas.	107.985.129
Actividades de servicios administrativos y de apoyo.	58.329.098
Administración pública y defensa	3.300
Educación.	97.730
Atención de la salud humana y de asistencia social.	143.199
R - Artes, entretenimiento y recreación.	14.301
S - Otras actividades de servicios.	1.258.582
<b>Total</b>	<b>1.122.939.179</b>

*Nota:* Tomado de "Inversión de extranjeros por país", por Superintendencia de Compañías, 2020.

Conforme se puede observar en la Tabla 19, se estableció la distribución de compañías con inversiones de capital extranjero provenientes de Estados Unidos de América por el tipo de inversión directo en las provincias del Ecuador. Donde se puede identificar que Pichincha cuenta con 955 compañías y Guayas con 586 siendo las provincias más relevantes.

**Tabla 19**

*Distribución de Compañías con Inversión de Capital Extranjero por Provincias*

<b>Provincias</b>	<b>Total</b>
Azuay	32
Cotopaxi	9
El oro	9
Esmeraldas	9
Galápagos	14
Guayas	586
Imbabura	18
Loja	8
Los Ríos	11
Manabí	48
Morona Santiago	1
Napo	3
Pichincha	955
Santa Elena	12
Santo Domingo de los Tsachilas	15
Tungurahua	8
<b>Total</b>	<b>1738</b>

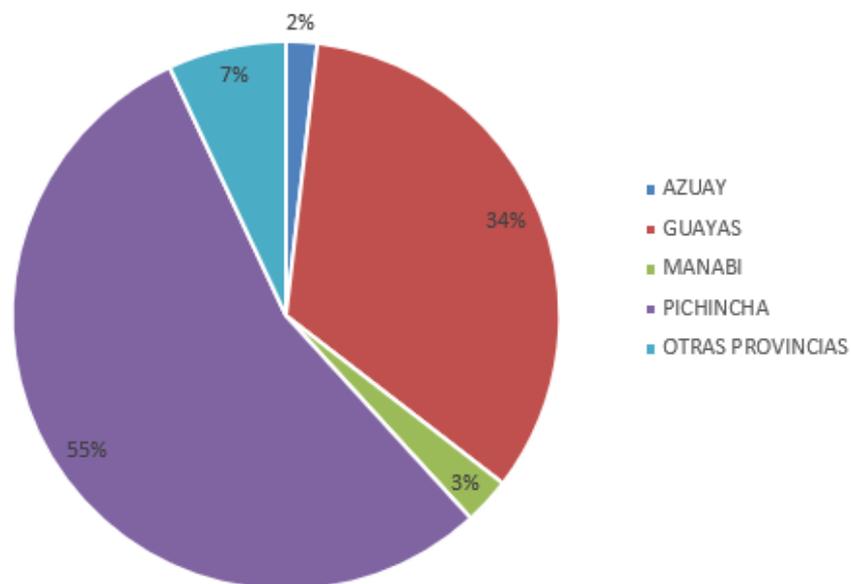
*Nota:* Tomado de “Inversión de extranjeros por país”, por Superintendencia de Compañías, 2020.

En la Figura 18 a continuación se muestra la participación que tienen las cuatro principales provincias con mayor capital de inversión directa

proveniente de inversionistas de Estados Unidos de América. Obteniendo Pichincha un 55%, Guayas 34%, seguido de Azuay, Manabí y entre otras.

**Figura 18.**

*Participación de Inversión Directa en las Provincias.*

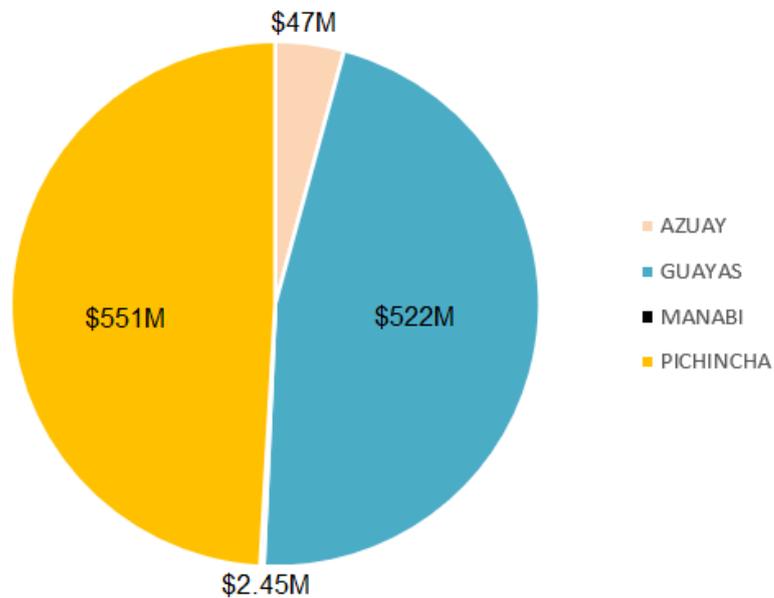


Nota. Adaptado de *Participación de Inversión Directa en las Provincias*, de Superintendencia de Compañías, 2020.

La siguiente figura nos mostrara los valores monetarios invertidos de forma directa que tienen los inversionistas de capital de Estados Unidos de América en las principales provincias del Ecuador. Donde la provincia del Pichincha muestra un valor superior comparado con la provincia del Guayas.

**Figura 19.**

*Valores Monetarios Invertidos de Forma Directa por Provincia.*



Nota. Adaptado de *Valores Monetarios Invertidos de Forma Directa por Provincia*, de Superintendencia de Compañías, 2020.

En la tabla 20 a continuación se demuestra que las compañías con más inversión directa por inversionistas provenientes de Estados Unidos de América en las principales provincias del Ecuador. Al respecto, podemos evidenciar una situada en la provincia del Guayas con una inversión de \$ 56.915.792, seguido por compañías domiciliadas en la provincia de Pichincha.

**Tabla 20**

*Principales Compañías de Mayor Inversión Directa Extranjera de las Principales Provincias del Ecuador*

<b>Provincia</b>	<b>Nombre Compañía</b>	<b>Valor \$</b>
Azuay	Continental Tire Andina S. A.	22.341.148
Azuay	Continental Tire Andina S. A.	13.673.173
Guayas	Intaco Ecuador S.A.	11.501.035
Guayas	Empacadora Grupo Granmar S.A. Empagran	56.915.792
Los ríos	Columbia-Forest Products S.A.	25.930.848
Pichincha	Aceria del Ecuador CA Adelca.	13.106.593
Pichincha	Pinturas condor sa	16.601.000
Pichincha	Aceria del Ecuador CA Adelca.	13.425.072
Pichincha	Omnibus BB Transportes S.A.	51.127.824
Pichincha	Aceria del Ecuador CA Adelca.	12.339.267
Pichincha	Aceria del Ecuador CA Adelca.	12.339.267

*Nota:* Tomado de “Inversión de extranjeros por país”, por Superintendencia de Compañías, 2020.

En la Tabla 21 detallamos a la provincia del Guayas por Actividad Económica con sus respectivas inversiones directas provenientes de accionistas de Estados Unidos de América. En dicho caso podemos verificar que dicha provincia tiene mayor inversión en el comercio al por mayor y menor de artículos para automotores y motocicletas, seguido de actividades financieras y de seguros, agricultura ganadería y pesca, etc.

**Tabla 21**

*Valores Monetarios Distribuidos en las Diferentes Actividades Económicas en la Provincia del Guayas*

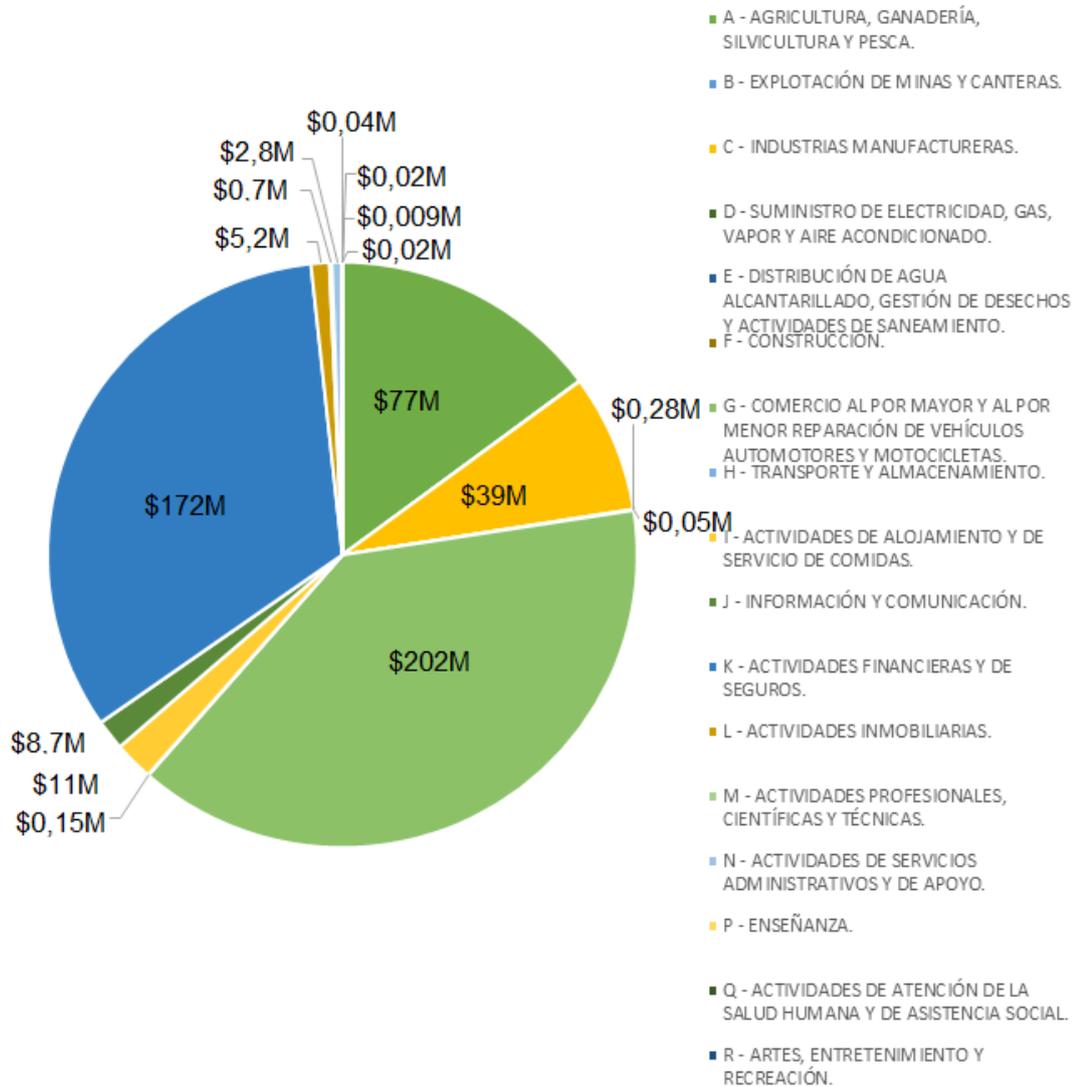
<b>Distribución de Actividades Económicas en el Guayas</b>	<b>Total \$</b>
Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca.	77.661.814
Explotación de minas y canteras.	116.952
Manufactura.	39.715.598
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado.	286.599
Distribución de agua alcantarillado, gestión de desechos y actividades de saneamiento.	720
Construcción.	53.440
Comercio y reparación de vehículos automotores y motocicletas.	202.947.340
Transporte y almacenamiento.	159.398
Alojamiento y de servicio de comidas.	11.256.484
Información y comunicación.	8.737.721
Entidades financieras y de seguros.	172.305.800
Entidades inmobiliarias.	5.235.821
Actividades profesionales, científicas y técnicas.	711.916
Actividades de servicios administrativos y de apoyo.	2.839.275
Educación.	41.109
Atención de la salud humana y de asistencia social.	27.199
R - Artes, entretenimiento y recreación.	9.799
S - Otras actividades de servicios.	24.750
<b>Total</b>	<b>522.131.736</b>

*Nota:* Tomado de “Inversión de extranjeros por país”, por Superintendencia de Compañías, 2020.

En la Figura 20 se observa los valores invertidos de forma directa por inversionistas de Estados Unidos de América en la provincia del Guayas a cada uno de los sectores económico que determinó la Superintendencia de Compañías, valores y seguros.

**Figura 20.**

*Valores Invertidos en los Diferentes Sectores Económicos de la Provincia del Guayas.*

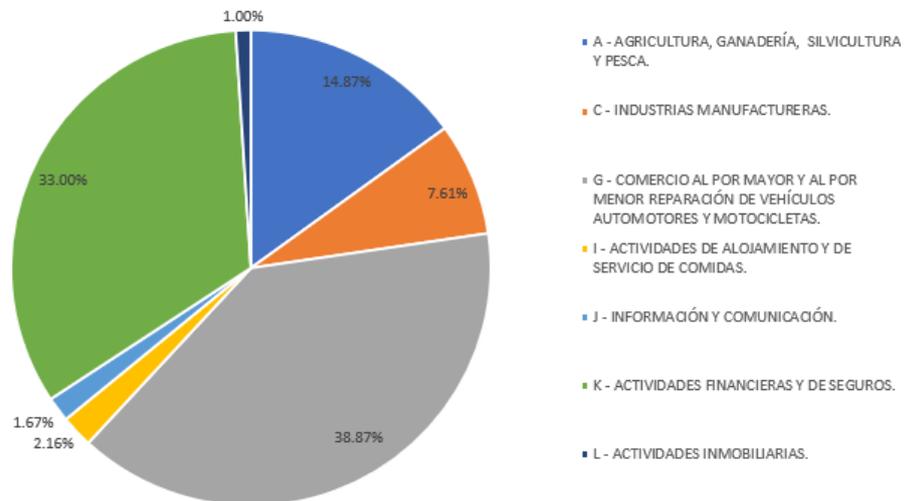


Nota. Adaptado de *Valores Invertidos en los Diferentes Sectores Económicos de la Provincia del Guayas*, de Superintendencia de Compañías, 2020.

La figura 21 presenta el grado porcentual de las diferentes ramas de actividad económica que los inversionistas de Estados Unidos de América han invertido de forma directa en la provincia del Guayas.

**Figura 21.**

*Participación en los Diferentes Sectores Económicos de la Provincia del Guayas.*



Nota. Adaptado de *Inversión de Participación en los Diferentes Sectores Económicos de la Provincia del Guayas*, de Superintendencia de Compañías, 2020.

Con base a los datos analizados en las tablas y figuras anteriores, existen varios tipos de inversión dentro del Ecuador provenientes de inversionistas de Estados Unidos de América, que son inversión Extranjera Directa, Extranjera Residente, Nacional y Subregional. Este estudio se enfocará en las inversiones Extranjeras Directa por consecuente las compañías que integran este grupo que suman un total de 1738, se encuentran divididas con mayor número de inversionistas en la provincia de Guayas y Pichincha, con 586 y 955 compañías respectivamente, e inversiones por un total de \$522.131.736 millones y \$551.198.702 millones de dólares respectivamente, sin embargo, el presente Trabajo de Titulación justifica la provincia escogida en razón que posee la mayor inversión extranjera directa proveniente de inversionistas de Estados Unidos de América en el Ecuador. Por tal motivo, en el capítulo siguiente procederemos a analizar la propuesta metodológica en la aplicación contable y US GAAP del tipo de activo que posee gran importancia en las inversiones de largo plazo, como lo son los activos no corrientes.

## Entrevistas

### Entrevista a Experto para el Trabajo de Titulación

Entrevista 1 – CPA. Omar Jurado – Gerente General – Mackjur Co. Cía. Ltda.

1. *¿Cuál es su opinión respecto a las inversiones que las compañías ecuatorianas efectúan en activos no corrientes? ¿Basado en su experiencia, observa que las compañías siguen invirtiendo en activos no corrientes en el Ecuador o considera bajo su percepción que ha disminuido en los últimos años?*

En el último año se ha reducido las inversiones producto de la caída del PIB, lo que generalmente han hecho las compañías es reinvertir el capital en sus mismas operaciones más que en un activo no corriente que va ser de largo plazo, a menos que haya tenido la necesidad de invertir en una nueva línea de producción como nueva estrategia quizás. Las últimas cifras del PIB han caído más aun con la pandemia lo cual hace que las compañías/empresario tomen una dedición de seguir trabajando y mantenerse en el mercado bajo los mismos parámetros, pero sin la visión de expandirse ya que las circunstancias no lo permiten. Por lo menos en el Ecuador llevan 10 años sin invertir en este tipo de activos no corrientes sin necesidad de invertir tanto por que el riesgo país lo consideran alto.

2. *De acuerdo a su experiencia, ¿cuáles han sido las principales situaciones que ha observado en determinadas compañías al momento de revisar la clasificación de los activos no corrientes en sus estados financieros? Considera que hay errores al momento de identificar Propiedades de Inversión/ Activos Fijos / Activos por derecho de Uso / Activos intangibles / Activos no corrientes mantenidos para la venta?*

Considero que hay pocos errores bajo mi experiencia, sobre todo desde que se adoptó la NIIF 17 (activos por arrendamiento), a partir de esto hubo una reclasificación de lo que mucho influyo el buen trabajo de la Superintendencia de Compañías que reestructuro el plan de cuentas conforme a NIIF en conjunto con la unificación que tiene con el servicio de rentas SRI ayudando a los profesionales, independientemente de la forma de cómo lo lleven las compañías. Pensaría que hay una mejor

consideración y acierto de parte de los profesionales de contaduría en clasificar cada una de estas cuentas.

3. *Si una sociedad considera registrar un Activo Intangible en sus Estados Financieros. ¿Qué previsiones aconsejaría para que este deba ser reconocido correctamente en sus estados financieros?*

Verificar las condiciones precisas con la cual van a revisar, por ejemplo, una marca, patente el hecho de ser este tipo de activos se tiene que primero reconocer la valuación para poderla registrar como activo intangible, como inversionista debo identificar que dicha marca y producto en conjunto sea aceptado en el mercado y que a su vez se ve obligado en participar en el mismo.

4. *¿Cuál es su opinión respecto a los principios contables de la US GAAP aplicables en activos no corrientes? ¿Son normas contables que son similares a las NIIF o su contexto es diferente en su aplicación?*

Las US GAAP en comparación con las NIIF son más específicas ya que estas son adaptadas en entorno económico diferente. Cualquiera de las dos es de reconocimiento de políticas contables la diferencia específica una de la otra es que USGAAP se adapta en el entorno económico que tiene el país como tal, en el Ecuador antiguamente teníamos las NEC porque estaban adaptadas a la realidad económica en sucres que se deterioraba.

5. *De acuerdo a su experiencia, ¿existen sociedades que manejan reportes financieros bajo NIIF, pero para efectos de reporte a sus compañías filiales o relacionadas en USA utilizan lineamientos US GAAP? ¿Son estos enfoques distintos en lo que corresponde a la depreciación, las amortizaciones, los deterioros, las revaluaciones?*

Efectivamente, la política como tal que sea depreciación, revaluación existe y es estándar pero los porcentajes van a cambiar son distintos a nuestra realidad económica, lo cual no ha cambiado en muchos años lo único que cambio fue del 5% al 3,33 en equipos de computación. Para efectos estatutarios se reporta bajo NIIF, pero si la compañía matriz está en EEUU se debe consolidar y armar aquí el mismo estado financiero en base a las normas norteamericanas para que la información sea uniforme.

6. *Requieren normalmente este tipo de sociedades opiniones de auditoria locales en ambos principios contables (NIIF / US GAAP)? Que nos puede comentar sobre la forma en que se emiten estas opiniones (parámetros/bases/fundamentos, etc.?)*

Para efecto local solo bajo la norma NIIF porque es con el estado financiero que se reporta a la superintendencia que es el órgano rector. Pero SI también nos encontramos con que la casa matriz que se encuentre en EEUU el auditor debe auditar en base a US GAAP cada uno de estos tienen sus propios parámetros en lo cual se va diferenciar el uno del otro. Lo que si se hace es redactar una especie de informe rápido llamado *highlights* que se audita a solicitud de casa matriz en base a principios US GAAP para tener conocimiento de saber que lo que me están enviando está bien.

### **Entrevista a Experto para el Trabajo de Titulación**

Entrevista 2 – Contador General/Catedrático

1. *¿Cuál es su opinión respecto a las inversiones que las compañías ecuatorianas efectúan en activos no corrientes? ¿Basado en su experiencia, observa que las compañías siguen invirtiendo en activos no corrientes en el Ecuador o considera bajo su percepción que ha disminuido en los últimos años?*

Lamentablemente, siempre ha sido la tendencia del inversionista ecuatoriano de no invertir en activos no corrientes, como ampliación de la planta o renovación de maquinaria para traer nueva maquinaria con mejor tecnología.

2. *¿De acuerdo a su experiencia, ¿cuáles han sido las principales situaciones que ha observado en determinadas compañías al momento de revisar la clasificación de los activos no corrientes en sus estados financieros? Considera que hay errores al momento de identificar Propiedades de Inversión/ Activos Fijos / Activos por derecho de Uso / Activos intangibles / Activos no corrientes mantenidos para la venta?*

Los errores más frecuentes son la clasificación errónea de Propiedades de inversión, clasificados como Propiedad, planta y Equipo.

3. *¿Si una sociedad considera registrar un Activo Intangible en sus Estados Financieros? ¿Qué previsiones aconsejaría para que este deba ser reconocido correctamente en sus estados financieros?*

Hacer una adecuada estimación de los futuros beneficios que ese activo intangible dé a la Compañía, para valorarlo adecuadamente.

4. *¿Cuál es su opinión respecto a los principios contables de la US GAAP aplicables en activos no corrientes? ¿Son normas contables que son similares a las NIIF o su contexto es diferente en su aplicación?*

En esencia no hay mucha diferencia.

5. *¿De acuerdo a su experiencia, ¿existen sociedades que manejan reportes financieros bajo NIIF, pero para efectos de reporte a sus compañías filiales o relacionadas en USA utilizan lineamientos US GAAP? ¿Son estos enfoques distintos en lo que corresponde a la depreciación, las amortizaciones, los deterioros, las revaluaciones?*

Eso ocurría en el pasado, cuando en Ecuador estaba en vigencia las NEC, pero ahora con la aplicación de las NIIF'S, ya no ocurre eso, porque los tratamientos contables son aproximadamente los mismos.

6. *¿Requieren normalmente este tipo de sociedades opiniones de auditoría locales en ambos principios contables (NIIF / US GAAP)? Que nos puede comentar sobre la forma en que se emiten estas opiniones (parámetros/bases/fundamentos, etc.?)*

No he conocido de estos casos, como escribí anteriormente los tratamientos contables son aproximadamente los mismos.

## **Entrevista a Experto para el Trabajo de Titulación**

Entrevista 3. CPA. Homero Ramos – Socio Ramos y Asociados S.A

- 1. ¿Cuál es su opinión respecto a las inversiones que las compañías ecuatorianas efectúan en activos no corrientes? ¿Basado en su experiencia, observa que las compañías siguen invirtiendo en activos no corrientes en el Ecuador o considera bajo su percepción que ha disminuido en los últimos años?*

En mi opinión las empresas ecuatorianas no han existido una inversión como tal en los activos no corrientes, lo que han realizado es mantenerse o revalorizarlos para expandir su vida útil, más bien muchas empresas están dando de baja a activos no corrientes porque la línea/categoría no está dando frutos en el mercado.

- 2. ¿De acuerdo a su experiencia, ¿cuáles han sido las principales situaciones que ha observado en determinadas compañías al momento de revisar la clasificación de los activos no corrientes en sus estados financieros? Considera que hay errores al momento de identificar Propiedades de Inversión/ Activos Fijos / Activos por derecho de Uso / Activos intangibles / Activos no corrientes mantenidos para la venta?*

En ciertas ocasiones los errores que he visto que son pocos, son de manera involuntaria pero que no ha sido significativamente afectados en los estados financieros, con las NIIF, muchas empresas han corregido las interpretaciones y se han basado en realizar correctamente las clasificaciones.

- 3. ¿Si una sociedad considera registrar un Activo Intangible en sus Estados Financieros? ¿Qué previsiones aconsejaría para que este deba ser reconocido correctamente en sus estados financieros?*

Primero reconocer si tendrá flujos económicos en el futuro para aceptar que es un activo intangible, segundo basarse en todos los parámetros que dictamina la norma, si es alguna marca, debería hacerse un estudio de mercado para reconocer su valor en la sociedad.

4. *¿Cuál es su opinión respecto a los principios contables de la US GAAP aplicables en activos no corrientes? ¿Son normas contables que son similares a las NIIF o su contexto es diferente en su aplicación?*

Como mencioné anteriormente, las normas son casi similares, van de la mano una con otra, pero si nos damos cuenta las US GAAP utilizan países de primer mundo, no todos, pero sí los más fuertes económicamente, esto se debe a que se cuidan económicamente bajo sus intereses.

5. *¿De acuerdo a su experiencia, ¿existen sociedades que manejan reportes financieros bajo NIIF, pero para efectos de reporte a sus compañías filiales o relacionadas en USA utilizan lineamientos US GAAP? ¿Son estos enfoques distintos en lo que corresponde a la depreciación, las amortizaciones, los deterioros, las revaluaciones?*

En mi experiencia, si son un poco diferentes, porque los tratamientos contables son similares, hay parámetros que pueden cambiar.

6. *¿Requieren normalmente este tipo de sociedades opiniones de auditoría locales en ambos principios contables (NIIF / US GAAP)? Que nos puede comentar sobre la forma en que se emiten estas opiniones (parámetros/bases/fundamentos, etc.?)*

Todas las empresas que tenga su casa matriz en USA, deberían tener consultorías con una Auditoría local, ya que en Ecuador se basan en NIIF y Estados Unidos en US GAAP, por ende, los parámetros serán distintos en sus reportes y existirá diferencias, pero la interpretación será muy similar.

## **Conclusión**

Se puede decir que en los últimos 10 años las compañías en el Ecuador no han invertido en activos no corrientes dada a muchas circunstancias, una de ellas es la inestabilidad del PIB, política y la económica que presenta el país. De manera general se puede deducir que las compañías prefieren reinvertir el capital en sus mismas operaciones a menos de existir una necesidad como la creación de una nueva línea de producción. Los expertos consideran que hay pocos errores al momento de la reclasificación de los activos, sin embargo, gracias a la colaboración de los Superintendencia de Compañías que reestructuro el plan de cuentas conforme a NIIF en conjunto con la unificación que tiene con el servicio de rentas SRI, ha ayudado a los profesionales a no cometer errores en su clasificación.

Las compañías deben tener en cuenta muchos factores al momento de registrar los activos y más aún si es un activo intangible ya que se valora la aceptación en el mercado, características, y la compra de dicho activo en su conjunto. Se considera una opinión de auditoría cuando se emiten reportes bajo USGAAP, ya que se necesita saber que se está enviando correctamente a casa matriz y que la interpretación en comparación a NIIF sea similar.

### **Capítulo 3. Propuesta metodológica de los registros contables bajo NIC y US GAAP en los activos no corrientes**

#### **Propiedad, planta y equipo**

El objetivo de la NIC 16 es prescribir el tratamiento contable para que los lectores de los estados financieros conozcan de su inversión y cambios producidos en los mismos. Según la NIC 16 (2014a), establece como activos tangibles las propiedades, planta y equipo que “(a) poseen una entidad para su uso en la producción o el suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos; y (b) se espera utilizar durante más de un periodo” (p. 5).

Para la ASC 360 o US GAAP 360 Propiedad, planta y equipo señala como bienes tangibles de larga duración a los terrenos, mejoras en edificios, maquinaria, equipo, muebles y accesorios. Estos activos son un componente importante en una entidad tanto para la generación de capital, insumos y mano de obra, es así que esta norma tiene una serie de disposiciones para considerarlos como tal.

#### **Conocimiento del Negocio**

Considerando que la compañía seleccionada en la metodología descrita en el capítulo anterior es una compañía constituida en el año de 1982, dedicada a la producción de camarón, esto es, desde la etapa de la fertilización de las hembras y la obtención de la larva hasta obtener el camarón ya empacado, cumpliéndose de esta manera todas las etapas del proceso de producción. El capital social este compuesto por aportaciones de accionistas de nacionalidad estadounidense (Estados Unidos de América) y nacionalidad ecuatoriana.

Entre los principales clientes se encuentran:

- Mercado Norte americano como Canadá y Estados Unidos
- Mercado Europeo como Francia, Reino Unido, España, Italia y Portugal
- Mercado Asiático como China, Japón, y Taiwán

- América del Sur como Chile

En lo que respecta a los principales Proveedores de la compañía tenemos a:

- Cartoneras
- Camaroneras como: Agromarina, Gambalit, Naturisa, Ecuacultivos S.A.
- Transportistas y coordinación Logística
- Agente de Carga del exterior

Nuestras principales categorías en el giro del negocio en la acuicultura corresponden a (i) laboratorios, (ii) camaroneras y (iii) empacadoras como sigue en las siguientes descripciones:

Laboratorios: el laboratorio se encuentra localizado a 100km de la ciudad de Guayaquil esta localidad fue elegida debido al clima y las condiciones del agua, adicional a esto proporciona total supervisión de calidad en alimentación y producción para las nauplios y post larva.

## **Figura 22**

### *Laboratorio de Larvas*



Nota. Adaptado de Laboratorio Nauplios-Post Larva, de Empagram, 2020.

Camaroneras: Esta dedicado al cultivo de camarón con más de 3.000 hectáreas distribuidas en 11 fincas, con el objetivo de cosechar 33'000.000 de libras anuales pasando al proceso de empacado.

### **Figura 23**

#### *Piscinas productoras de camarón*



Nota. Adaptado de Camaroneras, de Empagram, 2020.

Empacadora: Cuenta con varias líneas de proceso y capacidad de congelamiento de hasta 90.000 lbs por día, la empacadora procesa y entrega una amplia gama de variedades de camarón bajo el nombre de varias marcas, expandiéndose a nuevos mercados internacionales.

### **Figura 24**

#### *Empacadora*



Nota. Adaptado de Empacadora, de Empagram, 2020.

Ahora se demostrará un caso hipotético de la NIC 16. La compañía en reunión de directorio el 12 de diciembre del 2019, oficializó la expansión de sus operaciones para cerrar el ciclo de camarón. En la reunión mencionaron la compra de un terreno vía a la costa para construir una fábrica empacadora de camarón. Dicha construcción tendrá una duración de 12 meses. La compañía el 01 de enero del 2020 realizó un préstamo al Banco Pichincha por

un valor de \$1.005.000 a una tasa del 9.76% de interés anual con vencimiento el 31 de diciembre del 2023.

El 01 de marzo del 2020 realizó un segundo préstamo en el Banco de Guayaquil de US\$331.000 al 11.23% de interés anual. El 01 de agosto del 2020 realizan un tercer préstamo al Banco Pacífico por un valor de US\$530.000 con una tasa del 11.23% de interés anual con vencimiento el 31 de julio del 2024. Para el 01 de octubre del 2020 la compañía realizó un último préstamo al Banco del Austro por un valor de US\$3380.000 a una tasa del 11.23% interés anual con vencimiento el 30 de septiembre del 2021.

Durante el 2020 la compañía hizo los siguientes desembolsos para las actividades de construcción: Compra de terreno por US\$632.000 el 01 de enero del 2020. Pago de servicios de maquinaria, volquetas y otros por US\$257.000 el 01 febrero del 2020. Compra de materiales de construcción por un valor de US\$391.000 el 01 de marzo del 2020. Para el 15 de marzo del 2020 por emergencia sanitaria COVID, se suspenden todas las actividades laborales a nivel nacional.

El 01 de junio del 2020 se renuevan las actividades de construcción. El 01 de septiembre del 2020 realizan un desembolso de US\$455.000 para la instalación de la planta y sistema eléctrico, sistema de congelación y otros desembolsos derivados a la construcción. El 01 de diciembre del 2020 se compra las siguientes maquinas: Mesas de descabezados, máquina glaseadora, clasificadora de camarón, lavadoras de gavetas por un valor de US\$333.000.

Las 4 máquinas forman una unidad generadora de efectivo y tiene una vida útil de 10 años con un valor residual de US\$89.000. Para el año 2023 el 01 de enero la empresa contrata a un perito profesional para evaluar las condiciones de la UGE y constata que existe una revaluación en los activos, el valor razonable es de US\$339.000. En el año 2025 existe un deterioro de los activos debido a factores externos por la explotación de las canteras que están alrededor de la planta, el valor en libros a la fecha es de US\$194.733 y el valor razonable por parte de un perito profesional es de US\$151.550. Realizar el asiento de diario de todos los años.

En base a lo expuesto, durante el ejercicio económico del año 2020, la compañía realizó los siguientes préstamos y desembolsos, los cuales describimos a continuación:

**Tabla 22**

*Préstamos Realizados por la compañía para la construcción de la planta.*

<b>Préstamos</b>	<b>Monto \$</b>	<b>Fecha de Inicio</b>	<b>Fecha de Vencimiento</b>	<b>Interés Anual %</b>
B. Pichincha	1.005.000	01/01/2020	31/12/2023	9,76
B. Guayaquil	331.000	01/03/2020	28/02/2022	11,23
B. Pacífico	530.000	01/08/2020	31/07/2024	11,23
B. Austro	338.000	01/10/2020	30/09/2021	11,23

**Tabla 23**

*Desembolsos realizados por la compañía para la construcción de la planta.*

<b>Desembolsos</b>	<b>Monto \$</b>	<b>Fecha de Desembolso</b>
Terreno	632.000	01/01/2020
Servicio Excavadora, Volquetas – Otros	257.000	01/02/2020
Materiales de Construcción	391.000	01/03/2020
Sistema Eléctrico – Congelación	455.000	01/09/2020
UGE - Mesas de descabezados	56.000	01/12/2020
UGE - Máquina glaseadora	103.000	01/12/2020
UGE - Clasificadora de camarón	136.000	01/12/2020
UGE - Lavadoras de gavetas	38.000	01/12/2020

En la Tabla 22 y 23 se enlistan los préstamos y desembolsos realizados por la compañía durante el año 2020. La tabla 21 muestra los préstamos con sus respectivos montos, intereses, fechas de vencimiento. La tabla 22 muestra los desembolsos que tuvo la compañía durante el periodo 2020 para la creación de la planta empacadora de camarón detallando los montos y fechas de desembolso.

La compañía registra su primer asiento de diario del préstamo recibido por el Banco Pichincha para futuros desembolsos por parte de la construcción de la planta empacadora de camarón.

**Tabla 24**

*Asiento del Préstamo recibido por Banco Pichincha año 2021*

<b>Descripción</b>	<b>Débito</b>	<b>Crédito</b>
Efectivo Equivalente de Efectivo	1.005.000	
Obligaciones por Pagar - No Corriente		1.005.000
P/R: Préstamo recibido del Banco Pichincha		

Por la compra del terreno que será utilizado para la construcción de la planta empacadora de camarón, se desembolsó la cantidad de \$632.000 generando un debito a la cuenta Construcción en Proceso, contra Efectivo Equivalente Efectivo en el crédito.

**Tabla 25**

*Compra de Terreno para la construcción de la planta empacadora de camarón año 01/01/20*

<b>Descripción</b>	<b>Débito</b>	<b>Crédito</b>
Construcción en proceso	632.000	
Efectivo Equivalente de Efectivo		632.000
P/R: Compra de Terreno - Construcción de Planta Empacadora		

**Tabla 26**

*Tabla de Amortización Préstamo Banco Pichincha*

<b>Periodo</b>	<b>Pago</b>	<b>Interés</b>	<b>Amortización</b>	<b>Saldo</b>
0				1.005.000
1	402.419	98.088	304.331	700.669
2	402.419	68.385	334.034	366.635
3	402.419	35.784	366.635	-

**Tabla 27***Tabla de Amortización Préstamo Banco Guayaquil*

Periodo	Pago	Interés	Amortización	Saldo
0				331.000
1	193.873	37.171	156.701	174.299
2	193.873	19.574	174.299	-

**Tabla 28***Tabla de Amortización Préstamo Banco Pacífico*

Periodo	Pago	Interés	Amortización	Saldo
0				530.000
1	171.673	59.519	112.154	417.846
2	171.673	46.924	124.748	293.098
3	171.673	32.915	138.758	154.340
4	171.673	17.332	154.340	-

**Tabla 29***Tabla de Amortización Préstamo Banco del Austro*

Periodo	Pago	Interés	Amortización	Saldo
0				338.000
1	375.957	37.957	338.000	-

En las tablas 27,28 y 29 mostramos las tablas de amortización para cada préstamo realizado en las diferentes entidades bancarias con sus respectivos pagos anuales, interés, amortización y a su vez se detalla a continuación los asientos de diario de los préstamos.

**Tabla 30***Asiento - Préstamo recibido por Banco Guayaquil año 2021*

Descripción	Débito	Crédito
Efectivo Equivalente de Efectivo	331.000	
Obligaciones por Pagar - No Corriente		331.000
P/R: Préstamo recibido del Banco Guayaquil		

**Tabla 31***Asiento - Préstamo recibido por Banco Pacífico año 2021*

<b>Descripción</b>	<b>Débito</b>	<b>Crédito</b>
Efectivo Equivalente de Efectivo	530.000	
Obligaciones por Pagar - No Corriente		530.000
P/R: Préstamo recibido del Banco Pacífico		

**Tabla 32***Asiento - Préstamo recibido Banco del Austro año 2021*

<b>Descripción</b>	<b>Débito</b>	<b>Crédito</b>
Efectivo Equivalente de Efectivo	338.000	
Obligaciones por Pagar – Corriente		338.000
P/R: Préstamo recibido del Banco del Austro		

En base a los préstamos realizados por la compañía, la NIC 23 (2007) Costes por Intereses en el párrafo 1, menciona que “los costos por préstamos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo apto, forman parte de dichos activos. Los demás costos por préstamos se reconocen como gastos” (p. 4).

La compañía determinará las tasas de interés aplicable a desembolsos efectuados para activos aptos y los desembolsos promedios ponderados para su vez determinar el gasto financiero total capitalizado que será registrado directamente en el costo del activo. La NIC 23 (2007) a través del párrafo 17 menciona que la capitalización de costes son parte de los activos cualificados, estas deben comenzar cuando: a) se haya incurrido en gastos con relación al activo; b) se haya incurrido en costes por intereses; y c) se realicen las actividades necesarias para preparar el activo para su uso deseado o venta.

**Tabla 33***Tasa de Interés Promedio Aplicable a Desembolsos*

<b>Préstamos</b>	<b>Monto (A)</b>	<b>Tasa % (B)</b>	<b>Interés C = (A*B)</b>
B. Pichincha	1.005.000	9,76	98.088
B. Guayaquil	331.000	11,23	37.171
B. Bolivariano	530.000	11,23	59.519
B. Austro	338.000	11,23	37.957
Total	2.204.000		232.736
Tasa Promedio D = (Total C / Total A)		10,56	

La tabla 33 muestra el resultado de la tasa promedio que es calculado por la sumatoria total de los intereses obtenidos sobre la sumatoria total de los préstamos realizados tal como se demuestra en la siguiente fórmula:  $D = \text{Total C} / \text{Total A}$ . El resultado de esta fórmula es la tasa del 10,56% que se utilizará para calcular el interés capitalizable a los activos aptos para la compañía.

Una vez obtenido la tasa promedio ponderado del activo apto, se procede a realizar los desembolsos promedios ponderados para conocer el desembolso que se capitalizará en el valor de los activos.

**Tabla 34***Desembolsos Promedios Ponderados del Activo Apto*

Detalle	Desembolso (A)	Meses Capitalizados (B)	Año Capitalizado (C)	Total, Desembolso		Fecha de Desembolso
				Capitalizado (B / C)	D = A	
Terreno	632.000	12	12	632.000		01/01/2020
Servicio Excavadora y Volquetas	257.000	11	12	235.583		01/02/2020
Materiales de Construcción	391.000	10	12	325.833		01/03/2020
Sistema Eléctrico – Congelación	455.000	4	12	151.667		01/09/2020
UGE - Mesas de descabezados	56.000	1	12	4.667		01/12/2020
UGE - Máquina glaseadora	103.000	1	12	8.583		01/12/2020
UGE - Clasificadora de camarón	136.000	1	12	11.333		01/12/2020
UGE - Lavadoras de gavetas	38.000	1	12	3.167		01/12/2020
<b>Total</b>	<b>2.068.000</b>			<b>1.372.833</b>		

La tabla 34 se visualiza el resultado de los desembolsos promedios ponderados para el activo apto siendo US\$1.372.833 el total de desembolso capitalizado. El cálculo de este promedio es realizado de la multiplicación de los desembolsos realizados entre los meses capitalizados y el año capitalizado  $D = A (B/C)$ . Una vez obtenido los valores de la tasa de interés promedio y los desembolsos promedios ponderados, la compañía registrará el gasto financiero total

capitalizado de los activos aptos, la tabla 32 detalla los montos utilizados de cada préstamo durante el periodo de construcción de la planta empacadora de camarón durante el año 2020 con sus respectivos intereses y tiempo capitalizado; cabe recalcar que no será capitalizado los meses que hubo la paralización por emergencia sanitaria COVID durante los meses de marzo a junio. La NIC 23 (2007) Costos por Préstamos menciona en el párrafo 20 que “una entidad suspenderá la capitalización de los costos por préstamos durante los periodos en los que se haya suspendido el desarrollo de actividades de un activo apto, si estos periodos se extienden en el tiempo” (p. 7).

**Tabla 35**

*Gasto Financiero Total Capitalizado a los Activos Aptos*

<b>Banco</b>	<b>Monto (A)</b>	<b>Interés (B)</b>	<b>Meses Capitalizados (C)</b>	<b>Año Capitalizado (D)</b>	<b>Interés Capitalizado E = B (C / D)</b>	<b>Fecha Préstamo</b>	<b>Fecha Vencimiento</b>
B. Pichincha	1.005.000	98.088	9,5	12	77.653	01/01/2020	31/12/2023
B. Guayaquil	331.000	37.171	7,5	12	23.232	01/03/2020	28/02/2022
B. Bolivariano	530.000	59.519	5	12	24.800	01/08/2020	31/07/2024
B. Austro	202.000	22.685	3	12	5.671	01/10/2020	30/09/2021
<b>Total</b>	<b>2.068.000</b>	<b>217.463</b>			<b>131.356</b>	<b>Gasto Financiero Total 2020</b>	

La tabla 35 muestra el total de los gastos financieros capitalizados a los activos aptos, el cálculo para la obtención es a cada préstamo se capitaliza con e interés obtenido durante el tiempo de construcción entre el año capitalizado, el resultado es el interés capitalizado que se registrará directamente en los costes de los activos aptos. Como hemos mencionado la NIC 23 en el párrafo 20 manifiesta que la capitalización de los costes se deberá suspender durante los ejercicios en los que se

interrumpe el desarrollo de actividades, si éstos se extienden de manera significativa en el tiempo. Por ende, para la capitalización de los préstamos del Banco Pichincha y Banco Guayaquil, no se tomó en cuenta 1,5 meses para el interés capitalizado. Al finalizar el año 2020 se termina la construcción de la planta empacadora de camarón registrando los siguientes montos para los activos aptos incluyendo la capitalización de los costos por intereses como sugiere la NIC 23 en el párrafo 24 indica que la capitalización de los costes por prestamos finalizarán cuando se haya completado todas o casi todas las actividades necesarias para preparar el activo cualificado para su utilización deseada o venta. a continuación, se detalla los activos aptos:

**Tabla 36**

*Detalle del Valor Total de los Activos al finalizar la construcción*

<b>Activo</b>	<b>Detalle</b>	<b>Montos (A)</b>	<b>Participación % (B)</b>	<b>( C ) Distribución Gasto Financiero C = A * B</b>	<b>(D) Valor Total Activo D = A + C</b>
Terreno	Terreno	632.000	31	40.143,55	672.143,55
Edificio	Servicio Excavadora y Volquetas	257.000	12	16.324,20	689.159,84
	Materiales de Construcción	391.000	19	24.835,65	
Sistema E-Con	Sistema Eléctrico – Congelación	455.000	22	28.900,82	483.900,82
	UGE - Mesas de descabezados	56.000	3	3.557,02	59.557,02
UGE	UGE - Máquina glaseadora	103.000	5	6.542,38	109.542,38
	UGE - Clasificadora de camarón	136.000	7	8.638,49	144.638,49
	UGE - Lavadoras de gavetas	38.000	2	2.413,69	40.413,69
Subtotal		2.068.000	100	131.356	2.199.356
<b>Gasto Financiero Capitalizado (C)</b>		131.356			
Total		2.199.356		146.446	2.199.356

En la Tabla 36 se detalla el valor de cada activo al terminar el periodo de construcción de la planta empacadora de camarón y a su vez la distribución del gasto financiero capitalizable que es distribuido directamente al costo de cada activo. A continuación, se especificará los asientos de diario de los préstamos, desembolsos, gastos capitalizables y activo apto.

**Tabla 37**

*Asiento - Pago de Servicio de Maquinaria 01/02/20*

<b>Descripción</b>	<b>Débito</b>	<b>Crédito</b>
Construcción en proceso	257.000	
Efectivo Equivalente de Efectivo		257.000
P/R: Pago de Servicio de Maquinarias y Volquetas		

**Tabla 38**

*Asiento - Compra de Materiales de Construcción año 01/03/20*

<b>Descripción</b>	<b>Débito</b>	<b>Crédito</b>
Construcción en proceso	391.000	
Efectivo Equivalente de Efectivo		391.000
P/R: Compra de Materiales para la construcción		

**Tabla 39**

*Asiento - Compra de Sistema Eléctrico año 01/09/20*

<b>Descripción</b>	<b>Débito</b>	<b>Crédito</b>
Construcción en proceso	455.000	
Efectivo Equivalente de Efectivo		455.000
P/R: Compra de Sistema Eléctrico y de Congelación		

**Tabla 40**

*Asiento - Compra de Máquinas – Activos UGE año 01/12/20*

<b>Descripción</b>	<b>Débito</b>	<b>Crédito</b>
Construcción en proceso	333.000	
Efectivo Equivalente de Efectivo		333.000
P/R: Compra de Máquinas de producción – UGE		

**Tabla 41***Asiento - Gastos Financieros Capitalizables del 2020*

<b>Descripción</b>	<b>Débito</b>	<b>Crédito</b>
Construcción en proceso	131.356	
Gastos Financieros		131.356
B. Pichincha	77.653	
B. Guayaquil	23.232	
B. Bolivariano	24.800	
B. Austro	5.671	
P/R: Gastos Financieros Capitalizables 31/12/20		

**Tabla 42***Asiento - Conclusión de la obra - Planta Empacadora de Camarón*

<b>Descripción</b>	<b>Débito</b>	<b>Crédito</b>
Propiedad Planta y Equipo	2.199.356	
Terreno	672.144	
Edificio	689.160	
Sistema Eléctrico – Congelación	487.221	
Mesas de descabezados	59.966	
Máquina glaseadora	110.294	
Clasificadora de camarón	145.631	
Lavadoras de gavetas	40.691	
Construcción en proceso		2.199.356
P/R: Planta Empacadora de Camarón 31/12/20		

La compañía termina la construcción de la Planta Empacadora de Camarón y su valor en libros se muestra en la Tabla 42 es de \$2.199.356. La NIC 16 (2014a) Propiedad, Planta y Equipo menciona en su párrafo 10 que:

La entidad evaluará, de acuerdo a este principio de reconocimiento, todos los costos de propiedades, planta y equipo en el momento en que se incurre en ellos. Estos costos comprenden tanto aquéllos en que se ha incurrido inicialmente para adquirir o construir una partida de propiedades, planta y equipo, como los costos incurridos posteriormente para añadir, sustituir parte de o mantener el elemento correspondiente. El costo de un elemento de propiedades, planta y equipo puede incluir los costos incurridos relacionados con arrendamientos de activos que se usen para construir, añadir, sustituir

parte o mantener un elemento de propiedades, planta y equipo, tal como la depreciación de activos por derecho de uso, (p. 5)

Bajo las FASB US GAAP, recibe el mismo tratamiento que las NIIF. La norma USC 835-20-25-5 menciona que el período de capitalización finalizará cuando el activo esté listo para su uso. El período de capitalización puede cumplir los siguientes parámetros: (a) algunos activos se completan en partes, y cada parte se puede usar de forma independiente mientras se trabaja en otras partes, (b) deben completarse en su totalidad antes de que se pueda utilizar cualquier parte del activo y (c) no se pueden usar de manera completa hasta que se termine la obra. Para dichos activos, la capitalización de intereses continuará hasta que la instalación separada esté completa y lista para su uso. Y en el párrafo ASC 835-20-25-6 de manera similar, los intereses no se deben capitalizar durante períodos en los que la entidad difiera o suspenda intencionalmente actividades relacionadas con el activo (FASB, 2018).

Una vez comenzado el año 2021 la planta comienza sus operaciones y se debe de determinar la depreciación de los activos. Para este ejercicio sólo se realizará la depreciación de los siguientes activos: a) Mesas de descabezados b) Máquina glaseadora c) Clasificadora de Camarón d) Lavadora de gavetas. La vida útil de estos activos es de 10 años. La NIC 16 (2014a) menciona en el párrafo 60 a la depreciación cómo “el método de depreciación utilizado reflejará el patrón con arreglo al cual se espera que sean consumidos, por parte de la entidad, los beneficios económicos futuros del activo” (p. 16).

Por otra parte, en el párrafo 62 de la NIC 16 (2014a ) menciona que se puede utilizar varios metodos de depreciación para prorratear el importe depreciable de manera sistemática a lo largo de su vida útil, los metodos mas utilizados son; línea recta, unidades producidas, saldo decreciente, doble decreciente. La entidad elegirá el metodo mas conveniente para la obtencion de beneficios economicos futuros. Con los datos obtenidos, la compañía tomará los activos UGE como un solo activo en la depreciación con un valor

inicial en libros de \$354.151,59 y el método a utilizar es el de Unidades de Producción tal como se muestra en la siguiente tabla de depreciación:

**Tabla 43**

*Tabla de Depreciación en Unidades de Producción del total del valor de los UGE - Activos*

Años	Factor Depreciación	Unidades Producidas	Depreciación Anual	Depreciación Acumulada	Valor en Libros
0					354.151
1	0,13	15000	33.143	33.143	321.007
2	0,14	17000	37.563	70.707	283.444
3	0,11	13000	28.724	99.431	254.719
4	0,09	11000	24.305	123.737	230.414
5	0,10	12000	26.515	150.252	203.899
6	0,13	16000	35.353	185.606	168.545
7	0,10	12000	26.515	212.121	142.030
8	0,08	9000	19.886	232.007	122.143
9	0,07	8000	17.676	249.684	104.467
10	0,06	7000	15.467	265.151	89.000

Se pronosticó que el total de unidades producidas de los activos es de 120.000 unidades a lo largo de su vida útil que es de 10 años. Para realizar la depreciación, se necesita un factor de depreciación, este factor se obtiene de la división de las unidades producidas de cada año entre la sumatoria total de unidades producidas  $(15000/120000) = 0,13$  por el año 1; una vez obtenido el factor, se calcula la depreciación anual del valor en libros año anterior o cero menos el valor residual multiplicando por el factor  $((354.151 - 89.000) * 0,13) = 33.143$ , el resultado es la depreciación anual del activo. A continuación, se presenta los asientos de diario que tiene la compañía a lo largo de la vida útil de las UGE - Activos:

**Tabla 44**

*Asiento - Depreciación Año 2021*

Descripción	Débito	Crédito
Depreciación Propiedad Planta y Equipo UGE	33.144	
Mesas de descabezados		5.574
Máquina glaseadora		10.252

Clasificadora de camarón	13.536	
Lavadoras de gavetas	3.782	
Depreciación Acumulada Propiedad Planta y Equipo UGE		33.144
Mesas de descabezados	5.574	
Máquina glaseadora	10.252	
Clasificadora de camarón	13.536	
Lavadoras de gavetas	3.782	
P/R: Depreciación Año 2021		

#### Tabla 45

*Asiento - Pago de Intereses año 2021 de los préstamos realizados.*

Descripción	Débito	Crédito
Gastos Financieros	220.141	
B. Pichincha	98.088	
B. Guayaquil	37.171	
B. Bolivariano	46.924	
B. Austro	37.957	
Obligaciones por Pagar-No Corriente		220.141
P/R: Pago de intereses del año 2021		

#### Tabla 46

*Asiento - Pago de la primera cuota anual 2021 de los préstamos realizados*

Descripción	Débito	Crédito
Gastos Financieros	1.143.922	
B. Pichincha	402.419	
B. Guayaquil	193.873	
B. Bolivariano	171.673	
B. Austro	375.957	
Obligaciones por Pagar-No Corriente		1.143.922

#### Tabla 47

*Asiento - Depreciación Año 2022*

Descripción	Débito	Crédito
Depreciación Propiedad Planta y Equipo UGE	37.563	
Mesas de descabezados	6.317	
Máquina glaseadora	11.619	
Clasificadora de camarón	15.341	
Lavadoras de gavetas	4.286	
Depreciación Acumulada Propiedad Planta y Equipo UGE		37.563

Mesas de descabezados	6.317
Máquina glaseadora	11.619
Clasificadora de camarón	15.341
Lavadoras de gavetas	4.286
P/R: Depreciación Año 2	

#### **Tabla 48**

*Asiento - Pago de Intereses año 2022 de los préstamos realizados*

<b>Descripción</b>	<b>Débito</b>	<b>Crédito</b>
Gastos Financieros	134.883	
B. Pichincha	68.385	
B. Guayaquil	19.574	
B. Bolivariano	46.924	
Obligaciones por Pagar-No Corriente		134.883
P/R: Pago de intereses del año 2022		

#### **Tabla 49**

*Asiento - Pago de la segunda cuota anual 2022 de los préstamos realizados*

<b>Descripción</b>	<b>Débito</b>	<b>Crédito</b>
Gastos Financieros	767.964	
B. Pichincha	402.419	
B. Guayaquil	193.873	
B. Bolivariano	171.673	
Obligaciones por Pagar-No Corriente		767.964
P/R: Pago de la segunda cuota anual		

Con respecto a las US GAAP recibe el mismo tratamiento que las NIIF. La norma ASC 360 en el párrafo 35-4 menciona que el costo de un activo se distribuyan los costos de los servicios que presta durante su vida útil. Los principios de contabilidad generalmente aceptados (PCGA) requieren que este costo se distribuya a lo largo de la vida útil esperada de tal manera que se asigne de la manera más equitativa posible a los períodos durante los cuales se obtienen los servicios del uso. Este procedimiento se conoce como depreciación y tiene como objetivo distribuir el costo de los activos de capital

tangible, menos el rescate (si lo hubiera), durante la vida útil estimada de la unidad de manera sistemática y racional. Es un proceso de asignación, no de valoración. (FASB, 2018).

Para el año 2023, la compañía tiene una revaluación en sus activos debido a la contratación de un perito profesional. El perito determina el valor razonable de los activos por un valor de US\$339.000. La NIC 16 (2014a), en el párrafo 31 menciona que al efectuar el reconocimiento inicial del activo que tenga valor razonable y que pueda medirse de forma viable se contabilizará por dicho valor menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro.

La compañía realiza la revaluación de los activos mediante el método de re expresión proporcional quedando de la siguiente manera:

**Tabla 50**

*Revaluación de los Activos - UGE en el año 2023 - Método de Re expresión Proporcional*

<b>Cuenta</b>	<b>01/01/2023</b>	<b>%</b>	<b>Saldo Re expresado</b>	<b>Variación</b>
Propiedad Planta y Equipo UGE	354.152	139	471.331	117.180
Depreciación Acumulada UGE	99.432	39	(132.331)	(32.899)
	<b>254.720</b>	<b>100</b>	<b>339.000</b>	

La NIC 16 menciona en el párrafo 35 al momento de revaluar cualquier activo de propiedad, planta y equipo el valor en libros de ese activo se cambiará por el importe revaluado. En la revaluación el activo el valor en libros se ajustará de forma congruente con el importe en libros. La depreciación acumulada se eliminará contra el importe en libros a la fecha de afectación.

Los asientos de revaluación se detallan a continuación:

**Tabla 51**

*Asiento - Revaluación de los Activos - UGE en el año 2023*

<b>Descripción</b>	<b>Débito</b>	<b>Crédito</b>
Propiedad Planta y Equipo UGE	117.180	
Mesas de descabezados	19.706	

Máquinas glaseadora	36.245	
Clasificadoras de camarón	47.857	
Lavadoras de gavetas	13.372	
Depreciación Acumulada UGE		32.899
Mesas de descabezados	5.533	
Máquinas glaseadora	10.176	
Clasificadoras de camarón	13.436	
Lavadoras de gavetas	3.754	
Superávit por Revaluación (ORI)		84.280

**Tabla 52**

*Asiento - Transferencias de Superávit por revaluación año 2023*

Descripción	Débito	Crédito
Superávit por Revaluación (ORI)	14.608	
Ganancias Acumuladas		14.608
P/R: Transferencia Superávit por revaluación		

La NIC 16, (2014a) el superávit de revaluación de un activo puede ser transferido directamente a ganancias acumuladas siempre y cuando se produzca la baja del activo. También parte del superávit puede transferirse en el transcurso en el tiempo que el activo esté siendo utilizado por la entidad, para este caso el importe de superávit transferido será el mismo al valor de la diferencia de la depreciación calculada según el importe en libros revaluado y calculado a su costo origina. Las transferencias desde las cuentas de superávit de revaluación a ganancias acumuladas no pasarán por el resultado del periodo. Con estos nuevos montos revaluados del activo en el año 2023, se hace una nueva tabla de depreciación a partir del año tres tal como se detalla a continuación:

**Tabla 53**

*Tabla de Depreciación con Revaluación en el año 2023*

Con Revaluación Año 2023
--------------------------

Años	Factor Depreciación	Unidades Producidas	Depreciación Anual	Depreciación Acumulada	Valor en Libros
3	0,17	13000	32.899	\$132.331	339.000
4	0,15	11000	36.667	\$168.997	302.333
5	0,16	12000	40.000	\$208.997	262.333
6	0,21	16000	53.333	\$262.331	209.000
7	0,16	12000	40.000	\$302.331	169.000
8	0,12	9000	30.000	\$332.331	139.000
9	0,11	8000	26.667	\$358.997	112.333
10	0,09	7000	23.333	\$382.331	89.000

Una vez que se haya calculado la nueva tabla de depreciación, se registra los valores en los asientos de depreciación del año 2023 y 2024 con su respectivo superávit por revaluación de activos.

**Tabla 54**  
*Asiento - Depreciación Año 2023*

Descripción	Débito	Crédito
Depreciación Propiedad Planta y Equipo UGE	32.899	
UGE - Mesas de descabezados	5.533	
UGE - Máquina glaseadora	10.176	
UGE - Clasificadora de camarón	13.436	
UGE - Lavadoras de gavetas	3.754	
Depreciación Acumulada Propiedad Planta y Equipo UGE		32.899
UGE - Mesas de descabezados	5.533	
UGE - Máquina glaseadora	10.176	
UGE - Clasificadora de camarón	13.436	
UGE - Lavadoras de gavetas	3.754	

Para el año 2023 y 2024 también se registra los asientos de diario de los pagos de intereses y pagos de la cuota por los préstamos realizados. Las US GAAP son llevadas a su costo histórico, y las revaluaciones no están permitidas. (Deloitte, 2019a).

**Tabla 55**  
*Asiento - Pago de Intereses año 2023 de los préstamos realizados*

Descripción	Débito	Crédito
Gastos Financieros	68.699	

B. Pichincha	35.784	
B. Bolivariano	32.915	
Obligaciones por Pagar-No Corriente		68.699
P/R: Pago de intereses del año 2023		

### Tabla 56

*Asiento - Pago de la tercera cuota anual 2023 de los préstamos realizados*

Descripción	Débito	Crédito
Gastos Financieros	574.092	
B. Pichincha	402.419	
B. Bolivariano	171.673	
Obligaciones por Pagar-No Corriente		574.092
P/R: Pago de la tercera cuota anual		

### Tabla 57

*Asiento - Depreciación Año 2024*

Descripción	Débito	Crédito
Depreciación Propiedad Planta y Equipo UGE	36.667	
UGE - Mesas de descabezados	6.166	
UGE - Máquina glaseadora	11.341	
UGE - Clasificadora de camarón	14.975	
UGE - Lavadoras de gavetas	4.184	
Depreciación Acumulada Propiedad Planta y Equipo UGE		36.667
UGE - Mesas de descabezados	6.166	
UGE - Máquina glaseadora	11.341	
UGE - Clasificadora de camarón	14.975	
UGE - Lavadoras de gavetas	4.184	

### Tabla 58

*Asiento - Superávit por Revaluación año 2024*

Descripción	Débito	Crédito
Superávit por Revaluación (ORI)	12.361	
Ganancias Acumuladas		12.361

P/R: Transferencia Superávit por revaluación

**Tabla 59**

*Asiento - Pago de Intereses año 2024 de los préstamos realizados*

<b>Descripción</b>	<b>Débito</b>	<b>Crédito</b>
Gastos Financieros	17.332	
B. Bolivariano	17.332	
Obligaciones por Pagar-No Corriente		17.332
P/R: Pago de intereses del año 2024		

**Tabla 60**

*Asiento - Pago de Intereses año 2024 de los préstamos realizados*

<b>Descripción</b>	<b>Débito</b>	<b>Crédito</b>
Gastos Financieros	171.673	
B. Bolivariano	17.332	
Efectivo Equivalente de Efectivo		171.673
P/R: Pago de la cuarta cuota anual		

Para el año 2025, la planta tiene indicios de deterioro de sus activos debido a factores externos ocasionados principalmente por la explotación de las canteras que están alrededor de la planta, por consiguiente, la compañía contrata nuevamente a un perito profesional en el cual determina que el valor razonable es de \$151.550 y el valor en libros a la fecha es de \$194.733. La NIC 36 (2013), en el párrafo 8 menciona que “el valor de un activo se deteriorará cuando su importe en libros excede a su importe recuperable” (p. 8).

Así mismo la NIC 36 (2013), en el párrafo 12 menciona que de existir algún indicio de que el valor de un activo puede haberse deteriorado, la entidad considerará, como mínimo lo siguiente: (a) durante el ejercicio, el valor de mercado del activo ha disminuido significativamente más que lo que cabría esperar como consecuencia del paso del tiempo o de su uso normal, (b)

pueden tener cambios significativos de forma inmediata o un futuro inmediato debido al entorno legal, económico, tecnológico o de mercado (c) se dispone de evidencia sobre la obsolescencia o deterioro físico de un activo. y (d) se dispone de evidencia procedente de informes internos, que indica que el rendimiento económico del activo es, o va a ser, peor que el esperado.

A continuación, se detalla la distribución de los activos de una Unidad Generadora de Efectivo. La NIC 36 define a la Unidad generadora de efectivo como “el grupo identificable de activos más pequeño, que genera entradas de efectivo que sean, en buena medida, independientes de los flujos de efectivo derivados de otros activos o grupos de activos”. (p. 4)

**Tabla 61**

*Detalle de Distribución de valores en los Activos - UGE*

<b>Línea Producción</b>	<b>Mesas de descabezados</b>	<b>Máquina glaseadora</b>	<b>Clasificadora de camarón</b>	<b>Lavadoras de gavetas</b>	<b>Total</b>
Costo de Adquisición	59.557	109.542	144.638	40.414	54.152
% Dentro de la UGE	17	31	41	11	
Fecha de Adquisición	01/01/2021	01/01/2021	01/01/2021	01/01/2021	
Vida útil	10	10	10	10	
Valor de Rescate	14.967	27.529	36.348	10.156	89.000

La compañía en primer lugar debe verificar la participación que tiene cada activo dentro de la UGE. Una vez identificado los porcentajes, se debe de calcular el valor razonable y el valor de uso de los activos.

La NIC 36 (2013), en el párrafo 30 menciona que para el valor en uso de los siguientes elementos deben reflejarse en el cálculo del valor de uso de un activo:

- (a) una estimación de los flujos de efectivo futuros que la entidad espera obtener del activo;
- (b) las expectativas sobre posibles variaciones en el importe o en la distribución temporal de dichos flujos de efectivo futuros;
- (c) el valor temporal del dinero, representado por el tipo de interés de mercado sin riesgo;
- (d) el precio por soportar la incertidumbre inherente en el activo; y
- (e) otros factores, como la

iliquidez, que los partícipes en el mercado reflejarían al poner precio a los flujos de efectivo futuros que la entidad espera que se deriven del activo. (p. 14)

Para el cálculo del valor de uso La NIC 36 (2013), en su párrafo 31 indica que se debe estimar las entradas y salidas futuras de efectivo derivadas tanto de la utilización continuada del activo como de su enajenación o disposición por otra vía final y aplicar el tipo de descuento adecuado a estos flujos de efectivos futuros.

La compañía realiza un cuadro de flujo descontado detallando de la siguiente manera:

**Tabla 62**  
*Cuadro de Flujo Descontado*

<b>Ingresos</b>	<b>Año 2021</b>	<b>Año 2022</b>	<b>Año 2023</b>	<b>Año 2024</b>	<b>Año 2025</b>	<b>Año 2026</b>	<b>Año 2027</b>	<b>Año 2028</b>	<b>Año 2029</b>	<b>Año 2030</b>
Ventas	142.500	161.500	123.500	104.500	114.000	152.000	114.000	85.500	76.000	66.500
Costo de Ventas	(68.400)	(77.520)	(59.280)	(50.160)	(54.720)	(72.960)	(54.720)	(41.040)	(36.480)	(31.920)
Valor de Residual	0	0	0	0	0	0	0	0	0	89000
<b>Margen Bruto</b>	<b>74.100</b>	<b>83.980</b>	<b>64.220</b>	<b>54.340</b>	<b>59.280</b>	<b>79.040</b>	<b>59.280</b>	<b>44.460</b>	<b>39.520</b>	<b>123.580</b>
Gastos Adm.	7.966	9.028	6.904	5.842	6.373	8.497	6.373	4.779	4.248	13.285
Gasto de Ventas	23.897	27.084	20.711	17.525	19.118	25.490	19.118	14.338	12.745	39.855
Gastos Operacionales	31.863	36.111	27.615	23.366	25.490	33.987	25.490	19.118	16.994	53.139
<b>Utilidad o Pérdida del Ejercicio</b>	<b>42.237</b>	<b>47.869</b>	<b>36.605</b>	<b>30.974</b>	<b>33.790</b>	<b>45.053</b>	<b>33.790</b>	<b>25.342</b>	<b>22.526</b>	<b>70.441</b>
Impuesto 25%	10.559	11.967	9.151	7.743	8.447	11.263	8.447	6.336	5.632	17.610
<b>Utilidad después de Imp.</b>	<b>31.678</b>	<b>35.901</b>	<b>27.454</b>	<b>23.230</b>	<b>25.342</b>	<b>33.790</b>	<b>25.342</b>	<b>19.007</b>	<b>16.895</b>	<b>52.830</b>
Depreciaciones	33.144	37.563	28.725	24.306	26.515	35.354	26.515	19.886	17.677	15.467
<b>Utilidad</b>	<b>64.822</b>	<b>73.465</b>	<b>56.179</b>	<b>47.536</b>	<b>51.857</b>	<b>69.143</b>	<b>51.857</b>	<b>38.893</b>	<b>34.572</b>	<b>68.298</b>
Capital de Trabajo	(16.205)	(18.366)	(14.045)	(11.884)	(12.964)	(17.286)	(12.964)	(9.723)	(8.643)	(17.074)
Inversión de Capital	(17.502)	(19.83)	(15.168)	(12.835)	(14.001)	(18.669)	(14.001)	(10.501)	(9.334)	(18.440)
<b>Flujo Descontado</b>	<b>31.114</b>	<b>35.263</b>	<b>26.966</b>	<b>22.817</b>	<b>24.892</b>	<b>33.189</b>	<b>24.892</b>	<b>18.669</b>	<b>16.594</b>	<b>32.783</b>

Una vez obtenido el cuadro de flujo descontado, el valor de uso de los Activos – UGE es de \$150.384 y el valor razonable expuesta por el perito es de \$151.550. La norma menciona que para el importe recuperable se coge el mayor, en

este caso es el valor razonable. El siguiente cuadro se detalla las operaciones entre el importe en libros de cada activo restando el importe recuperable que es el valor razonable dando como resultado una pérdida en el valor de los activos de \$110.783.

**Tabla 63**  
*Pérdida por Deterioro*

Descripción	Mesas de descabezados	Máquina glaseadora	Clasificadora de camarón	Lavadoras de gavetas	Total
Importe en Libros	44.116	81.142	107.139	29.936	262.333
Valor Razonable	25.486	46.876	61.894	17.294	151.550
Valor de Uso	25.396	46.711	61.677	17.233	151.018
Pérdida por Deterioro	18.630	34.266	45.245	12.642	110.783
Nuevo Valor en Libros	25.486	46.876	61.894	17.294	151.550

El asiento de diario del deterioro de los Activos - UGE queda de la siguiente manera para el año 2025:

**Tabla 64**  
*Asiento - Deterioro del Valor de los Activos - UGE*

Descripción	Débito	Crédito
Superávit por Revaluación (ORI)	63.210	
Pérdida por Deterioro del Valor del Activo – UGE	47.573	
Deterioro Acumulado del Valor de Activos – UGE		110.783
UGE - Mesas de descabezados	18.630	
UGE - Máquina glaseadora	34.266	
UGE - Clasificadora de camarón	45.245	
UGE - Lavadoras de gavetas	12.642	
P/R: Deterioro del valor de los Activos – UGE año 2025		

Una vez obtenido el valor del deterioro se debe realizar nuevamente una tabla de depreciación con los nuevos valores en libros.

**Tabla 65***Tabla de Depreciación con Deterioro en el Año 2025*

<b>Años</b>	<b>Factor Depreciación</b>	<b>Unidades Producidas</b>	<b>Depreciación Anual</b>	<b>Depreciación Acumulada</b>	<b>Valor en Libros</b>
5	0,16	12000	40.000	208.997	151.550
6	0,31	16000	19.246	228.244	132.304
7	0,23	12000	14.435	242.678	117.869
8	0,17	9000	10.826	253.504	107.043
9	0,15	8000	9.623	263.127	97.420
10	0,13	7000	8.420	271.547	89.000

Bajo la normativa ASC 360-35-17 US GAAP indica que se reconocerá una pérdida por deterioro si el valor en libros de un activo de larga duración no es recuperable si excede la suma de los flujos de efectivo no descontados que se espera que resulten del uso y eventual disposición del activo. Esa evaluación se basará en el importe en libros del activo en la fecha en que se prueba la recuperabilidad, ya sea en uso (véase el párrafo 360-10-35-33) o en desarrollo (véase el párrafo 360-10-35). Una pérdida por deterioro se medirá como la cantidad por la cual el valor en libros (\$225,000) de un activo de larga duración excede su valor razonable (US\$75,000), es así que se hará el registro de dicha deficiencia o ajuste de pérdida por deterioro, pero sin opción a revertir. (FASB, 2018).

La valoración de los flujos de efectivo independientes generalmente se basa en los flujos de efectivo netos, mientras que según los estándares IFRS, el centro de atención está puesto exclusivamente en si los flujos de entrada de efectivo son ampliamente independientes. Observe que los resultados a menudo serían los mismos; sin embargo, son descritos de manera diferente en la orientación según los dos conjuntos de estándares (Deloitte, 2019a).

Los asientos de diario del año 2025 y de los años restantes quedan de la siguiente manera:

**Tabla 66**  
*Asiento - Depreciación año 2025*

<b>Descripción</b>	<b>Débito</b>	<b>Crédito</b>
Depreciación Propiedad Planta y Equipo UGE	40.000	
UGE - Mesas de descabezados	6.727	
UGE - Máquina glaseadora	12.372	
UGE - Clasificadora de camarón	16.336	
UGE - Lavadoras de gavetas	4.565	
Depreciación Acumulada Propiedad Planta y Equipo UGE		40.000
UGE - Mesas de descabezados	6.727	
UGE - Máquina glaseadora	12.372	
UGE - Clasificadora de camarón	16.336	
UGE - Lavadoras de gavetas	4.565	
P/R: Depreciación Año 2025		

**Tabla 67**  
*Asiento - Depreciación Año 2026*

<b>Año 2026</b>	<b>Débito</b>	<b>Crédito</b>
Depreciación Propiedad Planta y Equipo UGE	19.246	
UGE - Mesas de descabezados	3.237	
UGE - Máquina glaseadora	5.953	
UGE - Clasificadora de camarón	7.860	
UGE - Lavadoras de gavetas	2.196	
Depreciación Acumulada Propiedad Planta y Equipo UGE		19.246
UGE - Mesas de descabezados	3.237	
UGE - Máquina glaseadora	5.953	
UGE - Clasificadora de camarón	7.860	
UGE - Lavadoras de gavetas	2.196	
P/R: Depreciación Año 2026		

**Tabla 68**  
*Asiento - Depreciación Año 2027*

<b>Descripción</b>	<b>Débito</b>	<b>Crédito</b>
Depreciación Propiedad Planta y Equipo UGE	14.435	
UGE - Mesas de descabezados	2.427	
UGE - Máquina glaseadora	4.465	
UGE - Clasificadora de camarón	5.895	
UGE - Lavadoras de gavetas	1.647	
Depreciación Acumulada Propiedad Planta y Equipo UGE		14.435
UGE - Mesas de descabezados	2.427	
UGE - Máquina glaseadora	4.465	
UGE - Clasificadora de camarón	5.895	
UGE - Lavadoras de gavetas	1.647	

**Tabla 69**  
*Asiento - Depreciación Año 2028*

<b>Descripción</b>	<b>Débito</b>	<b>Crédito</b>
Depreciación Propiedad Planta y Equipo UGE	10.826	
UGE - Mesas de descabezados	1.821	
UGE - Máquina glaseadora	3.349	
UGE - Clasificadora de camarón	4.421	
UGE - Lavadoras de gavetas	1.235	
Depreciación Acumulada Propiedad Planta y Equipo UGE		10.826
UGE - Mesas de descabezados	1.821	
UGE - Máquina glaseadora	3.349	
UGE - Clasificadora de camarón	4.421	
UGE - Lavadoras de gavetas	1.235	
P/R: Depreciación Año 2028		

**Tabla 70**  
*Asiento - Depreciación Año 2029*

<b>Descripción</b>	<b>Débito</b>	<b>Crédito</b>
Depreciación Propiedad Planta y Equipo UGE	9.623	
UGE - Mesas de descabezados	1.618	
UGE - Máquina glaseadora	2.977	
UGE - Clasificadora de camarón	3.930	
UGE - Lavadoras de gavetas	1.098	
Depreciación Acumulada Propiedad Planta y Equipo UGE		9.623
UGE - Mesas de descabezados	1.618	
UGE - Máquina glaseadora	2.977	
UGE - Clasificadora de camarón	3.930	
UGE - Lavadoras de gavetas	1.098	

**Tabla 71**  
*Asiento de Depreciación Año 2030*

<b>Descripción</b>	<b>Débito</b>	<b>Crédito</b>
Depreciación Propiedad Planta y Equipo UGE	8.420	
UGE - Mesas de descabezados	1.416	
UGE - Máquina glaseadora	2.604	
UGE - Clasificadora de camarón	3.439	
UGE - Lavadoras de gavetas	961	
Depreciación Acumulada Propiedad Planta y Equipo UGE		8.420
UGE - Mesas de descabezados	1.416	
UGE - Máquina glaseadora	2.604	
UGE - Clasificadora de camarón	3.439	
UGE - Lavadoras de gavetas	961	
P/R: Depreciación Año 2030		

Una vez realizado todos los asientos de diario, la compañía realiza los siguientes impuestos diferidos. La NIC 12 (2016a,) Impuestos a las Ganancias en el párrafo 16 menciona que:

Todo reconocimiento de un activo lleva inherente la suposición de que su importe en libros se recuperará, en forma de beneficios económicos,

que la entidad recibirá en periodos futuros. Cuando el importe en libros del activo exceda a su base fiscal, el importe de los beneficios económicos imponible excederá al importe fiscalmente deducible de ese activo. Esta diferencia será una diferencia temporaria imponible, y la obligación de pagar los correspondientes impuestos en futuros periodos será un pasivo por impuestos diferidos. A medida que la entidad recupere el importe en libros del activo, la diferencia temporaria deducible irá revirtiendo y, por tanto, la entidad tendrá una ganancia imponible. Esto hace probable que los beneficios económicos salgan de la entidad en forma de pagos de impuestos. Por lo anterior, esta Norma exige el reconocimiento de todos los pasivos por impuestos diferidos, salvo en determinadas circunstancias (p. 10)

La siguiente tabla se detalla el resultado que produce las diferencias entre las bases contables y fiscales de los activos y los pasivos.

**Tabla 72**  
*Elemento que produce Diferencias Temporarias*

<b>Detalle</b>	<b>Activo</b>	<b>Pasivo</b>
Valor contable es mayor que la base tributaria.	Pasivo por impuesto diferido.	Activo por impuesto diferido.
Valor contable es menor que la base tributaria.	Activo por impuesto diferido.	Pasivo por impuesto diferido.

En el año 2023, la compañía registró un Pasivo por impuesto diferido debido a que hubo una revaluación de los Activos – UGE y formó que la base contable sea mayor a la base fiscal generando \$21.070 respectivamente. La tabla 74 muestra el cálculo del impuesto diferido y en la tabla 75 se refleja el registro de dicho impuesto.

**Tabla 73**  
*Impuesto Diferido Año 2023*

Descripción	Base Contable	Base Fiscal	Dif. Temp.	%	Act. Imp. Dif.	Pas. Imp. Dif.
Valor en Libros	283.444	283.444				
Depreciación Anual	28.725	28.725				
Revalúo	84.280					
Depreciación Revalúo						
Deterioro						
Importe en Libros	339.000	254.720	84,280	25	-	21.070

**Tabla 74**  
*Registro Pasivo Diferido Año 2023*

Año 2023	Débito	Crédito
ORI – Otro Resultado Integral	21.070	
Pasivo por Impuesto Diferido		21.070
P/R: Registro Pasivo Diferido Año 2023		

En el año 2024, en la tabla 76 y 77 se muestra el cálculo del impuesto diferido con el respectivo efecto.

**Tabla 75**  
*Impuesto Diferidos Año 2024*

Descripción	Base Contable	Base Fiscal	Dif. Temp.	%	Act. Imp. Dif.	Pas. Imp. Dif.
Valor en Libros	339.000	254.720				
Depreciación Anual	36.667	24.306				
Revalúo						
Depreciación						
Revalúo						
Deterioro						
Importe en Libros	302.333	230.414	71.919	25	-	17.980

**Tabla 76***Efecto del Pasivo Diferido Año 2024*

<b>Año 2024</b>	<b>Débito</b>	<b>Crédito</b>
Pasivo por Impuesto Diferido	3.090	
ORI – Otro Resultado Integral		3.090
P/R: Efecto Pasivo Diferido Año 2024		

En el año 2025, en la tabla 75 y 77 se muestra el cálculo del impuesto diferido, el registro y su efecto.

**Tabla 77***Impuesto Diferido Año 2025*

<b>Descripción</b>	<b>Base Contable</b>	<b>Base Fiscal</b>	<b>Dif. Temp.</b>	<b>%</b>	<b>Act. Imp. Dif.</b>	<b>Pas. Imp. Dif.</b>
Valor en Libros	302.333	230.414				
Depreciación Anual	40.000	26.515				
Revalúo						
Depreciación						
Revalúo						
Deterioro	110.783					
Importe en Libros	151.550	203.899	52.349	25	13.087	-

**Tabla 78***Efecto Impuesto Diferido Año 2025*

<b>Descripción</b>	<b>Débito</b>	<b>Crédito</b>
Pasivo por Impuesto Diferido	179.80	
ORI – Otro Resultado Integral		17.980
P/R: Ajuste Impuesto Diferido Año 2025		

**Tabla 79***Registro del Activo por Impuesto Diferido Año 2025*

<b>Descripción</b>	<b>Débito</b>	<b>Crédito</b>
Activo por Impuesto Diferido	13087	
Gasto por Impuesto a la Renta Diferido		13087
P/R: Registro de Activo por Impuesto Diferido 2025		

En el año 2026, en la tabla 78 y 81 se muestra el cálculo del impuesto diferido con el respectivo efecto.

**Tabla 80***Impuesto Diferido Año 2026*

<b>Descripción</b>	<b>Base Contable</b>	<b>Base Fiscal</b>	<b>Dif. Temp.</b>	<b>%</b>	<b>Act. Imp. Dif.</b>	<b>Pas. Imp. Dif.</b>
Valor en Libros	151.550	203.899				
Depreciación Anual	19.246	35.354				
Revalúo						
Depreciación						
Revalúo						
Deterioro						
Importe en Libros	132.304	168.545	36.242	25	9.060	-

**Tabla 81***Efecto del Impuesto Diferido Año 2026*

<b>Descripción</b>	<b>Débito</b>	<b>Crédito</b>
Gasto por Impuesto a la Renta Diferido	4.027	
Activo por Impuesto Diferido		4.027
P/R: Efecto Activo por Impuesto Diferido 2026		

En el año 2027, en la tabla 83 y 84 se muestra el cálculo del impuesto diferido con el respectivo efecto.

**Tabla 82**  
*Impuesto Diferido Año 2027*

<b>Descripción</b>	<b>Base Contable</b>	<b>Base Fiscal</b>	<b>Dif. Temp.</b>	<b>%</b>	<b>Act. Imp. Dif.</b>	<b>Pas. Imp. Dif.</b>
Valor en Libros	132.304	168.545				
Depreciación Anual	14.435	26.515				
Revalúo						
Depreciación Revalúo						
Deterioro						
Importe en Libros	117.869	142.030	24.161	25	6.040	-

**Tabla 83**  
*Efecto del Impuesto Diferido Año 2027*

<b>Descripción</b>	<b>Débito</b>	<b>Crédito</b>
Gasto por Impuesto a la Renta Diferido	3020	
Activo por Impuesto Diferido		3020
P/R: Efecto Activo por Impuesto Diferido 2027		

En el año 2028, en la tabla 83 y 85 se muestra el cálculo del impuesto diferido con el respectivo efecto.

**Tabla 84**  
*Impuesto Diferido Año 2028*

<b>Descripción</b>	<b>Base Contable</b>	<b>Base Fiscal</b>	<b>Dif. Temp.</b>	<b>%</b>	<b>Act. Imp. Dif.</b>	<b>Pas. Imp. Dif.</b>
Valor en Libros	117.869	142.030				
Depreciación Anual	10.826	19.886				
Revalúo						
Depreciación Revalúo						
Deterioro						
Importe en Libros	107.043	122.144	15.101	25	3.775	-

**Tabla 85**  
*Efecto Impuesto Diferido Año 2028*

<b>Descripción</b>	<b>Débito</b>	<b>Crédito</b>
Gasto por Impuesto a la Renta Diferido	2.265	
Activo por Impuesto Diferido		2.265
P/R: Efecto Activo por Impuesto Diferido 2028		

En el año 2029, en la tabla 87 y 88 se muestra el cálculo del impuesto diferido con el respectivo efecto.

**Tabla 86**  
*Impuesto Diferido Año 2029*

<b>Descripción</b>	<b>Base Contable</b>	<b>Base Fiscal</b>	<b>Dif. Temp.</b>	<b>%</b>	<b>Act. Imp. Dif.</b>	<b>Pas. Imp. Dif.</b>
Valor en Libros	107.043	122.144				
Depreciación Anual	9.623	17.677				
Revalúo						
Depreciación Revalúo						
Deterioro						
Importe en Libros	97.420	104.467	7.047	25	1.762	-

**Tabla 87**  
*Efecto Impuesto Diferido Año 2029*

<b>Descripción</b>	<b>Débito</b>	<b>Crédito</b>
Gasto por Impuesto a la Renta Diferido	2.013	
Activo por Impuesto Diferido		2.013
P/R: Efecto de Activo por Impuesto Diferido 2029		

En el año 2030, en la tabla 87 y 89 se muestra el cálculo del impuesto diferido con el respectivo efecto.

**Tabla 88**  
*Impuesto Diferido Año 2030*

<b>Descripción</b>	<b>Base Contable</b>	<b>Base Fiscal</b>	<b>Dif. Temp.</b>	<b>%</b>	<b>Act. Imp. Dif.</b>	<b>Pas. Imp. Dif.</b>
Valor en Libros	97.420	104.467				
Depreciación Anual	8.420	15.467				
Revalúo						
Depreciación Revalúo						
Deterioro						
Importe en Libros	89.000	89.000	0	25	-	-

**Tabla 89**  
*Efecto Impuesto Diferido Año 2030*

<b>Descripción</b>	<b>Débito</b>	<b>Crédito</b>
Gasto por Impuesto a la Renta Diferido	1.762	
Activo por Impuesto Diferido		1.762
P/R: Registro de Activo por Impuesto Diferido 2030		

En la tabla 90 a continuación, se muestra el Estado de Resultados Comparativos por el periodo 2021 al 2030, en el cual se puede visualizar el efecto que tuvo los impuestos diferidos en la compañía.

**Tabla 90***Estado de Resultado Periodos 2021-2030*

<b>Descripción</b>	<b>2.021</b>	<b>2.022</b>	<b>2.023</b>	<b>2.024</b>	<b>2.025</b>	<b>2.026</b>	<b>2.027</b>	<b>2.028</b>	<b>2.029</b>	<b>2.030</b>
Ingresos	142.500	161.500	123.500	104.500	114.000	152.000	114.000	85.500	76.000	66.500
Gastos	(31.863)	(36.111)	(27.615)	(23.366)	(25.490)	(33.987)	(25.490)	(19.118)	(16.994)	(53.139)
Depreciación Costo	(33.144)	(37.563)	(28.725)	(24.306)	(26.515)	(35.354)	(26.515)	(19.886)	(17.677)	(15.467)
Depreciación Revalúo	-	-	(4.175)	(12.361)	-	-	-	-	-	-
Deterioro	-	-	-	-	(12.061)	16.107	12.081	9.060	8.054	7.047
Utilidad Contable	77.493	87.825	62.986	44.467	49.934	98.767	74.075	55.556	49.383	4.940
Gasto por Impuesto a la Renta										
Impuesto a la Renta Cte	19.373	21.956	16.790	14.207	12.483	24.692	18.519	13.889	12.346	1.235
Impuesto a la Renta Diferido	-	-	21.070	(3.090)	(31.067)	4.027	2.265	2.265	2.013	1.762
Utilidad Neta	19.373	21.956	(4.280)	17.297	43.550	20.665	16.254	11.624	10.332	(527)
Determinación del Impuesto a la Renta										
Utilidad Contable	77.493	87.825	62.986	44.467	49.934	98.767	74.075	55.556	49.383	4.940
(+) GND - Dep Revalúo	-	-	4.175	12.361	-	-	-	-	-	-
(+) GND - Deterioro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Base Imponible	77.493	87.825	67.161	56.828	49.934	98.767	74.075	55.556	49.383	4.940
Tarifa 25%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto Corriente	19.373	21.956	16.790	14.207	12.483	24.692	18.519	13.889	12.346	1.235

### Activos Intangibles NIC 38

Un activo intangible es aquel que se puede identificar, que tiene carácter no monetario y sin apariencia física. Dentro de este grupo se encuentran las patentes, marcas registradas, licencias y permisos, franquicias, derechos de autor, entre otros. Se denomina patente a un derecho otorgado por un gobierno para hacer uso exclusivo de un proceso de manufactura o vender un invento. Existen dos clases principales de patentes, estas son: (a) Patentes de procesos, y (b) Patentes de producto. (Nacer, 2017).

La compañía decide invertir en la adquisición de la patente-formula de proteínas de poliquetos, estas proteínas a base de gusanos creados y tratados por una compañía de investigación en Reino Unido, el efecto en el camarón es el enriquecimiento de su proteína y tener un crecimiento acelerado. Su uso principal consiste en ser un sustituto del balanceado para la industria camaronera. Es así que se adquirió el 1 de julio del 2020 una patente-fórmula por un monto de US\$250,000 el cual tiene una duración legal de 15 años sin embargo, el 1 de enero del 2021 debido al rumor de una plaga a los poliquetos por cambio climático en las temperaturas de los suelos, la administración estima una vida útil de solo 5 años bajo el método de línea recta.

#### Tabla 91

*Por la Compra de Patente*

Descripción	Debito	Crédito
Activo Intangibles – Patentes	250.000	
Efectivo y equivalente de efectivo		250.000
P/R: Registro de Patente 01/07/20		

La Tabla 91 Muestra el asiento de diario por la adquisición de la patente registramos al débito la cuenta de Intangible-patente, contra la cuenta de efectivo y equivalente de efectivo por el monto de la adquisición de la marca buba camarón.

A continuación, el asiento de diario por el gasto de amortización del activo intangible adquirido el 1 de julio del 2020 el costo del activo intangible fue de 250.000 con una vida útil de 5 años, dando una amortización anual de 50.000

**Tabla 92**

*Gasto de Amortización 31/12/20*

<b>Descripción</b>	<b>Debito</b>	<b>Crédito</b>
Gasto de Amortización de Activo Intangible	25.000	
Amortización Acumulada de Activo Intangible		25.000

Para el de 31 de diciembre del 2020 la depreciación es de US\$25.000 (50.000/2 medio año). La NIC 38 (2014b), en el párrafo 97 indica que el importe en libros de un activo intangible de vida útil finita se distribuirá a lo largo de su vida. La amortización se podrá dar cuando el activo pueda usarse previamente por la gerencia, el método de amortización reflejará el patrón de consumo esperado, si este no pudiese determinarse de forma fiable se adoptará el método lineal de amortización, la amortización de cada periodo se reconocerá en el resultado del periodo.

**Deterioro**

El 1 de enero del 2021, la administración tiene una posición incierta económicamente poco factible, respecto rumor de una plaga a los poliquetos por cambio climático en las temperaturas de los suelos, llevando la patente a su valor de mercado por US\$75,000 y la amortización será estimada sobre tres años a partir de este momento.

**Tabla 93**  
*Perdida por Deterioro*

<b>Descripción</b>	<b>En US\$</b>
Costo Activo. Intangible (a)	250.000
(-) Amortización Acumulada (b)	(25.000)
Importe en Libros (c)=(a)-(b)	225.000
Importe recuperable (1 enero 2021)	75.000
Perdida por deterioro	150.000
P/R: Importe en Libros (31 diciembre 2020)	

La Tabla 94 muestra el cálculo de la perdida por deterioro, producto de la afectación que sufre la marca en el mercado, es así que este activo intangible tiene sus indicios para poder ser deteriorado el cual lo menciona la NIC 36, (2013) en el párrafo 12 literal b que, "durante el periodo han tenido lugar en un futuro inmediato, cambios significativos con una incidencia adversa sobre la entidad, referentes al entorno legal, económico, tecnológico o de mercado en los que esta opera, o el mercado al que está destinado, (p. 9). Al 31 de diciembre del 2020 la compañía tenía un nuevo importe en libros US\$225.000 debido al coste del activo intangible menos la amortización acumulada al final de dicho periodo (250.000 coste - 25.000 amortización), para el primero de enero se llevó la patente al valor de mercado, debido a este modelo de revaluación. Para lo cual fue determinado por un monto de US\$75.000 (importe recuperable), es así que por nuestro importe en libros menos el importe recuperable determinamos una perdida por deterioro por US\$150.000 la norma indica que la perdida por deterioro es la diferencia entre el importe recuperable y el valor en libros. (NIC 38, 2014b).

**Tabla 94***Perdida por Deterioro del Activo Intangible año 2021*

<b>Descripción</b>	<b>Débito</b>	<b>Crédito</b>
Pérdida Neta por deterioro en el valor de Activos Intangibles	150.000	
Deterioro Acumulado del valor de Activo Intangibles		150.000

Para el 1 de enero del 2021 se reconoce en la columna del debe la cuenta de perdida por deterioro del activo por el monto del ajuste.

**Tabla 95***Amortización del Activo Intangible - Patente 2021*

<b>Descripción</b>	<b>Débito</b>	<b>Crédito</b>
Gasto de Amortización Activo Intangible	25.000	
Amortización Acumulada Activo Intangible		25.000

**Tabla 96***Amortización del Activo Intangible - Patente 2022*

<b>Descripción</b>	<b>Débito</b>	<b>Crédito</b>
Gasto de Amortización Activo Intangible	25.000	
Amortización Acumulada Activo Intangible		25.000

La Tabla 95 y 96 muestra el gasto de amortización contra la cuenta de amortización acumulada por los años 2021 y 2022 tomado del nuevo valor en libros de US\$75.000 dividido para los tres años establecidos producto del deterioro.

**Revaluó**

En enero 1, 2023, se conoce que el proceso atribuible a la Patente ha alcanzado una producción muy operativa, por lo que el activo intangible es ahora estimado en un valor de US\$300,000. En base a esta nueva estimación se estima una vida útil adicional de seis años más, y un valor residual del 5%.

**Tabla 97***Revalúo - Método de Eliminación*

<b>Descripción</b>	<b>En US\$</b>
Valor en Libros año 2022	25.000
Revalúo	300.000
Ajuste	275.000

La Tabla 97 muestra la nueva estimación por una vida útil adicional del activo intangible es así que LA NIC 38 (2014b) en su párrafo 104 indica que “tanto el periodo como el método de amortización utilizado para un activo intangible con vida útil finita se revisará, como mínimo, al final de cada periodo” (p. 29). Estos efectos se tratarán como cambios en la estimación según NIC 8. El ejercicio al 1 de enero del 2023 también determina un valor residual del 5% para ello NIC 38 menciona que el valor residual de un activo intangible con vida útil finita es útil a menos que exista un mercado activo y que este siga existiendo al final de la vida útil del activo, "un valor residual distinto de cero implica que la entidad espera disponer el activo intangible antes de que termine su vida útil económica" (p. 29). La estimación del valor residual se basará en el importe recuperable a través de la disposición, teniendo en cuenta que este valor residual se debe revisar al termino de cada periodo. Registrando así el costo histórico del activo por US\$250.000, restando la amortización acumulada de 25.000 al 31 de diciembre del 2020 y para el 1ero de enero del 2021 se registró una pérdida por deterioro por US\$150.000 obteniendo así un nuevo importe en libros por US\$75.000. En el 2023 el intangible registró beneficios a la compañía por lo que se estima su nuevo razonable de US\$300.000 dando lugar al revalúo con una vida útil de 6 años, de acuerdo a la NIIF 13 (2011), medición del valor razonable “lo determina como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado en la fecha de medición” (p. 5).

Para el ajuste del activo intangible como resultado del revalúo menos la amortización nos da un valor de US\$275.000 es así que la NIC 36 (2013) mediante el párrafo 117 indica que:

El importe en libros de un activo, distinto de la plusvalía, incrementado tras la reversión de una pérdida por deterioro del valor, no excederá al importe en libros que podría haberse obtenido (neto de amortización o depreciación) si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del valor para dicho activo en periodos anteriores (p. 35)

### **Tabla 98**

*Importe en Libros al Dic 31, 2023*

<b>Descripción</b>	<b>En US\$</b>
Costo Activo. Intangible (a)	250.000
(-) Amortización Acumulada (b)	(75.000)
(-) Deterioro Acumulado (c)	(150.000)
Importe en Libros (Dic 31 2023) (d)=(a)-(b)-(c)	25.000

Al 31 de diciembre el importe en libros reflejado en la contabilidad viene como resultado del costo del activo intangible, menos la amortización acumulada (25.000 por los 3 años), y menos el deterioro que se sufrió la patente en 2020.

### **Tabla 99**

*Libro Mayor Patente*

<b>Fecha</b>	<b>Descripción</b>	<b>Débito</b>	<b>Crédito</b>
1/7/20	Costo histórico	250.000	
1/1/23	Deterioro Acumulado	100.000	
Total		350.000	

### **Tabla 100**

*Libro Mayor Amortización Patente*

<b>Fecha</b>	<b>Débito</b>	<b>Crédito</b>
1/1/21	75.000	25.000

1/1/22		25.000
1/1/23		25.000
Total	75.000	75.000

La presente tabla muestra las amortizaciones por cada año por el nuevo valor estimado de US\$75.000.

**Tabla 101**

*Libro Mayor del Deterioro Acumulado Patente*

Fecha	Débito	Crédito
1/1/21	100.000	150.000
Total		50.000

La tabla 102 refleja el movimiento de la cuenta del deterioro acumulado de la patente. Para la columna del haber se registró US\$150.000 de la perdida por deterioro producto de la revaluación en enero del 2021, en la columna del debe se registró el valor de deterioro ocasionado en el año 2023.

**Tabla 102**

*Ajuste Por el Reverso del Activo*

Descripción	Sin deterioro	Con deterioro	Ajuste PyG
(+) Costo Activo Intangible (a)	250.000	250.000	
(-) Amortización Acumulada (b)	(125.000)	(75.000)	
(-) Deterioro Acumulado (c)	-0-	(150.000)	
(=) Importe en Libros (d)=(a-b-c)	125.000	25.000	100.000

En la Tabla 103 se muestra la diferencia del valor del activo sin ninguna afectación a más de su gasto amortizable anual. En la tercera columna podemos identificar el deterioro por el nuevo valor en libros, seguido de la perdida por deterioro, quedando así un importe en libros variables por cada afectación incurrida en el ejercicio.

**Tabla 103**

*Efecto de la Revaluación de Activos Intangibles a 1 de enero del 2023 - Método de Eliminación.*

<b>Descripción</b>	<b>Débito</b>	<b>Crédito</b>
Deterioro acumulado del valor de Activos Intangibles (a)	100.000	
Amortización Acumulada de Activos Intangibles (b)	75.000	
Activo Intangible – Patente (c)	100.000	
Ganancia Neta por reversiones en el deterioro del valor de Activo Intangible (d)		100.000
Superávit de revaluación acumulada de Activo Intangible (e)		175.000

A los seis meses de la adquisición del activo intangible este sufrió una pérdida por deterioro quedando en nuestro libro mayor el monto de US\$100.000 (a) de la cuenta de deterioro acumulado. La amortización acumulada de los tres años da lugar al valor de US\$75.000 (b). Los US\$100.000 producto del ajuste del estado de pérdidas y ganancia ya que se da dentro del periodo 2023 este se registra como un crédito a la cuenta ganancia neta por reversión en el deterioro del valor del activo intangible(d) como lo indica la NIC 36 en su párrafo 117 que de aumentar el valor en libros del activo tras haber sufrido una pérdida por deterioro este se debe reconocer como una pérdida por deterioro, la cuenta del superávit es producto de la suma del activo más la amortización acumulada (p. 35).

**Tabla 104**

*Amortización del Activo Intangible – Patente año 2023*

<b>Descripción</b>	<b>Débito</b>	<b>Crédito</b>
Gasto de Amortización Activo Intangible	47.500	
Amortización Acumulada Activo Intangible		47.500
P/R: Amortización del Activo Intangible – Patente		

La Tabla 104 muestra la amortización acumulada del activo intangible para el año 2023, tomando en cuenta la revaluación que había sufrido el activo (250.000 a 300.000). Este asiento de diario se repite para los años 2024, 2025, 2026, 2027 y 2028.

### Tabla 105

#### *Superávit por Revaluación Activo Intangible – Patente año 2023*

<b>Descripción</b>	<b>Débito</b>	<b>Crédito</b>
Superávit por Revaluación (ORI)	29.167	
Resultados Acumulados		29.167

La Tabla 105 muestra el valor proporcional para el año 2023 del superávit por revaluación, tomando como referencia la tabla 65 donde se registró un superávit de US\$175.000 dividido para los seis años (adicionales) productos de la nueva estimación, el presente diario se repite para los años 2024, 2025, 2026, 2027 y 2028.

### Tabla 106

#### *Comparativo NIC 38 vs US GAAP*

<b>Análisis NIC</b>	<b>US\$</b>	<b>Análisis US GAAP</b>	<b>US\$</b>
Compra año 1/7/20 (a)	250.000	Compra	250.000
Año 1 Amortización acumulada año 1/1/21 (b)	(25.000)	Año 1 Amortización acumulada	(25.000)
Valor en libros año 1/1/21 (c) =(a)-(b)	225.000	Valor en libros	225.000
Perdida Por deterioro (d)	(150.000)	Perdida por deterioro	(150.000)
Nuevo Valor en libros (e) = (c)-(d)	75.000	Nuevo Valor en libros	75.000
Amortización acumulada nuevo VL año 2021 (f)	(25.000)	Amortización acumulada nuevo VL año 2021	(25.000)
Amortización acumulada nuevo VL año 2022 (g)	(25.000)	Amortización acumulada nuevo VL año 2022	(25.000)
Valor en libros al 2022 (h) = (e)-(f)-(g)	25.000	Amortización acumulada nuevo VL año 2022	(25.000)
Ajuste por Revaluación del activo	275.000	No permite reversar	

Nuevo Valor en Libros año 2023	300.000	Valor en libros	-0-
--------------------------------	---------	-----------------	-----

La Tabla 106 muestra el comparativo entre ambas normas, como se puede observar se adquirió un activo intangible por US\$250.000 el 1 de julio del 2020, la amortización para el 1 de enero del 2021 es de US\$25.000, el mismo año la patente sufre un perdida por deterioro por US\$150.000 (debido a condiciones económicas permitido por la NIC 36 en su párrafo 12 literal b, de igual manera la NIC 38 en el párrafo 75 reconoce la cuenta perdida por deterioro cuando existe una deterioro del valor de activo) producto del nuevo valor en libros medido a valor razonable por US\$75.000 menos el valor en libros del año 2020. La NIC 38 (2014b), indica a través del párrafo 75 que "un activo intangible se contabilizará por su valor revaluado, que es su valor razonable en el momento de la revaluación, menos la amortización acumulada, y el importe acumulado de las perdidas por deterioro del valor que haya sufrido" (p. 22). Se elaboró una nueva Tabla de amortización por el nuevo valor en libros a tres años por el método de línea recta, dado como resultado una amortización anual de US\$25.000 por los años 2021,2022,2023, para el 1 de enero del 2022 la patente tuvo una fluctuación económica favorable para la empresa por lo que se su valor razonable en el mercado ascendió a US\$300.000 (nuevo valor en libros) producto de esta nueva revaluación del activo intangible se produjo un ajuste de \$275.000 bajo el método de eliminación, tomando en cuenta que el valor en libros al 1 de enero del 2022 es de US\$25.000 (25.000 - 300.000). Bajo la normativa ASC 360-35-17 US GAAP indica que se reconocerá una pérdida por deterioro si el valor en libros de un activo de larga duración no es recuperable si excede la suma de los flujos de efectivo no descontados que se espera que resulten del uso y eventual disposición del activo. Esa evaluación se basará en el importe en libros del activo en la fecha en que se prueba la recuperabilidad, ya sea en uso (véase el párrafo 360-10-35-33) o en desarrollo (véase el párrafo 360-10-35). Una pérdida por deterioro se medirá como la cantidad por la cual el valor en libros (\$225,000) de un activo de larga duración excede su valor razonable

(US\$75,000), es así que se hará el registro de dicha deficiencia o ajuste de pérdida por deterioro, pero sin opción a revertir. (FASB, 2018).

### **Propiedades de Inversión NIC 40**

Para la entidad/arrendatario las propiedades de inversión son propiedades mantenidas como un activo para obtener rentas o apreciación de capital a largo plazo; pero a su vez este no puede ser usado en las siguientes condiciones: (a) para fines administrativos; la producción o suministro de bienes o servicios, (b) Inmuebles con el objetivo de venderlos en etapa de desarrollo o construcción, (c) Propiedades ocupadas por el dueño, (d) Propiedades arrendadas a otra entidad como arrendamiento financiero, (e) propiedad administrada por el dueño. Es así que los puntos mencionados tampoco pueden ser usado para su venta en el curso ordinario de operaciones. (NIC 40, 2016).

### **Conocimiento del Negocio**

Consortio GYE (en adelante GYE) es una compañía constituida durante el año de 1997, un grupo de empresas en varios sectores de la economía. Durante los años siguientes se posicionó como uno de los Holdings más importantes del Ecuador y de Sudamérica en desarrollar ciudades dentro de ciudades, todo ello mediante innovadores sistemas de comercialización, promoción y financiamiento. GYE ha desarrollado 46 proyectos inmobiliarios por más de mUS\$607 millones generando más de 30.000 empleos directos y 70.000 indirectos en 17 años de gestión. El capital social está compuesto por aportaciones de accionistas de nacionalidad estadounidense (Estados Unidos de América) y nacionalidad ecuatoriana.

Entre sus principales clientes se encuentran:

- Centro Comercial Mall del Sol
- Alcaldía de Guayaquil

- Ciudad del Sol
- Ambiesa S.A

Entre los principales Proveedores de la compañía tenemos:

- Holcim S.A.
- Disensa
- Hormigones Hércules S.A.

Durante el periodo de su actividad operacional, mantuvo las siguientes transacciones que originaron tratamientos contables de traslados a las Propiedades de Inversión, los cuales se muestran en sus Estados Financieros

### **Traslado de propiedad ocupada por el propietario a propiedad de inversión**

La NIC 40 párrafo 9 literal “c” menciona que una propiedad ocupada por el dueño, empleados, o propiedad para realizar desarrollos futuros, se convierte en una propiedad (no es una propiedad de inversión), contabilizada a valor razonable, la entidad deberá aplicar la NIC 16 (2014<sup>a</sup>), esta misma indica que para la medición posterior al reconocimiento de una propiedad la entidad deberá elegir como política contable entre el modelo del costo o el modelo de la revaluación.

Basado en el antecedente expuesto, se propone el siguiente escenario: La compañía adquirió un Terreno en mU\$1 el 30 de diciembre 2016 y un edificio valorado en mU\$2.5 con una vida útil de 20 años con un valor residual del 5%. A partir de esa fecha se ha utilizado como oficinas administrativas hasta el 30 de diciembre del 2019.

#### **Tabla 107**

*Por la Compra del Inmueble*

<b>Descripción</b>	<b>Debito</b>	<b>Crédito</b>
Terreno costo	1.000.000	
Edificio costo	2.500.000	
Obligaciones por pagar		3.500.000

La Tabla 107 muestra el débito de mU\$3.5 por terreno y edificio registrados al modelo del costo es así que la NIC 40 (2016b) en el párrafo 30 indica que la entidad toma la política contable bajo el modelo de valor razonable.

**Tabla 108**  
*Depreciación Anual Año 1*

<b>Descripción</b>	<b>Débito</b>	<b>Crédito</b>
Depreciación Edificio	118.750	
Depreciación Acumulada Edificio		118.750

La presente tabla nos muestra la depreciación anual del edificio para el primer año (250.000 menos el 5% del valor residual, dividido para los 20 años de vida útil), este mismo asiento se repite hasta los dos próximos años.

El 31 de diciembre del 2019 la empresa desocupa las instalaciones para ser alquilado por un tercero. La compañía ha decidido llevar el bien inmueble a su propiedad de inversión inmobiliaria a su valor razonable por lo que se contrató un perito valuador, quien estableció que dicho inmueble tiene un valor razonable por mU\$5.5 (mU\$3.1 edificio y mU\$2.4 terreno). La tasa de depreciación utilizada es del 5% anual. La vida útil del edificio es de 20 años.

**Tabla 109**  
*Revaluó del Edificio y Terreno - Método de Eliminación*

<b>Edificio</b>	<b>US\$</b>	<b>Terreno</b>	<b>US\$</b>
Valor en Libros	2.143.750	Valor en Libros	1.000.000
Revaluó (VR)	3.100.000	Revaluó (VR)	2.400.000
Ajuste	956.250	Ajuste	1.400.000

La Tabla 109 muestra el cambio de una propiedad ocupada por el propietario para convertirse en una propiedad de inversión en el párrafo 61 de

la NIC 40 menciona que si el dueño ocupa y luego se convierte en propiedad de inversión a valor razonable, la entidad deberá aplicar NIC 16 y NIIF 16 hasta la fecha del cambio de uso. En su párrafo 33 de la misma norma indica también que una vez que se haya hecho el reconocimiento inicial, se medirá a valor razonable. Se registró el valor en libros del terreno por el método del costo, de igual manera el edificio menos la depreciación que a la fecha 30 de noviembre del 2019 (3 años) para el cálculo de la depreciación se toma el valor del edificio por el 5% de la tasa anual utilizada. A medida que el perito valuador determinó su nuevo valor razonable tanto por el terreno y edificio se genera un asiento de ajuste.

**Tabla 110**

*Transferencia de Propiedad Planta y Equipo a Inversión*

<b>Descripción</b>	<b>Débito</b>	<b>Crédito</b>
Propiedades de inversión-terreno (costo)	1.000.000	
Propiedades de inversión-edificio (costo)	2.143.750	
Depreciación acumulada	356.250	
Propiedad Planta y Equipo-Terreno-costos		1.000.000
Propiedad Planta y Equipo-Edificios-costos		2.500.000

En la Tabla 110 nos muestra el primer paso que es reconocer en el débito las inversiones como una cuenta llamada propiedades de inversión llevadas a su costo (valor en libros), junto con la depreciación del edificio, y como contra partida la cuenta de Propiedad Planta y Equipo a su costo como lo mencionamos al inicio del ejercicio el edificio estaba ocupado por los dueños.

**Tabla 111**

*Ajuste por el Valor Razonable*

<b>Descripción</b>	<b>Débito</b>	<b>Crédito</b>
Propiedades de inversión edificios-revaluación	956.250	

Propiedades de inversión terrenos-revaluación	1.400.000
Superávit por Revaluación – ORI	2.356.250

La Tabla 111 muestra el ajuste que se debe realizar al reconocer la propiedad de inversión por valor razonable como lo determinó el perito valuador, se ingresa el ajuste resultante del valor en libros menos el valor razonable.

### **Activos contabilizados por su valor razonable**

La NIC 12 (2016a) en su párrafo 20 menciona que en algunos países cualquier re expresión del valor del activo afecta a la ganancia del periodo en curso, en cambio en otras jurisdicciones no afecta a la ganancia por lo tanto no sufre un ajuste. Sin embargo, el importe en libros producirá beneficios económicos futuros "la diferencia entre el importe en libros de un activo revaluado y su base fiscal, es una diferencia temporaria, y da lugar a un activo o pasivo por impuestos diferidos" (p.12). Incluso cuando la entidad desea no disponer del activo el importe en libros se recuperará a través del uso lo cual dará beneficios futuros por encima de la depreciación.

### **Tabla 112**

#### *Reconocimiento del Diferido año 3*

<b>Descripción</b>	<b>Débitos</b>	<b>Créditos</b>
Superávit por Revaluación – ORI	239.063	
Pasivo por Imp. A la renta diferido		239.063

Como la norma lo indica al existir una re expresión del valor de activos este afecta a la ganancia del año en curso, al ocasionarse una diferencia temporaria da lugar a la cuenta Pasivo por Impuesto a la renta diferido, se toma el valor del ajuste de la propiedad de inversión edificio-revaluación \$975.000 (del valor en libros – valor razonable) multiplicado por la tarifa impositiva del 25% del impuesto a la renta como lo establece la Ley del

Régimen Tributario, el sujeto activo de este impuesto es el Estado quien es administrado por el Servicio de Rentas Internas.

**Tabla 113**

*Depreciación Acumulada año 3 en adelante*

<b>Descripción</b>	<b>Débito</b>	<b>Crédito</b>
Depreciación Edificio	173.235	
Depreciación Acumulada Edificio		173.235

La presente tabla muestra la depreciación anual por el nuevo valor en libros en el año tres sucesivamente hasta el año 20.

#### **Traslado de inventario a propiedad de inversión**

La NIC 40 en su párrafo 63 indicó que cuando se dé un traspaso "de un elemento desde inventarios a propiedades de inversión, para contabilizarlo por su valor razonable, cualquier diferencia entre el valor razonable de la propiedad a esa fecha y su importe en libros anterior se reconocerá en el resultado del periodo". (p. 16)

La compañía el 30-03-2017 decidió realizar la construcción del 2do edificio (local comercial) dentro del mismo terreno para lo cual la obra fue terminada el 30 de noviembre del 2020 con un valor en libros de mUS\$2.5 misma fecha en que la compañía recibe varias ofertas para su arrendamiento operativo (alquiler de locales), para lo cual decide aceptar, el 30 de diciembre se transfiere a propiedades de inversión, según la NIC 40 por su valor razonable de mU\$5.51 (mU\$3.11 edificio y mU\$2.4 en terreno).

**Tabla 114**

*Al 30 de diciembre 2020 VL a VR*

<b>Descripción</b>	<b>Valor en Libros</b>	<b>Valor Razonable</b>	<b>Ajuste</b>
EDIFICIO	2.500.000	3.110.000	610.000
TERRENO	1.000.000	2.400.000	1.400.000

TOTAL	3.500.000	5.510.000	2.010.000
-------	-----------	-----------	-----------

Los activos al transferirse de Inventario a propiedad de inversión se debe realizar el ajuste tomando su valor en libros (determinado por la compañía al final de la construcción) menos el valor razonable, esto quiere decir que es al valor en que las dos partes negociantes se ponen de acuerdo, tomando como referencia un valor fiable del mercado activo, sin deducir los coste de transacción, en el caso de no existir un mercado activo se aplicará modelos y técnicas de valoración como por ejemplo referencias de transacción recientes, referencias al valor razonable de otros activos, descuento de flujos de efectivo estimados, teniendo en cuenta de evitar la subjetividad y fomentar la objetividad a través de valores de mercado.(NIIF 13, 2011).

### Tabla 115

#### *Registro Inventario a Propiedad de Inversión*

Descripción	Débito	Crédito
Propiedad de inversión Terreno - Valor Razonable	1.400.000	
Propiedad de inversión Edificio - Valor Razonable	620.417	
Propiedad de inversión Terreno – Costo	1.000.000	
Propiedad de inversión Edificio – Costo	2.489.583	
Inventarios de inmuebles		3.489.583
Ganancias netas por medición de propiedades de inversión a valor razonable		2.020.417

Para reconocer la transferencia al valor razonable registramos la cuenta propiedad de inversión del terreno y edificio por el monto resultante del ajuste (valor en libros – valor razonable) y por el costo por cuentas individuales y como contrapartida la cuenta de inventarios (sumatoria del valor en libros), reconociendo también la ganancia (perdida) por la medición a valor razonable (sumatoria producto del ajuste).

Al término del año 2021, su valor razonable fue de mU\$5.515 (mU\$3.108 edificio y mU\$2.407 en terreno).

**Tabla 116***Al 30 de diciembre 2021 VL y VR*

<b>Descripción</b>	<b>Valor en Libros</b>	<b>Valor Razonable</b>	<b>Ajuste</b>
EDIFICIO	2.954.500	3.108.000	153.500
TERRENO	2.400.000	2.407.000	7.000
TOTAL	5.354.500	5.515.000	160.500

Como lo indica el ejercicio al término del año 2020 se decide revaluar llevando los activos a un nuevo valor razonable, ocasionando un valor de ajuste al final del año.

**Tabla 117***Reconocimiento del Ajuste Generando Ganancia o Perdida*

<b>Descripción</b>	<b>Débito</b>	<b>Crédito</b>
Terreno - Valor Razonable Propiedad de inversión	153.500	
Edificio - Valor Razonable Propiedad de inversión	7.000	
Ganancias netas por medición de propiedades de inversión a valor razonable		160.500

La cuenta de ajuste genera un debito a la cuenta tanto del terreno como del edificio a valor razonable como propiedades de inversión contra la cuenta ganancia (perdida) por valor razonable resultante de la sumatoria del ajuste que se hizo al final del 2021.

### **Traslado de propiedad de inversión, a propiedad ocupada por el propietario y en arrendamiento**

:En el párrafo 60 de la NIC 40 (2016b) mencionó que:

Para la transferencia de propiedades de inversión, contabilizadas según su valor razonable, a propiedades ocupadas por el dueño o a inventarios, el costo de la propiedad a efectos de contabilizaciones posteriores, ya se utilice la NIC 16, la NIIF 16 o la NIC 2, será el valor razonable en la fecha del cambio de uso, (p. 15).

El 1 de julio del 2021 la compañía decide mudarse al primer piso del edificio para que las mismas sean sus oficinas administrativas y los otros cuatro pisos se seguirían alquilando. Al 31 de diciembre del 2020, el valor razonable del edificio era de mUS\$5.52 (3.110.000 edificio y 2410.000 en terreno). El valor razonable al 30 de junio 2021 del terreno era de mUS\$2.41 del primer piso mUS\$1, el segundo piso de \$700.000 y de los otros pisos \$500.000 cada uno.

**Tabla 118**

*Ajuste del Valor en Libros a Valor Razonable al 31-12-2020*

<b>Descripción</b>	<b>Valor en Libros</b>	<b>Valor Razonable</b>	<b>Ajuste</b>
EDIFICIO	2.500.000	3.110.000	610.000
TERRENO	1.000.000	2.410.000	1.410.000
TOTAL	3.500.000	5.520.000	2.020.000

Para el cálculo del ajuste de las propiedades de inversión tomamos su valor en libros restando el valor razonable que fue determinado el 31 de diciembre del 2020.

**Tabla 119**

*Por el Valor Razonable al 31-12-2020*

<b>Descripción</b>	<b>Débito</b>	<b>Crédito</b>
Propiedad de inversión Terreno - Valor razonable	610.000	
Propiedad de inversión Edificio - Valor razonable	1.410.000	
Ganancias netas por medición de propiedades de inversión a valor razonable		2.020.000

La cuenta de ajuste genera un debito a la cuenta tanto del terreno como del edificio a valor razonable como propiedades de inversión contra la cuenta ganancia(perdida) por valor razonable resultante de la sumatoria del ajuste

que se hizo al final del 2020. La NIC 40 (2016b) en su párrafo 10 menciona que algunas propiedades están divididas para ganar renta de capital y otra para producción de suministros de bienes o servicios, si se pudiera vender por separado contabilidad será separada, sino es así se calificará como propiedad de inversión la porción mínima para la producción de bienes o servicios con fines administrativos.

### **Tabla 120**

#### *Ajuste Propiedad de Inversión Ocupada por el dueño*

<b>Descripción</b>	<b>Valor al 31-12-2020</b>	<b>Valor al 30-06-2021</b>	<b>Ajuste</b>
Terreno	2.410.000	2.410.000	
Piso 1		1.000.000	
Piso 2		700.000	
Piso 3		500.000	
Piso 4		500.000	
Piso 5		500.000	
Total, Edif	3.110.000	3.200.000	90.000
Total	5.520.000	5.610.000	90.000

La Tabla 120 muestra para el 31 de diciembre del 2020 la compañía determina el valor razonable de las propiedades de inversión, al 30 de junio del 2021 se reconoce un nuevo valor razonable por la alta plusvalía que se ha generado en el sector donde podemos determinar el valor razonable de cada piso que se encuentra valor el arrendamiento comercial pactado, generando así un ajuste de \$90.000 (valor razonable del 31/12/20 al valor razonable 30/06/21).

### **Tabla 121**

#### *Por el Valor Razonable al 31-06-2021*

<b>Descripción</b>	<b>Débito</b>	<b>Crédito</b>
Propiedad de inversión Edificio	90.000	

Ganancias netas por medición de propiedades de inversión a valor razonable	90.000
--	--------

La cuenta de ajuste genera un debito a la cuenta del edificio propiedad de inversión contra la cuenta ganancia(perdida) por valor razonable resultante de la sumatoria del ajuste que se hizo al 31 de junio del 2021.

### **Traslado de propiedad de inversión a inventarios**

#### **Transferencias**

Para que la NIC 40 reconozca una transferencia de propiedad de inversión a inventarios debe existir un cambio en su uso, que se evidencie en "el inicio de un desarrollo con intención de venta, en el caso de una transferencia de una propiedad de inversión a propietarios" (p. 7). Cabe mencionar que el costo de la propiedad en sus efectos anteriores usando NIC 16 o NIC 2 seguirá a su valor razonable hasta la fecha del cambio de uso.

En el artículo 58 la NIC 40 (2016b) menciona como requisito para la transferencia de una propiedad de inversión a inventarios lo siguiente: debe existir un cambio de uso en la cual la intención sea la venta. Cuando la entidad decida disponer de una propiedad de inversión sin hacer un cambio específico, continuará calificando a la propiedad como de inversión hasta que sea dada de baja en cuentas y no lo tratará como un elemento de inventarios. De forma similar, si la entidad reinicia el desarrollo de una propiedad de inversión, para continuar manteniéndolo en el futuro como propiedad de inversión, ésta permanecerá como tal y no se reclasificará como instalación ocupada por el dueño durante su nueva etapa de desarrollo.

El 31 de diciembre del 2021 la compañía mantenía el edificio bajo arrendamiento operativo (alquiler de locales), según la NIC 40 por su valor razonable de mUS\$5.521 (3111.000 edificio y 2.410.000 en terreno). A inicios del siguiente año la compañía decide terminar los contratos de arrendamientos para iniciar una reestructuración del edificio con el objetivo de venderlo a un grupo corporativo por el valor de mUS\$6.5.

**Tabla 122***Ajuste VL a VR al 31-12-2021*

<b>Descripción</b>	<b>Valor en Libros</b>	<b>Valor Razonable</b>	<b>Ajuste</b>
EDIFICIO	2.500.000	3.111.000	611.000
TERRENO	1.000.000	2.410.000	1.410.000
TOTAL	3.500.000	5.521.000	2.021.000

Cuando la compañía terminó la construcción del edificio se determinó su valor en libros, el 31 de diciembre 2021 la compañía mantenía en arrendamiento el edificio (Propiedad de inversión) por lo que a inicios del 2022 decide vender.

**Tabla 123***Por el Cambio de Propiedad de Inversión a Inventario*

<b>Descripción</b>	<b>Débito</b>	<b>Crédito</b>
Inventario	5'521.000	
Propiedad de inversión terreno valor razonable		2'410.000
Propiedad de inversión edificio valor razonable		3'111.000

Al 31 de diciembre la compañía mantenía el edificio y el terreno como una propiedad de inversión para lo que a inicios del 2022 decide vender, para ello se registra en el débito la cuenta de inventario y acreditamos las cuentas de propiedades de inversión.

**Tabla 124***Venta del Inmueble*

<b>Descripción</b>	<b>Débito</b>	<b>Crédito</b>
Banco	5'510.000	
Perdida por valor razonable de propiedades de inversión	990.000	
Inventario		6'500.000

**Tabla 125***Comparativo NIC 40 vs US GAAP*

<b>Valor en libros NIC</b>	<b>\$</b>	<b>Valor en libros US GAAP</b>	<b>\$</b>
Valor en libros año 2020 (a)	2.500.000	Valor en libros año 2020 (a)	2.500.000
(-) Depreciación acumulada año 2020 (b)	(-)118.750	(-) Depreciación acumulada año 2020 (b)	(-)118.750
Valor en Libros año 2020 (c)=(a)-(b)	2.143.750	Valor en Libros año 2020 (c)=(a)-(b)	2.143.750
(+) Ajuste Revaluación (d)	610.000	(+) Ajuste Revaluación (d)	610.000
Nuevo VL (revaluación) año 2020 (e)=(c)+(d)	3.110.000	Nuevo VL (revaluación) año 2020 (e)=(c)+(d)	3.110.000
(-) Depreciación acumulada año 2021 (f)	(-)155.500	(-) Depreciación acumulada año 2021 (f)	(-)155.500
(+) Ajuste Revaluación (g)	153.500	No permite más revaluación	
Nuevo VL (revaluación) año 2021 (h)=(e)-(f)+(g)	3.108.000	Valor en Libros año 2021 (h)=(e)-(f)	2.954.500

La tabla 125 muestra el comparativo de la NIC 40 también llamada propiedades de inversión y para la US GAAP ASC 360 de termina dichos activos como propiedad, planta y equipo. Se ha tomado como referencia el ejercicio por el traspaso de inventario a propiedad de inversión, la compañía al terminar un edificio (centro comercial) determinó un valor en libros el 30 de noviembre del 2020 por un monto de mUS\$2.5 misma fecha en que la compañía decide arrendar cada uno de los locales, al 30 de diciembre del mismo año la depreciación de dicho activo era de \$118.750, obteniendo así un valor en libros por US\$2.143,750, para transferir a una propiedad de inversión se contrató un perito experto el cual determinó un nuevo valor razonable por mUS\$3.11 para ello se revisó la NIC 40 quien en su párrafo 63 indica que cuando se dé un traspaso "de un elemento desde inventarios a propiedades de inversión, para contabilizarlo por su valor razonable, cualquier diferencia entre el valor razonable de la propiedad a esa fecha y su importe en libros anterior se reconocerá en el resultado del periodo". (p. 16). El ajuste ocasionado por dicha revaluación fue de US\$610.000, la depreciación para dicho año por el nuevo valor estimado de la propiedad es de US\$155.500

(3.110.000/20años), mismo año en el que se estimó una nueva revaluación por el monto de mUS\$3.108 con un ajuste ocasionado por US\$153.500. Es así que en US GAAP solo acepta por única vez la revaluación tomando como referencia la ASC 350-35-17.

## Conclusiones

En base a los ejercicios realizados, se llegaron a las siguientes conclusiones:

- La aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera en el Ecuador, ha manifestado su inclusión en la globalización ya que es un lenguaje contable que utilizan en todo el mundo, permite interpretar y comparar los estados financieros por diferentes usuarios a nivel mundial; así mismo, existen otras normas internacionales como la US GAAP que son adoptadas por ciertos países como Estados Unidos de Norteamérica, en el cual su contabilidad es basada en esta norma. En el Ecuador existen empresas que su casa matriz está domiciliada en Estados Unidos de Norteamérica y deben de reportar sus estados financieros en NIIF como en US GAAP.
- Así tenemos que, las NIC relacionadas a la valuación de activos no corrientes contemplan en su reconocimiento inicial y posterior el modelo de costo histórico o valor razonable si el mismo puede medirse de manera confiable, además se permite la revalorización de los activos fijos. El valor residual se revisa al menos una vez al cierre de cada período fiscal en caso de que exista un cambio en la estimación contable. Los activos intangibles utilizan el flujo de caja descontado como una medida para estimar deterioro, cuyo análisis permite la reversión de los mismos.
- En contraparte, las bases contables de US GAAP señalan que los activos no corrientes deben ser registrados únicamente por su costo histórico pudiendo contemplar un test de deterioro si fuere aplicable, no obstante, a diferencia de las NIC, la revalorización no se encuentra permitida. Asimismo, el valor residual no requiere que la vida útil o el valor residual sean revisados al final de cada período. Los activos intangibles utilizan el flujo de caja descontado como una medida para estimar deterioro, cuyo análisis a diferencia de las NIC, no permite la reversión de los mismos.

- Basados en las diferencias existentes que contienen estas dos normas con respecto a los reportes que se emiten a casa matriz, es la adaptación de políticas contables que de una u otra forma cambian en la parte impositiva con mejoras en el entorno económico.

## Recomendaciones

De acuerdo con las evaluaciones realizadas a las NIC y US GAAP y a las conclusiones a las que se llegaron, se plantean las siguientes recomendaciones:

- Como consecuencia de los cambios y actualizaciones que sufren las Normas en su conjunto tanto NIIF como US GAAP, es recomendable estar actualizándose constantemente para realizar de manera eficaz los reportes de estados financieros tanto para el órgano que regula en el Ecuador y a su vez a casa matriz en este caso Estados Unidos de América, esto para que la información sea la más correcta posible y no haya variaciones significativas entre un reporte y otro.
- Las personas que manejan o administran la información contable de la empresa, debe tener claro los nombres de las cuentas que se afectan debido a los cambios constantes de norma y de la interpretación que pueda darse en el momento de registrar o elaborar el informe externo. En caso de existir dudas al momento de elaborar el reporte que se envía a casa matriz, las compañías deberían mantener una reunión con un experto en normas US GAAP con el objetivo de determinar si dichos efectos son evidentemente razonables, que deben ser considerados en sus Estados Financieros al final de cada periodo o a su vez contratar auditoría externa que facilite a la interpretación y elaboración de informes.
- Es recomendable que las compañías constituidas en el Ecuador con capital extranjero al momento de existir un revaluó en un activo (NIC 38 y NIC 40) consideren hacer también el análisis bajo el método del Flujo de caja descontado por sus siglas DCF como lo hacen en US GAAP teniendo en cuenta que dicha norma no es retroactiva esto quiere decir que permite por una sola vez la revaluación.

## Bibliografía

- Alibhai, S., Bakker, E., Balasubramanian, T. V., Bharadva, A., Chaudhry, D., Dougherty, J., Jonhstone, C., Kuria, P., Naldoo, C., Ramanarayanan, J., Rands, E., Shah, D., & Van der Merwe, M. (2019). *Interpretation and Application of IFRS Standards* (One Wiley Drive).
- Alvarez, O. (1996). INVERSIÓN DE SOSTENIMIENTO E INVERSIÓN DISCRECIONAL: UN MODELO FINANCIERO DEL COMPORTAMIENTO INVERSOR DE LA EMPRESA INDUSTRIAL ESPAÑOLA. *Investigaciones Europeas de Dirección y Economía de la Empresa*, 2, 26.
- Azofra, V., & López, F. (1997). *MODELOS DE INVERSION EN ACTIVO FIJO: DETERMINANTES Y PROPUESTAS*. Dialnet.
- Cabezas, E., Andrade, D., & Torres Johana. (2018). *Introduccion a la Metodologia de la investigacion cientifica.pdf*. Comisión Editorial de la Universidad de las Fuerzas Armadas ESPE. <http://www.repositorio.espe.edu.ec>.
- Chen, J. (2020, febrero 27). *Investment* [Investopedia]. Investopedia. <https://www.investopedia.com/terms/i/investment.asp>
- Companys, R., & Corominas, A. (1988). *Planificación y rentabilidad de proyectos industriales*. Marcombo.
- Deloitte. (2019a). *Comparación IFRS US GAAP 2019*. <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/pe/Documents/audit/Comparaci%C3%B3n%20IFRS%20US%20GAAP%202019.pdf>
- Deloitte. (2019b). *Los IFRS en su Bolsillo*. <https://www2.deloitte.com/co/es/pages/audit/articles/ifrs-en-su-bolsillo-2019.html>

- Díaz, M., & Vásquez, N. (2013). *Normas internacionales de información financiera (NIIF-IFRS): Principios y ejercicios básicos de contabilidad global*. Profit Editorial.  
<https://books.google.com.ec/books?id=Q1DqJ5k8cDMC&printsec=frontcover&hl=es#v=onepage&q&f=false>
- Dvoskin, R. (2004). *Fundamentos de marketing*. Ediciones Granica S.A.
- Empagram*. (2020). Empagram. <https://empagran.com/>
- FASB. (2014). ASC 360 (p. 71). file:///C:/Users/Prueba/Downloads/asc360.pdf
- FASB. (2019). *US GAAP 350* (p. 46).  
<https://asc.fasb.org/imageRoot/76/120327576.pdf>
- FASB, A. standards codification. (2018). *360-10-35 Subsequent Measurement*.  
<https://asc.fasb.org/link&sourceid=SL2164527-110223&objid=123364984>
- FASB, A. standards codification. (2018). *835-20-25 Reconocimiento*.  
<https://asc.fasb.org/section&trid=2127363>
- Fernández, Á. (2004). *Investigación y técnicas de mercado (2º)*. ESIC Editorial.
- Fierro, Á., & Fierro, F. (2015). *Contabilidad general con enfoque NIIF para las pymes*. Ecoe Ediciones. <https://books.google.com.ec/books?id=-6MwDgAAQBAJ&printsec=frontcover&hl=es#v=onepage&q&f=false>
- García, P. (2019, septiembre 11). Las fases del ciclo inmobiliario y cómo aprovecharlas. *Blog de inversión inmobiliaria*.  
<https://pedroadolfogarcia.com/fases-ciclo-inmobiliario/>
- Gitman, L., & Joehnk, M. (2005). *Fundamentos de inversiones*. Pearson Educación.
- Gómez, L. (2008). *Información asimétrica: Riesgo moral y selección adversa*.  
[https://www.academia.edu/7011224/Informaci%C3%B3n\\_asim%C3%A9trica\\_riesgo\\_moral\\_y\\_selecci%C3%B3n\\_adversa](https://www.academia.edu/7011224/Informaci%C3%B3n_asim%C3%A9trica_riesgo_moral_y_selecci%C3%B3n_adversa)

- Gómez, M. (2006). *Introducción a la metodología de la investigación científica* (1.<sup>a</sup> ed.). Editorial Brujas.
- Guzmán, A., Guzmán, D., & Romero, T. (2005). *Contabilidad financiera*. Centro Editorial Universidad del Rosario.
- Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, M. (2010). *Metodología de la investigación 5ta Edición.pdf* (5.<sup>a</sup> ed.). McGRAW-HILL / INTERAMERICANA EDITORES, S.A. DE C.V.
- IFRS, Foundation. (2007). *NIC 23—Costos por Préstamos*.  
<https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cr/Documents/audit/documentos/niif-2019/NIC%2023%20-%20Costos%20por%20Pr%C3%A9stamos.pdf>
- IFRS, Foundation. (2011, mayo 13). *NIIF 13—Medición del Valor Razonable*.  
<https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cr/Documents/audit/documentos/niif-2019/NIIF%2013%20-%20Medici%C3%B3n%20del%20Valor%20Razonable.pdf>
- IFRS, Foundation. (2013). *NIC 36—Norma Internacional de Contabilidad*.  
<https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cr/Documents/audit/documentos/niif-2019/NIC%2036%20-%20Norma%20Internacional%20de%20Contabilidad.pdf>
- IFRS, Foundation. (2014a). *NIC 16—Propiedades, Planta y Equipo*.  
<https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cr/Documents/audit/documentos/niif-2019/NIC%2016%20-%20Propiedades,%20Planta%20y%20Equipo.pdf>
- IFRS, Foundation. (2014b). *NIC 38—Activos Intangibles.pdf* (p. 40).  
<https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cr/Documents/audit/documentos/niif-2019/NIC%2038%20-%20Activos%20Intangibles.pdf>

- IFRS, Foundation. (2016a). *NIC 12—Impuesto a las Ganancias*.  
<https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cr/Documents/audit/documentos/niif-2019/NIC%2012%20-%20Impuesto%20a%20las%20Ganancias.pdf>
- IFRS, Foundation. (2016b). *NIC 40—Propiedades de Inversión*.  
<https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cr/Documents/audit/documentos/niif-2019/NIC%2040%20-%20Propiedades%20de%20Inversi%C3%B3n.pdf>
- IFRS, Fundación. (2018, abril 25). *Análisis del uso de las Niif en todo el mundo*.  
IFRS. <https://www.ifrs.org/use-around-the-world/use-of-ifrs-standards-by-jurisdiction/#analysis>
- IFRS, Fundación. (2020). *¿Quién usa los estándares IFRS?* IFRS.  
<https://www.ifrs.org/use-around-the-world/use-of-ifrs-standards-by-jurisdiction/#profiles>
- López, P. (2019, agosto 27). El Deterioro de Activos desde el Punto de Vista del Auditor de Cuentas. *Wolters Kluwer*.  
<http://pascuallopez.blogcanalprofesional.es/el-deterioro-de-activos-desde-el-punto-de-vista-del-auditor-de-cuentas/>
- Mankiw, G. (2014). *Macroeconomía 8.a edición* (8ª ed). Antoni Bosh editor, S.A.
- Manterola, C., & Otzen, T. (2014). Estudios Observacionales: Los Diseños Utilizados con Mayor Frecuencia en Investigación Clínica. *International Journal of Morphology*, 32(2), 634-645. <https://doi.org/10.4067/S0717-95022014000200042>
- Maranto, M., & González, M. (2015). *FUENTES DE INFORMACION*.  
<https://repository.uaeh.edu.mx/bitstream/bitstream/handle/123456789/16700/LECT132.pdf>

- Marco, F. (2017, noviembre 18). *Activos no corrientes mantenidos para la venta— Definición, qué es y concepto*. Economipedia.  
<https://economipedia.com/definiciones/activos-no-corrientes-mantenidos-la-venta.html>
- Marrero, R. (2015). *DESARROLLO HISTÓRICO DE LA CONTABILIDAD DE ESTADOS UNIDOS DE AMERICA Y SU ENCUENTRO CON LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA*. 3(5), 18.
- Martínez, J. (2019, agosto 25). CAMBIOS EN EL EQUILIBRIO POR VARIACIONES DE LA DEMANDA AGREGADA. *ECONOSUBLIME*.  
<http://www.econosublime.com/2018/01/cambios-equilibrio-macroeconomico-desplazamientos-demanda-agregada.html>
- Muñoz, C. (2015). *Metodología de la investigación*. Oxford University Press.
- Nacer, E. (2017). *ACTIVOS INTANGIBLES*. Ediciones Fiscales ISEF.
- Oriol, A., Campa, F., Cid, G., Puig, X., Valls, A., Bonini, C., Cornella, A., Spulber, D., & Francesc, J. (2018). *MBA Intensivo*. Profit Editorial.  
<https://books.google.com.ec/books?id=S7IQDwAAQBAJ&printsec=frontcover&hl=es#v=onepage&q&f=false>
- Solíz, D. (2019). *Cómo Hacer Un Perfil Proyecto De Investigación Científica*. Palibrio.
- Superintendencia de Compañías. (2020). *Inversion de extranjeros por pais—IBM Cognos Viewer*. [https://reporteria.supercias.gob.ec/portal/cgi-bin/cognos.cgi?b\\_action=cognosViewer&ui.action=run&ui.object=%2fcontent%2ffolder%5b%40name%3d%27Portal%20Societario%27%5d%2ffolder%5b%40name%3d%27Reportes%27%5d%2freport%5b%40name%3d%27inversion%20de%20extranjeros%20por%20pais%27%5d&ui.name=inversion%20de%20extranjeros%20por%20pais&run.outputFormat=&run.prompt=true](https://reporteria.supercias.gob.ec/portal/cgi-bin/cognos.cgi?b_action=cognosViewer&ui.action=run&ui.object=%2fcontent%2ffolder%5b%40name%3d%27Portal%20Societario%27%5d%2ffolder%5b%40name%3d%27Reportes%27%5d%2freport%5b%40name%3d%27inversion%20de%20extranjeros%20por%20pais%27%5d&ui.name=inversion%20de%20extranjeros%20por%20pais&run.outputFormat=&run.prompt=true)

Tanaka, G. (2005). *Análisis de Estados Financieros Para la Toma de Decisiones*.

Fondo Editorial PUCP.

[https://books.google.com.ec/books?id=LH4fWkr2Cs4C&printsec=frontcover  
&hl=es#v=onepage&q&f=false](https://books.google.com.ec/books?id=LH4fWkr2Cs4C&printsec=frontcover&hl=es#v=onepage&q&f=false)

Venegas, J. (2019). *Comprando Bienes Raíces: Descubre cómo Multiplicar tu Dinero al Comprar e Invertir en Bienes Raíces de Manera Segura y Eficiente*. PublishDrive.

Willink, T., & Academy, R. E. I. (2020). *Inversión En Bienes Raíces: Propiedad En Alquiler: Una Guía Para Principiantes Sobre Cómo Construir Múltiples Flujos De Ingresos Pasivos Masivos*. Tektime.

Yaguache, D., Puma, R., & Moncayo, J. (2015). *La Contabilidad y la Normativa*. 11.



## DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, Guevara Coello, Evelyn Raquel, con C.C: # 0919530238 autora del trabajo de titulación: **“Propuesta metodológica en el impacto de la aplicación de las NIC y US GAAP en los activos no corrientes de empresas con capital extranjero en la provincia del Guayas durante el 2019”**, previo a la obtención del título de Ingeniero en Contabilidad y Auditoría, en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

1.- Declaro tener pleno conocimiento de la obligación que tienen las instituciones de educación superior, de conformidad con el Artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior, de entregar a la SENESCYT en formato digital una copia del referido trabajo de titulación para que sea integrado al Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador para su difusión pública respetando los derechos de autor.

2.- Autorizo a la SENESCYT a tener una copia del referido trabajo de titulación, con el propósito de generar un repositorio que democratice la información, respetando las políticas de propiedad intelectual vigentes.

Guayaquil, 11 de septiembre del 2020

f. 

Guevara Coello, Evelyn Raquel

C.C: 0919530238



## DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, Jácome Chocair, Edwin Patricio con C.C: #0919528448 autor del trabajo de titulación: **“Propuesta metodológica en el impacto de la aplicación de las NIC y US GAAP en los activos no corrientes de empresas con capital extranjero en la provincia del Guayas durante el 2019”**, previo a la obtención del título de Ingeniero en Contabilidad y Auditoría, en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

1.- Declaro tener pleno conocimiento de la obligación que tienen las instituciones de educación superior, de conformidad con el Artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior, de entregar a la SENESCYT en formato digital una copia del referido trabajo de titulación para que sea integrado al Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador para su difusión pública respetando los derechos de autor.

2.- Autorizo a la SENESCYT a tener una copia del referido trabajo de titulación, con el propósito de generar un repositorio que democratice la información, respetando las políticas de propiedad intelectual vigentes.

Guayaquil, 11 de septiembre del 2020

f. 

Jácome Chocair, Edwin Patricio

C.C: 0919528448



## REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

### FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE TITULACIÓN

<b>TÍTULO Y SUBTÍTULO:</b>	Propuesta metodológica en el impacto de la aplicación de las NIC y US GAAP en los activos no corrientes de empresas con capital extranjero en la provincia del Guayas durante el 2019.		
<b>AUTOR(ES)</b>	Evelyn Raquel Guevara Coello / Edwin Patricio Jácome Chocair		
<b>REVISOR(ES)/TUTOR(ES)</b>	Pedro José Samaniego Pincay		
<b>INSTITUCIÓN:</b>	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
<b>FACULTAD:</b>	Facultad de Ciencias Económicas y Administrativas		
<b>CARRERA:</b>	Contabilidad y Auditoría		
<b>TÍTULO OBTENIDO:</b>	Ingeniero en Contabilidad y Auditoría		
<b>FECHA DE PUBLICACIÓN:</b>	Septiembre 11 del 2020	<b>No. DE PÁGINAS:</b>	148
<b>ÁREAS TEMÁTICAS:</b>	Contabilidad, Contabilidad Avanzada, Tributación		
<b>PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:</b>	Análisis, Financiero, US GAAP, Impuesto Diferidos, Propiedades de Inversión, Activos Intangibles. Propiedad planta y equipo		
<p>El presente trabajo de investigación da origen a la evaluación de dos normas, las NIC vs US GAAP. Para efecto la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en el Ecuador registra en sus bases de datos al 31 de diciembre de 2019 la cantidad de 2.776 estas son compañías activas con inversión extranjera provenientes de Estados Unidos de América de los cuales 1.738 son de inversión directa. Estas compañías que residen en el Ecuador emiten sus estados financieros bajo las Normas Internacionales de Información Financiera, los cuales son regularizadas por dicha entidad en conjunto con el Servicio de Rentas Internas SRI, pero a su vez estas compañías necesitan reportar sus estados financieros a casa matriz que están domiciliados en Estados Unidos de América pero bajo otra norma que es la US GAAP, dicha norma mantiene similitudes en los tratamientos contables, como políticas de reconocimientos inicial y posterior, los métodos de depreciación, métodos de amortización. Una diferencia entre ellas se encuentra en la revalorización de los activos, la NIC 16 menciona que para revaluar un activo se lo realiza bajo dos métodos, de los cuales uno es el de eliminación de la depreciación y el otro método es el método de re expresión proporcional en el año en que afecta a los libros; las US GAAP ASC 360 no permiten revaluaciones ya que son llevados a su costo histórico.</p>			
<b>ADJUNTO PDF:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
<b>CONTACTO CON AUTOR/ES:</b>	Teléfono 1: 0998914686 Teléfono 2: 0987703532	E-mail 1: rakel_916@hotmail.com E-mail 1: edwinj.ec@gmail.com	
<b>CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE):</b>	Nombre: Bernabé Argandoña, Lorena Carolina		
	Teléfono: +593-4- 3804600 ext.1635		
	E-mail: <a href="mailto:lorena.bernabe@cu.ucsg.edu.ec">lorena.bernabe@cu.ucsg.edu.ec</a>		
<b>SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA</b>			
<b>Nº. DE REGISTRO (en base a datos):</b>			
<b>Nº. DE CLASIFICACIÓN:</b>			
<b>DIRECCIÓN URL (tesis en la web):</b>			