

UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y
EMPRESARIALES

CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA Y LICENCIATURA
EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

TÍTULO:

Propuesta metodológica para la aplicación de las NIIF 7
Instrumentos financieros: Información a revelar y NIIF 9 Instrumentos
financieros en el sector Inmobiliario de la ciudad de Manta.

AUTORA:

Chica Alvarado Evelyn Patricia

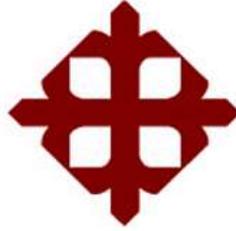
Trabajo de titulación previo a la obtención del título de
LICENCIADA EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

TUTOR:

CPA. Jorge Enrique Lucio Ortiz, MGS.

Guayaquil, Ecuador

Guayaquil, a los 15 días del mes de septiembre del año 2021



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y
EMPRESARIALES

CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA Y LICENCIATURA
EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

CERTIFICACIÓN

Certifico que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por: Chica Alvarado Evelyn Patricia, como requerimiento parcial para la obtención del Título de: Licenciada en Contabilidad y Auditoría.

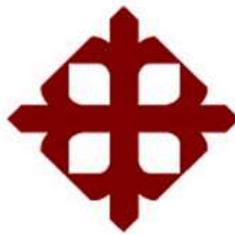
TUTOR

f. 
CPA. Jorge Enrique Lucio Ortiz, MGS.

DIRECTOR DE LA CARRERA

f. _____
CPA. Vera Salas, Laura Guadalupe, MSc.

Guayaquil, a los 15 días del mes de septiembre del año 2021



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE
GUAYAQUIL
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y
EMPRESARIALES

CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA Y LICENCIATURA
EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

DECLARO QUE:

El Trabajo de Titulación: Propuesta metodológica para la aplicación de las NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar y NIIF 9 Instrumentos financieros en el sector Inmobiliario de la ciudad de Manta, previa a la obtención del Título de: Licenciada en Contabilidad y Auditoría, 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 mi total autoría.

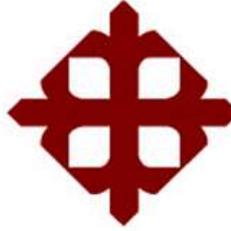
En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance científico del Trabajo de Titulación referido.

Guayaquil, a los 15 días del mes de septiembre del año 2021

LA AUTORA

f. 

Chica Alvarado, Evelyn Patricia



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y
EMPRESARIALES

CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA Y LICENCIATURA
EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

AUTORIZACIÓN

Yo, Chica Alvarado Evelyn Patricia

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la publicación en la biblioteca de la institución del Trabajo de Titulación: Propuesta metodológica para la aplicación de las NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar y NIIF 9 Instrumentos financieros en el sector Inmobiliario de la ciudad de Manta, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, a los 15 días del mes de septiembre del año 2021

LA AUTORA

f. _____

Chica Alvarado, Evelyn Patricia

Reporte Urkund

<https://secure.orkund.com/view/106621754-711389-281347#/details/fulltext>

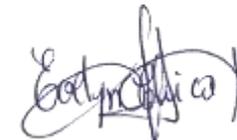
The screenshot shows the Urkund report interface. At the top, there is a navigation bar with a back arrow, the text "VOLVER A LA VISTA GENERAL DEL ANÁLISIS", and icons for refresh, download, and help. On the right, there is a "CONFIGURACIÓN" dropdown menu. Below the navigation bar, the report details are displayed: "REMITENTE: evelyn.chica01@cu.ucsg.edu.ec", "ARCHIVO: IT_Final_Evelyn_Patricia_Chica_Alvarado.docx", and "SIMILITUD: 1%".

Below the details, there are three tabs: "COINCIDENCIAS", "FUENTES", and "DOCUMENTO COMPLETO". The "DOCUMENTO COMPLETO" tab is selected. Underneath, there is a section titled "MOSTRAR EN EL TEXTO" with three toggle switches: "Citas" (checked), "Paréntesis" (checked), and "Diferencias detalladas de texto" (checked). Below this, a snippet of text is visible, starting with "Introducción" and "Antecedentes". The text reads: "La firma auditora Deloitte del Ecuador (2019), mencionó que las Normas Internacionales de Contabilidad fueron adoptadas en abril de 2001, por las NIC 30 Información a Revelar en los estados financieros de Bancos e Instituciones Financieras Similares,".



FIRMA DEL PROFESOR

CPA JORGE LUCIO ORTIZ
TUTOR



EVELYN CHICA ALVARADO
AUTORA

AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios, por ser parte y mi todo en la vida, al regalarme fortaleza e inteligencia durante este tiempo de la carrera, para poder cumplir uno de los anhelos de mi corazón que es terminar mi carrera universitaria.

A mis padres Luis y Jovita, quienes has estado presente en cada etapa de mi vida brindando su apoyo incondicional, no solo económico y emocional sino a través de sus oraciones, y me han motivado siempre a luchar por mis sueños.

A mi hija Annel Victoria, quien ha sido el motor de mi vida dándome fuerzas y ganas de vivir día a día siendo un ejemplo para ella de la lucha continua.

Agradezco a mi amiga Jackeline, quien ha estado en los buenos y peores momentos de mi vida, pero con sus palabras de aliento siempre me ha motivado para seguir luchando por avanzar en todo lo que me proponga.

A mi estimado Tutor, quien tuvo la paciencia y la inteligencia para saberme guiar en este tiempo del desarrollo de mi proyecto.

A mis docentes de la Universidad Católica Santiago de Guayaquil, quienes fueron el pilar de mi profesión compartiendo sus conocimientos, habilidades y tiempo.

Evelyn

DEDICATORIA

El presente Proyecto de Investigación se lo dedico a Dios, quien me dio la sabiduría e inteligencia para avanzar cada peldaño de mi carrera, y quien me ha demostrado que en los peores momentos existen buenas dádivas y bendiciones.

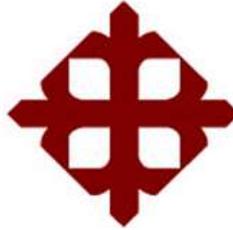
A mis padres quienes me apoyaron en todo momento, dándome ánimos, aliento y valentía para seguir luchando.

A mi hija Annel Victoria, en medio de este proceso fui bendecida con lo más preciado que puede tener una mujer, una hija, por quien día a día lucho para demostrarle que en la vida todo se puede lograr con la ayuda de Dios.

A mi familia que ha estado presente en cada etapa de mi vida, acercándose con un abrazo, con palabras de aliento, o cualquier detalle que me demuestran de su amor, no solo a mi vida sino ahora a mi hija.

“Porque el Señor da la sabiduría, de sus labios brotan conocimiento e inteligencia”. Proverbios 2:6

Evelyn



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y
EMPRESARIALES

CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA Y LICENCIATURA
EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

TRIBUNAL DE SUSTENTACIÓN

f. _____

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

f. _____

Ing. Apellidos, Nombres completos, MSc
COORDINADOR DEL ÁREA

f. _____

Ing. Said Diez Farhat, Ph. D
OPONENTE



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y
EMPRESARIALES

CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA Y LICENCIATURA
EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

CALIFICACIÓN

f. _____

FIRMA DEL PROFESOR

CPA. Jorge Enrique Lucio Ortiz, MGS.

TUTOR

Índice

Introducción	2
Antecedentes	2
Problemática.....	4
Justificación.....	4
Objetivos	6
Objetivo General	6
Objetivos Específicos	7
Preguntas de Investigación.....	7
Limitaciones	7
Delimitación	8
Capítulo 1. Fundamentación Teórica	9
Marco Teórico	9
Teoría del Control Contable.....	9
Teoría del Interés.....	11
Marco Conceptual	12
Sector Inmobiliario.....	12
Marco Referencial	14
Caso de Compañía Inmobiliaria en Guayaquil	14
Evolución del Sector Inmobiliario.	14
El sector inmobiliario en Estados Unidos	15
El sector inmobiliario en Latinoamérica	17
Marco Normativo Legal	19
Superintendencia de Compañías del Ecuador.	19

Normas Internaciones de Información Financiera (NIIF).....	21
NIIF 7 - Instrumentos financieros: Información a revelar	22
NIIF 9 - Instrumentos financieros	23
Reconocimiento y baja en cuentas	23
Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno	25
Capítulo 2. Metodología de la Investigación	27
Metodología de la Investigación	27
Diseño de Investigación	27
Tipos de Investigación	28
Investigación Concluyente Descriptiva.....	28
Fuentes de Información.....	28
Fuentes Primarias	29
Fuentes Secundarias	29
Enfoque de Investigación	29
<i>Enfoque Cualitativo</i>	29
Herramientas de Investigación	30
Entrevista.....	30
Guía de Preguntas a Expertos de NIIFs	30
Guía de Preguntas a Expertos Gerenciales Inmobiliarios	31
Guía de Preguntas a Expertos Contadores Inmobiliarios.....	32
Población.....	32
Muestra.....	33
Datos Cualitativos	33
Resultados de la Investigación	35
Resultados	45
Análisis.....	46

Capítulo III: Propuesta Metodológica	56
Fundamentación de la Propuesta.....	56
Antecedente de la Inmobiliaria.....	56
Justificación de la Propuesta	56
Objetivos de la Propuesta	57
Objetivo General de la Propuesta.....	57
Objetivo Específico de la Propuesta.....	57
Factibilidad.....	58
Propuesta	58
Impacto de la Propuesta	59
Ejercicio de Aplicación	59
Mayorización de los Asientos Contables	73
Notas explicativas a los Estados Financieros de Inmobiliaria ABC	85
Conclusiones	89
Recomendaciones	90

Lista de Tablas

Tabla 1. Matriz de Análisis e Interpretación de la Información obtenida a través de Entrevistas a Expertos de NIIFs aplicándolo al sector Inmobiliario de la ciudad de Manta.	35
Tabla 2. Matriz de Análisis e Interpretación de la Información obtenida a través de Entrevistas a Experto de NIIFs aplicándolo al sector Inmobiliario de la ciudad de Manta.	36
Tabla 3. Matriz de Análisis e Interpretación de la Información obtenida a través de Entrevistas a Expertos de NIIFs aplicándolo al sector Inmobiliario de la ciudad de Manta.	37
Tabla 4. Matriz de Análisis e Interpretación de la Información obtenida a través de Entrevistas a Experto Gerencial del sector Inmobiliario de la ciudad de Manta.	38
Tabla 5. Matriz de Análisis e Interpretación de la Información obtenida a través de Entrevistas a Experto Gerencial del sector Inmobiliario de la ciudad de Manta.	39
Tabla 6. Matriz de Análisis e Interpretación de la Información obtenida a través de Entrevistas a Experto Gerencial del sector Inmobiliario de la ciudad de Manta.	40
Tabla 7. Matriz de Análisis e Interpretación de la Información obtenida a través de Entrevistas a Experto Gerencial del sector Inmobiliario de la ciudad de Manta.	41
Tabla 8. Matriz de Análisis e Interpretación de la Información obtenida a través de Entrevista a Contadores del sector Inmobiliario de la ciudad de Manta.	42
Tabla 9. Matriz de Análisis e Interpretación de la Información obtenida a través de Entrevista a Contadores del sector Inmobiliario de la ciudad de Manta.	43
Tabla 10. Matriz de Análisis e Interpretación de la Información obtenida a través de Entrevista a Contadores del sector Inmobiliario de la ciudad de Manta.	44

Tabla 11. Cuadro Comparativo de las Entrevistas	45
Tabla 12. FODA “Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas” ...	58
Tabla 13. Información de Bonos del Municipio de Manta	59
Tabla 14. Proyección de Mercado.....	60
Tabla 15. Cálculo de la Tasa Efectiva.....	60
Tabla 16. Determinación del Interés	60
Tabla 17. Cálculo del Valor Razonable del Bono.....	61
Tabla 18. Cambio entre el valor razonable y el costo amortizado	61
Tabla 19. Asiento Contable Compra de Bono y Ajuste al Valor Razonable año 2020	62
Tabla 20. Asiento Contable del Ajuste por Valor Razonable y Cobro de Interés año 2021	63
Tabla 21. Asiento Contable del Ajuste por Valor Razonable, Cobro de Interés año 2022 y retorno del capital	64
Tabla 22. Información para la Adquisición de las obligaciones	65
Tabla 23. Tasa de Interés Efectiva	65
Tabla 24. Tabla de Interés efectivo & Interés nominal	66
Tabla 25. Asiento contable por compra de obligaciones y cobro de interés año 2020	66
Tabla 26. Registro y cobro de Intereses Año 2021	67
Tabla 27. Registro, cobro de Intereses Año 2022 y cobro de capital.....	68
Tabla 28. Información para la aplicación de préstamo	69
Tabla 29 Tabla de Amortización Banco Comercial Manabí.....	69
Tabla 30. Cálculo de la Tasa Interés Efectiva.....	70
Tabla 31. Tabla de Amortización para registro contable	70
Tabla 32. Registro del préstamo y pago de la primera cuota	71
Tabla 33. Registro de la segunda cuota del préstamo	72
Tabla 34. Registro de la tercera cuota del préstamo	72
Tabla 35. Mayor de Activos Financieros a Valor Razonable	73
Tabla 36. Mayor de Activos Financieros Mantenedos hasta el Vencimiento	74
Tabla 37. Mayor del efectivo y equivalentes de efectivo Banco Comercial de Manabí.....	74

Tabla 38. Mayor efectivo y equivalentes de efectivo Banco Internacional ..	75
Tabla 39. Mayor de Gastos Financieros.....	75
Tabla 40. Mayor de Obligaciones con Instituciones Financieras.....	76
Tabla 41. Mayor de Otro Resultado Integral.....	76
Tabla 42. Intereses Financieros	77
Tabla 43. Estado de Situación Financiera Activos antes de aplicar las NIIF	78
Tabla 44. Estado de Situación Financiera Pasivo y Patrimonio antes de aplicar las NIIF.....	79
Tabla 45. Estado de Resultado Integral antes de aplicar las NIIF.....	80
Tabla 46. Estados Financieros Aplicando NIIF - Activos	81
Tabla 47. Estado de Situación Financiera Aplicando NIIF - Pasivos	82
Tabla 48. Estado de Situación Financiera Aplicando NIIF - Patrimonio.....	83
Tabla 49. Estado de Resultados Integrales Aplicando NIIF	84
Tabla 50. Nota A. Activo Corriente: Efectivo y equivalentes de efectivo....	85
Tabla 51. Nota E de Activos Financieros.....	86
Tabla 52. Nota M de Obligaciones con Instituciones Financieras.....	86
Tabla 53. Nota P. Otro Resultado Integral	87
Tabla 54. Nota Q. Otros Ingresos.....	87
Tabla 55. Nota R. Gastos Financieros.....	88

Lista de Figuras

Figura 1. Informe RIAL en Latinoamérica Año 2020	3
Figura 2. Informe RIAL en Latinoamérica Año 2021	4
Figura 3. Elementos de la Teoría Contable.....	9
Figura 4. Fundamentos de la Teoría Contable	11
Figura 5. Mercado Cíclico del Sector Inmobiliario	14
Figura 6. Composición del PIB.....	15
Figura 7. Crecimiento del PIB del Sector de la Construcción en Perú	19
Figura 8. NIIF Vigentes Año 2021	20
Figura 9. Evolución de las NIIF.....	22

Lista de Apéndice

Apéndice A Entrevista Expertos NIIFs N° 1	97
Apéndice B. Entrevista Expertos NIIFs N° 2	98
Apéndice C. Entrevista Experto de NIIF N° 3	100
Apéndice D. Entrevista Experto Gerencial Inmobiliario N° 1	102
Apéndice E. Entrevista Experto Gerencial Inmobiliario N° 2	104
Apéndice F. Entrevista Experto Gerencial Inmobiliario N° 3	106
Apéndice G. Entrevista Experto Contador Inmobiliario N° 1	108
Apéndice H. Entrevista Experto Contador Inmobiliario N° 2	110
Apéndice I. Entrevista Experto Contador Inmobiliario N° 3	111

Resumen

El presente proyecto de investigación tiene como objetivo aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera 7, Instrumento Financiero: Información a revelar y las Normas Internacionales de Información Financiera 9 Instrumento Financiero, en el sector inmobiliario de la ciudad de Manta, al ejercicio económico 2020, debido a los impactos que financieros en el reconocimiento, clasificación y medición de los instrumentos de inversión.

Por tal motivo, se realizó el trabajo de investigación en tres secciones, en el Capítulo I, Fundamentación Teórica, en la que se define el marco teórico especificando las teorías que se va a aplicar; el marco conceptual donde se conceptualiza al sector inmobiliario; el marco referencial da como referencias casos a nivel nacional e internacional; marco normativo legal, en el que se informa las bases legales del que se desarrolló el tema.

En el Capítulo II, Metodología de la Investigación, se definió el tipo de investigación a utilizar, las fuentes de información, el enfoque de investigación, herramientas y análisis de las entrevistas realizadas a expertos.

Finalmente, el Capítulo III, Propuesta Metodológica, conclusiones y recomendaciones finales de la investigación.

Palabras claves: Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar, impacto financiero, interés financiero, reconocimiento, clasificación y medición, NIIF 9 Instruments Financieros, sector inmobiliario.

Abstract

This research project aims to apply International Financial Reporting Standards 7, Financial Instrument: Disclosures and International Financial Reporting Standards 9 Financial Instrument, in the real estate sector of the city of Manta, to fiscal year 2020, due to the financial impacts on the recognition, classification and measurement of investment instruments.

For this reason, the research work was carried out in three sections, in Chapter I, Theoretical Foundations, in which the theoretical framework is defined specifying the theories to be applied; the conceptual framework where the real estate sector is conceptualized; the reference framework gives as reference cases at national and international level; the legal normative framework, in which the legal bases of which it was developed are reported the subject.

Chapter II, Research Methodology, defined the type of research to be used, the sources of information, the research approach, tools and analysis of the interviews conducted with experts.

Finally, Chapter III, Methodological Proposal, conclusions and final recommendations of the research.

Key Words: International Financial Reporting Standards, IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures, Financial Impact, Financial Interest, Recognition, Classification and Measurement, IFRS 9 Financial Instruments, Real Estate.

Introducción

Antecedentes

La firma auditora Deloitte del Ecuador, mencionó que:

Las Normas Internacionales de Contabilidad fueron adoptadas en abril de 2001, por las NIC 30 Información a revelar en los estados financieros de Bancos e Instituciones Financieras Similares, pero después fueron sustituidas en agosto de 2005, por las NIIF 7 Instrumentos financieros: Presentación e Información a revelar. El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad realizó modificaciones a la NIIF 7 en cuanto a la relación y clasificación de los activos y pasivos financieros que se mantiene con las NIIF 9. (2019, p. 25)

Por otra parte, según lo investigado por Deloitte, existen otras modificaciones en las NIIF 7 y 9, con la finalidad de, mejorar las presentaciones de los instrumentos financieros, consideradas en las siguientes fechas:

(a) octubre de 2010: se modificó para solicitar que las entidades amplíen la información a revelar para todos los activos financieros transferidos que no se den de baja en cuentas cuando exista alguna implicación continuada en un activo transferido; (b) junio de 2011: Fecha de vigencia obligatoria e Información a revelar de Transición (NIIF 9); (c) diciembre de 2011: para mejorar la información a revelar en acuerdos de compensación asociados con activos y pasivos financieros. (2019, p. 295)

Al mismo tiempo, un estudio realizado por el Centro de Investigación de Finanzas (CIF, 2021) de la Universidad *Torcuato Di Tella-Navent*, mediante su reporte oficial de RIAL indicó que Quito y Guayaquil se encuentran entre las principales ciudades de Latinoamérica con los precios más bajos por metro cuadrado de los inmuebles, por lo que permite que la economía del sector inmobiliario sea de vital importancia para el país, y ayuda a los ecuatorianos para adquirir bienes inmuebles mediante créditos hipotecarios en el Banco Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) o en instituciones bancarias.

Por lo tanto, se podrá comparar los precios por metros cuadrados de Inmuebles en Latinoamérica del año 2020 y 2021, según el detalle del informe RIAL a marzo de 2021 a continuación:

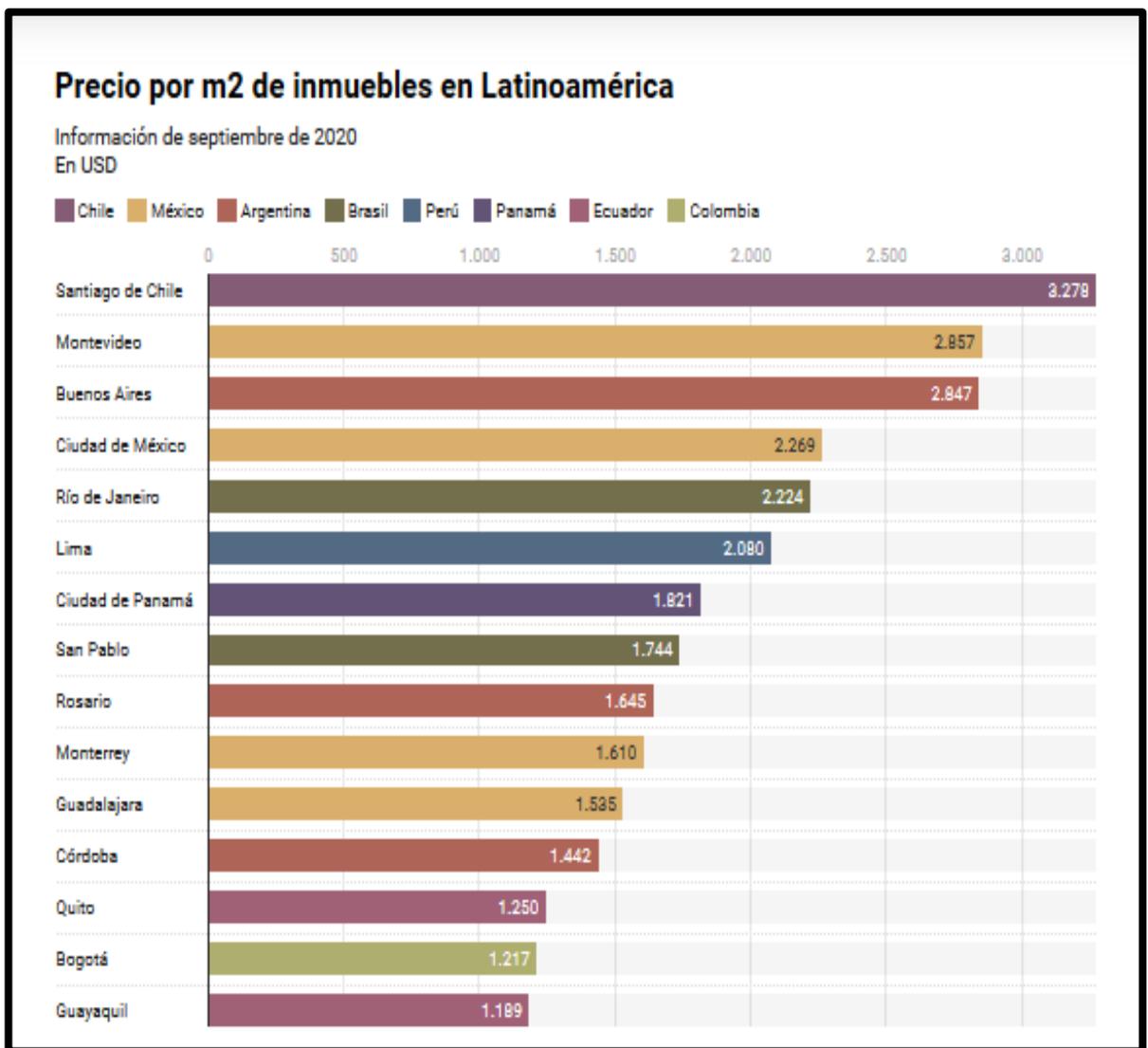


Figura 1.
Informe RIAL en Latinoamérica Año 2020

Nota. Informe RIAL de Inmuebles en Latinoamérica, *Adaptado de Centro de Investigación de Finanzas, 2020. Recuperado https://www.utdt.edu/ver_contenido.php?id_contenido=17165&id_item_menu=24981*



Figura 2.
Informe RIAL en Latinoamérica Año 2021

Nota. Informe RIAL de Inmuebles en Latinoamérica, *Adaptado de Centro de Investigación de Finanzas, 2021. Recuperado https://www.utdt.edu/ver_contenido.php?id_contenido=17165&id_item_menu=24981*

Problemática

Como parte de la globalización, el intercambio de bienes y servicios entre distintos países, el continuo avance de la tecnología a pasos gigantes y la imperiosa necesidad de contar con información financiera confiable, comparable y oportuna, ha obligado al sector inmobiliario a buscar profesionales que aporten de sus conocimientos en normas contables y financieras que permitan que los estados financieros reporten la situación económica de la empresa para poder tomar decisiones seguras y permitan compararlas de manera inmediata.

Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), han sido implementadas ante la necesidad latente de crear un conjunto de normas para que las

empresas que realizan actividades económicas fuera de su país de origen, puedan entender de manera ágil la posición económica de la compañía, en la que se preparan y presentan estados financieros para usuarios externos, los cuales pueden parecer similares entre uno y otro, pero existen diferencias causadas por una amplia variedad de circunstancias sociales, económicas y legales, así como en las diferentes inmobiliarias se tiene en mente la necesidad de distintos usuarios de los estados financieros al establecer la normativa contable nacional. (Aponte, 2019)

Sin embargo, podría existir diferencias dentro del sector inmobiliario en cuanto a las regulaciones, normas contables y procedimientos relativos a la preparación de los estados financieros, como consecuencia de estas normas al aplicarlas permitiría facilitar la lectura y análisis de los estados financieros de la inmobiliaria en donde se revelaría ante los usuarios internos y externos para tomar decisiones financieras de manera oportuna.

De acuerdo a lo indicado en la NIIF 7: Instrumentos financieros Información a revelar, requiere que:

Las entidades proporcionen información a revelar en sus estados financieros que permita a los usuarios evaluar la importancia de los instrumentos financieros para la posición financiera y el desempeño de la entidad. Las revelaciones cuantitativas proporcionan información sobre el grado en que la entidad está expuesta al riesgo, con base en la información proporcionada internamente al personal clave de la gerencia de la entidad. En conjunto, estas revelaciones proporcionan una descripción general del uso de instrumentos financieros por parte de la entidad y las exposiciones a los riesgos que crean. La aplicación de esta NIIF 7 - Instrumentos financieros: Información a revelar, se la realiza en los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2007 y se aconseja su aplicación anticipada. (2020, p. 332)

Por su parte, la NIIF 9: Instrumentos financieros indicó que:

Es efectiva para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2018 y se permite la aplicación anticipada, especifica cómo una entidad debe clasificar y medir los activos financieros, los pasivos financieros y algunos contratos para comprar o vender elementos no financieros. Esta norma requiere que una entidad reconozca un activo financiero o un pasivo financiero en su

estado de situación financiera cuando se convierte en parte de las disposiciones contractuales del instrumento. En el reconocimiento inicial, una entidad mide un activo financiero o un pasivo financiero a su valor razonable más o menos, en el caso de un activo financiero o un pasivo financiero que no sea a valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión del activo financiero o del pasivo financiero. (2020, p. 407)

Justificación

La presente propuesta Metodológica servirá de guía al sector inmobiliario de la ciudad de Manta, que desde el año 2013 sólo se realizó un estudio de manera general de NIIF en las PYMES, pero no se aplicó un análisis de manera independiente en las NIIF 7 y 9, al momento de aplicar las NIIF 7 instrumentos financieros información a revelar y NIIF 9 instrumentos financieros, se revela de mejor manera la información contable que permita a los usuarios internos y externos tomar decisiones oportunas para la empresa, debido a que el nivel de negocios no es muy alto, no permite asignar recursos para la capacitación del personal contable.

Al mismo tiempo, esta información permitirá a los futuros estudiantes de la Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales, puedan seguir desarrollando una metodología para aplicar las NIIF 7 y NIIF 9 en el sector inmobiliario en la ciudad de Manta, ya que en la parte académica está basada en información actualizada al año 2020.

Esta investigación, también servirá de guía de información a los ciudadanos de Manta, al momento de revisar la información en los instrumentos financieros del sector inmobiliario; esto con la finalidad de, evitar confusión en la interpretación de una determinada NIIF y contar con una reducción del tiempo en la preparación de estados financieros para los accionistas.

Objetivos

Objetivo General

Plantear una propuesta metodológica para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera N°7 Instrumentos financieros: Información a revelar y N°9 Instrumentos financieros, en el sector inmobiliario de la ciudad de Manta.

Objetivos Específicos

1. Fundamentar teórica, referencial, conceptual y legalmente las Normas Internacionales de Información Financiera en el sector inmobiliario.
2. Profundizar en los métodos de investigación para determinar el grado de implementación y cumplimiento en la aplicación de las normas NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar y NIIF 9 Instrumentos financieros en el sector inmobiliario.
3. Determinar la metodología a utilizar para recopilar información y preparar la propuesta metodológica para la aplicación y el correcto registro contable de activos y pasivos financieros del sector inmobiliario de la ciudad de Manta.

Preguntas de Investigación

1. ¿Qué lineamientos se establecen en la NIIF 7: Instrumentos financieros: Información a revelar y NIIF 9 Instrumentos financieros en el sector inmobiliario?
2. ¿Cuáles serían los cambios que tendría las NIIF 7: Instrumentos financieros: Información a revelar y NIIF 9: Instrumentos financieros en la implementación de los instrumentos financieros en el sector inmobiliario?
3. ¿Qué tipo de resultados y ventajas tendrá al implementarse los instrumentos financieros en su valoración y revelación?
4. ¿Qué otros aportes, más allá de reorganización o de adecuación de los planes de cuentas, constituye la aplicación de las normativas instrumentos financieros y su adecuada valoración y revelación?

Limitaciones

En el desarrollo de la investigación la principal limitación que se encontró es la falta de estudios previos en la aplicación de las NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar y NIIF 9 Instrumentos financieros en empresas del sector inmobiliario del Ecuador; por esta razón, no se ha encontrado un procedimiento específico de estas normas para aplicar en el proceso contable, y emitir información financiera de buena calidad.

Las entrevistas fueron realizadas de forma virtual por medio de correos, debido a las restricciones que se cumplen en el país no se pudieron realizar de forma presencial.

Delimitación

La presente investigación tiene como propósito aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera 7 Instrumentos financieros: Información a revelar y N° 9 Instrumentos financieros, en el sector inmobiliario de la ciudad de Manta, durante el periodo del 02 de enero al 31 de diciembre de 2020; la misma que, permitirá el desarrollo de entrevistas e investigaciones referente a la información de instrumentos financieros.

Campo: Instrumentos financieros

Tipo: Conductual Administrativo

Sector: Inmobiliario-Manta

Área: Financiera Contable

Tema: Aplicación de las NIIF 7 y NIIF 9 en el sector inmobiliario de la ciudad de Manta.

Tiempo: Periodo Año 2020.

Capítulo 1. Fundamentación Teórica

Marco Teórico

Teoría Contable

La teoría contable es el conjunto de supuestos, marcos y metodologías que se utilizan para estudiar y aplicar los principios de la información financiera.(Beltrán, 2017)

Según estudios realizados por Beltrán (2017) la teoría contable implica una revisión de los fundamentos históricos de las prácticas contables, en donde las prácticas contables son modificadas y se agregan al marco regulatorio que rige los estados financieros y la información financiera.

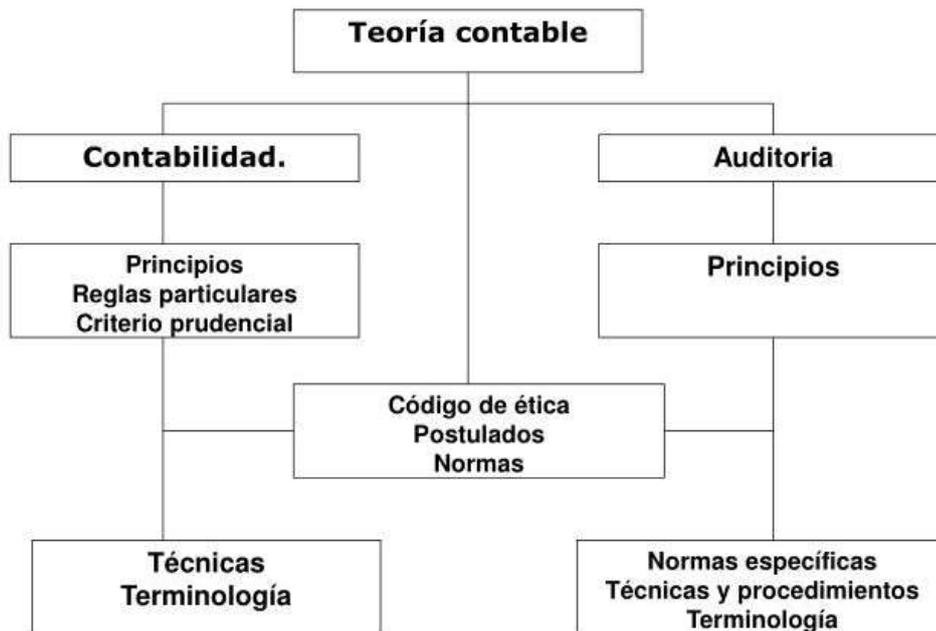


Figura 3.

Elementos de la Teoría Contable

Nota. *Elementos de la Teoría Contable*, Adaptado de *Visión Global de Empresa*, 2021. Recuperado <https://slideplayer.es/slide/3978376/13/images/3/FUNDAMENTOS+DE+LA+TEOR%C3%8DA+CONTABLE.jpg>

La teoría contable es un tema que presenta constantes cambios por lo que debe adaptarse a las nuevas formas de hacer negocios con estándares tecnológicos y los

vacíos encontrados en la información financiera en la que se requiere revisión y marco regulatorio.

Comprensión de la teoría contable

Ibáñez (2010) indicó sobre la comprensión de las teorías contables deben estar sujetas al marco conceptual de la contabilidad en la que se establezca objetivos claves de información financiera para las empresas, tanto públicas como privadas. Además, se la puede considerar como el razonamiento lógico en la que se puede evaluar y orientar las prácticas contables al momento de desarrollar nuevos procedimientos contables.

Sin embargo, la teoría contable es más cualitativa que cuantitativa, ya que es una guía para la presentación de informes contables y financieros efectivos, ya que en el mundo de las finanzas corporativas, esto significa que todos los estados financieros deben proporcionar información importante que los lectores de los estados financieros pueden utilizar para tomar decisiones informadas, por lo tanto, es deliberadamente flexible para que pueda producir información financiera eficaz, incluso cuando cambia el entorno legal. (Villarreal, 2016)

Finalmente, la teoría contable requiere que todos los profesionales financieros y contables trabajen bajo cuatro supuestos: a) La presunción de establecer que una empresa es una entidad separada de sus propietarios o acreedores; b) Afirma la creencia de que una empresa seguirá existiendo y no irá a la quiebra; y, c) Asume que todos los estados financieros se preparan en dólares y no en otros números, como unidades de producción debiendo prepararse de forma mensual o anual. (Beltrán, 2017).

La contabilidad ha sido una disciplina desde el siglo XV, por lo que en la actualidad las empresas y las economías se han desarrollado enormemente haciendo que la teoría contable se adapte a los constantes cambios y nuevas formas de hacer negocios, los nuevos estándares tecnológicos y las lagunas encontradas en los mecanismos de información. (Villegas, 2015)

Por ejemplo, organizaciones como el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ayudan a crear y revisar aplicaciones prácticas de la teoría contable mediante modificaciones a sus Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) (Bello, 2014).



Figura 4.
Fundamentos de la Teoría Contable

Nota. *Fundamentos de la Teoría Contable*, Adaptado de *Contabilidad y Costos*, 2021. Recuperado <https://slideplayer.es/slide/3978376/13/images/3/FUNDAMENTOS+DE+LA+TEOR%C3%8DA+CONTABLE.jpg>

Teoría del Interés.

Wong reafirma lo que se dijo: Existen datos públicamente que están disponibles para medir tasas libres de riesgo, así como también las curvas del rendimiento de tasas de interés; y, los bonos del gobierno de un determinado país. (2017, p. 31)

Sin embargo, según lo expuesto por Wong, en la teoría del interés dijo que: Puede existir algunas circunstancias de coincidencias exactas con características de un arrendamiento subyacente no puedan en este caso ser hechas para la respectiva moneda, dentro del término o del tiempo en la cual la tasa de interés libre de riesgo ha sido medida. Por lo tanto, en estos casos deberá existir el grado de juicio o de estimación el cual podrá ser requerido para poder determinar una tasa referencial de forma confiable. Con la NIIF 16 en cambio requiere que la *tasa de descuento* refleje la *tasa de interés* que el arrendatario en este caso tendría que prestar para así pagar por prestar. (2017, p. 17)

Así como también, Wong indicó que:

Para las empresas con pocos puntos de datos en su distribución del nivel de crédito, le resulta apropiado el hecho de buscar una fijación del precio indicativo proveniente de varias instituciones bancarias o a la vez mirar otros puntos estratégicos. (2017, p. 17) Finalmente, en su parte contextual expuso que: El interés se consideraba a la compensación que una sociedad le otorgaba al llamado factor capital en la distribución del producto que era como resultado de su contribución a esa producción, formulación más ingenua que se encuentra en las llamadas teorías de la productividad. Para estas teorías el interés es el fruto natural de la fuerza productiva que es innata y peculiar al capital. (Wong, 2017, p. 17)

Para Ruiza, mencionó que la teoría del interés:

Va a encontrar su propia y última explicación en una ley psicológica, en lo que respecta los bienes presentes a futuros, por lo que esta acción es definida como la impaciencia de gastar y corresponde sustancialmente al agio de los bienes presentes. Ante estos conceptos es criticada las teorías de la productividad que hacen dependen el interés de la productividad física del capital, demostrando que ésta no explica por sí sola la producción del valor.(2021, p. 39)

Marco Conceptual

Sector Inmobiliario

Definición de Sector Inmobiliario. De acuerdo a Flores (2020), definió al sector inmobiliario como:

Una empresa que se dedica a la construcción de vivienda que constituyen entes jurídicos, como por ejemplo fideicomiso inmobiliario, incrementa la confianza en los demandantes de vivienda y permite planificar de mejor manera los proyectos incluyendo el análisis de los efectos socioeconómicos en determinados sectores de una ciudad.

Es decir que, la evolución del sector y su crecimiento económico es muy importante, porque es el conjunto de las acciones de oferta y demanda de bienes inmuebles. La naturaleza de estos bienes puede ser muy distinta diferenciándose entre bienes de naturaleza residencial, comercial, industrial, urbano, etc.

Flores continuó indicando que:

El sector inmobiliario es el marco en el cual se desarrollan todas aquellas transacciones económicas, que tiene por objeto inmediato la propiedad o el disfrute de un bien inmueble, es decir, tienen como finalidad el derecho a gozar o disponer de un bien que tiene una situación fija en el espacio y no puede desplazarse, como son los terrenos, locales comerciales, viviendas, fincas, etc. (2020, p. 91)

Sin embargo, la evolución del sector y su crecimiento económico es muy importante, por lo que entre otras definiciones se puede decir que:

Es el conjunto de las acciones de oferta y demanda de bienes inmuebles. La naturaleza de estos bienes puede ser muy distinta diferenciándose entre bienes de naturaleza residencial, comercial, industrial, urbano, etc. (Realía, 2020)

Por lo tanto, en sector inmobiliario intervienen diferentes acciones comerciales en las que se pueden presentar con los bienes y raíces en la que participan los oferentes, el bien inmueble y los demandantes para que se cumpla lo establecido de acuerdo a las normas legales.

Características del Sector Inmobiliario. En la investigación realizada por Velásco, estableció las principales características del sector inmobiliario tales como son:

(a) Variaciones en la aplicación de precios, motivado a las diferentes valoraciones de los inmuebles y sus propias características; (b) Dificultad de genera liquidez en el corto plazo, debido a que el importe de las transacciones sea elevado y se realice un largo trámite legal para el inmueble; (c) Es un mercado cíclico, que dependen de las etapas del ciclo económico, ósea, inciden en la oferta y demanda en los precios del inmueble; y, (d) Es sensible a los efectos de los factores externos y las fluctuaciones en la oferta y demanda, viéndose afectado la manera de adquirir los bienes, la liquidez y la rentabilidad dentro del sector. (2019, p. 24)



Figura 5.
Mercado Cíclico del Sector Inmobiliario

Nota. Mercado Cíclico del Sector Inmobiliario, *Adaptado de Global Investments, 2021. Recuperado*
<https://www.dwglobalinvestments.com/2016/06/claves-para-entender-los-mercados-sectores-ciclicos-vs-anticiclicos/>

Como consecuencia, se puede obtener liquidez bajo un activo inmobiliario, por medio de dos posibilidades importantes como es la venta o el alquiler, en el que los precios deben ser muy competitivos para los clientes o inversionistas que deseen adquirir el bien inmueble.

Marco Referencial

Caso de Compañía Inmobiliaria en Guayaquil

Castro en su investigación mencionó que la compañía Inmobiliaria *Pluscompany S.A.*, en el año 2005 manejaba las Normas Ecuatorianas de Contabilidad y la Ley de Régimen Tributario Interno objeto del Servicio de Rentas Interna, el mismo que carecía de control y políticas dejando al descubierto las falencias contables en sus estados financieros, por lo que la falta de conocimiento e implementación de las Normas Internacional de Información Financiera no les permitía tomar correctas decisiones ante la competencia en el mercado. Sin embargo, mediante análisis en la implementación de las Normas Internaciones de Información Financiera los directivos pudieron comprobar que con los cambios al aplicarlas se proyectó resultados positivos asegurando el crecimiento y apalancamiento comercial de la inmobiliaria. (Castro, 2013)

Es decir que, ante la necesidad de implementar las NIIF se crea un conjunto de normas para que las compañías inmobiliarias realicen sus actividades de manera ágil, dando una mejor revelación a la información reportada en sus estados financieros.

Evolución del Sector Inmobiliario.

Tomando como referencia la investigación realizada por Aponte (2019), la inversión real en vivienda tras la crisis del año 2000, su recuperación fue a inicios del

año 2014, y el aumento acumulado en su cuarto bimestre del año 2013 al 2018 fue del 45% frente al 15% de aumento en el PIB.

En el año 2020 a nivel mundial, aproximadamente se registró más de 550.000 compraventas de viviendas, es decir, el 10% más de ventas que en el año 2019, cálculo generado inferior antes de la crisis en España, reflejando mediante las transacciones un alza en el sector en los últimos cinco años; sin embargo, en el primer trimestre del año se anticipa un retroceso de la actividad constructora residencial, siendo afectada en el mes de enero la suspensión de las obras debido a la pandemia COVID-19 y a la temporada climática.

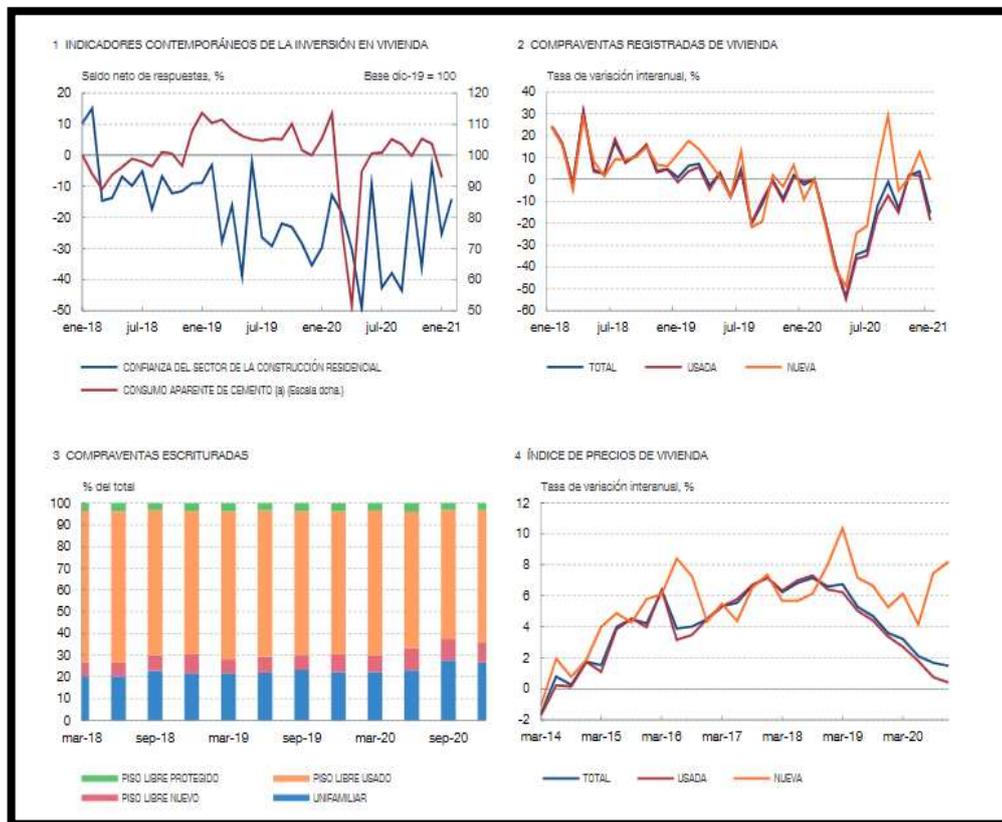


Figura 6.
Composición del PIB

Nota. Informe de Inversión del Sector Inmobiliario, *Adaptado de Banco de España, 2021. Recuperado <https://www.bde.es/bde/es/secciones/informes/analisis-economico-e-investigacion/boletin-economico/>*

Los indicadores sociales en Estados Unidos reflejan que hasta el 2016 la tasa de crecimiento anual promedio fue del 0,78%; donde la esperanza de vida es de 68 a 79 años; donde en el sector inmobiliario aproximadamente la renta per cápita reflejaba

un valor de \$ 58.922,00. La construcción e inmobiliaria como actividad ha participado en el Producto Interno Bruto que en el 2012 fue del 3,6%, 2013 de 3,7%, 2014 3,9% y 2015 con un 4,1%, demostrando que ha crecido paulatinamente sustentado por la recuperación económica del país norteamericano en base a una coyuntura económica (precios, PIB, mercado de trabajo, etc.). (Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación, 2017)

El precio de la vivienda en Estados Unidos ha presentado un aumento de un 5,3% aproximadamente esto a través de una medición cuantitativa de los índices de *Shiller Home Price Índices (S&P)*. Esto se fue acumulando hasta finales del 2016 y que ha mostrado una recuperación del sector inmobiliario y de la construcción en un 4,5% pero este no alcanza un crecimiento como pasó en el 2006 que fue el boom en la burbuja inmobiliaria en la venta de casas, locales, edificios, entre otros.

Los índices bursátiles exponen una recuperación del sector inmobiliario en los Estados Unidos que se vio afectado por la crisis del 2008, donde los gobiernos de turnos para buscar una pronta recuperación han empleado políticas públicas que incentiven al consumidor a comprar una vivienda a través de reformas fiscales que reduzcan impuestos, tasas de interés y medidas proteccionistas para la industria inmobiliaria logrando de esta forma estimular el gasto público en áreas sociales y que logren estimular la economía.

En lo que respecta al 2015 y 2016 empresas e inversionistas extranjeros han destinado hasta 100.000 millones de dólares para la compra de viviendas ubicadas especialmente en New York con el fin de impulsar actividades económicas. Esto ha permitido que la industria inmobiliaria se recupere económicamente; donde los principales compradores provienen de otros países del continente europeo y asiático. (Ruiz, 2017)

En el 2016 el sector inmobiliario ha presentado un crecimiento de aproximadamente 1.25 millones de viviendas e infraestructuras comerciales que se han comercializado a través de incentivos y políticas económicas donde el principal eje de estímulo para que el consumidor compre una casa es la reducción de las tasas de impuestos hipotecarios y tasas de interés de préstamos en un 11,12%. (Puga, 2017)

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Humano en Estados Unidos mediante un informe han presentado los resultados del crecimiento de la industria

inmobiliaria donde el inicio de programas de vivienda ha aumentado en un 23,3% en el 2016, superando en un 4,6% con respecto al 2015. Para las personas visadas los permisos de construcción de viviendas crecieron en un 4,6% a finales de octubre del 2016 y las ventas de casas terminadas aumentaron en un 7,2%. (Idealista News, 2016)

El sector inmobiliario en los Estados Unidos ha sido importante para la recuperación económica donde se ha presentado mejoras graduales en cuanto a la compra – venta de unidades de casas terminadas, permisos de construcción, edificaciones comerciales, entre otros. Pero que estos no alcanzan la situación positiva que presentó la industria hasta el 2006 pero lo que sí demuestra es una mejora donde las estrategias económicas implementadas por los gobiernos de turno para incentivar la inversión.

Entre los estados que han presentado un crecimiento en el sector inmobiliario destaca Florida debido a las preferencias de extranjeros y norteamericanos que buscan comprar viviendas en sectores cercanos a las playas o zonas comerciales. Los lugares donde aumento la oferta de viviendas y alquiler son: (a) Palm Day; (b) Tampa; (c) Fort Lauderdale; (d) Palm Beach; (e) Jacksonville; y, (f) Orlando. No obstante, en Florida el costo de una casa hasta el 2015 aumentó en un 81%. (Reyes, 2016)

El sector inmobiliario en Latinoamérica

Sector inmobiliario en Perú. En Latinoamérica la población es de aproximadamente 600 millones; en la última década se ha impulsado la oferta del mercado inmobiliario, a través de la inversión y el flujo de capitales para la oferta de viviendas, oficinas, locales comerciales a diferentes precios y medios de financiamiento. En países como Perú el sector inmobiliario ha presentado un mayor protagonismo a partir del 2009; llegando hasta el 2014 con un crecimiento del 2.4% de este mercado en la economía peruana. (Scotiabank, 2015)

La oferta de ventas de viviendas en Perú decreció en el 2015 donde sólo se registraron un total de 17 mil casas terminadas vendidas a diferencia del 2013 que registraban un promedio de 21 mil casas. Cabe recalcar que los habitantes del estrato socioeconómico Nivel B (medio alto) son los que más acceden a la compra de una vivienda que por tiene un precio promedio de 80 mil a 120 mil dólares. (Scotiabank, 2015)

En el 2013 y 2014 los proyectos inmobiliarios en Perú tenían una mayor participación en la construcción de edificaciones en un 72% y colegios, restaurantes y hoteles en un 24,5% debido al incremento de la inversión extranjera y pública. Con respecto a las viviendas estas disminuyeron a 4,2% en relación con el 2011 que fue de un 7,3% demostrando que para las familias el acceso a un préstamo hipotecario es complejo por las altas tasas de interés que deben pagar encareciendo en total del valor de la casa, por ejemplo, el precio promedio del m² para la construcción de viviendas tuvo un incremento que en el 2007 en dólares era de \$ 529,00 llegando a costar en el 2014 \$ 1,502,00 como valor promedio. Esto demuestra una tendencia de ascenso de los precios del terreno; donde los factores que incidieron en la valoración económica es la falta de terrenos que cuenten con todos los servicios básicos y que cumplan con el título de propiedad; que tiene un impacto en la demanda de la oferta inmobiliaria en las zonas urbanas de Perú. (Scotiabank, 2015)

En el 2013 el acceso a créditos hipotecarios provocó el préstamo de 14.000 millones de soles que hasta el 2014 alcanzó un monto de 22.000 millones de soles; el incremento se da debido a la inversión extranjera para la edificación de locales y empresas en diferentes ciudades de Perú. Para principios del 2015 el gobierno tomó medidas en la reforma de las políticas crediticias para promover el acceso a créditos con moneda local con el fin de reducir los efectos negativos que pueden dejar el riesgo cambiario crediticio.

A pesar de tomar en cuenta proponer alternativas para alentar a los habitantes a acceder a un crédito hipotecario; el promedio de beneficiarios aún es bajo llegando a finales del 2014 con un total de 224 mil personas del promedio de 500 mil estimados por las instituciones financieras públicas tomando como referencia que persiste un déficit habitacional de un aproximado de 1.86 millones de casas.

La demanda local de viviendas a precios módicos hasta finales del 2015 fue de 444 mil casas; donde el precio promedio oscila en los 10 mil a 80 mil dólares; representando un incremento de la demanda habitacional en un 75%, siendo aún un reto para el gobierno y las instituciones financieras para lograr satisfacer las necesidades de los segmentos socioeconómicos de Nivel B.

CRECIMIENTO DEL PIB DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN (Var.% Anual 2001- 2016)



Figura 7.

Crecimiento del PIB del Sector de la Construcción en Perú

En el 2016 el sector inmobiliario y de la construcción en Perú presentó un crecimiento del 5,1%; a pesar de aquello no se logra mantener el crecimiento presentado a partir del 2010 al 2012 donde aumento la oferta y demanda de viviendas, oficinas, edificios, entre otros. Con respecto al interés de realizar la compra de viviendas el interés de los consumidores en un total es del 12%, lo que no se refleja en relación con los porcentajes presentados durante el periodo 2005 al 2009 que debido al precio de la vivienda había un interés del 24% de la población. (Gestión G, 2016)

La recuperación de este sector es evidente en sectores como Miraflores, San Borja y San Isidro donde se llevan a cabo los proyectos inmobiliarios en la ciudad de Lima donde el aumento de la oferta y demanda de departamentos ha incrementado debido a las dimensiones que presentan que son de 60 m² y 75 m² con precios promedios de 50.000 a 150.000 millones de soles.

Marco Normativo Legal

Superintendencia de Compañías del Ecuador.

De acuerdo la Resolución Número 06-Q-ICI-004 se estableció que a partir del 1 de enero del año 2009 las entidades con obligación de llevar contabilidad tenía que incorporar las Normas Internacionales de Información Financiera, las que están vigentes al año 2012. (RO, 2012).

Por lo tanto, a partir de la fecha mencionada toda organización, empresa o negocio que se rija por la entidad de control, deberá aplicar obligatoriamente las

Normas Internacionales de Información Financiera, dependiente el sector al que pertenece, los mismos que se detalla a continuación:

NIIF	NIIF VIGENTES	Ultima Enmienda	Vigencia Desde
NIIF 1	IFRS 1 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera	Mayo 2012	Ene-2013
NIIF 2	IFRS 2 Pagos Basados en Acciones	Diciembre 2013	Julio 2014
NIIF 3	IFRS 3 Combinaciones de Negocios	Diciembre 2013	Julio 2014
NIIF 4	IFRS 4 Contratos de Seguro	Junio 2005	Ene-2006
NIIF 5	IFRS 5 Activos no Corrientes Manteneridos para la Venta y Operaciones Discontinuas	Septiembre 2014	Ene-2016
NIIF 6	IFRS 6 Exploración y Evaluación de Recursos Minerales	Jun-2005	Ene-2006
NIIF 7	IFRS 7 Instrumentos financieros: Información a revelar	Sep - 2014	Ene-2018
NIIF 8	IFRS 8 Segmentos de Operación	Diciembre 2013	Julio 2014
NIIF 9	IFRS 9 Instrumentos Financieros (Nueva versión)	Noviembre 2013	Enero 2018
NIIF 10	IFRS 10 Estados Financieros Consolidados	Septiembre 2014	Enero 2016
NIIF 11	IFRS 11 Acuerdos conjuntos	Mayo 2014	Enero 2016
NIIF 12	IFRS 12 Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades	Diciembre 2014	Enero 2016
NIIF 13	IFRS 13 Medición del Valor Razonable	Diciembre 2013	Julio 2014
NIIF 14	IFRS 14 Cuentas de diferimientos de actividades reguladas	Enero 2014	Enero 2016
NIIF 15	IFRS 15: Ingresos de contratos con clientes. Substituye a NIC 11, NIC 18 CINIIF 13, 15, 18 y SIC 31	Mayo 2014	Enero 2018
NIIF 16	IFRS 16: Arrendamientos. Substituye a NIC 17, CINIIF 4, SIC 15, 27	Enero 2016	Enero 2019

Figura 8.
NIIF Vigentes Año 2021

Nota: Tomado de JEZL Auditores, Adaptado NIIF Vigentes, Año 2021, <https://www.jezl-auditores.com/index.php/normativa/140-niif-vigentes-2021>

La resolución de Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros No. SC.ICL.CPAIFRS. G.11.01, emitida el 12 de enero del 2011, la misma resuelve lo siguiente:

Artículo primero definió como PYMES a las personas jurídicas cuyos activos totales son inferiores a cuatro millones de dólares, su valor bruto en ventas anuales no sobrepase a cinco millones de dólares y tengan menos de 200 trabajadores como promedio anual ponderado. Estas aplicarán las NIIF para PYMES. Las empresas que, no obstante, cumplan las características de una PYME, en caso que una compañía sea inscrita en el mercado de valores, actúe

como constituyente u originador de un contrato fiduciario deberán aplicar las NIIF completas. (Supercias, 2014)

Por lo tanto, el cumplimiento de las compañías inmobiliarias están obligadas a aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera dentro del plazo que el organismo de control establezca, así como también, revelar sus estados financieros para que los usuarios puedan visualizarlos, al igual que, las PYMES deben aplicar las NIIF de manera completa.

Normas Internaciones de Información Financiera (NIIF)

Antecedentes de las NIIF.

Según lo planteado por Deloitte del Ecuador (2019), uno de los problemas al interpretar la información financiera es la falta de criterio internacional en la que se aplica, por lo que depende del país que se ejecute generará problemas como: (a) La imposibilidad de establecer una comparación entre dos estados financieros, teniendo como resultado la falta de credibilidad en la información; y, (b) El sobrecosto que supone para las empresas internacionales se aplica en diferentes normas, de acuerdo, a cada país al momento de presentar la información financiera.

Según la historia de la contabilidad se sabe que es una disciplina que siempre ha sido cambiante a lo largo del tiempo, ya que busca una mayor claridad de la información. Siendo así, el primer organismo internacional en la emisión de normas contables, el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASC) en 1973, el cual desde su creación tuvo la misión de la elaboración de normas contables uniformes.

Al pasar de los años, dentro de un nuevo proceso de globalización entre distintos países, el IASC fue reestructurado por el nuevo Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) en el año 2001; para lo cual ahora sus estándares ya no eran complementos a las normas antes emitidas, si no que buscaban reemplazar las normas europeas a nivel mundial mediante las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

A continuación, se presentará una línea cronología de los cambios más importantes de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF); así como, de los comités de normas y otros organismos reguladores que formaron parte de la evolución de las actuales normas contables.

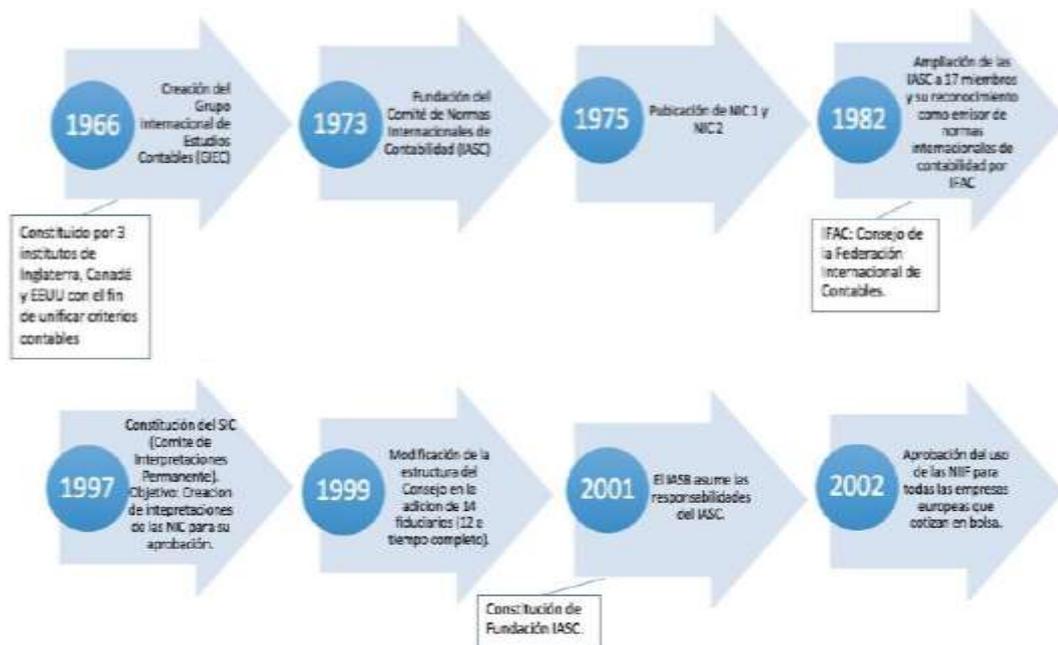


Figura 9.
Evolución de las NIIF

NIIF 7 - Instrumentos financieros: Información a revelar

Definición NIIF 7

Por otro lado, la información a revelar los instrumentos financieros se realizará en base a los criterios y principios de la NIIF 7, Instrumentos financieros: Información a revelar, el cual también es complemento a lo mencionado en las otras normas relacionadas a inversiones, las cuales son la NIC 39, NIIF 9 y NIC 32.

De esta manera, el objetivo de la presente norma es solicitar a las entidades financieras que en sus estados financieros revelen información oportuna y útil que permita a los usuarios revelar lo siguiente: (a) la relevancia de los instrumentos financieros en la situación financiera y en las ganancias de la entidad; y, (b) la naturaleza y alcance de los riesgos asociados a los instrumentos financieros a los que la empresa se haya expuesto durante el periodo y se evidencien al final del periodo sobre el que se informa, así como la forma de gestionar dichos riesgos. (NIIF 7, 2020)

Una entidad en el estado de situación financiera o notas a los estados financieros deberá revelar el importe en libros de cada instrumento financiero definidos bajo la NIIF 9, estos pueden ser: (a) Asimismo, para el estado de resultados integrales una entidad deberá revelar las partidas de ingresos; o, (b) Gastos y las

ganancias o pérdidas de los instrumentos financieros en el periodo a informar. (NIIF 7, 2020, p. 315)

Finalmente, otra información a revelar por la entidad refiere a las políticas contables de acuerdo a lo mencionado en la NIC 1 en el párrafo 17, donde se menciona que se deberá revelar las políticas contables significativas, la base de medición usada, así como, otras políticas que sean de relevancia.

Esta Norma permite que las entidades designen un pasivo financiero no derivado como el valor razonable con cambios en resultados, cuando se cumplen las condiciones especificadas. (NIIF 7, 2020, p. 319)

Por lo tanto, si las entidades lo hacen, se requiere que brinden información a revelar de sus estados financieros que permitan a los usuarios a evaluar: (a) la relevancia de los instrumentos financieros en la situación financiera y en el rendimiento de la entidad; y, (b) La naturaleza y alcance de los riesgos procedentes de los instrumentos financieros a los que la entidad se haya expuesto durante el periodo y lo esté al final del periodo sobre el que se informa, así como la forma de gestionar dichos riesgos. (NIIF 7, 2020, p. 319)

NIIF 9 - Instrumentos financieros

Objetivo

El objetivo de la NIIF 9, Instrumentos financieros, es implantar los criterios para la evaluación y elaboración de la información financiera de pasivos financieros y activos financieros, de manera que se presente información relevante y útil, para los grupos de interés de los estados financieros en la realización del análisis y evaluación de los valores o importes e incertidumbre de los flujos de caja efectivo esperados de la entidad (NIIF 9, 2020)

Reconocimiento y baja en cuentas

Reconocimiento inicial.

Respecto al reconocimiento inicial de los instrumentos financieros, la NIIF 9 menciona que una empresa al formar parte de las cláusulas del contrato, es decir reconozca en el estado de situación financiera todos los derechos y condiciones establecidas en el contrato, reconocerá un activo financiero o pasivo financiero en sus estados financieros. Asimismo, cuando una entidad reconozca un activo financiero por primera vez, lo clasificará sobre la base del modelo de negocio en la que se mantienen

y a las características de los flujos de caja contractuales; así como, y lo medirá inicialmente a su valor razonable más o menos los costos de transacción que sean directamente atribuibles al valor el activo financiero, a menos que en sea clasificado al valor razonable con cambios en resultados y a las cuentas por cobrar comerciales por su precio de transacción tal como lo menciona la NIIF 15. (NIIF 9, 2020)

Asimismo, cuando una entidad reconozca un pasivo financiero por primera vez, lo clasificará al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados, siempre que cumpla las condiciones para medirlo como tal, y lo medirá inicialmente de acuerdo a su valor razonable; a menos que, no haya sido clasificado al valor razonable con cambios en resultados de manera irrevocable. (NIIF 9, 2020)

Compra o venta convencional de un activo financiero

Por otro lado, ante una compra o venta convencional de un activo financiero, este será reconocido y se dará de baja, de acuerdo a los criterios establecidos tanto para reconocimiento y baja en cuentas según la presente norma, a través de la aplicación de la contabilidad a la fecha de liquidación o de contratación (NIIF 9, 2020)

Baja en cuentas de activos financieros

De acuerdo a lo anterior, la NIIF 9 menciona que una empresa sólo podrá dar de baja en cuentas a un activo financiero en su totalidad o una parte de los activos financieros cuando: (a) finalicen los derechos sobre los flujos de efectivo del instrumento financiero estipulado en las cláusulas de contrato; y, (b) se realice la transferencia de un activo financiero, mediante el cumplimiento de los requisitos para baja en cuentas en una transferencia. (NIIF 9, 2020)

Para lo cual, la norma establece dos criterios para que una entidad considere una transferencia de activos financieros, los cuales son: (a) la transferencia de los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo de intereses de un activo financiero, o (b) la entidad retenga los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo del activo financiero, sin embargo, asume la obligación del contrato de realizar desembolsos a su contraparte dentro de un acuerdo establecido. (NIIF 9, 2020)

Por último, cuando una entidad transfiera un activo financiero realizará un análisis de los riesgos y beneficios en la medida que éstos son retenidos. Para ello se tienen las siguientes condiciones en: (a) La entidad en el caso transfiera todos los riesgos y beneficios asociados al activo financiero, dará de baja en cuenta a dicho

activo y reconocerá por separado, un activo o pasivo, independientemente de los derechos y obligaciones generados o retenidos en el momento de la transferencia. (b) En el caso la entidad retenga todos los beneficios y riesgos asociados al activo financiero de su propiedad, se seguirá reconociendo el activo como tal; (c) Por último, en el caso que la entidad no transfiera ni retiene de forma sustancial todos los riesgos y recompensas inherentes a la propiedad del activo financiero, determinará si ha retenido el control sobre el activo financiero. (NIIF 9, 2020)

De esta manera, si la empresa ha transferido el control del activo financiero dará de baja en cuentas a dicho activo y lo contabilizará por separado; sin embargo, si ha retenido el control sobre sus activos financieros seguirá contabilizándolo como activo financiero en su estado de situación financiera. (NIIF 9, 2020)

Baja en cuentas de pasivos financieros

Por otro lado, en el caso de baja en cuentas de pasivos financieros bajo los parámetros de la NIIF 9, una entidad eliminará de sus obligaciones financieras un pasivo financiero en su totalidad o solo una parte, solo cuando éste se haya liquidado. En ese contexto, se entiende como liquidado a un pasivo financiero, cuando la obligación pactada en el contrato haya sido cancelada, pagada en su totalidad, o simplemente se haya finalizado la vida del instrumento en el contrato. Además, en el caso que una entidad haya intercambiado un pasivo para liquidar otro pasivo, sin el intercambio de dinero en condiciones diferentes; y en el caso que se cambie las condiciones del pasivo, se considerará como una liquidación del pasivo financiero inicial y se reconocerá en el estado de situación financiera un pasivo financiero nuevo. De esta manera, se contabilizará en el estado de resultados del periodo la diferencia del importe en libros cancelado o transferido a un tercero del pasivo financiero y la contraparte que ha sido cancelada o cualquier activo (NIIF 9, 2020)

Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno

Esta Ley en su Art. 40 establece la obligatoriedad de todo comerciante de llevar contabilidad, en el aspecto estructural, formal y de contenido al que debe tener la contabilidad por parte de las personas naturales o jurídicas obligadas a llevarla. Así como también en el Art. 40 establece lo metódico del proceso contable y lo periódico del mismo, día por día, así como el uso de la partida doble en el registro. (LRTI, 2014)

Es decir que, los libros contables son exigidos a toda persona natural o jurídica que tenga su negocio, empresa u organización, debe llevar los registros contables con sus cuentas auxiliares conforme a la necesidad y actividad comercial.

La presente Ley contiene un conjunto de obligaciones y definiciones relacionadas directamente con contabilidad y establece los ingresos de fuente ecuatoriana sean declarados los impuestos.

Esta Ley en su Art. 294 estableció que es potestad del Superintendente de Compañías determinar mediante resolución institucional los principios contables de aplicación obligatoria en la elaboración de los estados financieros y que se incorpore las NIIF en las empresas dedicadas a la auditoría externa. (SRI, 1999)

Por lo tanto, las NIIF deben ser incluidas en las compañías que tengan la obligación de llevar contabilidad bajo los parámetros establecidos en los entes de control, los mismos que van modificándose en cada periodo de aplicación en los estados financieros.

Capítulo 2. Metodología de la Investigación

Metodología de la Investigación

Hernández, conceptualizó que la metodología de la investigación es una disciplina de conocimiento encargada de elaborar, definir y sistematizar el conjunto de métodos y procedimientos que se deben seguir durante el desarrollo de un proceso de investigación. (2017, p. 131)

Es decir que, la metodología de investigación científica permitirá al investigador encontrar las soluciones del desarrollo de un proceso mediante el conjunto de métodos en un trabajo o problema de manera eficiente. Para tal efecto, se debe seleccionar correctamente el método que se utilizará en la propuesta como son: (a) diseño; (b) tipo de investigación; (c) fuentes de información; (d) enfoque de investigación y herramientas, que será de mucha ayuda para ampliar los resultados de la investigación.

Diseño de Investigación

De acuerdo al propósito se realizará una investigación observacional, que según Fresno, indicó que:

La investigación observacional se limita a observar, medir y analizar determinadas variables, sin ejercer un control directo de la intervención, es decir, no intenta intervenir ni alterar el curso de la problemática, por lo que, el investigador se limita a observar mediante un proceso aleatorio o al azar y por la vía de una selección muestral no probabilística. (2019, p. 25)

Por lo tanto, se podrá visualizar únicamente los resultados obtenidos mediante los procesos de investigación, con la finalidad de, comprender los problemas del estudio y escoger de manera aleatoria una muestra que arroje los resultados principales del fenómeno existente.

De acuerdo a la cronología el estudio es prospectivo. Según estudio realizado por Otzen y Manterola (2014) indicaron lo siguiente:

Los estudios de cohorte prospectiva o concurrente se definen como aquel estudio, que puede ser utilizado para determinar el pronóstico de algún estudio, con un seguimiento que comienza en el presente y se extiende hacia el futuro; período en el que se pueden medir y en forma acuciosa una serie de variables. En éstos, la exposición

al factor puede ya haber ocurrido o aún no. Además, es el diseño que permite calcular la incidencia y riesgos. (p. 32)

Para Hernández, el estudio transversal es de acuerdo al número de mediciones en el desarrollo de investigación transversal recolectando datos en un solo momento, en un tiempo único, y su propósito es describir variables y analizar su incidencia e interrelación en un momento dado, es como tomar una fotografía. (2017, p. 113)

También fue conceptualizado por Fresno (2019) quien mencionó que:

La investigación transversal es hacer un corte en el tiempo y estudiar las variables simultáneamente, las mismas que se estudian de forma simultánea, en un momento dado, para obtener tasas de prevalencia en las que se representará la probabilidad de tener algo determinado mediante la implementación de técnicas de investigación. (p. 23)

Razón por la cual, en esta investigación se desarrollará un diseño de investigación transversal no experimental, la misma que permitirá recolectar información y datos describiendo variables en un momento oportuno, para aportar a la propuesta metodológica en la aplicación las NIIF 7 y 9 en el sector inmobiliario de la ciudad de Manta.

Tipos de Investigación

Investigación Concluyente Descriptiva

Se define como los estudios descriptivos se direccionan a sintetizar los hechos mediante la descripción de las características particulares del fenómeno existente (Arias, 2016). En consecuencia, los resultados de este tipo de investigación descriptiva están ubicada en un nivel intermedio en relación a la profundidad del conocimiento al que se refiere, describiendo los datos obtenidos en opiniones, experiencias y conocimiento de los elementos involucrados al problema de investigación.

Fuentes de Información

Para Wong, la fuente de información definió como:

El análisis descrito en el presente documento no podrá materializarse sin recurrir a los tipos de fuentes de información al permitir el hecho de explorar datos relevantes que serán motivo de estudio. Existen fuentes de información de nivel primario como de nivel secundario, al ser piezas fundamentales en la investigación para todo análisis debido a que sin estas dos no se podría el

establecer conclusiones que permitan exponer la parte medular en la temática del proyecto que se desea presentar. (2017, p. 49)

Para el análisis de esta investigación se puede decir que, se considerará las fuentes primarias y secundarias para que el investigador desarrolle el tema obteniendo los datos necesarios de la problemática.

Fuentes Primarias

Muñoz, conceptualizó a las fuentes primarias como aquellas que contienen información en su forma original, es decir, no abreviada donde se encontrarán todos los conocimientos científicos, fenómenos o hechos estudiados desde diversas perspectivas y nuevos enfoques como son: a) libros o material escrito de información general; b) libros técnicos intermedios o textos de estudio; c) libros avanzados; d) guías, manuales, diccionarios, catálogos y publicaciones especializadas; e) monografías, tesis, trabajos inéditos; f) entrevistas personales con expertos. (2015, p. 217)

Fuentes Secundarias

Así mismo, las fuentes secundarias se conceptualizó por Muñoz, como:

Todas aquellas fuentes que contienen información abreviada de obras o materiales científicos referidas por otros autores y que sirven sólo como auxiliar que ayuda al investigar suministrándole información sobre documentos o fuentes primarias consultadas por autores diversos y que normalmente aparecen en las notas a pie de página. (2015, p. 217)

Por lo tanto, en esta investigación se va a aplicar las fuentes primarias y secundarias porque permitirá ampliar el estudio con las fuentes de otros autores y el apoyo de los expertos.

Enfoque de Investigación

Enfoque Cualitativo

Para Hernández, el enfoque cualitativo se utiliza mediante la recolección de datos sin medición numérica para descubrir o afinar preguntas de investigación y puede o no probar hipótesis en su proceso de interpretación (2017, p. 23) Por lo tanto, en la presente investigación para obtener los resultados de la problemática se realizará el enfoque cualitativo, empleando entrevistas a expertos como Contador, Gerentes y

expertos en NIIF del sector inmobiliario para poder aplicar las NIIF 7 y 9 en la presentación de instrumentos financieros en la ciudad de Manta.

Herramientas de Investigación

Para el desarrollo de los resultados del presente proyecto, se considerará como herramienta de investigación la técnica de la entrevista.

Entrevista

De acuerdo al concepto de Muñoz, indicó que la entrevista es una técnica que por medio de una conversación busca entender una realidad desde la perspectiva de su entorno, visión, comprensión y significado del entrevistado, por la cual, tiene por objeto la recolección de datos o información obtenida de expertos científicos pese a que como cualquier técnica ofrece riesgos, ventajas y desventajas. (2015, p. 192)

Sin embargo, por no tener el acceso directo con los directivos de las inmobiliarias se ha tenido que solicitar que las entrevistas se realicen mediante plataforma directa en línea, sea vía *Zoom*, *WhatsApp*, entre otros.

On line. En la teoría mencionada se puede decir que con las nuevas tecnologías de comunicación las entrevistas personales también pueden llevarse a cabo por internet (por ejemplo, usando Skype, su red social favorita u otros sistemas de videollamadas o conferencias virtuales. Por lo tanto, para este estudio se realizarán tres entrevistas, Expertos NIIF, Contadores y Gerentes Inmobiliarios.

A continuación, se detalla la guía de preguntas:

Guía de Preguntas a Expertos de NIIFs

Experto de NIIFs

- 1) ¿Cuáles son los tipos de impacto o cambio que generaría la NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar y NIIF 9: Instrumentos financieros en los estados financieros de una compañía del sector inmobiliario en la ciudad de Manta?
- 2) ¿Qué información mínima cree usted como profesional y experto que debería detallarse en el procedimiento para valorizar adecuadamente los Instrumentos financieros aplicando NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar y NIIF 9: Instrumentos Financieros?
- 3) De acuerdo a su experiencia ¿considera usted que la aplicación de las NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar y NIIF 9 Instrumentos financieros

ordenará y revelará la información financiera en las empresas del sector inmobiliario
¿Por qué?

4) ¿Cuál es su opinión respecto a la información que se revele en los estados financieros y si esta información es esencial para la toma de decisiones en las inmobiliarias?

5) Según su experiencia ¿Cuál es su criterio sobre la aplicación de las NIIFs 7 y 9 en las inmobiliarias? Y ¿cree usted que afecte a los estados financieros?

6) ¿Cree usted que la información financiera repercute en la competitividad empresarial?

7) En base a su experiencia ¿Considera usted que el personal contable debería ser capacitado continuamente y actualización para la aplicación de las NIIFs en el sector inmobiliario?

Guía de Preguntas a Expertos Gerenciales Inmobiliarios

Experto Gerencial Inmobiliario

1) ¿Qué tiempo tiene de conocimiento en el sector Inmobiliario y cómo cree usted que sea su impacto financiero en la ciudad de Manta?

2) ¿Podría indicar en base a su experiencia cuándo cree usted que empezó el crecimiento en el mercado inmobiliario?

3) ¿Podría indicar los valores por metros cuadrados que actualmente Manta tiene para ofrecer en sus inmuebles?

4) ¿Cuánto es el monto máximo que ustedes han escuchado para préstamo de casas?

5) ¿Conoce usted cuántas oportunidades en el mercado tiene una persona para invertir?

6) ¿En qué sector a la fecha es más viable un proyecto inmobiliario en Manta?

7) ¿Cuál es su competencia directa en ese sector?

8) ¿Desde su punto de vista óptica cuál sería la mejor opción en el sector inmobiliario: vender, comprar, arrendar, corretaje?

9) ¿Ustedes conocen como sus clientes hacen las ventas de las casas en las que vivían?

10) ¿Cómo usted ve al cliente de la ciudad de Manta en su gran mayoría, quiere vender o quieren que le vendan su casa?

11) ¿Cuál es la empresa de corredores más conocida o existe un grupo de corredores?

12) ¿Dentro de los proyectos de las viviendas, cuantas venden por etapa?

13) ¿Cuándo compran una casa que hacen las personas con la casa cuando son propietarios donde viven?

14) ¿Considera usted que en la actualidad exista alguna constructora que reciba activos como forma de pago? ¿Por qué?

Guía de Preguntas a Expertos Contadores Inmobiliarios

Experto Contador Inmobiliario

1) ¿Qué conoce usted de la existencia de las NIIF?

2) ¿Qué conoce usted de la aplicación de las NIIFs 7 y 9?

3) ¿Ha aplicado las normas anteriormente descritas durante su trabajo en el sector inmobiliario?

4) ¿Conoce usted qué cambios se producen en los libros contables al aplicar las normas NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar y NIIF 9: Instrumentos financieros?

5) ¿Cuál sería la información que revelaría en los estados financieros producto de aplicar las NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar y NIIF 9: Instrumentos financieros en los estados financieros del sector Inmobiliario?

6) ¿Según su experiencia aplicando las NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar y NIIF 9: Instrumentos financieros cuáles serían los cambios en los cuatro estados financieros que se producirían?

7) ¿Conoce usted si otras empresas de la localidad han iniciado un plan de implementación para aplicación de las NIIF?

8) ¿Cuáles son las principales dificultades que usted identifica para la aplicación de las NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a revelar y NIIF 9: Instrumentos financieros en las inmobiliarias?

9) ¿El personal de contabilidad ha sido lo suficientemente capacitado para identificar todas las transacciones, activos y pasivos para su reconocimiento bajo NIIFs 7 y 9?

Población

Referente a la población, Monje (2017) lo definió como el conjunto de objetos, sujetos o unidades que comparten la característica que se estudia y a la que se pueden generalizar los hallazgos encontrados en la muestra para ser sometidos a la

observación. Esto quiere decir que, la población viene a ser el grupo de personas que se le aplicará la herramienta del estudio para obtener los resultados por el investigador y posterior desarrollar el respectivo análisis de la problemática existente de esta investigación.

Para la presente investigación se utilizó como población 10 inmobiliarias ubicadas en el cantón Manta, según la información de la Asociación de Promotores Inmobiliarias del Ecuador.(APIVE, 2021)

Muestra

La muestra según lo conceptualizado por Vallejos (2016) es la muestra se concibe o conoce como la representación total de una población, en la que se espera obtener toda información de tal manera que permita el establecimiento de inferencias sobre una determinada problemática y que podría considerarse a través de datos primarios o de datos secundarios. Pero existe muestra de dos clases la muestra probabilística y la muestra no probabilística.

Por lo tanto, en la presente investigación se escogerá el muestreo no probabilístico que según Vallejos (2016) es la técnica del muestreo en donde los elementos que han sido elegidos a juicio por parte de la persona que investiga, no llega a conocer la probabilidad por la cual este podrá seleccionar a cada individuo; debido a que intenta ser totalmente representativa bajo el respectivo criterio del investigador, pero sin garantizar la representatividad.

Debido a la situación actual de distanciamiento social, las entrevistas se las realizará mediante la vía *Zoom* en la que intervendrá tres expertos de NIIFs, tres expertos Gerenciales y tres expertos Contadores sector inmobiliario.

Este número de expertos por tipos de entrevistas se definió en base a un criterio de muestreo por saturación, el mismo que fue el resultado haber escuchado varias entrevistas y diferentes puntos de vista que nos ha permitido ampliar el tema con nuevos datos y nuevas ideas en la investigación.

Datos Cualitativos

Muñoz (2015) conceptualizó que los datos cualitativos son considerados a toda información obtenida que se deban procesar y analizar, empleando la observación, las entrevistas, los cuestionarios, las técnicas narrativas o etnográficas. Por tal motivo, la recolección podría ser: a) reportes que contienen temas culturales; b) registro de

observaciones; c) registro de entrevistas; d) resumen de las narrativas de vida obtenidas. (p. 245)

Es decir que, toda la información y testimonios que se obtengan por medio de los hechos agrupados en observaciones, entrevistas, mapas, diagramas, deben organizarse y sujetarse al análisis para poder obtener una conclusión del informe. Así mismo, se podrá seleccionar lo que nos sea más útil para la información y si no llena nuestras expectativas se debe de recurrir a otro tipo de fuentes a través de un esquema de investigación con variables, hipótesis formuladas sea exploratoria, descriptiva o explicativa.

Resultados de la Investigación

Tabla 1.

Matriz de Análisis e Interpretación de la Información obtenida a través de Entrevistas a Expertos de NIIFs aplicándolo al sector Inmobiliario de la ciudad de Manta.

Interrogantes	Experto 1	Experto 2	Experto 3
1) Tipos de impacto o cambios que generaría la NIIF 7 en los estados financieros de una compañía del sector inmobiliario en la ciudad de Manta.	Diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero y el importe que la entidad estaría obligada contractualmente a pagar al tenedor de la obligación en el momento del vencimiento.	Habría una información más clara en los importes de pérdidas crediticias durante el tiempo de vida del activo.	Causaría un impacto positivo porque se reevaluarán los activos, pasivos y resultados de la empresa.
2) Información a detallarse en el procedimiento para valorizar los Instrumentos financieros aplicando NIIF 7 y NIIF 9.	Los contratos de seguros según se define en la NIIF 4, más, sin embargo, si la NIIF 9 requiere que la entidad contabilice por separado.	El activo transferido, así como también la baja de una cuenta, y el reconocimiento de las pérdidas crediticias, en el caso del activo transferido por intereses que forman parte de un instrumento de deuda	Los fideicomisos, así como ciclo de operaciones mediante la rotación de inventarios o prestación de servicios y su posterior generación de ingresos

Tabla 2.

Matriz de Análisis e Interpretación de la Información obtenida a través de Entrevistas a Experto de NIIFs aplicándolo al sector Inmobiliario de la ciudad de Manta.

Interrogantes	Respuesta Experto 1	Respuesta Experto 2	Respuesta Experto 3
3) Aplicación de las NIIF 7 NIIF 9 ordenará y revelará la información financiera en las empresas del sector inmobiliario.	Ordenaría la información financiera porque el sector inmobiliario deberá presentar la información a revelar requerida en una sola nota o sección separada en sus estados financieros.	Es la manera de que uno pueda ver la realidad financiera del negocio y tomar buenas decisiones a tiempo.	Mayor veracidad y confiabilidad de los valores registrados en los Instrumentos financieros.
4) Información que se revela en los estados financieros y su importancia en las tomas de decisiones.	Una inmobiliaria revelará la información requerida de forma separada por categoría de riesgo. Esta desagregación por riesgo puede proporcionarse en las notas a los estados financieros.	Comprobar las cuentas que están siendo afectadas y poder corregirlas mediante una correcta toma de decisión.	El análisis mediante ratios financieros, los estados financieros son la carta de presentación de las empresas.
5) Afectación de los estados financieros al aplicar las NIIF 7 y NIIF 9.	Reconocimiento de una ganancia o pérdida de un activo financiero o pasivo financiero.	Un mercado financiero global más eficiente, donde el costo del capital sea cada vez menor, como resultado de una mejor asignación mundial de capital.	Solución en los pasivos financieros a valor razonable, que se van a reconocer en patrimonio.

Tabla 3.

Matriz de Análisis e Interpretación de la Información obtenida a través de Entrevistas a Expertos de NIIFs aplicándolo al sector Inmobiliario de la ciudad de Manta.

Interrogantes	Respuesta Experto 1	Respuesta Experto 2	Respuesta Experto 3
6) Repercusión de la información financiera en la competitividad empresarial.	Informe de los datos cuantitativos resumidos acerca de su exposición al riesgo al final del periodo.	Evitar ajustes de mercado inesperados a raíz de situaciones imprevistas producto de la transición a NIIF.	En NIIF 9 los activos financieros se reclasifican si el objetivo del modelo de negocio de una entidad sufre cambios significativos.
7) Capacitación continua y actualización al personal contable para la aplicación de las NIIFs en el sector inmobiliario.	Por la necesidad que se da en estar actualizado siempre en esta área, ya que continuamente existen actualizaciones que el personal debería saber para la aplicación respectiva.	El personal contable es el que mejor debería estar capacitado porque son quienes ingresan toda la información financiera y algo que no esté bien registrado afectaría mucho la información.	Para el personal contable, así como los cargos superiores deberían capacitarse y actualizarse para que no haya ninguna fuga de información.

Tabla 4.

Matriz de Análisis e Interpretación de la Información obtenida a través de Entrevistas a Experto Gerencial del sector Inmobiliario de la ciudad de Manta.

Interrogantes	Respuesta Gerente 1	Respuesta Gerente 2	Respuesta Gerente 3
1) Impacto financiero en la ciudad de manta en el sector Inmobiliario.	Fideicomisos en el que el cliente entrega bienes como parte de un patrimonio independiente para que la inmobiliaria los administre por un tiempo determinado.	Inversiones para construcciones de urbanizaciones.	En este sector llevo 9 años y durante este tiempo ha sido muy positivo en cuanto a las inversiones que se realizan.
2) Crecimiento del mercado inmobiliario en la ciudad de manta.	Empezó por el año 2016 o 2017, por inversiones públicas y privadas en varios sectores y el más fuerte fue el de la construcción.	A partir del año 2017, las cosas cambiaron en Manta por inversiones que recibió se pudo proyectar en la parte de la construcción y esto ayudó mucho a su crecimiento.	Estaríamos hablando que desde el 2017 aproximadamente se realizó una inversión como inyectarle a Manta para que se levante y vuelva a surgir.
3) Valores de metros cuadrados que actualmente Manta tiene para ofrecer en sus inmuebles.	En la actualidad Manta cuenta con costos de \$50.00 el metro cuadrado terrenos dependiendo el sector.	Ha ido en incremento desde \$25 a \$80 dólares el metro cuadrado por construcción.	\$60 dólares el metro cuadrado en terrenos dependiendo el sector y ubicación.

Tabla 5.

Matriz de Análisis e Interpretación de la Información obtenida a través de Entrevistas a Experto Gerencial del sector Inmobiliario de la ciudad de Manta.

Interrogantes	Respuesta Gerente 1	Respuesta Gerente 2	Respuesta Gerente 3
4) Monto máximo para préstamo de casas.	Hasta \$80.000 según sus ingresos para comprar una vivienda y para remodelación hasta \$24.000 aproximadamente.	Hasta \$120.000 dependiente el sector que aplique el cliente.	Desde \$55.000 los \$90,000.
5) Oportunidades en el mercado para invertir.	BIESS, bancos y otros.	BIESS y las instituciones bancarias.	BIESS.
6) Sector más viable para un proyecto inmobiliario en Manta.	Proyectos residenciales y comerciales es vía Barbasquillo.	En la parte central de Barbasquillo.	Barbasquillo.
7) Competencia directa en ese sector.	Las que más se destacaría sería Urbanización Altos de Manta Beach, Urbanización Santa María, Urbanización Sariland, Urbanización Barú Caribe, entre otras.	Los que más están de puntero son la Urbanización Altos de Manta Beach, Urbanización Sariland, y Urbanización Barú Caribe	Urbanización Altos de Manta Beach, y Urbanización Santa María están entre las mejores aparte de que van hacer a Millenium.

Tabla 6.

Matriz de Análisis e Interpretación de la Información obtenida a través de Entrevistas a Experto Gerencial del sector Inmobiliario de la ciudad de Manta.

Interrogantes	Respuesta Gerente 1	Respuesta Gerente 2	Respuesta Gerente 3
8) Opciones para el sector inmobiliario: venta, compra, arrendamiento o corretaje.	Comprar y vender inmuebles	Comprar y vender inmuebles.	Venta y compra de inmuebles.
9) Forma de ventas de viviendas por parte clientes.	Corredores de bienes y raíces.	Publicaciones en redes y familiares.	Prefieren agentes de seguros con triple AAA.
10) Opciones para el cliente de la ciudad de Manta venta o buscan agentes inmobiliarios.	Corredores inmobiliarios.	Buscan un agente de bienes y raíces.	Tenemos nuestra cartera de clientes y por ende hay más opciones para ofrecer a diferencia de que lo hagan independientemente.
11) Empresa o grupo de corredores más conocida en la ciudad de Manta.	La inmobiliaria LAVIE S.A., Costa Azul, Inmobiliaria Montecristi.	Inmobiliaria LAVIE S.A., Inmobiliaria Costa Azul	Es la inmobiliaria LAVIE S.A., otra muy buena es la Inmobiliaria Montecristi.

Tabla 7.

Matriz de Análisis e Interpretación de la Información obtenida a través de Entrevistas a Experto Gerencial del sector Inmobiliario de la ciudad de Manta.

Interrogantes	Respuesta Gerente 1	Respuesta Gerente 2	Respuesta Gerente 3
12) Venta de bienes en proyectos y por etapa.	Vende entre 200 a 250 viviendas por etapa.	Ventas desde 300 a 500 viviendas.	Entre 120 a 300 según la vivienda y la urbanización.
14) Destino del bien inmueble adquirido por el cliente.	La mayoría lo alquilan.	Pocos lo usan de vivienda según el sector y sino los alquilan.	Alquilarlos depende el lugar.
15) Constructoras que reciben activos como forma de pago.	Anteriormente si lo hacían, pero afectó a la liquidez.	No se gestiona esa forma por no ser buena opción rentable.	Muy pocas inmobiliarias, pero la gran mayoría no se maneja así

Tabla 8.

Matriz de Análisis e Interpretación de la Información obtenida a través de Entrevista a Contadores del sector Inmobiliario de la ciudad de Manta.

Interrogantes	Respuesta Contador 1	Respuesta Contador 2	Respuesta Contador 3
1) Existencias de las NIIFs	Son normas de control financiera.	Son un conjunto de normas legalmente exigibles y globalmente aceptadas, basadas en principios definidos.	Estas normas traen beneficios para aquellas empresas que las implementen ya que ayuda a tener información oportuna, homogénea y relevante al momento de tomar decisiones.
2) Aplicación de las NIIFs 7 y 9.	Requiere que los activos financieros se clasifiquen en el momento de su registro inicial en tres categorías de valoración: a su coste amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio) o a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.	Es un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra entidad.	Es una iniciativa de Información a revelar de amplia base que explora cómo hacer la información a revelar más eficaz en los estados financieros.
3) Aplicación en la parte contable de inmobiliarias.	Permite dar a conocer los valores razonables de pérdidas y ganancias.	Da a conocer los valores razonables de pérdidas y ganancias.	Aplicación de estas normas en la inmobiliaria para la que trabajo.
4) Cambios que produce en los libros contables al aplicar las normas NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar y NIIF 9: Instrumentos financieros.	Ajuste en el importe en libros de un activo o de un pasivo, o en el importe del consumo periódico de un activo, que se produce tras la evaluación de la situación actual del elemento.	El importe de los activos y pasivos que se realicen periódicamente con las obligaciones que se tenga con los activos.	La NIIF requiere que la acumulación de los costos financieros sea efectuada contra el principal.

Tabla 9.

Matriz de Análisis e Interpretación de la Información obtenida a través de Entrevista a Contadores del sector Inmobiliario de la ciudad de Manta.

Interrogantes	Análisis de los Expertos		
5) Información que revelaría en los estados financieros producto de aplicar las NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar y NIIF 9: Instrumentos financieros en los estados financieros del sector Inmobiliario.	Es requerir a las entidades que, en sus estados financieros, revelen información que permita a los usuarios evaluar: la relevancia de los instrumentos financieros en la situación financiera y en el rendimiento de la entidad	Es revelar a los usuarios evaluar: la relevancia de los instrumentos financieros en la situación financiera y en el rendimiento de la entidad	Sería que debe cumplir un objetivo, en que los estados financieros suministren información acerca de los siguientes elementos de la entidad: (a) activos; (b) pasivos; (c) patrimonio neto; (d) gastos e ingresos, en los que se incluyen las pérdidas y ganancias; (e) otros cambios en el patrimonio neto; y (f) flujos de efectivo.
6) Cambios que produciría a los cuatro estados financieros que se producirían.	<ul style="list-style-type: none"> a) Estado de situación financiera al final del periodo b) Estado de resultado y otro resultado integral del periodo c) Estado de cambio en el patrimonio del periodo d) Estado de flujos del periodo 	Estados de situación financiera, estado de resultado, el estado de cambio y estado de flujos.	Los estados financieros que se elaboren según las NIIF para Pymes se tienen que presentar de forma comparativa respecto al año anterior para todos los importes que forman parte de los estados financieros del periodo corriente a presentar, también se debe tener en cuenta que se requiere presentar por separado cada clase

Tabla 10.

Matriz de Análisis e Interpretación de la Información obtenida a través de Entrevista a Contadores del sector Inmobiliario de la ciudad de Manta.

Interrogantes	Análisis de los Expertos		
<p>7) Plan de implementación en otras empresas para aplicación de las NIIF.</p>	<p>Si he conocido, el plan de implementación es una herramienta con la cual una empresa busca una correcta presentación de los estados financieros, beneficiándose de una comparabilidad y una consistencia de alta calidad en informes financieros a nivel nacional e internacional.</p>	<p>Claro, muchas empresas del sector han implementado estas normas, ya que se han vuelto una herramienta esencial al momento de presentar los estados financieros.</p>	<p>Por supuesto, casi todas si no es decir todas las empresas relacionadas al sector inmobiliario aplican las NIIF, porque ayuda al análisis para la toma de decisiones.</p>
<p>8) Principales dificultades para la aplicación de las NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar y NIIF 9: Instrumentos financieros en las inmobiliarias.</p>	<p>Que haya desconocimiento de la teoría y de la aplicación por parte del personal de contabilidad al momento de elaborar los estados financieros.</p>	<p>Una de las dificultades que se puede presentar sería que no se presenten los valores reales de los estados financieros.</p>	<p>Podría ser en que los estados financieros preparados con normas nacionales adaptadas a las NIIF nunca pueden tener una declaración explícita y sin reservas de que se han aplicado íntegramente.</p>
<p>9) Capacitación del personal contable para identificar todas las transacciones, activos y pasivos para su reconocimiento bajo NIIFs 7 y 9.</p>	<p>Se hace pocas capacitaciones al personal.</p>	<p>Se capacita continuamente todo el personal contable esté capacitado mucho más referente a las NIIF, porque es algo que debemos tener mucho cuidado al momento de presentar los estados financieros</p>	<p>El contador y sus demás colaboradores deben estar lo suficientemente capacitados para llevar esta responsabilidad financiera empresarial, por eso en nuestra empresa nos envían a capacitaciones de actualización para estar al día en medio de tanta competitividad.</p>

Resultados

Una vez realizada las entrevistas a 3 expertos de NIIFs, 3 Gerentes y 3 Contadores del sector Inmobiliario de la ciudad de Manta, se obtuvo la siguiente comparación:

Tabla 11.

Cuadro Comparativo de las Entrevistas

Expertos NIIFs	Expertos Gerenciales	Expertos Contadores
Consideran que el personal contable debería capacitarse para una mejor elaboración de estados financieros.	Consideran que tanto el personal contable como gerencial deberían tener el conocimiento de las NIIFs.	Consideran que todo el personal debería estar continuamente capacitados.
Las NIIFs son de mucha importancia para la reclasificación y análisis de los reajustes que se realicen en los estados financieros.	Consideran que los clientes tienen mayor oportunidad de créditos en el BIES y bancos y para la compañía esto es una garantía de evitar cartera vencida.	Consideran que estas normas se pueden clasificar para obtener un resultado positivo.
Consideran que estas normas ayudarían mucho a la información a revelar en los estados financieros porque es la manera de que se pueda ver la realidad financiera del negocio y tomar buenas decisiones a tiempo.	Consideran que estas normas ordenarían la información financiera entre estados financieros ya que en la actualidad sólo usan NIIFs para los contratos de arrendamientos.	Consideran que estas normas le permitirán a la compañía revelar información fidedigna a los usuarios y directivos al momento de tomar decisiones.

Análisis

Una vez realizada las entrevistas a expertos, gerentes y contadores del sector inmobiliario de la ciudad de Manta, se puede establecer que las Normas Internacionales de Información Financiera son aplicables a todos los estados financieros de manera obligatoria al momento de la presentación de los mismos ante los entes reguladores, por lo tanto, ellos opinan que la adopción de las NIIFs 7: Instrumentos financieros: Información a revelar y 9: Instrumentos financieros ayudarían a la información a revelar en los estados financieros y así poder ver la realidad financiera del negocio y poder tomar buenas decisiones en beneficio a la compañía.

Análisis de la Entrevista del Experto NIIF N° 1

En relación a los tipos de impacto o cambios que generaría la NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar y NIIF 9 Instrumentos financieros en los estados financieros causaría una diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero al momento del vencimiento.

En cuanto al procedimiento para valorizar adecuadamente los Instrumentos financieros aplicando NIIF 7: Instrumentos financieros: Información a revelar y NIIF 9: Instrumentos financieros los contratos de seguros según se define en la NIIF 4, más, sin embargo, si la NIIF 9 requiere que la entidad contabilice por separado.

En el caso de que la aplicación de las NIIF 7: Instrumentos financieros: Información a revelar y NIIF 9: Instrumentos financieros ordenaría y revelaría la información financiera en las empresas del sector inmobiliario éste sí ordenaría la información financiera porque el sector inmobiliario deberá presentar la información a revelar requerida en una sola nota o sección separada en sus estados financieros por lo que no se necesita duplicar información sino mediante referencias cruzadas de los estados financieros.

Con respecto a la información que se revele en los estados financieros y si esta información es esencial para la toma de decisiones en las inmobiliarias se revelará la información requerida de forma separada por categoría de riesgo. Esta desagregación por riesgo puede proporcionarse en las notas a los estados financieros.

Según la afectación de la aplicación de las NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar y NIIF 9: Instrumentos financieros afecte a los estados

financieros una entidad no reconocerá una ganancia o pérdida en el reconocimiento inicial de un activo financiero o pasivo financiero porque el valor razonable ni se pone de manifiesto mediante un precio cotizado en un mercado activo para un activo o pasivo idéntico.

En la repercusión ante la competitividad empresarial en la información financiera afecta a los datos cuantitativos resumidos acerca de su exposición al riesgo al final del periodo sobre el que se informa. Esta información a revelar estará basada en la que se suministre internamente al personal clave de la dirección de la entidad.

Las capacitaciones del personal contable deberían hacerlo continuamente para aplicar correctamente y actualizada las respectivas NIIFs en el sector inmobiliario.

Análisis de la Entrevista del Experto NIIF N° 2

Los tipos de impactos que haría al aplicar las NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar y NIIF 9: Instrumentos financieros en el sector inmobiliario, sería que habría una información más clara en los importes de pérdidas crediticias durante el tiempo de vida del activo.

En cuanto al procedimiento para valorizar adecuadamente los Instrumentos financieros” aplicando NIIF 7: Instrumentos financieros Información a revelar y NIIF 9: Instrumentos financieros sería el activo transferido , así como también la baja de una cuenta, y el reconocimiento de las pérdidas crediticias, en el caso del activo transferido es parte de un activo financiero mayor cuando una entidad transfiere los flujos de efectivo por intereses que forman parte de un instrumento de deuda, y la parte transferida cumple con los requisitos para la baja en cuentas en su totalidad.

En el caso de que la aplicación de las NIIF 7: Instrumentos financieros Información a revelar y NIIF 9 Instrumentos financieros ordenaría y revelaría la información financiera en las empresas del sector inmobiliario éste sí ordenaría la información financiera porque porque es la manera de que uno pueda ver la realidad financiera del negocio y tomar buenas decisiones a tiempo.

Con respecto a la información que se revele en los estados financieros y si esta información es esencial para la toma de decisiones en las inmobiliarias porque permite a los altos directivos las cuentas que están siendo afectadas y poder corregirlas mediante una correcta toma de decisión y no permitir que suceda algo fuerte para recién tomar la decisión.

Según la afectación de la aplicación de las NIIF 7: Instrumentos financieros Información a revelar y NIIF 9: Instrumentos financieros, la meta final es un mercado financiero global más eficiente, donde el costo del capital sea cada vez menor, como resultado de una mejor asignación mundial de capital.

En la repercusión ante la competitividad empresarial en la información financiera afecta a las empresas porque deben asegurar que los inversionistas y otros interesados estén bien informados y en el caso de las empresas que transan en bolsa, evitar ajustes de mercado inesperados a raíz de situaciones imprevistas producto de la transición a NIIF.

Por lo consiguiente, se considera que el personal contable es el que mejor debería estar capacitado porque son quienes ingresan toda la información financiera para su respectivo registro contable.

Análisis de la Entrevista del Experto NIIF N° 3

Los tipos de impactos que haría al aplicar las NIIF 7: Instrumentos financieros Información a revelar y NIIF 9: Instrumentos financieros en el sector inmobiliario, sería que se reevaluarían los activos, pasivos y resultados de la empresa.

En cuanto al procedimiento para valorizar adecuadamente los Instrumentos financieros aplicando NIIF 7: Instrumentos financieros: Información a revelar y NIIF 9: Instrumentos financieros sería los fideicomisos, así como ciclo de operaciones mediante la rotación de inventarios o prestación de servicios y su posterior generación de ingresos.

En el caso de que la aplicación de las NIIF 7: Instrumentos financieros Información a revelar y NIIF 9: Instrumentos financieros, tendría mayor veracidad y confiabilidad de los valores registrados en los instrumentos financieros, llevando a cabo una efectiva toma de decisiones.

Con respecto a la información que se revele en los estados financieros se indica que análisis mediante ratios financieros, los estados financieros son la carta de presentación de las empresas porque permite a sus directivos demostrar que tienen la capacidad y habilidad para cumplir con los procesos que la gerencia en el transcurso del ejercicio financiero en la que pueden mejorar la gestión de riesgos de los mismos.

Según la afectación de la aplicación de las NIIF 7: Instrumentos financieros Información a revelar y NIIF 9: Instrumentos financieros, solucionaría a los pasivos

financieros a valor razonable, puesto que las pérdidas y ganancias del riesgo propio de crédito se van a reconocer en patrimonio

En la repercusión ante la competitividad empresarial en la información financiera afectaría sólo si el objetivo del modelo de negocio de una entidad sufre cambios significativos.

Por lo consiguiente se considera que el personal Gerencia y el personal contable debería estar capacitado para que no haya ninguna fuga de información.

Análisis de la Entrevista del Experto Gerente Inmobiliario N° 1

El impacto financiero es en los fideicomisos en el sector Inmobiliario.

Se puede decir que, el crecimiento inmobiliario empezó por el año 2016 o 2017, después de una gran inversión pública y privada en varios sectores y el más fuerte fue el de la construcción.

En cuanto a los valores por metro cuadrado en la ciudad de Manta varían según el sector y está en alrededor de \$50.00.

Sin embargo, clientes hacen préstamos hipotecarios desde \$50.000 hasta \$80.000 según sus ingresos para comprar una vivienda y para remodelación hasta \$24.000 aproximadamente.

En consecuencia, en el mercado una persona tiene varias oportunidades como en el BIESS, bancos y otros.

En cuanto a unos de los mejores sectores para el crecimiento económico inmobiliario es el de la vía Barbasquillo, por cuanto es una zona de restaurantes de comidas, hoteles de cinco estrellas, plazas y otros.

Existen varias competencias, pero se destaca Urbanización Altos de Manta Beach, Urbanización Santa María, Urbanización Sariland, Urbanización Barú Caribe.

Sin embargo, se sugiere que la mejor opción para invertir es la compra y venta de inmuebles en los clientes por las facilidades que tienen con el BIESS.

En cuanto, a los clientes prefieren en buscar corredores de bienes y raíces para gestionar sus inmuebles por la seguridad que le brindan y evitar engaños o estafas.

Por lo general, en el caso de vender o alquilar bienes los clientes buscan a los corredores de bienes y raíces.

Se considera que una de las mejores inmobiliarias de competencia tiene a la Inmobiliaria LAVIE S.A. quien tiene triple AA, de ahí le sigue la Inmobiliaria Costa Azul, Inmobiliaria Montecristi.

Se considera una venta de 200 a 250 viviendas por etapa, comercializada a tres años antes y al año se comienza a construir la infraestructura.

Muchos clientes al momento de invertir o comprar, se apoyan mucho de la liquidez que les ofrece el BIESS.

Según los clientes que compran viviendas prefieren alquilarlos según el sector para tenerlos como partes de ingresos personales.

El aceptar un bien como parte de liquidez ha sido el peor negocio porque no se rentabilidad.

Análisis de la Entrevista del Experto Gerente Inmobiliario N° 2

El crecimiento financiero empezó a partir del año 2017, las cosas cambiaron en Manta por inversiones que recibió se pudo proyectar en la parte de la construcción y esto ayudó mucho a su crecimiento.

Entre los valores por metros cuadrados que actualmente Manta tiene para ofrecer en sus inmuebles es de \$25 a \$80 dólares.

En el caso de créditos a clientes para viviendas ha sido hasta \$120.000 dependiente el sector que se aplique el cliente donde dependerá de los ingresos o decisiones que tome el cliente.

Se indica que una persona para invertir en el mercado inmobiliario la oportunidad es crédito directo con el BIESS e instituciones bancarias.

Se considera que el sector más viable para un proyecto inmobiliario en Manta es la parte central de Barbasquillo por el alto nivel comercial y entretenimiento.

En este sector la competencia directa se encuentra puntero las Urbanizaciones como Altos de Manta Beach, Sariland, y Barú Caribe.

En el sector inmobiliario la mejor opción es comprar y vender inmuebles por parte del cliente, ya que la aprobación crediticia es inmediata y mucha facilidad.

Los clientes para realizar una venta de sus bienes por lo general lo publicaban personalmente en redes y por medio de familiares o conocidos.

En cuanto a la gestión de venta de los bienes los clientes buscan a los agentes de bienes.

Por otra parte, se da a conocer la inmobiliaria más conocida es la LAVIE S.A. y Costa Azul.

Pero al momento de vender los proyectos de vivienda están entre 300 a 500 dependiendo la inversión que se realice.

Por lo general los clientes que compran una casa viven en ella según el sector de tranquilidad y comercialización, sino las prefieren alquilar.

En la parte de recibir activos como forma de pago la gran mayoría de constructoras ya no aplican por haber generado pérdidas en aquel entonces.

Análisis de la Entrevista del Experto Gerente Inmobiliario N° 3

El impacto financiero y el crecimiento en el mercado inmobiliario en la ciudad de Manta surgió a partir de una inversión que le inyectaron a la construcción en el año 2017.

Según el desarrollo de la construcción los valores por metro cuadrado están entre \$60 a \$80 dólares dependiendo el sector y ubicación

Por lo general, los clientes que compran inmuebles están entre los \$55,000 a \$90,000 y eso depende del ingreso.

Se considera que una oportunidad en el mercado directa al cliente es aplicando con el BIESS.

Se ha podido analizar que el mejor sector para un proyecto inmobiliario es el de Barbasquillo porque tienen su plusvalía es elevada, tiene vista al mar, parques, centros comerciales, áreas verdes y lugares de lujo.

Se podría decir que, el sector inmobiliario tiene como competencia a las Urbanizaciones Altos de Manta Beach y Urbanización Santa María.

En cuanto a los clientes se puede decir que compran inmuebles para alquilarlos dependiendo del sector del bien si les resulta mejor casa o departamento.

Por esta razón, los clientes buscan a los agentes de seguros para que gestionen las ventas porque cuentan con una cartera de clientes ya revisados y tienen más seguridad ya sea para la venta o alquiler.

Se debe indicar que, una de las empresas más conocidas es la triple AAA es la inmobiliaria LAVIE S.A. y la Inmobiliaria Montecristi.

Sin embargo, para un proyecto de vivienda se establece un aproximado de 120 a 300 viviendas según el monto de inversión que haya realizado la inmobiliaria.

Se puede decir también que, los propietarios al comprar un bien inmueble en su gran mayoría buscan lugares tranquilos, seguros y amplios para poder vivir ahí caso contrario lo alquilan.

En cuanto a las constructoras reciban activos colmo forma de pagos, la gran mayoría no lo hace y hay otras que sí lo hacen en la actualidad ya que no había sido rentable.

Análisis de la Entrevista del Experto Contador N° 1

Se da a conocer que como contador conoce que son normas de control financiero.

Que al momento de aplicar las NIIF 7: Instrumentos financieros Información a revelar y NIIF 9: Instrumentos financieros, requiere que los activos financieros se clasifiquen en el momento de su registro inicial en tres categorías de valoración: coste amortizado, valor razonable y resultado integral (patrimonio).

Se puede decir que, como Contador ha aplicado estas normas al momento de realizar los estados financieros porque permite dar a conocer los valores razonables de pérdidas y ganancias.

Sin embargo, los cambios que producen en los libros contables al aplicar las normas NIIF 7: Instrumentos financieros Información a revelar y NIIF 9: Instrumentos financieros, es un ajuste en el importe en libros de un activo o de un pasivo, en el importe del consumo periódico de un activo, que se produce tras la evaluación de la situación actual del elemento y los beneficios futuros esperados y de las obligaciones asociadas con los activos.

Se puede decir que, en la aplicación de las NIIF 7: Instrumentos financieros: Información a revelar y NIIF 9: Instrumentos financieros, la información va a requerir a las entidades que, en sus estados financieros, revelen información que permita a los usuarios evaluar.

Y los cambios que produciría la aplicación de las NIIF 7: Instrumentos financieros Información a revelar y NIIF 9: Instrumentos financieros, son:

- a) Estado de situación financiera al final del periodo
- b) Estado de resultado y otro resultado integral del periodo
- c) Estado de cambio en el patrimonio del periodo
- d) Estado de flujos del periodo

Es así como se llega a conocer que en otras empresas ya han realizado la implementación de estas normas porque son una herramienta con la cual una empresa busca una correcta presentación de los estados financieros, beneficiándose de una comparabilidad y una consistencia de alta calidad en informes financieros a nivel nacional e internacional.

Ante el desarrollo de la aplicación de las NIIF 7: Instrumentos financieros Información a revelar y NIIF 9: Instrumentos financieros en las inmobiliarias, las principales dificultades que podría identificarse es el desconocimiento de la teoría y de la aplicación por parte del personal de contabilidad al momento de elaborar los estados financieros.

Es recomendable que el personal contable debe ser suficientemente capacitado para identificar todas las transacciones, activos y pasivos para su reconocimiento bajo NIIF 7: Instrumentos financieros: Información a revelar y NIIF 9: Instrumentos financieros para que no sea responsabilidad única del contador sino trabajar en equipo.

Análisis de la Entrevista del Experto Contador N° 2

De acuerdo a su experiencia tiene conocimientos de las Normas Internacionales de Información Financiera que son normas legalmente exigibles aceptadas.

El conocimiento al respecto de las NIIF 7: Instrumentos financieros Información a revelar y NIIF 9: Instrumentos financieros, son instrumentos financieros que dé lugar a un activo financiero y un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio.

El conocimiento de las NIIFs ha sido importante al momento de realizar los estados financieros porque permite dar a conocer los valores razonables de pérdidas y ganancias.

Por otra parte, se da a conocer que los cambios que se producen en los libros contables sería el importe de los activos y pasivos que se realicen periódicamente con las obligaciones que se tenga con los activos.

Por lo tanto, la información que se revelaría a los usuarios en los estados financieros producto de aplicar las NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar y NIIF 9: Instrumentos financieros en los estados financieros del sector Inmobiliario es la relevancia de los instrumentos en la situación financiera y en el rendimiento de la entidad.

Los cambios que generaría aplicando las NIIF 7: Instrumentos financieros Información a revelar y NIIF 9: Instrumentos financieros cuáles serían los: Estados de situación financiera, estado de resultado, el estado de cambio y estado de flujos.

De acuerdo a la experiencia del experto muchas empresas del sector han implementado estas normas, ya que se han vuelto una herramienta esencial al momento de presentar los estados financieros.

Esta aplicación de las NIIF 7: Instrumentos financieros Información a revelar y NIIF 9: Instrumentos financieros en las inmobiliarias, presentaría problemas en los valores reales de los estados financieros.

Por lo general, cuentan con personal suficientemente capacitado para identificar todas las transacciones, activos y pasivos para su reconocimiento bajo de las NIIF 7: Instrumentos financieros Información a revelar y NIIF 9: Instrumentos financieros en las inmobiliarias, por cuanto es una información que deben mostrar con sustentabilidad.

Análisis de la Entrevista del Experto Contador N° 3

Se conoce que son normas y traen beneficios para aquellas empresas que las implementen ya que ayuda a tener información oportuna, homogénea y relevante al momento de tomar decisiones.

La aplicación de estas normas se dice que es una iniciativa de Información a revelar de amplia base que explora cómo hacer la información a revelar más eficaz en los estados financieros.

Durante el tiempo de experiencia se ha visto la necesidad en el sector inmobiliario aplicar las NIIFs sobre todo los Instrumentos financieros.

Sin embargo, si dice que los cambios que se producen al aplicar las normas NIIF 7: Instrumentos financieros Información a revelar y NIIF 9: Instrumentos financieros, va a requerir que la acumulación de los costos financieros sea efectuada contra el principal, esto es directamente en este caso contra la cuenta de obligaciones bancarias con el objetivo de presentar el valor justo del instrumento financiero.

Por otra parte, la información que se revelaría en los estados financieros producto de aplicar las NIIF 7: Instrumentos financieros Información a revelar y NIIF 9: Instrumentos financieros en los estados financieros del sector Inmobiliario sería el cumplir un objetivo, en que los estados financieros suministren información acerca de

los siguientes elementos de la entidad: (a) activos; (b) pasivos; (c) patrimonio neto; (d) gastos e ingresos, en los que se incluyen las pérdidas y ganancias; (e) otros cambios en el patrimonio neto; y (f) flujos de efectivo.

Sin embargo, se indicó que la aplicación de las NIIF 7: Instrumentos financieros Información a revelar y NIIF 9: Instrumentos financieros en los estados financieros produciría que los estados financieros que se elaboren según las NIIF para Pymes se tienen que presentar de forma comparativa respecto al año anterior para todos los importes que forman parte de los estados financieros del periodo corriente a presentar, también se debe tener en cuenta que se requiere presentar por separado cada clase.

En la experiencia del experto puede dar a conocer que en casi la mayoría de las empresas relacionadas al sistema inmobiliario aplican las NIIFs mediante un plan de implementación.

Así mismo el experto indicó que las principales dificultades que se puede identificar para la aplicación de las NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar y NIIF 9: Instrumentos financieros en las inmobiliarias podría ser en que los estados financieros preparados con normas nacionales adaptadas a las NIIF nunca pueden tener una declaración explícita y sin reservas de que se han aplicado íntegramente.

Ante los cambios y actualizaciones que se dan continuamente se considera que el personal de contabilidad debe estar suficientemente capacitado para llevar la responsabilidad financiera.

Capítulo III: Propuesta Metodológica

Procedimientos Propuestos para la Aplicación de la NIIF 7: Instrumentos financieros: Información a revelar y NIIF 9: Instrumentos financieros en el sector Inmobiliario de la ciudad de Manta.

Para mantener la absoluta confidencialidad de la Inmobiliaria, no se autorizó utilizar la razón social de la misma, por lo que para el presente proyecto de titulación se la denominará “Inmobiliaria ABC”.

Fundamentación de la Propuesta

Las Normas Internacionales de Información Financiera para Inmobiliarias de la ciudad de Manta, nos permiten obtener estados financieros confiables, comparables y globalizados, proporcionando información relevante para los usuarios externos como son los accionistas que no están involucrados directamente en el negocio, los acreedores y agencias del sistema financiero.

A través de la adopción de las NIIF 7: Instrumentos financieros Información a revelar y NIIF 9: Instrumentos financieros para este sector, se podrá determinar o modificar políticas contables y su tratamiento, determinar estimaciones y corregir errores si los hubiera en un periodo anterior, para que de esta manera se pueda presentar una imagen fiel de la compañía en cuanto a sus rendimientos y flujo de efectivo que serán de ayuda para la toma de decisiones, mediante la elaboración de los estados financieros.

Antecedente de la Inmobiliaria

La Inmobiliaria “ABC”, fue constituida el 01 de febrero de 2002 en la ciudad de Manta, la cual está localizada en el sector Barbasquillo. La actividad económica principal de la entidad es la venta, comercialización y alquiler de bienes inmuebles, así como también realizan inversión en inmuebles tanto propias como de terceros.

Justificación de la Propuesta

Al ser una necesidad directa de que los estados financieros estén bajo una misma normativa contable, hace que la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera para Inmobiliarias, revelen de una forma óptima sus cifras y poder comparar con otras compañías del mismo sector.

La Inmobiliaria “ABC” adopta las Normas Internacionales de Información Financiera N° 7 Instrumentos financieros: Información a revelar y 9: Instrumentos

financieros, en sus estados financieros con fecha 01 de enero de 2020 como cumplimiento a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, aplicando lo requerido en la preparación bajo las normativas de adopción.(Supercias, 2021)

Objetivos de la Propuesta

Objetivo General de la Propuesta

Aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera 7: Instrumentos financieros Información a revelar y NIIF 9: Instrumentos financieros en los estados financieros del sector Inmobiliario de la ciudad de Manta, y estas permitan a los usuarios evaluar la situación financiera y el rendimiento de la entidad.

Objetivo Específico de la Propuesta

- Aplicar los ajustes contables en los estados financieros previo a la adopción de las NIIF 7: Instrumentos financieros Información a revelar y NIIF 9: Instrumentos financieros, en el sector Inmobiliario de la ciudad de Manta, para revelar de manera correcta la información financiera al cierre del ejercicio económico de la empresa.

Factibilidad

Tabla 12.

FODA “Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas”

	OPORTUNIDADES	AMENAZAS
ESTRATEGIAS	<ul style="list-style-type: none"> * Eficiencia competitiva de la inmobiliaria en el mercado. * Tener estados financieros con fácil interpretación. * Trabajar en equipo para la mejora de los procesos 	<ul style="list-style-type: none"> * Crisis económica afectaría al estado de situación de la inmobiliaria. * Cambios continuos en el sistema tributario.
ESTRATEGIAS	<ul style="list-style-type: none"> * Contar con una alta información financiera. * Elaborar todos los cambios oportunos en las NIIF 7 y 9. 	<ul style="list-style-type: none"> * Estimular la información financiera. * Aprobación y colaboración de los altos directivos.
DEBILIDADES	<ul style="list-style-type: none"> * Incumplimiento de las políticas contables. * Sistema contable que no se encuentre actualizado. * Estados financieros no confiables. Personal no capacitado 	<ul style="list-style-type: none"> * Establecer políticas contables * Adquirir un sistema confiable y eficiente * Adopción de NIIF 7 Y 9 en los estados financieros de Inmobiliarias. * Personal altamente capacitado.

Propuesta

Una vez realizado el análisis de las Normas Internacionales de Información Financiera para el sector Inmobiliario de la ciudad de Manta, y cumpliendo con los

entes reguladores de control, se procederá a elaborar estados financieros de acuerdo a las Normas NIIF 7: Instrumentos financieros Instrumentos a Revelar y NIIF 9: Instrumentos financieros en las respectivas cuentas contables.

Por lo que se trabajará bajo los lineamientos de la Superintendencia de Compañías y herramientas necesarias en las políticas contables existentes con la finalidad de cumplir estas normas propuestas.

Impacto de la Propuesta

Con los datos obtenidos y sus resultados se adoptará las NIIF 7: Instrumentos financieros Información a revelar y NIIF 9: Instrumentos financieros, como beneficio a nuestros estados financieros en valor razonable (valor de realización en el mercado) para una presentación transparente y confiable al momento de tomar buenas decisiones de manera oportuna.

Las mismas que detallaremos a continuación en los siguientes ejemplos:

Ejercicio de Aplicación

Activo Financiero mantenido hasta el vencimiento, pero con cambio en el valor razonable de la inversión.

Inmobiliaria ABC, con fecha 01 de enero de 2020, realiza la compra de Bonos del Municipio de Manta, con fines de inversión mantenidos hasta el vencimiento, por el valor de \$340.000,00, se obtiene un descuento por \$10.000, pagando el valor de \$330.000,00, recibiendo a cambio un interés del 5% anual.

Tabla 13.

Información de Bonos del Municipio de Manta

Datos	Monto
Valor de inversión	330.000,00
Fecha de la inversión	1/1/2020
Valor nominal	340.000,00
Fecha de vencimiento	31/12/2022
Reembolso Capital	340.000,00
Tasa de interés nominal	5% anual

En la siguiente tabla se refleja la proyección de mercado que se aplica en el ejercicio del planteamiento:

Tabla 14.
Proyección de Mercado

Fecha	Valor de mercado
1/1/2020	320.000,00
31/12/2020	325.000,00
31/12/2021	345.000,00

En el siguiente cuadro se ve el desarrollo del cálculo realizado de la Tasa Efectiva para poder sacar el monto hasta la fecha de vencimiento.

Tabla 15.
Cálculo de la Tasa Efectiva

Periodo	Monto
2020	(330.000,00)
2020	17.000,00
2021	17.000,00
2022	357.000,00
Tasa Efectiva	6,1024%

A continuación, se detalla la tabla de interés provisionado por la Inmobiliaria y el interés cobrado al Municipio de Manta:

Tabla 16.
Determinación del Interés

Año	Capital Inicial	Interés efectivo	Interés nominal	Amortización	Capital Final
0					330.000,00
1	330.000,00	20.137,95	17.000,00	3.137,95	333.137,95
2	333.138,00	20.329,44	17.000,00	3.329,44	336.467,39
3	336.467,00	20.533,61	17.000,00	3.533,61	340.000,00
		61.000,00	51.000,00	10.000,00	

Así como también, se realiza el cálculo con cambios al valor razonable al final de cada periodo, detallados a continuación:

Tabla 17.
Cálculo del Valor Razonable del Bono

Fecha	Valor de mercado	Valor de mercado previo	Diferencia (Saldo Final)
1/1/2020	330.000,00		
31/12/2020	325.000,00	330.000,00	(-5.000,0)
31/12/2021	345.000,00	325.000,00	20.000,00
31/12/2022	345.000,00	345.000,00	-

En el cuadro siguiente, se va a calcular el cambio entre el valor razonable y el costo amortizado:

Tabla 18.
Cambio entre el valor razonable y el costo amortizado

Fecha	Valor de mercado	Valor de mercado previo	Diferencia (Saldo Final)	Saldo Inicial	Ajuste en ORI
31/12/2020	325.000,00	333.137,95	(8.137,95)	-	(8.137,95)
31/12/2021	345.000,00	336.467,39	8.532,61	(8.137,95)	16.670,56
31/12/2022	345.000,00	340.000,00	5.000,00	8.532,61	(3.532,61)

El asiento contable del ejercicio correspondiente a la inversión realizada en bonos y el ajuste del valor razonable del bono con el respectivo reconocimiento de interés devengado al año 2020:

Tabla 19.*Asiento Contable Compra de Bono y Ajuste al Valor Razonable año 2020*

Fecha	Detalle	Debe	Haber
1			
1/1/2020	<u>ACTIVOS FINANCIEROS</u> Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	330.000,00	
-	<u>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO</u> Banco Comercial de Manabí Cta. Cte.# 337909550 <i>p/r. Inversión en bonos adquiridos al Municipio de Manta</i>		330.000,00
2			
Fecha	Detalle	Debe	Haber
31/12/2020	<u>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO</u> Banco Comercial de Manabí Cta. Cte.# 337909550	17.000,00	
	<u>OTRO RESULTADO INTEGRAL</u> Valuación de activos financieros	8.137,95	
	<u>ACTIVOS FINANCIEROS</u> Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados		5.000,00
	<u>OTROS INGRESOS</u> Intereses Financieros <i>p/r. Ajuste del valor razonable del bono comprado al Municipio de Manta, reconocimiento del interés devengado y cobro del Interés nominal del año 2020</i>		20.137,95

Así como también, el asiento en el libro diario del valor razonable correspondiente al año 2021 y 2022, y el retorno de la inversión:

Tabla 20.

Asiento Contable del Ajuste por Valor Razonable y Cobro de Interés año 2021

Fecha	Detalle	Debe	Haber
	3		
Fecha	Detalle	Debe	Haber
31/12/2021	<u>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO</u> Banco Comercial de Manabí Cta. Cte.# 337909550	17.000,00	
	<u>ACTIVOS FINANCIEROS</u> Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	20.000,00	
-	<u>OTRO RESULTADO INTEGRAL</u> Valuación de activos financieros disponibles para la venta		16.670,56
	<u>OTROS INGRESOS</u> Intereses Financieros <i>p/r. Ajuste del valor razonable del bono comprado al Municipio de Manta, reconocimiento del interés devengado y cobro del Interés nominal del año 2021</i>		20.329,44

Tabla 21.

Asiento Contable del Ajuste por Valor Razonable, Cobro de Interés año 2022 y retorno del capital

Fecha	Detalle	Debe	Haber
	4		
31/12/2022	<u>EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</u> Banco Comercial de Manabí Cta. Cte.# 337909550	17.000,00	
	<u>OTRO RESULTADO INTEGRAL</u> Valuación de activos financieros	3.532,61	
	<u>OTROS INGRESOS</u> Intereses Financieros		20.532,61
	<i>p/r. Reconocimiento del interés devengado y cobro del interés nominal Año 2022</i>		
	5		
31/12/2022	<u>EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</u> Banco Comercial de Manabí Cta. Cte.# 337909550	340.000,00	
	<u>OTRO RESULTADO INTEGRAL</u> Valuación de activos financieros	5.000,00	
-	<u>ACTIVOS FINANCIEROS</u> Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados		345.000,00
	<i>p/r. Retorno del capital en el año 2022 y ajuste de diferencia del valor razonable del Bono</i>		

Ejercicio de Aplicación con Obligaciones Mantenedos al Vencimiento – Costo Amortizado:

Inmobiliaria “ABC”, decide en enero de 2020, adquiere obligaciones de la empresa CONSTRUCCIONES Z S.A por un monto de US\$ 175.000; el valor nominal de las obligaciones es de US\$ 200.000 con garantía del Banco Comercial de Manabí, los cuales vencen dentro de tres años. Por estas obligaciones se recibe un interés fijo anual del 8% y se incurrió en comisiones de compra por \$ 1.500.

Tabla 22.

Información para la Adquisición de las obligaciones

Descripción	Valores
Valor Nominal	200.000,00
Inversión	\$175.000,00
Costos de Transacción	\$1.500,00
Tasa de Interés Nominal	8%

A continuación, se detalla el cálculo de la tasa de interés efectiva de las obligaciones adquiridas con sus valores de vencimiento:

Tabla 23.

Tasa de Interés Efectiva

Inversión Inicial	(176.500,00)
Año 2020	16.000,00
Año 2021	16.000,00
Año 2022	216.000,00
Tasa Efectiva	12,9742%

A continuación, se detalla la tabla de interés efectivo provisionado por la Inmobiliaria y el interés nominal cobrado a Construcciones Z:

8

Fecha	Detalle	Debe	Haber
31/12/2020	<u>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO</u> Banco Internacional Cta. Cte.# 700061998	16.000,00	
	<u>ACTIVOS FINANCIEROS</u> Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento <i>p/r. Cobro de Intereses en el Año 2020, obligaciones Construcciones Z S.A</i>		16.000,00

En los siguientes asientos en el libro diario se refleja las el reconocimiento y cobro de los intereses correspondientes al año 2021:

Tabla 26.

Registro y cobro de Intereses Año 2021

9

Fecha	Detalle	Debe	Haber
1/12/2021	<u>ACTIVOS FINANCIEROS</u> Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	23.794,62	
	<u>OTROS INGRESOS</u> Intereses Financieros <i>p/r. Reconocimiento de intereses en el Año 2021, obligaciones Construcciones Z S.A</i>		23.794,62

10

31/12/2021	<u>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO</u> Banco Internacional Cta. Cte.# 700061998	16.000,00	
	<u>ACTIVOS FINANCIEROS</u> Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento <i>p/r. Cobro de Intereses en el Año 2021, obligaciones Construcciones Z S.A</i>		16.000,00

En los siguientes asientos en el libro diario se refleja las el reconocimiento y cobro de los intereses correspondientes al año 2021 y cobro de obligaciones:

Tabla 27.

Registro, cobro de Intereses Año 2022 y cobro de capital

11			
Fecha	Detalle	Debe	Haber
1/12/2022	<u>ACTIVOS FINANCIEROS</u> - Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	24.805,91	
	<u>OTROS INGRESOS</u> Intereses Financieros <i>p/r. Reconocimiento de intereses en el Año 2022, obligaciones Construcciones Z S.A</i>		24.805,91
12			
Fecha	Detalle	Debe	Haber
31/12/2022	<u>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO</u> Banco Internacional Cta. Cte.# 700061998	16.000,00	
	<u>ACTIVOS FINANCIEROS</u> - Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento <i>p/r. Cobro de Intereses en el Año 2022, obligaciones Construcciones Z S.A</i>		16.000,00
13			
Fecha	Detalle	Debe	Haber
31/12/2022	<u>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO</u> Banco Internacional Cta. Cte.# 700061998	200.000,00	
	<u>ACTIVOS FINANCIEROS</u> - Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento <i>p/r. Cobro de obligaciones Construcciones Z S.A</i>		200.000,00

Ejercicio de Aplicación de NIIF 9: Instrumentos financieros a Costo

Amortizado:

Pasivo Financiero a Costo Amortizado

Banco Comercial de Manabí concedió un préstamo con fecha 2 de enero 2020 por \$500.000 amortizable a 3 años a una tasa de interés del 16% anual, con cuotas de amortización anuales constantes, se pide hacer los cálculos de interés aplicando NIIF 9: Instrumentos financieros. Al momento de realizar la acreditación realiza un descuento de comisión por apertura por el 1,50% del valor total del préstamo.

Tabla 28.

Información para la aplicación de préstamo

Concepto	
<i>Valor nominal</i>	\$ 500.000,00
<i>Fecha de concesión</i>	1 de enero 2020
<i>Fecha de vencimiento</i>	31 de diciembre 2022
<i>Sistema de amortización</i>	Anualidades constantes (método francés)
<i>Sistema de pago</i>	Al vencimiento
<i>Tipo de interés nominal</i>	16,00% anual
<i>Tipo de interés efectivo</i>	16,93%
<i>Comisión de apertura</i>	1,50%

A continuación, se refleja la tabla de amortización del préstamo calculado a 3 años por el Banco Comercial de Manabí:

Tabla 29

Tabla de Amortización Banco Comercial Manabí

Año	Saldo Inicial	Interés Nominal	Amortización	Cuota	Saldo Final
0					500.000,00
1	500.000,00	80.000,00	142.628,94	\$ 222.628,94	357.371,06
2	357.371,06	57.179,37	165.449,57	\$ 222.628,94	191.921,50
3	191.921,50	30.707,44	191.921,50	\$ 222.628,93	-
		167.886,81	500.000,00	667.886,81	

En el presente cuadro, se refleja el despeje de la tasa de interés efectiva:

Tabla 30.

Cálculo de la Tasa Interés Efectiva

Periodos	Monto
0	492.500,00
1	(222.628,94)
2	(222.628,94)
3	(222.628,94)
Tasa efectiva	16,93%

La presente tabla de amortización para registro contable, correspondiente al préstamo realizado:

Tabla 31.

Tabla de Amortización para registro contable

Año	Saldo Inicial	Interés efectivo	Amortización	Cuota	Saldo Final
0					492.500,00
1	492.500,00	83.365,47	139.263,47	\$ 222.628,94	353.236,53
2	353.236,53	59.792,34	162.836,59	\$ 222.628,94	190.399,94
3	190.399,94	32.229,00	190.399,94	\$ 222.628,94	(0,00)
		175.386,81	492.500,00	667.886,81	

En el siguiente registro contable del libro diario se informa sobre el registro del préstamo realizado al Banco Comercial de Manabí y el pago de la primera cuota:

Tabla 32.*Registro del préstamo y pago de la primera cuota*

Fecha	Detalle	Debe	Haber
	14		
1/1/2020	<u>EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</u> Banco Comercial de Manabí Cta. Cte.# 337909550	492.500,00	
	<u>OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS</u> Banco Comercial de Manabí <i>p/r. Suscripción y concesión del préstamo otorgado por el Banco Comercial de Manabí</i>		492.500,00
	15		
31/12/2020	<u>OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS</u> Banco Comercial de Manabí	139.263,47	
	<u>GASTOS FINANCIEROS</u> Intereses	83.365,47	
	<u>EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</u> Banco Comercial de Manabí Cta. Cte.# 337909550 <i>p/r. Pago de la Primera cuota préstamo Banco Comercial de Manabí</i>		222.628,94

En el siguiente registro contable del libro diario se informa sobre el pago de la segunda cuota del préstamo realizado al Banco Comercial de Manabí:

Tabla 33.*Registro de la segunda cuota del préstamo*

Fecha	Detalle	Debe	Haber
	16		
	<u>OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES</u>		
31/12/2021	<u>FINANCIERAS</u>	162.836,59	
	Banco Comercial de Manabí		
	<u>GASTOS FINANCIEROS</u>	59.792,34	
	Intereses		
	<u>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE</u> <u>EFFECTIVO</u>		222.628,94
	Banco Comercial de Manabí Cta. Cte.# 337909550		
	<i>p/r. Pago de la Segunda cuota préstamo Banco Comercial de Manabí</i>		

En el siguiente registro contable del libro diario se informa sobre el pago de la tercera cuota del préstamo realizado al Banco Comercial de Manabí:

Tabla 34.*Registro de la tercera cuota del préstamo*

Fecha	Detalle	Debe	Haber
	17		
	<u>OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES</u>		
31/12/2022	<u>FINANCIERAS</u>	190.399,94	
	Banco Comercial de Manabí		
	<u>GASTOS FINANCIEROS</u>	32.229,00	
	Intereses		
	<u>EFFECTIVO Y</u> <u>EQUIVALENTES DE</u> <u>EFFECTIVO</u>		222.628,94
	Banco Comercial de Manabí Cta. Cte.# 337909550		
	<i>p/r. Pago de la Tercera cuota préstamo Banco Comercial de Manabí.</i>		

Mayorización de los Asientos Contables

A continuación, se registra el movimiento del mayor de los Activos Financieros a valor razonable con los cambios en resultados:

Cuenta: ACTIVOS FINANCIEROS

Auxiliar: *Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.*

Tabla 35.

Mayor de Activos Financieros a Valor Razonable

Fecha	N.º Transacción	Referencia	Debe	Haber	Saldos
1/1/2020		Saldo Inicial	0,00		0,00
1/1/2020	1	p/r. Inversión en bonos adquiridos al Municipio de Manta	330.000,00		330.000,00
31/12/2020	2	p/r. Ajuste del valor razonable del bono comprado al Municipio de Manta, reconocimiento del interés devengado y cobro del Interés nominal del año 2020		5.000,00	325.000,00
TOTALES			330.000,00	5.000,00	325.000,00

Así como también, se registra el movimiento del mayor de los Activos Financieros mantenidos hasta el vencimiento:

Cuenta: ACTIVOS FINANCIEROS

Auxiliar: *Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento*

Tabla 36.*Mayor de Activos Financieros Mantenedos hasta el Vencimiento*

Fecha	N.º. Transacción	Referencia	Debe	Haber	Saldos
1/1/2020		Saldo Inicial	0,00		0,00
1/1/2020	6	p/r. Registro de compra de obligaciones a Construcciones Z S.A	176.500,00		176.500,00
1/12/2020	7	p/r. Reconocimiento de intereses en el Año 2020, obligaciones Construcciones Z S.A	22.899,47		199.399,47
31/12/2020	8	p/r. Cobro de Intereses en el Año 2020, obligaciones Construcciones Z S.A		16.000,00	183.399,47
TOTALES			199.399,47	16.000,00	183.399,47

En el siguiente cuadro, se registra el movimiento del mayor del efectivo y equivalentes de efectivo del Banco Comercial de Manabí:

Cuenta: EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Auxiliar: Banco Comercial de Manabí Cta. Cte.# 337909550

Tabla 37.*Mayor del efectivo y equivalentes de efectivo Banco Comercial de Manabí*

Fecha	N.º. Transacción	Referencia	Debe	Haber	Saldos
1/1/2020		Saldo Inicial	201.117,12		201.117,12
1/1/2020	1	p/r. Inversión en bonos adquiridos al Municipio de Manta		330.000,00	- 128.882,88
31/12/2020	2	p/r. Ajuste del valor razonable del bono comprado al Municipio de Manta, reconocimiento del interés devengado y cobro del Interés nominal del año 2020	17.000,00		- 111.882,88
1/1/2020	14	p/r. Suscripción y concesión del préstamo otorgado por el Banco Comercial de Manabí	492.500,00		380.617,12
31/12/2020	15	p/r. Pago de la Primera cuota préstamo Banco Comercial de Manabí		222.628,94	157.988,18
TOTALES			710.617,12	552.628,94	157.988,18

En el siguiente cuadro, se registra el movimiento del mayor del efectivo y equivalentes al efectivo del Banco Internacional:

Cuenta: EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Auxiliar: *Banco Internacional Cta. Cte.# 700061998*

Tabla 38.

Mayor efectivo y equivalentes de efectivo Banco Internacional

Fecha	N.º Transacción	Referencia	Debe	Haber	Saldos
1/1/2020		Saldo Inicial	430371,06		430371,06
1/1/2020	6	p/r. Registro de compra de obligaciones a Construcciones Z S.A		176.500,00	253871,06
31/12/2020	8	p/r. Cobro de Intereses en el Año 2020, obligaciones Construcciones Z S.A	16.000,00		269.871,06
TOTALES			446.371,06	176.500,00	269.871,06

En el siguiente cuadro, se registra el movimiento del mayor de los Gastos Financieros:

Cuenta: GASTOS FINANCIEROS

Auxiliar: *Intereses*

Tabla 39.

Mayor de Gastos Financieros

Fecha	N.º Transacción	Referencia	Debe	Haber	Saldos
1/1/2020		Saldo Inicial			0,00
31/12/2020	15	p/r. Pago de la Primera cuota préstamo Banco Comercial de Manabí	83.365,47		83365,47
TOTALES			83.365,47	-	83.365,47

En el siguiente cuadro, se registra el movimiento del mayor de las obligaciones con instituciones financieras:

Cuenta: OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Auxiliar: *Banco Comercial de Manabí*

Tabla 40.

Mayor de Obligaciones con Instituciones Financieras

Fecha	N.º Transacción	Referencia	Debe	Haber	Saldos
1/1/2020		Saldo Inicial			0,00
1/1/2020	14	p/r. Suscripción y concesión del préstamo otorgado por el Banco Comercial de Manabí		492.500,00	492500,00
31/12/2020	15	p/r. Pago de la Primera cuota préstamo Banco Comercial de Manabí	139.263,47		353236,53
TOTALES			139.263,47	492.500,00	353.236,53

En el siguiente cuadro, se registra el movimiento del mayor de Otro Resultado Integral:

Cuenta: OTRO RESULTADO INTEGRAL

Auxiliar: *Valuación de activos financieros disponibles para la venta*

Tabla 41.

Mayor de Otro Resultado Integral

Fecha	N.º Transacción	Referencia	Debe	Haber	Saldos
1/1/2020		Saldo Inicial			0,00
31/12/2020	2	p/r. Ajuste del valor razonable del bono comprado al Municipio de Manta, reconocimiento del interés devengado y cobro del Interés nominal del año 2020	8.137,95		-8137,95
TOTALES			8.137,95	-	-8137,95

En el siguiente cuadro, se registra el movimiento del mayor de Otros ingresos:

Cuenta: OTROS INGRESOS

Auxiliar: *Intereses Financieros*

Tabla 42.

Intereses Financieros

Fecha	N.º Transacción	Referencia	Debe	Haber	Saldos
1/1/2020		Saldo Inicial		0,00	0,00
31/12/2020	2	p/r. Ajuste del valor razonable del bono comprado al Municipio de Manta, reconocimiento del interés devengado y cobro del interés nominal del año 2020		20.137,95	- 20.137,95
1/12/2020	7	p/r. Reconocimiento de intereses en el Año 2020, obligaciones Construcciones Z S.A		22.899,47	- 43.037,42
TOTALES			-	43.037,42	-43.037,42

Tabla 43.

Estado de Situación Financiera Activos antes de aplicar las NIIF

INMOBILIARIA ABC
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
Al 31 DE DICIEMBRE DEL 2020
(Cifras expresadas en dólares)

Cuentas	NEF	Libros Dic-20
Activos		
Activo corriente:		
Efectivo y equivalentes al efectivo	A	631.669,15
Cuentas por cobrar	B	9.195,24
Cuentas por cobrar relacionadas	BB	15.536,77
Impuestos por recuperar	C	50.215,66
Otras Cuentas por cobrar	D	25,00
Total Activo Corriente		706.641,82
Activo Financiero :		
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	E	-
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	E	-
Total Activo Financiero		-
Activo No Corriente:		
Activos por Impuestos Diferidos	F	32.047,95
Propiedad, Planta y Equipo	G	100.819,42
Otros Activos	H	1.780,00
Total activos No Corriente		134.647,37
TOTAL ACTIVO		841.289,19

Tabla 44.*Estado de Situación Financiera Pasivo y Patrimonio antes de aplicar las NIIF*

INMOBILIARIA ABC
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
Al 31 DE DICIEMBRE DEL 2020
(Cifras expresadas en dólares)

Cuentas	NEF	Libros Dic-20
Pasivo y Patrimonio		
Pasivo corriente:		
Cuentas por pagar proveedores	I	179.715,21
Otras cuentas por Pagar	I	197.261,02
Impuestos por pagar	J	29.481,10
Beneficios sociales por pagar	K	27.149,19
Total Pasivo Corriente		433.606,52
Pasivo no corriente:		
Cuentas por pagar accionistas	L	196.976,00
Obligaciones Financieras	M	-
Jubilación Patronal y desahucio	N	27.216,28
Total Pasivo No Corriente		224.192,28
TOTAL PASIVO		657.798,80
Patrimonio:		
Capital Social	P	60.000,00
Resultados Acumulados	P	29.937,12
Utilidad / (Pérdida) del Ejercicio Actual	P	29.219,38
Otros Resultados	P	64.333,89
TOTAL PATRIMONIO		183.490,39
Total Pasivo y Patrimonio		841.289,19
Diferencia Activo - (Pasivo y Patrimonio)		-

Tabla 45.*Estado de Resultado Integral antes de aplicar las NIIF*

INMOBILIARIA ABC
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
Al 31 DE DICIEMBRE DEL 2020
(Cifras expresadas en dólares)

Cuentas	NEF	Libros 31/Dic/2020
Ingresos		
Ingresos por ventas	Q	433.875,15
Otros Ingresos	Q	-
Utilidad Bruta		433.875,15
Gastos operativos:		
Administración y Ventas	R	403.765,69
Gastos Financiero	R	890,08
Totales Gastos		404.655,77
Resultado de la operación		29.219,38

A continuación, se presenta el detalle de los estados de situación financiera y estado de resultados integrales aplicando las NIIF 7: Instrumentos financieros Información a revelar y NIIF 9: Instrumentos financieros, en las transacciones en las que se ha visto afectado y realizado los respectivos ajustes conforme a las normas:

Tabla 46.*Estados Financieros Aplicando NIIF - Activos*

INMOBILIARIA ABC
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
Al 31 DE DICIEMBRE DEL 2020
(Cifras expresadas en dólares)

Cuentas	NEF	Libros	<u>Ajustes y/o Reclasificación</u>		SEGÚN NIIF
		Dec-20	Débito	Crédito	
Activo corriente:					
Efectivo y equivalentes de efectivo	A	631.669,15		203.628,94	428.040,21
Cuentas por cobrar	B	9.195,24			9.195,24
Cuentas por cobrar relacionadas	BB	15.536,77			15.536,77
Impuestos por recuperar	C	50.215,66			50.215,66
Otras Cuentas por cobrar	D	25,00			25,00
Total Activo Corriente		706.641,82	-	203.628,94	503.012,88
Activo Financiero :					
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	E	-	325.000,00		325.000,00
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	E	-	183.399,47		183.399,47
Total Activo Financiero		-	508.399,47	-	508.399,47
Activo No Corriente:					
Activos por Impuestos Diferidos	F	32.047,95			32.047,95
Propiedad, Planta y Equipo	G	100.819,42			100.819,42
Otros Activos	H	1.780,00			1.780,00
Total activos No Corriente		134.647,37	-	-	134.647,37
TOTAL ACTIVO		841.289,19	508.399,47	203.628,94	1.146.059,72

Tabla 47.*Estado de Situación Financiera Aplicando NIIF - Pasivos*

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
 Al 31 DE DICIEMBRE DEL 2020
 (Cifras expresadas en dólares)**

Cuentas	NEF	Libros Dic-20	Ajustes y/o Reclasificación		SEGÚN NIIF
			Débito	Crédito	
Pasivo y Patrimonio					
Pasivo corriente:					
Cuentas por pagar proveedores	I	179.715,21			179715,21
Otras cuentas por Pagar	I	197.261,02			197261,02
Impuestos por pagar	J	29.481,10			29481,10
Beneficios sociales por pagar	K	27.149,19			27149,19
Total, Pasivo Corriente		433.606,52	-	-	433.606,52
Pasivo no corriente:					
Cuentas por pagar accionistas	L	196.976,00			196976,00
Obligaciones Financieras	M	-		353.236,53	353236,53
Jubilación Patronal y desahucio	N	27.216,28			27216,28
Total, Pasivo No Corriente		224.192,28	-	353.236,53	577.428,81
TOTAL, PASIVO		657.798,80	-	353.236,53	1.011.035,33

Tabla 48.*Estado de Situación Financiera Aplicando NIIF - Patrimonio*

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
 AI 31 DE DICIEMBRE DEL 2020
 (Cifras expresadas en dólares)**

Cuentas	NEF	Libros Dic-20	Ajustes y/o Reclasificación		SEGÚN NIIF
			Débito	Crédito	
Patrimonio:					
Capital Social	P	60.000,00			60.000,00
Resultados Acumulados	P	29.937,12			29.937,12
Resultado del ejercicio	P	29.219,38	(83.365,47)	43.037,42	(11.108,67)
Otros Resultados Integrales	P	64.333,89	(8.137,95)		56.195,94
Total, Patrimonio		183.490,39	(91.503,42)	43.037,42	135.024,39
Total, Pasivo y Patrimonio		841.289,19	(91.503,42)	396.273,95	1.146.059,72
Diferencia Activo - (Pasivo y Patrimonio)		-			(0,00)

Tabla 49.
Estado de Resultados Integrales Aplicando NIIF

INMOBILIARIA ABC
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
Al 31 DE DICIEMBRE DEL 2020
(Cifras expresadas en dólares)

Cuentas	NEF	Libros Dic-20	Ajustes		Saldo SEGÚN NIIF
			Débito	Crédito	
Ingresos					
Ingresos por ventas	Q	433.875,15			433.875,15
Otros Ingresos	Q	-		43.037,42	43.037,42
Utilidad Bruta		433.875,15	-	43.037,42	476.912,57
Gastos operativos:					
Administración y Ventas	R	403.765,69	-	-	403.765,69
Gastos Financiero	R	890,08	83.365,47		84.255,55
Totales Gastos		404.655,77	83.365,47	-	488.021,24
Resultado de la operación		29.219,38	(83.365,47)	43.037,42	(11.108,67)

Notas explicativas a los Estados Financieros de Inmobiliaria ABC
INMOBILIARIA “ABC”
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

A continuación, se presentará como notas a los estados financieros exclusivamente sobre las cuentas que intervinieron en los asientos de diario descritos anteriormente:

Nota A. Activo Corriente: Efectivo y equivalentes de efectivo

Tabla 50.

Nota A. Activo Corriente: Efectivo y equivalentes de efectivo

Cuenta	Saldo SEGÚN NIF
CAJAS CHICAS	
Caja Chica Gerencia	180,97
BANCOS	
Banco Comercial de Manabí	
Cta. Cte.# 337909550	157.988,18
Banco Internacional	
Cta. Cte.# 700061998	269.871,06
Total , Efectivo y Equivalentes de efectivo	428.040,21

El efectivo y equivalente de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses. Incluye el efectivo y los depósitos en bancos. Comprende saldos mantenidos en la cuenta corriente de la Inmobiliaria “ABC”, los cuales están denominados en dólares estadounidenses US\$ 428.040,21 en el Banco Comercial de Manabí y Banco Internacional y Caja chica. Dichos saldos no devengan intereses y no tienen restricciones.

Nota E. Activos Financieros

Tabla 51.

Nota E de Activos Financieros

Cuenta	Saldo SEGÚN NIIF
Activos Financieros	-
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	325.000,00
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	183.399,47
Total, Activo Financiero	508.399,47

Representados en el estado de situación financiera principalmente por las cuentas de activo financiero a valor razonable con cambios en resultados y mantenidos hasta el vencimiento. Comprende saldos mantenidos en la cuenta de activo financiero de la Inmobiliaria “ABC”, los cuales están denominados en dólares estadounidenses por el valor de US\$ 508.399,47.

Nota M. Obligaciones con Instituciones Financieras

Tabla 52.

Nota M de Obligaciones con Instituciones Financieras

Cuenta	Saldo SEGÚN NIIF
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	
Banco Comercial Manabí	353.236,53
Total, Obligaciones Financieras	353.236,53

Representados en el estado de situación financiera los préstamos realizados a instituciones financieras. Comprende saldos mantenidos en la cuenta de pasivos financiero de la Inmobiliaria “ABC”, los cuales están denominados en dólares estadounidenses por el valor de US\$ 353.236,53.

Nota P. Otro Resultado Integral

Tabla 53.

Nota P. Otro Resultado Integral

Cuenta	Saldo SEGÚN NIF
OTRO RESULTADO INTEGRAL	
Superávit de activos financieros disponibles para la venta	(8.137,95)
Superávit por revaluación de propiedades, planta y equipo	64.333,89
Total, Otro Resultado Integral	56.195,94
Total, Patrimonio	146.133,06

Representados en el estado de situación financiera principalmente por las cuentas de otros ingresos por los intereses financieros. Comprende saldos por cuentas de superávit de activos financieros disponibles para la venta, superávit por revaluación de propiedades, planta y equipo de la Inmobiliaria “ABC” Manta - Ecuador, los cuales están denominados en dólares estadounidenses US\$ 56.195,94.

Nota Q. Otros Ingresos

Tabla 54.

Nota Q. Otros Ingresos

Cuenta	Saldo SEGÚN NIF
OTROS INGRESOS	
Intereses Financieros	43.037,00
Total, Otros Ingresos	43.037,00

Representados en el estado de resultados integrales principalmente por los intereses financieros. Comprende saldos mantenidos en la cuenta de otros ingresos de la Inmobiliaria “ABC”, los cuales están denominados en dólares estadounidenses por el valor de US\$ 43.037,00.

Nota R. Gastos Financieros

Tabla 55.

Nota R. Gastos Financieros

Cuenta	Saldo SEGÚN NIF
GASTOS FINANCIEROS	
Comisiones Bancarios	890,08
Intereses	83.365,47
Total, de Gastos Financieros	\$ 84.255,55

Comprende saldos mantenidos en la cuenta de gastos financieros de la Inmobiliaria “ABC”, los cuales están denominados en dólares estadounidenses US\$ 84.255,55.

Conclusiones

Una vez realizado en los estados financieros las aplicaciones de las NIIF 7: instrumentos financieros información a revelar y NIIF 9: Instrumentos financieros, se establece los principios para el tratamiento de activos financieros y pasivos financieros, de manera que se presente la información útil y para los usuarios en la evaluación de los valores reflejados en los flujos de efectivo futuros de la inmobiliaria.

* En el proceso de la investigación del proyecto se pudo detectar que muy pocas inmobiliarias en la ciudad de Manta cumplen con las actualizaciones de las NIIF 7: Instrumentos financieros información a revelar y NIIF 9: Instrumentos financieros, según las entrevistas realizadas a los expertos en las que manifestaron que aplican NIIFs enfocándose más en los contratos de arrendamientos que en los Instrumentos financieros información a revelar. Por lo tanto, la inmobiliaria procedió a revelar en los periodos sobre los que se informa algún activo financiero y pasivo financiero, en donde podrá verse reflejada los ajustes a las cuentas, explicación detallada del cambio realizado con la descripción cualitativa de su efecto a los estados financieros de la Inmobiliaria.

* El análisis y teorías aplicadas en este proyecto han sido de mucha importancia para su desarrollo final, porque se pudo determinar la metodología que haría el correcto registro contable en los activos y pasivos financieros, el registro del valor razonable y la aplicación de la tasa de interés efectiva del sector inmobiliario de la ciudad de Manta. Es decir que, los instrumentos financieros: información a revelar, NIIF 7, se encargará de revelar a los usuarios de manera comparable y oportuna los reportes de la situación económica de la inmobiliaria para que se pueda tomar decisiones seguras, ya que las normas internacionales de información financiera se han vuelto en una necesidad latente para aquellas empresas que realizan actividades económicas a nivel nacional e internacional porque así se podría entender de manera ágil la posición económica entre las empresas.

Recomendaciones

De acuerdo a las conclusiones del proyecto de investigación relacionadas a los criterios de las NIIF 7: Instrumentos financieros información a revelar y NIIF 9: Instrumentos financieros, del sector Inmobiliario de la ciudad de Manta, se considera que deberían realizar modificaciones en sus procesos, considerando, que se deberán revelar la información a los ejecutivos de la empresa, y de esta manera se evalúe el proceso que la compañía determina el riesgo crediticio de los instrumentos financieros aplicando las normas y modificando los flujos de efectivo interpretando los valores por pérdidas hasta 12 meses en los activos financieros.

Para tal efecto, se recomienda que la Inmobiliaria utilice la propuesta metodológica, con el fin de, aplicar los criterios señalados en las normas NIIF 7: Instrumentos financieros información a revelar y NIIF 9: Instrumentos financieros, para revelar mayor información de los instrumentos financieros.

Así como también, se recomienda que el personal de contabilidad tenga capacitaciones continuas, relacionadas a las NIIFs sobre todo las NIIF 7: Instrumentos financieros información a revelar y NIIF 9: Instrumentos financieros, por cuanto en la actualidad según el análisis de las entrevistas realizadas a expertos, las inmobiliarias ponen en práctica la NIIF 16 relacionada a los arrendamientos, sin embargo, a los instrumentos financieros son muy pocas su aplicación.

Considerando que durante la pandemia del 2019 y 2020, hubo muchos cambios a nivel mundial sobre todo en el área del comercio, viéndose afectada la parte inmobiliaria ya que muchos alquilaban departamentos, viviendas, locales de los cuales fueron devueltos por falta de liquidez por lo que muchos negocios tuvieron que cerrar, dejando disponibles estos bienes inmuebles, por lo tanto, en su gran mayoría las personas optan por quedarse desde casa con sus negocios y no alquilan, por esta razón la Inmobiliaria optó por invertir en bonos emitidos por el Municipio de Manta y obligaciones emitidas por compañías, con el fin de generar ingresos que ayuden a sostener el negocio inmobiliario.

Deberían los socios propietarios de la inmobiliaria capacitarse para interpretar los instrumentos financieros y tener mayor conocimiento de la estructura financiera para ayudar a capitalizar la compañía e identificar las actividades económicas de alto riesgo dependiendo del giro de la inmobiliaria.

Con la finalidad de determinar los ciclos de negocio y el periodo de recuperación de la inversión y a cuantificar de mejor manera los riesgos de cada operación.

Referencias

- APIVE. (2021). Información Inmobiliaria del Ecuador.
<https://apive.org/download/cifras-del-sector-inmobiliario-mayo-2020/>
- Aponte. (2019). Impacto de la Aplicación de la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) 16 en las Cuentas Anuales Consolidadas en el Sector Inmobiliario. [Contabilidad y Gestión Financiera., Valladolid].
<http://uvadoc.uva.es/bitstream/handle/10324/39990/TFM-E-86.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Arias. (2016). Estudio del Efecto del Código de Ética para la Prevención y Detección del Fraude Ocupacional en Empresas del Sector Turístico de Galápagos. [Católica Santiago de Guayaquil].
<http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/15229/1/T-UCSG-PRE-ECO-MD-CICA-65.pdf>
- Bello. (2014). Teoría de la Contabilidad y Control de Políticas Contables en Pymes. [Fundación Universitaria Agraria].
<https://issuu.com/maosabo/docs/tesis0150cont>
- Beltrán. (2017). Investigación en Administración y su Impacto en Comunidades Financieras.
<http://administracion.uexternado.edu.co/encuentroInvestigacion/plantillas/2017/MemoriasEncuentroInvestigacion2017.pdf>
- Castro. (2013). Adopción de las NIIF para PYMES en la Compañía PlusCompany S.A. en la ciudad de Guayaquil. [Estatad de Milagro].
<http://repositorio.unemi.edu.ec/bitstream/123456789/1981/1/Adopcion-de>

las-normas-internacionales-de-informacion-financiera-para-pymes-en-la-compañia-PlusCompany-S.A.-ubicada-en-la-ciudad-de-Guayaquil-para-el-ejercicio-2012.pdf

CIF. (2021). Informe RIAL de Inmuebles en Latinoamérica. https://www.utdt.edu/ver_contenido.php?id_contenido=17165&id_item_menu=24981

Coelho. (2019, mayo 17). Significado de Metodología. Significados. <https://www.significados.com/metodologia/>

Deloitte. (2019). Historia de las NIIF. <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cr/Documents/audit/documentos/niif-2019/NIIF-2019-Completas.pdf>

Flores. (2019). Análisis de los Efectos Socioeconómicos en el Sector de la Construcción de Viviendas. [Andina Simón Bolívar]. <https://repositorio.uasb.edu.ec/bitstream/10644/7040/1/T3047-MBA-Flores-Analisis.pdf>

Fresno. (2019). Metodología de la Investigación (Vol. 2). El Cid Editor. <https://www.dheducacion.com/wp-content/uploads/2019/02/Metodologia-de-la-investigacion-as-de-facil.pdf>

Gómez. (2009). Introducción a la Metodología de la Investigación Científica. Brujas. <https://books.google.com.ec/books?id=yzvBNAEACAAJ&dq=Gomez,+2006+afirman.+Utiliza+recoleccion+de+datos+sin+medicion+numerica+para+descubrir+o+afinar+preguntas+de+investigacion+y+puede+o+no+probar+hipotesis+en+su+proceso+de+interpretacion&hl=es&sa=X&ved=2ahUKEwjnuPDNsrzyAhU9RDABHSEiCSkQ6AEwAXoECAgQAQ>

- Hernández. (2017). Metodología de la Investigación. (Sexta). McGraw-Hill.
<https://www.uca.ac.cr/wp-content/uploads/2017/10/Investigacion.pdf>
- Ibáñez. (2010). Contabilidad y Decisiones.
http://www.ucc.edu.ar/portalucc/archivos/File/FACEA/Instituto_de_Contabilidad/revista-n2-inst-contabilidad.pdf
- Monje, C. A. (2017). Metodología de la Investigación Cualitativa y Cuantitativa.
<https://www.uv.mx/rmipe/files/2017/02/Guia-didactica-metodologia-de-la-investigacion.pdf>
- Muñoz. (2015). Metodología de la Investigación. (Lilia Aguilar). Progreso SA.
<https://corladancash.com/wp-content/uploads/2019/08/56-Metodologia-de-la-investigacion-Carlos-I.-Munoz-Rocha.pdf>
- NIIF 7. (2020). NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar.
<https://www.nicniif.org/home/descargar-documento/3459-niif-7-instrumentos-financieros-informacion-a-revelar-08-c-2020.html>.
- NIIF 9. (2020). NIIF 9 Instrumentos Financieros.
<https://www.nicniif.org/home/descargar-documento/3426-niif-9-instrumentos-financieros-08-b-2020.html>.
- Otzen, & Manterola. (2014). Estudios Observacionales: Los diseños utilizados con mayor frecuencia en investigación. [de la Frontera].
<https://scholar.google.cl/citations?user=nLIEb78AAAAJ&hl=es>
- Realia. (2020). Definición de Mercado Inmobiliario. <https://www.realia.es/que-es-mercado-inmobiliario>

- Registro Civil. (2014). Código de Comercio. <https://www.registrocivil.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2014/01/este-es-08-Codigo-de-comercio-leyes-conexas.pdf>
- RO. (2016). Registro Oficial del Ecuador. <https://www.registroficial.gob.ec/index.php/registro-oficial-web/publicaciones/suplementos/item/8724-suplemento-al-registro-oficial-no-913>
- Ruiza. (2021). Resumen de la Teoría del Interés. https://www.biografiasyvidas.com/obra/teoria_interes.htm
- SRI. (2019). Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno -LORTI. <https://www.sri.gob.ec/BibliotecaPortlet/descargar/cbac1cfa-7546-4bf4-ad32-c5686b487ccc/20151228+LRTI.pdf>.
- Supercias. (2014). Reglamento de Funcionamiento de las Compañías que Realizan Actividad Inmobiliaria. <https://portal.supercias.gob.ec/wps/portal/Inicio/SectorSocietario/Normativa/Resoluciones#gsc.tab=0>
- Supercias. (2021). Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera en el Ecuador. <https://portal.supercias.gob.ec/wps/portal/Inicio/Inicio/niififrs#gsc.tab=0>
- Vallejos. (2016). Definición de Muestra [Católica Santiago de Guayaquil]. <http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/14815/1/T-UCSG-PRE-ECO-MD-CICA-64.pdf>
- Velásco. (2019). Definición de Mercado Inmobiliario. <https://www.institutodevaluacion.com/que-es-el-mercado-inmobiliario-2/>

- Villarreal. (2016). Teorías Contables [Universidad Libre Seccional de Pereira].
http://www.unilibre.edu.co/pereira/images/plan_estudio/teoriascontables_contaduria.pdf
- Villegas. (2015). Teoría de la Contabilidad y el Control. INNOVAR.
<http://administracion.uexternado.edu.co/encuentroInvestigacion/plantillas/2017/MemoriasEncuentroInvestigacion2017.pdf>
- Wong. (2017). Propuesta metodológica para la Aplicación de la NIIF 16 en el Sector de Arrendamientos de Maquinarias Pesadas en la ciudad de Guayaquil [Católica Santiago de Guayaquil].
<http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/14815/1/T-UCSG-PRE-ECO-MD-CICA-64.pdf>

Apéndices

Apéndice A

Entrevista Expertos NIIFs N° 1

En la presente entrevista se le realizó a un experto de la NIIF del sector inmobiliario.

Entrevista Experto de NIIF N° 1

1) ¿Cuáles son los tipos de impacto o cambio que generaría la NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar y NIIF 9: Instrumentos financieros en los estados financieros de una compañía del sector inmobiliario en la ciudad de Manta?

De acuerdo a mi experiencia el impacto que causaría es la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero y el importe que la entidad estaría obligada contractualmente a pagar al tenedor de la obligación en el momento del vencimiento.

2) ¿Qué información mínima cree usted como profesional y experto que debería detallarse en el procedimiento para valorizar adecuadamente los instrumentos financieros” aplicando NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar y NIIF 9: Instrumentos financieros?

Los contratos de seguros según se define en la NIIF 4, más, sin embargo, si la NIIF 9 requiere que la entidad contabilice por separado, debería hacerlo así.

3) De acuerdo a su experiencia ¿considera usted que la aplicación de las NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar y NIIF 9 Instrumentos financieros ordenará y revelará la información financiera en las empresas del sector inmobiliario ¿Por qué?

De acuerdo a mi experiencia considero que la aplicación de estas NIIFs ordenaría la información financiera porque el sector inmobiliario deberá presentar la información a revelar requerida en una sola nota o sección separada en sus estados financieros. Sin embargo, no necesita duplicar información que ya se presenta en otra parte, siempre que la información se incorpore mediante referencias cruzadas de los estados financieros con algún otro estado.

4) ¿Cuál es su opinión respecto a la información que se revele en los estados financieros y si esta información es esencial para la toma de decisiones en las inmobiliarias?

Una inmobiliaria revelará la información requerida de forma separada por categoría de riesgo. Esta desagregación por riesgo puede proporcionarse en las notas a los estados financieros.

5) Según su experiencia ¿Cuál es su criterio sobre la aplicación de las NIIFs 7 y 9 en las inmobiliarias? Y ¿cree usted que afecte a los estados financieros?

En algunos casos, una entidad no reconocerá una ganancia o pérdida en el reconocimiento inicial de un activo financiero o pasivo financiero porque el valor razonable ni se pone de manifiesto mediante un precio cotizado en un mercado activo para un activo o pasivo idéntico.

6) ¿Cree usted que la información financiera repercute en la competitividad empresarial?

Por supuesto, porque los datos cuantitativos resumidos acerca de su exposición al riesgo al final del periodo sobre el que se informa. Esta información a revelar estará basada en la que se suministre internamente al personal clave de la dirección de la entidad.

7) En base a su experiencia ¿Considera usted que el personal contable debería ser capacitado continuamente y actualización para la aplicación de las NIIFs en el sector inmobiliario?

No sólo por mi experiencia, sino por la necesidad que se da en estar actualizado siempre en esta área, ya que continuamente existen actualizaciones que el personal debería saber para la aplicación respectiva.

Apéndice B

Entrevista Experto de NIIF N° 2

1) ¿Cuáles son los tipos de impacto o cambio que generaría la NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar y NIIF 9: Instrumentos financieros en los estados financieros de una compañía del sector inmobiliario en la ciudad de Manta?

Considero que el impacto que haría al aplicar las NIIFs 7 y 9 en el sector inmobiliario, sería que habría una información más clara en los importes de pérdidas crediticias durante el tiempo de vida del activo.

2) ¿Qué información mínima cree usted como profesional y experto que debería detallarse en el procedimiento para valorizar adecuadamente los instrumentos financieros aplicando NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a revelar y NIIF 9: Instrumentos financieros?

Podría decir que el activo transferido , así como también la baja de una cuenta, y el reconocimiento de las pérdidas crediticias, en el caso del activo transferido es parte de un activo financiero mayor cuando una entidad transfiere los flujos de efectivo por intereses que forman parte de un instrumento de deuda, y la parte transferida cumple con los requisitos para la baja en cuentas en su totalidad, el anterior importe en libros del activo financiero mayor se distribuirá entre la parte que continúa reconociéndose y la parte que se haya dado de baja, sobre la base de los valores razonables relativos

3) De acuerdo a su experiencia ¿considera usted que la aplicación de las NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar y NIIF 9 Instrumentos financieros ordenará y revelará la información financiera en las empresas del sector inmobiliario ¿Por qué?

Claro que sí, esto ayuda mucho a la información a revelar en los estados financieros porque es la manera de que uno pueda ver la realidad financiera del negocio y tomar buenas decisiones a tiempo.

4) ¿Cuál es su opinión respecto a la información que se revele en los estados financieros y si esta información es esencial para la toma de decisiones en las inmobiliarias?

Como lo decía anteriormente esta norma les permite a los altos directivos las cuentas que están siendo afectadas y poder corregirlas mediante una correcta toma de decisión y no permitir que suceda algo fuerte para recién tomar la decisión.

5) Según su experiencia ¿Cuál es su criterio sobre la aplicación de las NIIFs 7 y 9 en las inmobiliarias? Y ¿cree usted que afecte a los estados financieros?

La meta final es un mercado financiero global más eficiente, donde el costo del capital sea cada vez menor, como resultado de una mejor asignación mundial de

capital. A su vez, esto debiera conducir a tomar mejores decisiones para aumentar el valor patrimonial.

6) ¿Cree usted que la información financiera repercute en la competitividad empresarial?

Las empresas deben asegurar que los inversionistas y otros interesados estén bien informados y en el caso de las empresas que transan en bolsa, evitar ajustes de mercado inesperados a raíz de situaciones imprevistas producto de la transición a NIIF.

7) En base a su experiencia ¿Considera usted que el personal contable debería ser capacitado continuamente y actualización para la aplicación de las NIIFs en el sector inmobiliario?

Y claro que sí, el personal contable es el que mejor debería estar capacitado porque son quienes ingresan toda la información financiera y algo que no esté bien registrado afectaría mucho la información.

Apéndice C

Entrevista Experto de NIIF N° 3

1) ¿Cuáles son los tipos de impacto o cambio que generaría la NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar y NIIF 9: Instrumentos financieros en los estados financieros de una compañía del sector inmobiliario en la ciudad de Manta?

Considero que causaría un impacto positivo porque se revaluarán los activos, pasivos y resultados de la empresa.

2) ¿Qué información mínima cree usted como profesional y experto que debería detallarse en el procedimiento para valorizar adecuadamente los instrumentos financieros” aplicando NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar y NIIF 9: Instrumentos financieros?

Consideraría que la información principal a detallar sería los fideicomisos, así como ciclo de operaciones mediante la rotación de inventarios o prestación de servicios y su posterior generación de ingresos

3) De acuerdo a su experiencia ¿considera usted que la aplicación de las NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar y NIIF 9 Instrumentos

financieros ordenará y revelará la información financiera en las empresas del sector inmobiliario ¿Por qué?

Esta aplicación sería de mucha ayuda para este sector porque tendrá mayor veracidad y confiabilidad de los valores registrados en los instrumentos financieros, llevaría a cabo una efectiva y buena toma de decisiones, que norma la relevancia de los instrumentos financieros en la situación o fenómenos financieros y en el redito de las empresas, así como la naturaleza y alcance de los riesgos procedentes de los instrumentos financieros a los que los entes se haya expuesto.

4) ¿Cuál es su opinión respecto a la información que se revele en los estados financieros y si esta información es esencial para la toma de decisiones en las inmobiliarias?

El análisis mediante ratios financieros, los estados financieros son la carta de presentación de las empresas, estos informes son muy importantes ya que permite a sus directivos demostrar que tienen la capacidad y habilidad para cumplir con los procesos que la gerencia en el transcurso del ejercicio financiero y en la fecha que deben ser presentados, de esta forma mejorar la gestión de riesgos de los mismos.

5) Según su experiencia ¿Cuál es su criterio sobre la aplicación de las NIIFs 7 y 9 en las inmobiliarias? Y ¿cree usted que afecte a los estados financieros?

Soluciona este aspecto en los pasivos financieros a valor razonable, puesto que las pérdidas y ganancias del riesgo propio de crédito se van a reconocer en patrimonio

6) ¿Cree usted que la información financiera repercute en la competitividad empresarial?

En NIIF 9 los activos financieros se reclasifican sí, y solo sí, el objetivo del modelo de negocio de una entidad sufre cambios significativos. Sin embargo, la norma prevé que esta circunstancia se produzca muy raramente.

7) En base a su experiencia ¿Considera usted que el personal contable debería ser capacitado continuamente y actualización para la aplicación de las NIIFs en el sector inmobiliario?

Considero que todo el personal contable, así como los cargos superiores deberían capacitarse y actualizarse para que no haya ninguna fuga de información.

Apéndice D.

Entrevista Experto Gerencial Inmobiliario N° 1

1) ¿Qué tiempo tiene de conocimiento en el sector Inmobiliario y cómo cree usted que sea su impacto financiero en la ciudad de Manta?

En el sector inmobiliario llevo doce años, empecé como agente vendedor de alquiler y venta de viviendas, y al pasar del tiempo me concentré en los fideicomisos en el que el cliente entrega bienes como parte de un patrimonio independiente para que la inmobiliaria los administre por un tiempo determinado.

2) ¿Podría indicar en base a su experiencia cuándo cree usted que empezó el crecimiento en el mercado inmobiliario?

Podría indicar que el crecimiento inmobiliario empezó por el año 2016 o 2017, porque recibió una fuerte inversión pública y privada en varios sectores y el más fuerte fue el de la construcción, donde se desarrolló varios proyectos residenciales y comerciales en lugares céntricos y turísticos.

3) ¿Podría indicar los valores por metros cuadrados que actualmente Manta tiene para ofrecer en sus inmuebles?

Por supuesto, en la actualidad Manta cuenta con departamentos de dos habitaciones de venta a \$1,327 y una venta de casa está alrededor de \$629.000 aproximadamente

4) ¿Cuánto es el monto máximo que ustedes han escuchado para préstamo de casas?

Hay clientes que aplican hasta \$80.000 según sus ingresos para comprar una vivienda y para remodelación hasta \$24.000 aproximadamente.

5) ¿Conoce usted cuántas oportunidades en el mercado tiene una persona para invertir?

En el mercado una persona tiene varias oportunidades como en el BIESS, bancos y otros.

6) ¿En qué sector a la fecha es más viable un proyecto inmobiliario en Manta?

Uno de los sectores que permitieron el crecimiento económico inmobiliario por tener varios proyectos residenciales y comerciales es vía Barbasquillo, ya que es una zona de restaurantes de comidas, hoteles de cinco estrellas, plazas y otros.

7) ¿Cuál es su competencia directa en ese sector?

En realidad, todas son competencia, pero las que más se destacaría sería Urbanización Altos de Manta Beach, Urbanización Santa María, Urbanización Sariland, Urbanización Barú Caribe, entre otras.

8) ¿Desde su punto de vista óptica cuál sería la mejor opción en el sector inmobiliario: vender, comprar, arrendar, corretaje.

De acuerdo a mi experiencia, actualmente la mejor opción es comprar y vender inmuebles, porque hoy en día da las facilidades el BIESS y los bancos para invertir en viviendas.

9) ¿Ustedes conocen como sus clientes hacen las ventas de las casas en las que vivían?

Muchos de nuestros clientes nos comentan que buscan a corredores de bienes y raíces porque le dan seguridad al momento de comprar o alquilar algún inmueble, ya que muchos han sufrido de estafas o engaños dejando de pagar por un buen tiempo por parte del arrendador o comprador.

10) ¿Cómo usted ve al cliente de la ciudad de Manta en su gran mayoría, quiere vender o quieren que le vendan su casa?

En la gran mayoría nuestros clientes nos buscan, es decir, ellos buscan quien les venda o alquile su inmueble de manera segura.

11) ¿Cuál es la empresa de corredores más conocida o existe un grupo de corredores?

Tengo conocimiento que tienen triple AAA la inmobiliaria LAVIE S.A., otra está Inmobiliaria Costa Azul, Inmobiliaria Montecristi, pues esas de ahí tengo entendido.

12) ¿Dentro de los proyectos de las viviendas, cuantas venden por etapa?

Nuestra inmobiliaria vende entre 200 a 250 viviendas por etapa, por lo general se lo comercializa tres años antes y al año se comienza a construir la infraestructura.

13) ¿Cuándo compran una casa que hacen las personas con la casa cuando son propietarios donde viven?

En realidad, durante el tiempo que llevo en este mercado, puedo decir que no todos los que compran viven en esas casas, la gran mayoría las alquilan, como parte de ingresos personales.

14) ¿Considera usted que en la actualidad exista alguna constructora que reciba activos como forma de pago? ¿Por qué?

Antes nuestra inmobiliaria lo hacía, pero de pronto nos vimos en la necesidad de dejar de hacerlo porque nos llenamos de bienes y no de liquidez, fue el peor negocio que pudimos hacer.

Apéndice E

Entrevista Experto Gerencial Inmobiliario N° 2

1) ¿Qué tiempo tiene de conocimiento en el sector Inmobiliario y cómo cree usted que sea su impacto financiero en la ciudad de Manta?

Tengo laborando en el sector inmobiliario unos ocho años, inicié como vendedor comisionista, pero cada vez me fui comprometiendo más en esta rama, por lo que me fui preparando y capacitando para llegar hasta donde estoy actualmente.

2) ¿Podría indicar en base a su experiencia cuándo cree usted que empezó el crecimiento en el mercado inmobiliario?

Existen muchas variantes, pero considero que, a partir del año 2017, las cosas cambiaron en Manta por inversiones que recibió se pudo proyectar en la parte de la construcción y esto ayudó mucho a su crecimiento.

3) ¿Podría indicar los valores por metros cuadrados que actualmente Manta tiene para ofrecer en sus inmuebles?

Podría decir es un valor referencial, nada más, está por unos mil a mil quinientos dependiendo el sector.

4) ¿Cuánto es el monto máximo que ustedes han escuchado para préstamo de casas?

Existen viviendas hasta \$120.000 dependiendo el sector que aplique el cliente, de ahí todo depende de los ingresos o decisiones que tome el cliente.

5) ¿Conoce usted cuántas oportunidades en el mercado tiene una persona para invertir?

Claro, los más comunes porque le dan el crédito inmediato son el BIESS y las instituciones bancarias.

6) ¿En qué sector a la fecha es más viable un proyecto inmobiliario en Manta?

En la parte central de Barbasquillo es lo muchos nos enfocamos por ser un área comercial y de entretenimiento para el adulto y los niños.

7) ¿Cuál es su competencia directa en ese sector?

Todos somos competencia en cuanto a precios y sectores, pero los que más están de puntero son la Urbanización Altos de Manta Beach, Urbanización Sariland, y Urbanización Barú Caribe.

8) ¿Desde su punto de vista óptica cuál sería la mejor opción en el sector inmobiliario: vender, comprar, arrendar, corretaje?

Según mi punto de vista sería el comprar y vender inmuebles porque es algo que el cliente busca la aprobación crediticia de inmediato para poder tener su vivienda nueva.

9) ¿Ustedes conocen como sus clientes hacen las ventas de las casas en las que vivían?

En su gran mayoría lo publicaban personalmente en redes y por medio de familiares o conocidos.

10) ¿Cómo usted ve al cliente de la ciudad de Manta en su gran mayoría, quiere vender o quieren que le vendan su casa?

En la actualidad buscan un agente de bienes y raíces para que le realice la gestión, por cuanto sienten más seguridad.

11) ¿Cuál es la empresa de corredores más conocida o existe un grupo de corredores?

Hasta donde sé, es la inmobiliaria LAVIE S.A. y la que le sigue es la Inmobiliaria Costa Azul

12) ¿Dentro de los proyectos de las viviendas, cuantas venden por etapa?

Vendemos entre 300 a 500 viviendas por lo general, esto depende de la inversión que se haga en el proyecto.

13) ¿Cuándo compran una casa que hacen las personas con la casa cuando son propietarios donde viven?

En su mayoría según el sector sí viven los mismos dueños, pero en cuanto a sectores más vulnerables y económicos más los compran para alquilar.

14) ¿Considera usted que en la actualidad exista alguna constructora que reciba activos como forma de pago? ¿Por qué?

Considero que hoy en día ya no, tengo conocimiento que anteriormente lo hacían, pero al menos nuestra inmobiliaria no gestionamos de esa manera.

Apéndice F

Entrevista Experto Gerencial Inmobiliario N° 3

1) ¿Qué tiempo tiene de conocimiento en el sector Inmobiliario y cómo cree usted que sea su impacto financiero en la ciudad de Manta?

En este sector llevo 9 años y durante este tiempo ha sido muy positivo en cuanto a las inversiones que se realizan.

2) ¿Podría indicar en base a su experiencia cuándo cree usted que empezó el crecimiento en el mercado inmobiliario?

Estaríamos hablando que desde el 2017 aproximadamente se realizó una inversión como inyectarle a Manta para que se levante y vuelva a surgir.

3) ¿Podría indicar los valores por metros cuadrados que actualmente Manta tiene para ofrecer en sus inmuebles?

En cuanto precio estaríamos alrededor de \$1,200 a \$1,500 dependiendo el sector y ubicación

4) ¿Cuánto es el monto máximo que ustedes han escuchado para préstamo de casas?

De acuerdo al sector que el cliente desee vivir encontrará desde \$55.000 los \$90,000, pero todo depende del cliente y sus ingresos.

5) ¿Conoce usted cuántas oportunidades en el mercado tiene una persona para invertir?

Todos sabemos y le recomendamos a nuestros clientes que realice sus préstamos con el BIESS.

6) ¿En qué sector a la fecha es más viable un proyecto inmobiliario en Manta?

Sabemos que el lugar de mayor plusvalía es Barbasquillo porque tienen vista al mar, parques, centros comerciales, áreas verdes y lugares de lujo.

7) ¿Cuál es su competencia directa en ese sector?

Pues la competencia directa sería Urbanización Altos de Manta Beach, y Urbanización Santa María están entre las mejores aparte de que van hacer a Millenium.

8) ¿Desde su punto de vista óptica cuál sería la mejor opción en el sector inmobiliario: vender, comprar, arrendar, corretaje.

Considero que la venta y compra de inmuebles es la mejor opción, así como invertir en proyectos inmobiliarios, pero esto tardaría en la recuperación entre que se apruebe, se construya y luego se venda.

9) ¿Ustedes conocen como sus clientes hacen las ventas de las casas en las que vivían?

Entre nuestros clientes dependiendo el sector viven en la casa o departamento que compran, sino prefieren alquilarlos.

10) ¿Cómo usted ve al cliente de la ciudad de Manta en su gran mayoría, quiere vender o quieren que le vendan su casa?

Hoy en día el cliente busca que le vendan sus propiedades porque tenemos nuestra cartera de clientes y por ende hay más opciones para ofrecer a diferencia de que lo hagan independientemente.

11) ¿Cuál es la empresa de corredores más conocida o existe un grupo de corredores?

La que está de primera por ser triple AAA es la inmobiliaria LAVIE S.A., otra muy buena es la Inmobiliaria Montecristi

12) ¿Dentro de los proyectos de las viviendas, cuantas venden por etapa?

Estamos alrededor de unas 120 a 300 según la vivienda y la urbanización, siempre y cuando hayamos tenido una buena inversión en algún proyecto.

13) ¿Cuándo compran una casa que hacen las personas con la casa cuando son propietarios donde viven?

Nuestros clientes buscan siempre el lugar tranquilo, seguro y amplio, si cumplen esos requisitos viven ahí, sino prefieren alquilarlos.

14) ¿Considera usted que en la actualidad exista alguna constructora que reciba activos como forma de pago? ¿Por qué?

Conozco algunas inmobiliarias que sí se manejan aún con esa modalidad, son muy pocas en realidad porque no fue muy rentable cuando se lo hizo hace muchos años atrás.

Apéndice G

Entrevista Experto Contador Inmobiliario N° 1

1) ¿Qué conoce usted de la existencia de las NIIF?

Si conozco son Normas Internacionales de Información Financiera, son normas de control financiera.

2) ¿Qué conoce usted de la aplicación de las NIIFs 7 y 9?

Que las NIIF 9 requiere que los activos financieros se clasifiquen en el momento de su registro inicial en tres categorías de valoración: a su coste amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio) o a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.

3) ¿Ha aplicado las normas anteriormente descritas durante su trabajo en el sector inmobiliario?

Por supuesto, estas normas son muy importantes al momento de realizar los estados financieros porque permite dar a conocer los valores razonables de pérdidas y ganancias.

4) ¿Conoce usted qué cambios se producen en los libros contables al aplicar las normas NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar y NIIF 9: Instrumentos financieros?

Es un ajuste en el importe en libros de un activo o de un pasivo, o en el importe del consumo periódico de un activo, que se produce tras la evaluación de la situación actual del elemento, así como de los beneficios futuros esperados y de las obligaciones asociadas con los activos

5) ¿Cuál sería la información que revelaría en los estados financieros producto de aplicar las NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar y NIIF 9: Instrumentos financieros en los estados financieros del sector Inmobiliario?

El objetivo de esta NIIF es requerir a las entidades que, en sus estados financieros, revelen información que permita a los usuarios evaluar: la relevancia de los instrumentos financieros en la situación financiera y en el rendimiento de la entidad

6) ¿Según su experiencia aplicando las NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar y NIIF 9: Instrumentos financieros cuáles serían los cambios en los cuatro estados financieros que se producirían?

- e) Estado de situación financiera al final del periodo
- f) Estado de resultado y otro resultado integral del periodo
- g) Estado de cambio en el patrimonio del periodo
- h) Estado de flujos del periodo

7) ¿Conoce usted si otras empresas de la localidad han iniciado un plan de implementación para aplicación de las NIIF?

Si he conocido, el plan de implementación es una herramienta con la cual una empresa busca una correcta presentación de los estados financieros, beneficiándose de una comparabilidad y una consistencia de alta calidad en informes financieros a nivel nacional e internacional.

8) ¿Cuáles son las principales dificultades que usted identifica para la aplicación de las NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar y NIIF 9: Instrumentos financieros en las inmobiliarias?

Que haya desconocimiento de la teoría y de la aplicación por parte del personal de contabilidad al momento de elaborar los estados financieros.

9) ¿El personal de contabilidad ha sido lo suficientemente capacitado para identificar todas las transacciones, activos y pasivos para su reconocimiento bajo NIIFs 7 y 9?

Considero que no, aún falta que el personal se prepare para que la responsabilidad no sea únicamente del contador sino en trabajar todos en conjunto.

Apéndice H

Entrevista Experto Contador Inmobiliario N° 2

1) ¿Qué conoce usted de la existencia de las NIIF?

Son un conjunto de normas legalmente exigibles y globalmente aceptadas, basadas en principios definidos.

2) ¿Qué conoce usted de la aplicación de las NIIFs 7 y 9?

Es un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra entidad.

3) ¿Ha aplicado las normas anteriormente descritas durante su trabajo en el sector inmobiliario?

Son muy importantes al momento de realizar los estados financieros porque permite dar a conocer los valores razonables de pérdidas y ganancias.

4) ¿Conoce usted qué cambios se producen en los libros contables al aplicar las normas NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar y NIIF 9: Instrumentos financieros?

Pues sería el importe de los activos y pasivos que se realicen periódicamente con las obligaciones que se tenga con los activos.

5) ¿Cuál sería la información que revelaría en los estados financieros producto de aplicar las NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar y NIIF 9: Instrumentos financieros en los estados financieros del sector Inmobiliario?

La información es revelar a los usuarios evaluar: la relevancia de los instrumentos financieros en la situación financiera y en el rendimiento de la entidad.

6) ¿Según su experiencia aplicando las NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar y NIIF 9: Instrumentos financieros cuáles serían los cambios en los cuatro estados financieros que se producirían?

De acuerdo a mi experiencia serían: Estados de situación financiera, estado de resultado, el estado de cambio y estado de flujos.

7) ¿Conoce usted si otras empresas de la localidad han iniciado un plan de implementación para aplicación de las NIIF?

Claro, muchas empresas del sector han implementado estas normas, ya que se han vuelto una herramienta esencial al momento de presentar los estados financieros.

8) ¿Cuáles son las principales dificultades que usted identifica para la aplicación de las NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar y NIIF 9: Instrumentos financieros en las inmobiliarias?

Una de las dificultades que se puede presentar sería que no se presenten los valores reales de los estados financieros.

9) ¿El personal de contabilidad ha sido lo suficientemente capacitado para identificar todas las transacciones, activos y pasivos para su reconocimiento bajo NIIFs 7 y 9?

En nuestra empresa tratamos de que todo el personal contable esté capacitado mucho más referente a las NIIF, porque es algo que debemos tener mucho cuidado al momento de presentar los estados financieros.

Apéndice I.

Entrevista Experto Contador Inmobiliario N° 3

1) ¿Qué conoce usted de la existencia de las NIIF?

Estas normas traen beneficios para aquellas empresas que las implementen ya que ayuda a tener información oportuna, homogénea y relevante al momento de tomar decisiones.

2) ¿Qué conoce usted de la aplicación de las NIIFs 7 y 9?

De acuerdo a mi experiencia conozco que es una iniciativa de Información a revelar de amplia base que explora cómo hacer la información a revelar más eficaz en los estados financieros.

3) ¿Ha aplicado las normas anteriormente descritas durante su trabajo en el sector inmobiliario?

He aplicado estas normas durante el tiempo de mi cargo como contador en la inmobiliaria para la que trabajo, sin embargo, desde antes de ingresar estuve aplicándolo en otras empresas.

4) ¿Conoce usted qué cambios se producen en los libros contables al aplicar las normas NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar y NIIF 9: Instrumentos financieros?

La NIIF requiere que la acumulación de los costos financieros sea efectuada contra el principal, esto es directamente en este caso contra la cuenta de obligaciones bancarias con el objetivo de presentar el valor justo del instrumento financiero.

5) ¿Cuál sería la información que revelaría en los estados financieros producto de aplicar las NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar y NIIF 9: Instrumentos financieros en los estados financieros del sector Inmobiliario?

A mi punto de vista sería que debe cumplir un objetivo, en que los estados financieros suministren información acerca de los siguientes elementos de la entidad: (a) activos; (b) pasivos; (c) patrimonio neto; (d) gastos e ingresos, en los que se incluyen las pérdidas y ganancias; (e) otros cambios en el patrimonio neto; y (f) flujos de efectivo.

6) ¿Según su experiencia aplicando las NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar y NIIF 9: Instrumentos financieros cuáles serían los cambios en los cuatro estados financieros que se producirían?

Los estados financieros que se elaboren según las NIIF para Pymes se tienen que presentar de forma comparativa respecto al año anterior para todos los importes que forman parte de los estados financieros del periodo corriente a presentar, también se debe tener en cuenta que se requiere presentar por separado cada clase

7) ¿Conoce usted si otras empresas de la localidad han iniciado un plan de implementación para aplicación de las NIIF?

Por supuesto, casi todas si no es decir todas las empresas relacionadas al sector inmobiliario aplican las NIIF, porque ayuda al análisis para la toma de decisiones.

8) ¿Cuáles son las principales dificultades que usted identifica para la aplicación de las NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar y NIIF 9: Instrumentos financieros en las inmobiliarias?

Podría ser en que los estados financieros preparados con normas nacionales adaptadas a las NIIF nunca pueden tener una declaración explícita y sin reservas de que se han aplicado íntegramente.

9) ¿El personal de contabilidad ha sido lo suficientemente capacitado para identificar todas las transacciones, activos y pasivos para su reconocimiento bajo NIIFs 7 y 9?

El contador y sus demás colaboradores deben estar lo suficientemente capacitados para llevar esta responsabilidad financiera empresarial, por eso en nuestra empresa nos envían a capacitaciones de actualización para estar al día en medio de tanta competitividad.

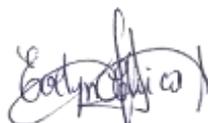
DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, Chica Alvarado, Evelyn Patricia, con C.C: # 1311110835 autora del trabajo de titulación: **“Propuesta metodológica para la aplicación de las NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar y NIIF 9 Instrumentos financieros en el sector Inmobiliario de la ciudad de Manta.”**, previo a la obtención del título de Licenciada 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, 15 de septiembre del año 2021

f.  _____

Chica Alvarado, Evelyn Patricia

C.C: 131111083-5

REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE TITULACIÓN

TÍTULO Y SUBTÍTULO:	Propuesta metodológica para la aplicación de las NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar y NIIF 9 Instrumentos financieros en el sector Inmobiliario de la ciudad de Manta.		
AUTORA:	Evelyn Patricia Chica Alvarado		
TUTOR:	CPA. Jorge Enrique Lucio Ortiz, MGS.		
INSTITUCIÓN:	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
FACULTAD:	Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales		
CARRERA:	Contabilidad y Auditoría		
TITULO OBTENIDO:	Licenciada en Contabilidad y Auditoría		
FECHA DE PUBLICACIÓN:	15 de septiembre de 2021	No DE PÁGINAS:	113 páginas
ÁREAS TEMÁTICAS:	CPA, EMPRESAS FINANCIERAS,		
PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:	NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA, NIIF 7 INSTRUMENTOS FINANCIEROS: INFORMACIÓN A REVELAR, NIIF 9 INSTRUMENTS FINANCIEROS, SECTOR INMOBILIARIO.		
RESUMEN:	<p>El presente proyecto de investigación tiene como objetivo aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera 7, Instrumento Financiero: Información a revelar y las Normas Internacionales de Información Financiera 9 Instrumento Financiero, en el sector inmobiliario de la ciudad de Manta, al ejercicio económico 2020, debido a los impactos que financieros en el reconocimiento, clasificación y medición de los instrumentos de inversión.</p> <p>Por tal motivo, se realizó el trabajo de investigación en tres secciones, en el Capítulo I, Fundamentación Teórica, en la que se define el marco teórico especificando las teorías que se va a aplicar; el marco conceptual donde se conceptualiza al sector inmobiliario; el marco referencial da como referencias casos a nivel nacional e internacional; marco normativo legal, en el que se informa las bases legales del que se desarrolló el tema.</p> <p>En el Capítulo II, Metodología de la Investigación, se definió el tipo de investigación a utilizar, las fuentes de información, el enfoque de investigación, herramientas y análisis de las entrevistas realizadas a expertos.</p> <p>Finalmente, el Capítulo III, Propuesta Metodológica, conclusiones y recomendaciones finales de la investigación.</p>		
ADJUNTO PDF:	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
CONTACTO CON AUTOR/ES:	Teléfono: +593-986573621	E-mail: evelyn.chica@cu.ucsg.edu.ec	
CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE):	Nombre: Econ. Lorena Bernabé Argandoña, MAE		
	Teléfono: 099 284 0326		
	E-mail: lorena.bernabe@cu.ucsg.edu.ec		
SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA			
Nº. DE REGISTRO (en base a datos):			
Nº. DE CLASIFICACIÓN:			