 INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO	INFORME FINAL DE PRACTICA	Código: F-PI-038
		Versión: 01
		Página 1 de 43

**FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES
COORDINACIÓN DE PRÁCTICAS**

ASPECTOS GENERALES DE LA PRÁCTICA.

Nombre de Estudiante	SILVIA ELENA VANEGAS GARCIA
Programa Académico	CONTADURIA PUBLICA
Nombre de la AGENCIA O CENTRO DE PRÁCTICA	BIENES Y BIENES CONSTRUCTORES S.A
NIT.	
Dirección	
Teléfono	311-85-00
Dependencia o Área	FINANCIERA
Nombre Completo del Jefe del estudiante	PAULA ANDREA DIAZ QUICENO
Cargo	JEFE DEPARTAMENTO CONTABLE
Labor que desempeña el estudiante	AUXILIAR CONTABLE
Nombre del Asesor de práctica	EDILMA CORREA HERNÁNDEZ
Fecha de inicio de la práctica	FEB 28 DE 2013
Fecha de finalización de la práctica	MAYO 30 DE 2013

	INFORME FINAL DE PRACTICA	Código: F-PI-38
		Versión: 01
		Página 2 de 43

TABLA DE CONTENIDO

1. ASPECTOS GENERALES DE LA PRÁCTICA	4
1.1 Centro de Práctica	4
1.2. Misión	4
1.3. Visión	4
1.4. Objetivos Institucionales	4
1.2 OBJETIVO DE LA PRÁCTICA EMPRESARIAL	5
1.2.1 Objetivo General	5
1.2.2. Objetivos Específicos	5
1.3 Justificación de la Práctica Empresarial.	6
2. ESPECIFICACIONES DE ACUERDO CON LA MODALIDAD (ÁMBITO) DE PRÁCTICA	6
2.1 Planteamiento del Problema	6
2.2 Equipo de trabajo.	7
2.3 Metodología de Trabajo.	7
2.4 Descripción del Proceso de Práctica.	9
2.5 Resultados esperados.	11
2.5.1 Alcance Espacial de la Práctica	11
2.5.2 Alcance Temporal de la Práctica	11
2.5.3 Alcance Temático de la Práctica:	11
3. SISTEMATIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DE ACUERDO CON LA MODALIDAD DE LA PRÁCTICA.	11
3.1. Etapas de la Implementación	11
3.2 El Marco Conceptual para la Información Financiera	13
3.3 Articulado de las normas contables de mayor relevancia en el sector de la Construcción.	17

	INFORME FINAL DE PRACTICA	Código: F-PI-38
		Versión: 01
		Página 3 de 43

3.4 Norma Internacional de Información Financiera nº 1 (NIIF 1)	31
3.4.1 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera	31
3.4.2 Reconocimiento y valoración Balance de apertura con arreglo a las NIIF	31
3.4.3 .Políticas Contables	32
3.4.4 Combinaciones de negocios	32
3.4.4.1 Valor razonable o revalorización como coste atribuido	32
3.4.4.2 Instrumentos financieros compuestos	33
4. CROMOGRAMA DE ACTIVIDADES	33
4.1. Cronograma de Actividades de la Práctica IUE. Anexo.	
4.2. Cronograma de actividades al Interior de la empresa Bienes y Bienes Constructores S.A	33
5 PRESUPUESTO (FICHA DE PRESUPUESTO)	34
6. INCONVENIENTES EN EL DESARROLLO DE LA PRÁCTICA.	34
7 CONCLUSIONES.	34
8. EXPERIENCIA EN LA PRÁCTICA PROFESIONAL	35
GLOSARIO	37
BIBLIOGRAFIA	40

 INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO	INFORME FINAL DE PRACTICA	Código: F-PI-38
		Versión: 01
		Página 4 de 43

1. ASPECTOS GENERALES DE LA PRÁCTICA.

1.2 Centro de Práctica.

BIENES Y BIENES CONSTRUCTORES S.A.

1.2. Misión

Bienes & Bienes S.A. es una empresa dedicada a la construcción, gerencia y ventas de proyectos inmobiliarios, ofreciendo productos con precios competitivos que permitan mejorar la calidad de vida de nuestros clientes.

1.3. Visión

Para el 2014 queremos ser reconocidos como una de las mejores empresas de construcción y comercialización de propiedad raíz en Medellín y su Área Metropolitana. Incursionaremos en el mercado inmobiliario de Bogotá a través de alianzas con otras Compañías del sector. Para ello contaremos con el mejor talento humano y desarrollaremos una cultura de servicio al cliente.

1.4. Objetivos Institucionales

Optimizar la calidad de los procesos de construcción mediante una adecuada planeación, dirección, ejecución y control, satisfaciendo las necesidades de nuestros clientes, evolucionando con los proveedores y aplicando como estrategia básica el sistema de gestión de calidad, para todas las actividades de la empresa. Asegurar la confiabilidad, oportunidad, seguridad y mejoramiento continuo de nuestro servicio, fortaleciendo la imagen y garantizando los compromisos de rentabilidad adquiridos con los accionistas. Considerar el talento humano como el activo más valioso de la empresa, por lo que establecerá planes de desarrollo integral. De igual manera define su compromiso con el desarrollo social, la protección del medio ambiente y el cumplimiento de las obligaciones establecidas con entidades gubernamentales y demás empresas.

	INFORME FINAL DE PRACTICA	Código: F-PI-38
		Versión: 01
		Página 5 de 43

1.2 OBJETIVO DE LA PRÁCTICA EMPRESARIAL

1.2.1 Objetivo General

Desarrollar un plan de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera en la Constructora Bienes y Bienes S.A , se parte de un comparativo que permite establecer acciones para la implementación de dichas normas.

1.2.2. Objetivos Específicos

- Estudiar en forma preliminar las diferencias entre las políticas contables actualmente aplicadas por la compañía y las NIIF.
- Medir los impactos de las NIIF en la estructura contable.
- Diseñar cambios en políticas, estados financieros, reportes, matrices, entre otros., bajo NIIF.
- Capacitar y entrenar al grupo de trabajo calificado para la implementación de las Normas Internacionales.

1.3 Justificación de la Práctica Empresarial.

Desarrollar esta práctica empresarial para Bienes y BienesConstructores S.A es importante porque permite presentar un panorama de la forma como se registran actualmente de acuerdo a las normas contables existentes en Colombia todos los estados de flujo de caja y la presentación de estados de resultados de cara a las nuevas normas contables y financieras que entran en vigencia a partir del 2014. NIIF.

	INFORME FINAL DE PRACTICA	Código: F-PI-38
		Versión: 01
		Página 6 de 43

Con esta práctica se pretende validar el impacto de las nuevas NIIF en un sector tan específico como es el sector de la construcción y presentar sugerencias y procesos que permitan hacer la migración a nuevo sistema contable de forma amigable para la empresa Bienes y BienesConstructores S.A.

Como estudiante es importante dado que puedo poner en práctica los conocimientos académicos adquiridos hasta la fecha y optar a mi título como Contadora Pública en la Institución Universitaria de Envigado.

2. ESPECIFICACIONES DE ACUERDO CON LA MODALIDAD (ÁMBITO) DE PRÁCTICA

2.1 Planteamiento del Problema.

La empresa BIENES Y BIENES CONSTRUCTORES S.A. al igual que las demás empresas de los diferentes sectores de la economía Colombiana se ven enfrentadas a la implementación y uso de las nuevas normas contables y financieras, NIIF y NIC.

Para el caso particular de Bienes y Bienes Constructores S.A. se evidencia la necesidad de conocer el impacto real sobre la presentación de los registros contables y los estados de resultados con las nuevas normas contables y financieras, NIIF y NIC.

En el sector de la construcción se presentan unas particularidades en cuanto al manejo de los recursos y el capital de trabajo; dado que éste puede ser propio o de terceros, la empresa entonces, administra los costos de producción en cada caso de manera diferente, los ingresos de la empresa solo llegan a los balances cuando se hace entrega definitiva del inmueble que se vende en cada proyecto de construcción.

Para medir el impacto contable y financiero se decide estructurar un comparativo que nos llevará a medir el impacto real sobre la contabilidad actual y nos permite tomar decisiones de mejoramiento tanto en los registros contables como con la implementación tecnológica de las

 INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO	INFORME FINAL DE PRACTICA	Código: F-PI-38
		Versión: 01
		Página 7 de 43

Normas Internacionales para el departamento financiero de Bienes y Bienes Constructores S.A...

2.2 Equipo de trabajo.

Practicante: Esta encargado (a) de realizar el trabajo de campo dentro de la empresa Bienes y Bienes, deberá además presentar los resultados obtenidos como respuesta a cada objetivo planteado.

Asesor Práctica: Es el responsable de acompañar al practicante durante la ejecución de la práctica, hacer correcciones y ajustes al desarrollo de la misma, de acuerdo con los lineamientos académicos y las necesidades de la empresa para garantizar el cumplimiento de los objetivos.

2.3 Metodología de Trabajo.

Para el logro de los objetivos propuestos se plantea desarrollar el trabajo de práctica bajo los siguientes lineamientos:

- **Tipo de Estudio:** Descriptivo, porque la base será la observación de los procesos actuales que se realizan en la empresa Bienes y BienesConstructores S.A para hacer los registros contables de procesos como el manejo de anticipos y garantías que se recaudan de los futuros compradores de los proyectos de construcción.

Igualmente los hallazgos de la presente práctica se entregarán en forma escrita y en ellos se reflejarán las sugerencias para la implementación de los procesos de migración contable a los nuevos sistemas adquiridos por la empresa Bienes y BienesConstructores S.A.

- **Según el tiempo:** Sincrónica, porque la práctica se desarrollara en un periodo corto e igual a 4 meses.

	INFORME FINAL DE PRACTICA	Código: F-PI-38
		Versión: 01
		Página 8 de 43

- **Según el origen de la información:** Cualitativa, porque por medio de la observación directa se podrán plasmar los procesos que se realizan en la empresa Bienes y Bienes y se propondrán los nuevos procesos con miras a facilitar los registros contables en el sistema de acuerdo con las nuevas normas contables y financieras NIIF.

- **Según la fuente de Información:**
 - ✓ Primaria: Se recopila la información directamente en la empresa de Bienes y Bienes Constructores S.A, con cada uno de los participantes en las actividades contables y de generación de información financiera de la empresa., además se destaca el hecho de que actualmente la Practicante gestora de este proyecto de práctica hace parte del grupo de recursos humanos que labora para la empresa Bienes y BienesConstructores S.A.
 - ✓ Secundaria: Se tomara como referente los procesos que actualmente desarrolla la empresa Bienes y BienesConstructores S.A para el registro de su información contable, igualmente se utilizan ensayos y documentos normativos que existen acerca de la implementación y nuevos usos contables y financieros. NIIF:
Otra fuente de información secundaria la constituyen las charlas y opiniones del impacto que tiene la implementación de las NIIF en el sector de la construcción a las cuales ha asistido el practicante.

- **Según la dirección que se le va a dar a la investigación:** Prospectiva, porque el resultado al que se espera llegar con la presentación del comparativo de cómo se hacen actualmente los registros y entrega de información financiera en la empresa Bienes y Bienes Constructores S.A y la forma como debe hacerse a partir de la implementación de las nuevas normas financieras y contables NIIF, representa para la empresa un valor agregado a su proceso de mejoramiento continuo y desarrollo operativo al interior de la misma.

	INFORME FINAL DE PRACTICA	Código: F-PI-38
		Versión: 01
		Página 9 de 43

- **Tipo de Análisis:** Inductivo se parte de la observación para llegar a conclusiones que permitan presentar los resultados acordes con los objetivos propuestos para el desarrollo de la presente práctica en la empresa Bienes y Bienes.

2.4 Descripción del Proceso de Práctica.

Para desarrollar la presente práctica empresarial se tendrá en cuenta el siguiente cronograma de actividades.

Búsqueda de la información al interior de la empresa Bienes y BienesConstructores S.A.

Tipificación de los procesos actuales.

Diseñar un plan de trabajo el cual involucre el conocimiento de la empresa.

Realizar la estructura administrativa y contable según los requerimientos de las NIFF.

Determinar las diferencias entre la contabilidad aplicada en Constructora Bienes y Bienes S.A y las normas NIIF.

Identificar los impactos sobre los sistemas tecnológicos y gestión de datos.

- Cambios a realizar en el software para la implementación de las NIFF
- Impacto en el registro de compra venta de los inmuebles.

Inmuebles usados

Cesión de promesas compraventa

Compra inmuebles (lotes)

Cuentas por cobrar a clientes después de escrituración

- Proyectos asociados con otros constructores

	INFORME FINAL DE PRACTICA	Código: F-PI-38
		Versión: 01
		Página 10 de 43

- Proyectos con fiducia completa

- Activos fijos

- Cuentas en participación

Identificar sobre sistemas y procedimientos de control interno.

- Flujo documental para alimentar la contabilidad.
- Flujos de la información requerida para los informes tributarios, administrativos e internacionales.

Establecer fecha del diagnóstico de los principales impactos de la empresa.

 INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO	INFORME FINAL DE PRACTICA	Código: F-PI-38
		Versión: 01
		Página 11 de 43

2.5 Resultados esperados.

2.5.1 Alcance Espacial de la Práctica: Presentación del comparativo de normas contables actuales Vs las Nuevas Normas Contables y Financieras NIIF Y NIC. Para la empresa Bienes y Bienes Constructores S.A.

2.5.2 Alcance Temporal de la Práctica: Este trabajo se desarrollará durante el primer semestre del año 2013 con una duración de 4 meses.

2.5.3 Alcance Temático de la Práctica:

Con el trabajo de práctica se pretende presentar un paralelo que ayude a que la empresa Bienes y Bienes Constructores S.A. los cambios que debe realizar en materia tecnológica y de manejo contable que desarrolla actualmente y que deben ajustarse a las nuevas normas contables y financiera NIIF y NIC.

3. SISTEMATIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DE ACUERDO CON LA MODALIDAD DE LA PRÁCTICA.

3.1. Etapas de la Implementación

1. Componentes del proyecto.
2. Gerencia del proyecto.
3. Inicio y fin de la implementación.
4. Estructura de los grupos de trabajo.

	INFORME FINAL DE PRACTICA	Código: F-PI-38
		Versión: 01
		Página 12 de 43

- Realizar la estructura administrativa y contable según los requerimientos de las NIFF.
5. Plan de capacitación y entrenamiento.
 - Diseñar un plan de trabajo el cual involucre el conocimiento de la empresa.
 6. Diagnóstico de la situación actual y valorización de impactos.
 - Determinar las diferencias entre la contabilidad aplicada en Constructora Bienes y Bienes S.A y las normas NIIF.
 7. Procesos de adaptación.
 8. Analizar y determinar los cambios en los sistemas de información.
 - Identificar los impactos sobre los sistemas tecnológicos y gestión de datos.
 9. Ejecución del cronograma, implementación y seguimiento.

	INFORME FINAL DE PRACTICA	Código: F-PI-38
		Versión: 01
		Página 13 de 43

3.2 El Marco Conceptual para la Información Financiera

Según lo referenciado en la página <http://www.slideshare.net/cmconsultores/resumen-tnico-niif-2012Consultado> podremos encontrar que, el Marco Conceptual del IASB fue aprobado por el Consejo del IASC en abril de 1989, para su publicación en julio del mismo año, y adoptado por el IASB en abril de 2001. En septiembre de 2010, como parte de un proyecto más amplio de revisión del Marco Conceptual, el IASB revisó el objetivo de la información financiera con propósito general y las características cualitativas de la información financiera útil. La parte restante del documento de 1989 sigue vigente.

Este *Marco Conceptual* establece los conceptos que subyacen en la preparación y presentación de los estados financieros para usuarios externos.

El *Marco Conceptual* trata:

- (a) el objetivo de la información financiera;
- (b) las características cualitativas de la información financiera útil;
- (c) la definición, reconocimiento y medición de los elementos que constituyen los estados financieros; y
- (d) los conceptos de capital y de mantenimiento del capital.

El objetivo de la información financiera con propósito general es proporcionar información financiera sobre la entidad que informa que sea útil a los inversores, prestamistas y otros acreedores existentes y potenciales para tomar decisiones sobre el suministro de recursos a la entidad. Esas decisiones conllevan, comprar, vender o mantener patrimonio e instrumentos de deuda y proporcionar o liquidar préstamos y otras formas de crédito.

Numerosos inversores, prestamistas y otros acreedores existentes no pueden requerir que las entidades que informan les proporcionen información directamente y deben confiar en los estados financieros con propósito general para obtener la mayor parte de la información financiera que necesitan. Por consiguiente, ellos son los principales usuarios a quienes se dirigen los estados financieros con propósito general.

 INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO	INFORME FINAL DE PRACTICA	Código: F-PI-38
		Versión: 01
		Página 14 de 43

Los estados financieros con propósito general no proporcionan ni pueden proporcionar toda la información que necesitan los inversores, prestamistas y otros acreedores existentes o potenciales. Esos usuarios necesitan considerar la información pertinente de otras fuentes. Otras partes, tales como reguladores y público distinto de los inversores, prestamistas y otros acreedores, pueden encontrar también útiles los estados financieros con propósito general. Sin embargo, esos estados no están principalmente dirigidos a estos otros grupos.

Con el fin de cumplir sus objetivos, los estados financieros se preparan sobre la base de la acumulación o del devengo contable. La contabilidad de acumulación (o devengo) describe los efectos de las transacciones y otros sucesos y circunstancias sobre los recursos económicos y los derechos de los acreedores de la entidad que informa en los periodos en que esos efectos tienen lugar, incluso si los cobros y pagos resultantes se producen en un periodo diferente. Esto es importante porque la información sobre los recursos económicos y los derechos de los acreedores de la entidad que informa y sus cambios durante un periodo proporciona una mejor base para evaluar el rendimiento pasado y futuro de la entidad que la información únicamente sobre cobros y pagos del periodo.

Los estados financieros se preparan normalmente bajo el supuesto de que una entidad está en funcionamiento y continuará su actividad dentro del futuro previsible.

Las características cualitativas identifican los tipos de información que van a ser probablemente más útiles a los inversores, prestamistas y otros acreedores existentes y potenciales para la toma de decisiones sobre la entidad las cuales se toman a partir del contenido del informe financiero (información financiera). Si la información financiera ha de ser útil, debe ser relevante (deben tener valor predictivo y valor de confirmación, basado en la naturaleza o magnitud, o ambas, de las partidas a las que se refiere la información en el contexto del informe financiero de una entidad individual) y representar fielmente lo que pretende destacar (la información debe ser completa, neutral y libre de error). La utilidad de la información financiera se mejora si es comparable, verificable, oportuna y comprensible. El IASB reconoce que el costo puede ser una restricción al prepararse información financiera útil.

 INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENAVIGADO	INFORME FINAL DE PRACTICA	Código: F-PI-38
		Versión: 01
		Página 15 de 43

Los elementos relacionados directamente con la medida de la situación financiera son los activos, los pasivos y el patrimonio. Se definen como sigue:

(a) **Un activo** es un recurso controlado por la entidad como resultado de sucesos pasados, del que la entidad espera obtener, en el futuro, beneficios económicos.

(b) **Un pasivo** es una obligación presente de la entidad, surgida a raíz de sucesos pasados, al vencimiento de la cual, y para cancelarla, la entidad espera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos.

(c) **Patrimonio** es la parte residual de los activos de la entidad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los elementos denominados ingresos y gastos se definen como sigue:

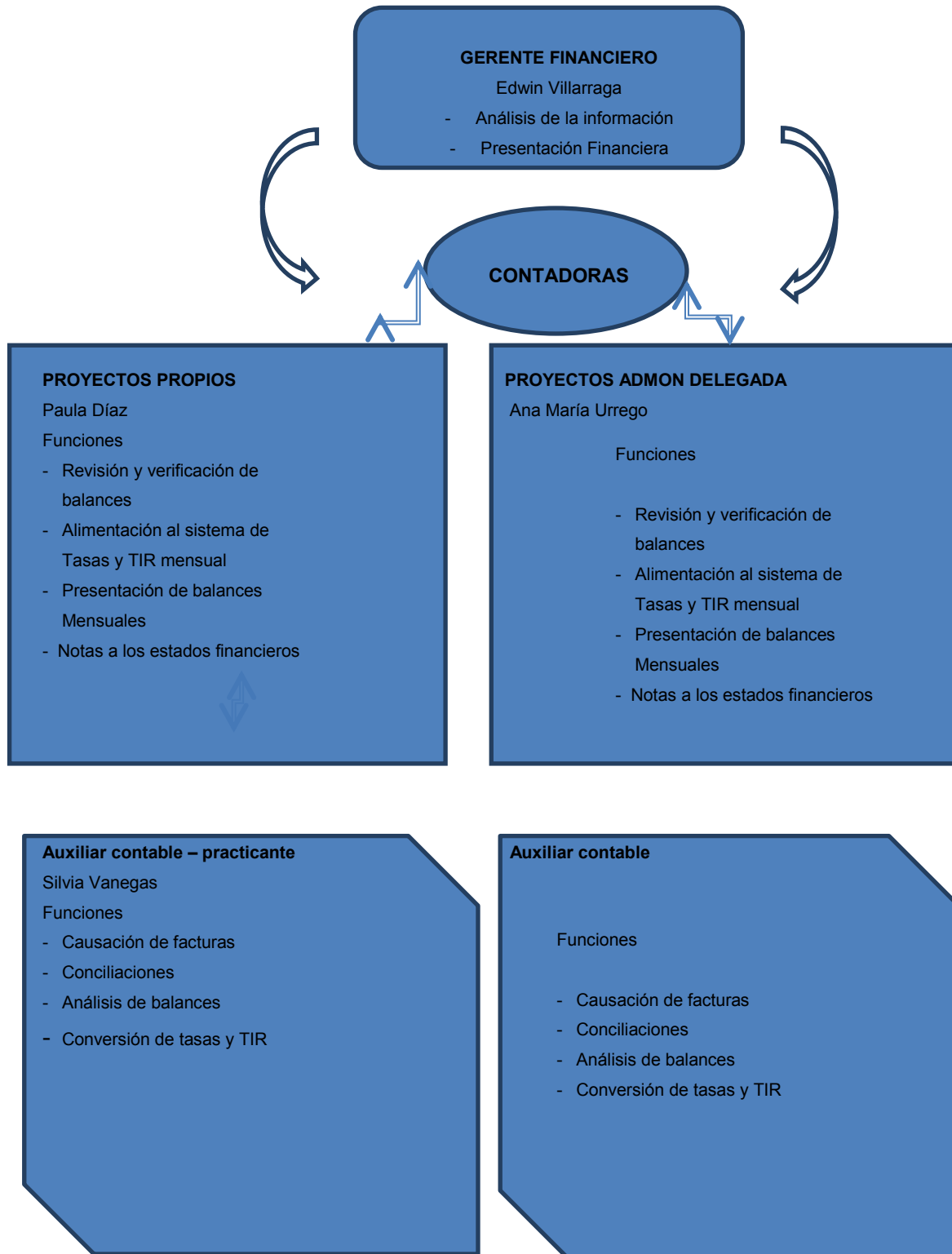
(a) **Ingresos** son los incrementos en los beneficios económicos, producidos a lo largo del periodo contable, en forma de entradas o incrementos de valor de los activos, o bien como decrementos de los pasivos, que dan como resultado aumentos del patrimonio, y no están relacionados con las aportaciones de los propietarios a este patrimonio.

(b) **Gastos** son los decrementos en los beneficios económicos, producidos a lo largo del periodo contable, en forma de salidas o disminuciones del valor de los activos, o bien por la generación o aumento de los pasivos, que dan como resultado decrementos en el patrimonio, y no están relacionados con las distribuciones realizadas a los propietarios de este patrimonio. Debe ser objeto de reconocimiento toda partida que cumpla la definición de elemento siempre que:

(a) que sea probable que cualquier beneficio económico asociado con la partida llegue a, o salga de la entidad;

(b) el elemento tenga un costo o valor que pueda ser medido con fiabilidad.

DESARROLLO A IMPLEMENTAR
ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA NIC



	INFORME FINAL DE PRACTICA	Código: F-PI-38
		Versión: 01
		Página 17 de 43

3.3 Articulado de las normas contables de mayor relevancia en el sector de la Construcción.

ARTICULO COLOMBIANO NORMA INTERNACIONAL

<p style="text-align: center;"><u>NIC 2 BASE LEGAL:</u></p> <p>RESOLUCIONES DEL TRIBUNAL FISCAL</p> <p>La venta de bienes futuros no se encuentra afecta al IGV, por cuanto la entrada en vigencia de dichas operaciones se encuentra condicionada a que el bien materia de la misma exista. De acuerdo con esta posición, el nacimiento de la obligación tributaria del IGV ocurre en el momento en que se efectúa el pago (hasta por el monto del mismo) siempre que éste haya sido efectuado con posterioridad a la existencia del bien. Según esta posición, los pagos efectuados con anterioridad deben ser reconocidos para efectos del cálculo del IGV recién en el momento en que exista el inmueble.</p> <p style="text-align: center;"><u>NIC 11 BASE LEGAL:</u></p> <p>En Colombia no se ha establecido el tratamiento contable de los contratos de construcción. Solo normas tributarias se refieren a la forma de determinación de la base gravable del impuesto sobre las ventas.</p> <p>Mientras que en la NIC 11 es amplio y detallado y establece un único método para reconocer los ingresos para este tipo de contratos: el método de porcentaje.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Las normas tributarias Colombianas contemplan dos métodos de 	<p style="text-align: center;"><u>NIC 2 INVENTARIOS</u></p> <p>Objetivo</p> <p>Prescribir el tratamiento contable de las existencias, incluyendo la determinación del coste y su consiguiente reconocimiento como gasto.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Las existencias deben ser valoradas al coste o al valor neto realizable, según cuál sea menor. • <u>Los costes comprenderán el precio de adquisición, el coste de transformación (materiales, mano de obra y gastos generales) y otros costes en los que no se haya incurrido para dar a las existencias su condición y ubicación actuales, pero no las diferencias de cambio.</u> • Para los elementos de existencias que no son intercambiables, se atribuyen costes específicos a los elementos individuales específicos que conforman las existencias. • Para los elementos intercambiables, el coste se determina usando las fórmulas de primera entrada primera salida (FIFO) o coste de promedio ponderado. La fórmula LIFO no está permitida.
--	---

reconocimiento de este tipo de operaciones: el método de honorarios y el método de la utilidad bruta.

1. Tratándose de obras cuya ejecución se terminará en un plazo mayor de tres (3) años, las empresas de construcción que opten por el método previsto en el inciso del Impuesto a la Renta determinarán su renta considerando la liquidación del avance de obra por el trienio (36 meses), no pudiendo diferir dicha determinación hasta el final del ejercicio gravable en el cual se cumplió el tercer año de ejecución de la obra.

En tal supuesto, a partir del cuarto año de ejecución de la obra las empresas de construcción deben optar por alguno de los otros métodos contemplados en el mencionado artículo 63° hasta la conclusión de la obra.

2. No se encuentra gravada con el Impuesto General a las Ventas, la primera transferencia de un bien inmueble que fue mandado a construir por una empresa no dedicada a la venta de inmuebles, y que forma parte de su activo fijo.

3. La venta del inmueble antes mencionado no debe formar parte del cálculo de la prorrata.

NIC 16

DECRETO 2649 / 93

En el Decreto 2649 de 1993, Artículo 64 encontramos contemplada la Contabilización de las Propiedades, Planta y Equipo.

Este artículo fue modificado con el Decreto 1536 de 07 de Mayo de 2.007, el cual señala:

- Cuando se venden las existencias, el valor contable debe reconocerse como gasto en el período en que se registra en ingreso correspondiente.

NIC 11 CONTRATOS CONSTRUCCION

La NIC 11 se basa en el tratamiento contable de los ingresos ordinarios y los costes relacionados con los contratos de construcción. Es importante destacar que la fecha en que la actividad del contrato comienza y la fecha en la que termina el mismo son completamente distintas, es decir, en diferentes ejercicios contables, por tanto, la cuestión fundamental al contabilizar los contratos de construcción es la distribución de los ingresos ordinarios y los costes que cada uno de ellos genere, entre los ejercicios contables a lo largo de los cuales se ejecuta.

2 Alcance

Esta Norma debe ser aplicada para la contabilización de los contratos de construcción, en los estados financieros de los contratistas.

3 Definiciones

Los siguientes términos se usan, en la presente NIC:

Un contrato de construcción, es un contrato para la fabricación de un activo o un conjunto de activos, que están íntimamente relacionados entre sí o son interdependientes en términos de su diseño, tecnología y función, o bien en relación con su último destino o utilización.

Un contrato de precio fijo es un contrato de construcción en el que el contratista acuerda

El valor de realización, actual o presente de estos activos debe determinarse al cierre del periodo en el cual se hubieren adquirido o formado y al menos cada tres años, mediante avalúos practicados por personas naturales, vinculadas o no laboralmente al ente económico, o por personas jurídicas, de comprobada idoneidad profesional, solvencia moral, experiencia e independencia. Siempre y cuando no existan factores que indiquen que ello sería inapropiado, entre uno y otro avalúo estos se ajustan al cierre del periodo utilizando indicadores específicos de predios según publicaciones oficiales o, a falta de éstos, por el índice de precios al consumidor para ingresos medios, establecido por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística, DANE, registrado entre el 1° de enero y el 31 de diciembre del respectivo año. A continuación realizaremos un paralelo de las diferencias más significativas entre la NIC 16 y el Decreto 2649, en cuanto al tratamiento contable de la Propiedad, Planta y Equipo. Los cuales buscan condensar los elementos principales a los que estas normas hacen referencia.

NIC 18 RESOLUCIONES DEL TRIBUNAL FISCAL

DECRETO 2649 Art. 61. Inversiones. Las inversiones están representadas en títulos valores y demás documentos a cargo de otros entes económicos, conservados con el fin de obtener rentas fijas o variables, de controlar otros entes o de asegurar el mantenimiento de relaciones con estos.

un precio fijo, o una cantidad fija por unidad de producto, y en algunos casos tales precios están sujetos a cláusulas de revisión si aumentan los costes.

Un contrato de margen sobre el coste es un contrato de construcción en el que se reembolsan al contratista los costes satisfechos por él y definidos previamente en el contrato, más un porcentaje de esos costes o una cantidad fija.

Un contrato de construcción puede acordarse para la fabricación de un solo activo, como un puente, un edificio o un túnel, o puede referirse a la construcción de varios activos que estén íntimamente relacionados entre sí o sean interdependientes en términos de su diseño, tecnología y función, o bien en relación con su último destino o utilización; ejemplos de dichos contratos son los de construcción de refinерías u otras instalaciones complejas especializadas.

El término contratos de construcción incluye:

Los contratos de prestación de servicios que estén directamente relacionados con la construcción del activo, por ejemplo los relativos a servicios de gestión del proyecto y arquitectos, así como

Los contratos para la demolición o rehabilitación de activos y la restauración del entorno que puede seguir a la demolición de algunos activos

Las fórmulas que se utilizan en los contratos de construcción son variadas, pero para los propósitos de esta NIC se clasifican en contratos de precio fijo y contratos de

<p>Cuando representan activos de fácil enajenación, respecto de los cuales se tiene el propósito de convertirlos en efectivo antes de un año, se denominan inversiones temporales. Las que no cumplen con estas condiciones se denominan inversiones permanentes.</p> <p>La venta de bienes futuros no se encuentra afecta al IGV, por cuanto la entrada en vigencia de dichas operaciones se encuentra condicionada a que el bien materia de la misma exista. De acuerdo con esta posición, el nacimiento de la obligación tributaria del IGV ocurre en el momento en que se efectúa el pago (hasta por el monto del mismo) siempre que éste haya sido efectuado con posterioridad a la existencia del bien. Según esta posición, los pagos efectuados con anterioridad deben ser reconocidos para efectos del cálculo del IGV recién en el momento en que exista el inmueble.</p> <p><u>NIC 40 RESOLUCIONES</u> DECRETO 2649 DEL RÉGIMEN PARA DETERMINAR LA RENTA Para los efectos de la liquidación del impuesto, las rentas en especie se computarán al valor de mercado de las especies en la fecha en que fueron percibidas. Las diferencias de cambio originadas por operaciones que fuesen objeto habitual de la actividad gravada y las que se produzcan por razones de los créditos obtenidos para financiarlas, constituyen resultados computables a efectos de la determinación de la renta neta. Para los efectos de la determinación del Impuesto a la Renta, por operaciones en</p>	<p>margen sobre el coste. Algunos contratos de construcción pueden contener características de una y otra modalidad.</p> <p>4 Agrupación y segmentación de los contratos de construcción Los requisitos contables de esta NIC se aplican por separado para cada contrato de construcción. No obstante, en ciertas circunstancias es necesario aplicar la NIC de forma independiente a los componentes identificables de un contrato único o juntar un grupo de contratos a efectos de su tratamiento contable. Cuando un contrato cubre varios activos, la construcción de cada uno de ellos debe tratarse como un elemento separado cuando: Se han recibido propuestas económicas diferentes para cada activo Cada activo ha estado sujeto a negociación separada, y el constructor y el cliente han tenido la posibilidad de aceptar o rechazar la parte del contrato relativa a cada uno de los activos Pueden identificarse los ingresos ordinarios y costes de cada activo Un grupo de contratos, ya procedan de un cliente o de varios, debe ser tratado como un único contrato de construcción cuando: El grupo de contratos se negocia como un único paquete Los contratos están tan íntimamente relacionados que son, efectivamente, parte de un único proyecto con un margen de beneficios genérico para todos ellos Los contratos se ejecutan simultáneamente, o bien en una secuencia continua</p>
---	---

<p>moneda extranjera, se aplicarán las siguientes normas:</p> <p>ART 69.</p> <p>a) Las operaciones en moneda extranjera se contabilizarán al tipo de cambio vigente a la fecha de la operación.</p> <p>b) Las diferencias de cambio que resulten del canje de la moneda extranjera por moneda nacional, se considerarán como ganancia o como pérdida del ejercicio en que se efectúa el canje.</p> <p>c) Las diferencias de cambio que resulten de los pagos o cobranzas por operaciones pactadas en moneda extranjera, contabilizadas en moneda nacional, que se produzcan durante el ejercicio se considerarán como ganancia o como pérdida de dicho ejercicio.</p> <p>d) Las diferencias de cambio que resulten de expresar en moneda nacional los saldos de moneda extranjera correspondientes a activos y pasivos, deberán ser incluidas en la determinación de la materia imponible del período en el cual la tasa de cambio fluctúa, considerándose como utilidad o como pérdida.</p> <p>e) Las diferencias de cambio originadas por pasivos en moneda extranjera relacionados y plenamente identificables, ya sea que se encuentren en existencia o en tránsito a la fecha del balance general, deberán afectar el valor neto de los inventarios correspondientes. Cuando no sea posible identificar los inventarios con el pasivo en moneda extranjera, la diferencia de cambio deberá afectar los resultados del ejercicio.</p> <p>f) Las diferencias de cambio originadas por pasivos en moneda extranjera relacionadas con activos fijos existentes o en tránsito u</p>	<p>Un contrato puede contemplar la construcción de un activo adicional a lo pactado originalmente, o puede ser modificado para incluir la construcción de tal activo. La construcción de este activo adicional debe tratarse como un contrato separado cuando:</p> <p>El activo difiere significativamente en términos de diseño, tecnología o función del activo o activos cubiertos por el contrato original</p> <p>El precio del activo se negocia sin tener como referencia el precio fijado en el contrato original.</p> <p><u>NIC 16</u></p> <p>El valor razonable de los terrenos y edificios (avaluado por un perito) y maquinaria y equipo (avaluado por una transacción) será el valor del mercado. Si el activo es de difícil adquisición en el mercado, su valoración será su costo de reposición.</p> <p><u>NIC 18 VENTA DE BIENES FUTURAS</u></p> <p>La principal preocupación en la contabilización de ingresos de actividades ordinarias es determinar cuándo deben ser reconocidos. El ingreso de actividades ordinarias es reconocido cuando sea probable que los beneficios económicos futuros fluyan a la entidad y estos beneficios puedan ser medidos con fiabilidad. Esta Norma identifica las circunstancias en las cuales se cumplen estos criterios para que los ingresos de actividades ordinarias sean reconocidos. También suministra una guía práctica sobre la aplicación de tales criterios.</p>
--	--

<p>otros activos permanentes a la fecha del balance general, deberán afectar el costo del activo. Esta norma es igualmente de aplicación en los casos en que la diferencia de cambio esté relacionada con los pagos efectuados en el ejercicio. La depreciación de los activos así reajustados por diferencias de cambio, se hará en cuotas proporcionales al número de años que falten para depreciarlos totalmente.</p> <p>g) Las inversiones permanentes en valores en moneda extranjera se registrarán y mantendrán al tipo de cambio vigente de la fecha de su adquisición, cuando califiquen como partidas no monetarias.</p> <p>g) Las inversiones permanentes en valores en moneda extranjera se registrarán y mantendrán al tipo de cambio vigente de la fecha de su adquisición. No están comprendidos en este inciso los Certificados Bancarios de Moneda Extranjera, a los que les resulta de aplicación la regla contenida en el inciso d) de este artículo.</p> <p>Las diferencias de cambio se determinarán utilizando el tipo de cambio del mercado que corresponda.</p> <p>Los contribuyentes, empresas o sociedades que, en razón de la actividad que desarrollen, deban practicar inventario, valuarán sus existencias por su costo de adquisición o producción adoptando cualquiera de los siguientes métodos, siempre que se apliquen uniformemente de ejercicio en ejercicio:</p> <p>a) Primeras entradas, primeras salidas (PEPS). b) Promedio diario, mensual o anual (PONDERADO O MOVIL). c) Identificación específica. d) Inventario al detalle o por menor.</p>	<p>Ingreso de actividades ordinarias es la entrada bruta de beneficios económicos, durante el periodo, surgidos en el curso de las actividades ordinarias de una entidad, siempre que tal entrada dé lugar a un aumento en el patrimonio, que no esté relacionado con las aportaciones de los propietarios de ese patrimonio.</p> <p>Esta Norma debe ser aplicada al contabilizar ingresos de actividades ordinarias procedentes de las siguientes transacciones y sucesos:</p> <p>(a) venta de bienes; (b) la prestación de servicios; y (c) el uso, por parte de terceros, de activos de la entidad que produzcan intereses, regalías y dividendos.</p> <p>Normalmente, el criterio usado para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias en esta Norma se aplicará por separado a cada transacción. No obstante, en determinadas circunstancias, es necesario aplicar tal criterio de reconocimiento, por separado, a los componentes identificables de una única transacción, con el fin de reflejar la sustancia de la operación. Por ejemplo, cuando el precio de venta de un producto incluye una cantidad identificable a cambio de algún servicio futuro, tal importe se diferirá y reconocerá como ingreso en el intervalo de tiempo durante el que tal servicio será ejecutado. A la inversa, el criterio de reconocimiento será de aplicación a dos o más transacciones, conjuntamente, cuando las mismas están ligadas de manera que el efecto comercial no puede ser entendido sin</p>
---	---

e) Existencias básicas.

El reglamento podrá establecer, para los contribuyentes, empresas o sociedades, en función a sus ingresos anuales o por la naturaleza de sus actividades, obligaciones especiales relativas a la forma en que deben llevar sus inventarios y contabilizar sus costos.

Las empresas de construcción o similares, que ejecuten contratos de obra cuyos resultados correspondan a más de un (1) ejercicio gravable podrán acogerse a uno de los siguientes métodos, sin perjuicio de los pagos a cuenta a que se encuentren obligados, en la forma que establezca el Reglamento:

- a) Asignar a cada ejercicio gravable la renta bruta que resulte de aplicar sobre los importes cobrados por cada obra, durante el ejercicio comercial, el porcentaje de ganancia bruta calculado para el total de la respectiva obra;
- b) Asignar a cada ejercicio gravable la renta bruta que se establezca deduciendo del importe cobrado o por cobrar por los trabajos ejecutados en cada obra durante el ejercicio comercial, los costos correspondientes a tales trabajos; o,
- c) Diferir los resultados hasta la total terminación de las obras, cuando éstas, según contrato, deban ejecutarse dentro de un plazo no mayor de tres (3) años, en cuyo caso los impuestos que correspondan se aplicarán sobre la ganancia así determinada, en el ejercicio comercial en que se concluyan las obras, o se recepción en oficialmente, cuando este requisito deba recabarse según las disposiciones vigentes sobre la materia. En caso que la obra se deba terminar o se termine

referencia al conjunto completo de transacciones. Por ejemplo una entidad puede vender bienes y, al mismo tiempo, hacer un contrato para recomprar esos bienes más tarde, con lo que se niega el efecto sustantivo de la operación, en cuyo caso las dos transacciones han de ser contabilizadas de forma conjunta.

La medición de los ingresos de actividades ordinarias debe hacerse utilizando el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, derivada de los mismos. Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición.

El importe de los ingresos de actividades ordinarias derivados de una transacción se determina, normalmente, por acuerdo entre la entidad y el vendedor o usuario del activo. Se medirán al valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, teniendo en cuenta el importe de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la entidad pueda otorgar.

Venta de bienes

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta de bienes deben ser reconocidos y registrados en los estados financieros cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- (a) la entidad ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;

<p>en plazo mayor de tres (3) años, la utilidad será determinada el tercer año conforme a la liquidación del avance de la obra por el trienio.</p> <p>c) (96) Diferir los resultados hasta la total terminación de las obras, cuando éstas, según contrato, deban ejecutarse dentro de un plazo no mayor de tres (3) años, en cuyo caso los impuestos que correspondan se aplicarán sobre la ganancia así determinada, en el ejercicio comercial en que se concluyan las obras, o se recepción en oficialmente, cuando este requisito deba recabarse según las disposiciones vigentes sobre la materia. En caso que la obra se deba terminar o se termine en plazo mayor de tres (3) años, la utilidad será determinada a partir del tercer año, siguiendo los métodos a que se refieren los incisos a) y b) de este artículo, previa liquidación del avance de la obra por el trienio.</p> <p>En todos los casos se llevará una cuenta especial por cada obra.</p> <p>En los casos de los incisos a) y b) la diferencia que resulte en definitiva de la comparación de la renta bruta real y la establecida mediante los procedimientos a que dichos incisos se contraen, se imputará al ejercicio gravable en el que se concluya la obra.</p> <p>El método que se adopte, según lo dispuesto en este artículo, deberá aplicarse uniformemente a todas las obras que ejecute la empresa, y no podrá ser variado sin autorización de la DIAN, la que determinará a partir de qué año podrá efectuarse el cambio.</p> <p>Tratándose de bonos dados en pago a los contratistas de obras de edificaciones, pistas, veredas, obras sanitarias y eléctricas del Sector Público Nacional, dichos trate cómputo</p>	<p>(b) la entidad no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;</p> <p>(c) el importe de los ingresos de actividades ordinarias puede medirse con fiabilidad;</p> <p>(d) es probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y</p> <p>(e) los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.</p> <p>Prestación de servicios</p> <p>Cuando el resultado de una transacción, que suponga la prestación de servicios, pueda ser estimado con fiabilidad, los ingresos de actividades ordinarias asociados con la operación deben reconocerse, considerando el grado de terminación de la prestación final del periodo sobre el que se informa. El resultado de una transacción puede ser estimado con fiabilidad cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:</p> <p>(a) el importe de los ingresos de actividades ordinarias puede medirse con fiabilidad;</p> <p>(b) es probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción;</p> <p>(c) el grado de terminación de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, puede ser medido con fiabilidad; y</p> <p>(d) los costos ya incurridos en la prestación, así como los que quedan por incurrir hasta</p>
--	--

<p>de la renta, sólo aquella parte de los mencionados bonos que sea realizada durante el correspondiente ejercicio.</p> <p>Para los efectos de esta ley, el valor que el importador asigne a las mercaderías y productos importados no podrá ser mayor que el precio ex-fábrica en el lugar de origen más los gastos hasta puerto, en la forma que establezca el reglamento, teniendo en cuenta la naturaleza de los bienes importados y la modalidad de la operación. Si el importador asignara un valor mayor a las mercaderías y productos, la diferencia se considerará, salvo prueba en contrario, como renta gravable de aquél.</p> <p>Asimismo, para los efectos de esta ley, el valor asignado a las mercaderías o productos que sean exportados, no podrá ser inferior a su valor real, entendiéndose por tal el vigente en el mercado de consumo menos los gastos, en la forma que establezca el reglamento, teniendo en cuenta los productos exportados y la modalidad de la operación. Si el exportador asignara un valor inferior al indicado, la diferencia, salvo prueba en contrario, será tratada como renta gravable de aquél.</p> <p>Los demás perceptores de rentas de tercera categoría están obligados a llevar contabilidad completa.</p> <p>Las personas jurídicas están obligadas a llevar contabilidad completa.</p> <p>Los otros perceptores de rentas de tercera categoría, salvo las personas naturales, sucesiones indivisas, sociedades conyugales que optaron por tributar como tales que obtengan exclusivamente las rentas, están obligados a llevar contabilidad, de acuerdo a</p>	<p>completarla, pueden ser medidos con fiabilidad.</p> <p>El reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias por referencia al grado de terminación de una transacción se denomina habitualmente con el nombre de método del porcentaje de terminación. Bajo este método, los ingresos de actividades ordinarias se reconocen en los periodos contables en los cuales tiene lugar la prestación del servicio. El reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias con esta base suministrará información útil sobre la medida de la actividad de servicio y su ejecución en un determinado periodo.</p> <p>Cuando el resultado de una transacción, que implique la prestación de servicios, no pueda ser estimado de forma fiable, los ingresos de actividades ordinarias correspondientes deben ser reconocidos como tales sólo en la cuantía de los gastos reconocidos que se consideren recuperables.</p> <p>Intereses, regalías y dividendos</p> <p>Los ingresos de actividades ordinarias deben reconocerse de acuerdo con las siguientes bases:</p> <p>(a) los intereses deben reconocerse utilizando el método del tipo de interés efectivo, como se establece en la NIC 39, párrafos 9 y GA5 a GA8; (b) las regalías deben ser reconocidas utilizando la base de acumulación (o devengo), de acuerdo con la sustancia del acuerdo en que se basan; y</p> <p>(c) los dividendos deben reconocerse cuando se establezca el derecho a recibirlos por parte del accionista.</p>
---	--

los siguientes tramos:

1. Hasta 100 UVT de ingresos brutos anuales: Registro de Ventas e Ingresos, Registro de Compras, Libro de Inventarios y Balances, y Libro Caja y Bancos.

2. Más de 100 UVT de ingresos brutos anuales: Contabilidad completa.

a) Otros libros y registros contables que, los sujetos comprendidos en el numeral 1 del párrafo anterior, se encuentren obligados a llevar.

b) Los libros y registros contables que integran la contabilidad completa a que se refiere el presente artículo.

c) Las características, requisitos, información mínima y demás aspectos relacionados a los libros y registros contables citados en los incisos a) y b) precedentes, que aseguren un adecuado control de las operaciones de los contribuyentes.

Las sociedades irregulares previstas en el Artículo 423° de la Ley General de Sociedades; comunidad de bienes; joint venture, consorcios y demás contratos de colaboración empresarial, perceptores de rentas de tercera categoría, deberán llevar contabilidad independiente de las de sus socios o partes contratantes.

Sin embargo, tratándose de contratos en los que por la modalidad de la operación no fuera posible llevar la contabilidad en forma independiente, cada parte contratante podrá contabilizar sus operaciones, o de ser el caso, una de ellas podrá llevar la contabilidad del contrato, debiendo en ambos casos, solicitar autorización a la DIAN quien la aprobará o denegará en un plazo no mayor a quince días.

NIC 40 INVERSIONES INMOBILIARIAS

Las inversiones inmobiliarias son las que la empresa mantiene con el objetivo de generar ingresos a través de su alquiler o su venta. Por lo tanto, estas inversiones no incluyen los inmuebles donde la empresa desarrolla su actividad, como son la fábrica o las oficinas, por ejemplo.

[§5052-1] RTF. —Terreno adquirido por empresa inmobiliaria califica como existencias. "En el caso de autos, (...), y considerando que la actividad de la recurrente es la compra y venta de inmuebles, corresponde concluir que los terrenos adquiridos en calidad de aporte califican como existencias, por lo que debía determinarse el valor de venta conforme con lo establecido en el (...) de la Ley del Impuesto a la Renta, esto es el que normalmente se obtiene en las operaciones onerosas que la empresa realiza con terceros." (T.F., RTF 01203-2-2008, ene. 30/2008, V. P. Zelaya Vidal)

CRITERIOS DE RECONOCIMIENTO

[§ 5053] PAR 16.—Las inversiones inmobiliarias se reconocen como activos cuando cumplan con los siguientes criterios:

- Sea probable que los beneficios económicos futuros relacionados con la inversión inmobiliaria fluyan hacia la empresa; y

- El costo de la propiedad de inversión puede ser medido confiablemente.

MEDICIÓN INICIAL

[§ 5054] PAR. 20 a 29. —Las inversiones inmobiliarias deben valorarse a su precio de costo más cualquier costo directamente

De no mediar resolución expresa, al cabo de dicho plazo, se dará por aprobada la solicitud. Quien realice la función de operador y sea designado para llevar la contabilidad del contrato, deberá tener participación en el contrato como parte del mismo.

Tratándose de contratos con vencimiento a plazos menores a tres (3) años, cada parte contratante podrá contabilizar sus operaciones o, de ser el caso, una de ellas podrá llevar la contabilidad del contrato, debiendo a tal efecto, comunicarlo a la DIAN dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de celebración del contrato.

Tratándose de contratos con vencimiento a plazos menores a un año, cada parte contratante podrá contabilizar sus operaciones o, de ser el caso, una de ellas podrá llevar la contabilidad del contrato, debiendo a tal efecto, comunicarlo a la DIAN dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de celebración del contrato.

Los que en el ejercicio gravable anterior o en el curso del ejercicio, hubieran percibido rentas brutas de segunda categoría que excedan veinte (20) unidades impositivas tributarias.

atribuible, como por ejemplo servicios legales o impuestos por traspaso de propiedades.

En el supuesto de que un desembolso posterior relacionado con la inversión inmobiliaria genere algún tipo de beneficio económico futuro, adicional al generado por la inversión original, el desembolso realizado se reconocerá agregándose al valor contable. En el supuesto que no sea probable que se originen beneficios adicionales a partir del desembolso posterior, se reconocerá como gasto del período.

Si se tratan de inmuebles construidos por la propia empresa, su costo comprende los desembolsos realizados hasta la culminación de la construcción, hasta esta fecha es aplicable la NIC 16, a partir de entonces se convierte en una propiedad de inversión y su valuación será regulada por la NIC 40.

VALORACIÓN POSTERIOR

[§ 5055] PAR 30. —Elección de política contable. La empresa deberá escoger uno de los dos modelos siguientes como política contable, y aplicarla a todas sus inversiones inmobiliarias:

- Modelo del valor razonable, o
- Modelo de costo.

[§ 5056] PAR 33 a 52. —Modelo del valor razonable. El valor razonable será el precio más probable dado por el mercado a la inversión inmobiliaria, es decir, el mejor precio que razonablemente pueda obtener el vendedor y el precio razonablemente más ventajoso y posible para el comprador.

El valor razonable de una inversión inmobiliaria tendrá que reflejar, a fecha de balance, el estado y las condiciones reales del mercado. La estimación del valor razonable se efectuará a fecha de balance, puesto que el valor estimado para otra fecha podría ser incorrecto debido a posibles variaciones en la valoración del mercado para la inversión inmobiliaria en cuestión.

La mejor evidencia de valor razonable son los precios actuales en un mercado activo para propiedades similares a las inversiones inmobiliarias de la empresa. Si no se tuviera evidencia de los precios actuales del mercado, se podrá tomar la información de las siguientes fuentes:

- Los precios actuales de un mercado activo para inversiones de diferente naturaleza, condiciones o localización, ajustados para reflejar las indicadas diferencias.

- Los precios actuales en mercados menos activos, ajustados para reflejar las diferencias.

- Las proyecciones de flujos de efectivo descontados basadas en estimaciones confiables de flujos de efectivo futuros.

[§ 5057] PAR 53. Incapacidad de determinar fiablemente el valor razonable. Los casos donde no puede ser posible la determinación del valor razonable de la inversión inmobiliaria surgen cuando:

- No son frecuentes transacciones similares en el mercado, o

- No puede estimarse el valor razonable por ningún método alternativo como el de precios recientes en mercados menos activos o proyecciones de flujos de caja

actualizados.

En estos casos, la empresa deberá utilizar el costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro de activos hasta la venta de la inversión inmobiliaria, asumiendo que el valor residual de la inversión inmobiliaria es cero.

En el supuesto de que una empresa haya valorado previamente una inversión inmobiliaria a valor razonable, tendrá que seguir haciéndolo a dicho valor razonable hasta el momento de la transferencia o venta.

[§ 5058] PAR 56. Modelo de costo. En el supuesto de que la empresa escoja el modelo de costo como criterio contable tras el reconocimiento inicial, deberá valorar todas las inversiones inmobiliarias de acuerdo con el costo, menos la amortización acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro de los activos, siguiendo las disposiciones de la NIC 16. (§ 1662)

INFORMACIÓN A REVELAR

[§ 5060] PAR 74 y 75. Información general. La empresa deberá facilitar la siguiente información:

- a) Métodos utilizados para obtener el valor razonable de las inversiones inmobiliarias;
- b) Detallar si el valor razonable se ha determinado con la tasación de un perito cualificado o si no ha habido ninguna valoración;
- c) Importes en la cuenta de resultados por:
 - Ingresos derivados de rentas de inversiones inmobiliarias;
 - Gastos derivados de las inversiones inmobiliarias, como el caso de reparación y

mantenimiento, que hayan generado ingresos por rentas durante el ejercicio, y

- Gastos derivados de las inversiones inmobiliarias, como el caso de reparación y mantenimiento, que no hayan generado ingresos por rentas durante el ejercicio.

d) Obligaciones contractuales importantes para la adquisición, construcción o mejoras de las inversiones inmobiliarias.

[§ 5061] PAR 76 a 78. Sobre el modelo del valor razonable. Las empresas que utilicen el método del valor razonable deberán conciliar el valor contable de las inversiones inmobiliarias al inicio y al final del período. Esta conciliación tendrá que contener información como:

- Ganancias o pérdidas netas por ajuste al valor razonable,

- Ventas,

- Traspasos,

- Otros movimientos.

[§5062] PAR 79. Sobre el modelo del costo. Las empresas que utilicen el método del costo facilitarán la siguiente información:

- Métodos de amortización utilizados;

- Vidas útiles o tasas de amortización utilizadas;

- Importe neto en libros y amortización acumulada al inicio y al final del período;

- Conciliación del valor contable de las inversiones inmobiliarias al inicio y al final del período, incluyendo:

• amortización,

• ventas,

• traspasos,

• Otros movimientos.

- Valor razonable, en el supuesto de que

	INFORME FINAL DE PRACTICA	Código: F-PI-38
		Versión: 01
		Página 31 de 43

	<p>pueda determinarse, de las inversiones inmobiliarias. Si no es posible, será necesario dar una explicación de la razón por la cual el valor razonable no es determinable y describir las inversiones inmobiliarias.</p>
--	--

3.4 Norma Internacional de Información Financiera nº 1 (NIIF 1)

3.4.1 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera

ALCANCE

Una entidad aplicará esta NIIF en:

Sus primeros estados financieros con arreglo a las NIIF; y en cada informe financiero intermedio que, en su caso, presente de acuerdo con la NIC 34 *Información Financiera Intermedia*, relativos a una parte del ejercicio cubierto por sus primeros estados financieros con arreglo a las NIIF.

Los primeros estados financieros con arreglo a las NIIF son los primeros estados financieros anuales en los cuales la entidad adopta las NIIF, mediante una declaración, explícita y sin reservas, contenida en tales estados financieros, del cumplimiento con las NIIF. Los estados financieros con arreglo a las NIIF son los primeros estados financieros de la entidad según NIIF

3.4.2 Reconocimiento y valoración Balance de apertura con arreglo a las NIIF

La entidad preparará un balance de apertura con arreglo a las NIIF en la fecha de transición a las NIIF. Éste es el punto de partida para la contabilización según las NIIF. La entidad no

 INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENAVIGADO	INFORME FINAL DE PRACTICA	Código: F-PI-38
		Versión: 01
		Página 32 de 43

necesita presentar este balance de apertura en sus primeros estados financieros con arreglo a las NIIF.

3.4.3 .Políticas Contables

La entidad usará las mismas políticas contables en su balance de apertura con arreglo a las NIIF y a lo largo de todos los ejercicios que se presenten en sus primeros estados financieros con arreglo a las NIIF. Estas políticas contables deben cumplir con cada NIIF vigente en la fecha de presentación de sus primeros estados financieros con arreglo a las NIIF.

La entidad no aplicará versiones diferentes de las NIIF que estuvieran vigentes en fechas anteriores. La entidad podrá adoptar una nueva NIIF que todavía no sea obligatoria, siempre que en la misma se permita la aplicación anticipada.

3.4.4 Combinaciones de negocios

3.4.4.1 Valor razonable o revalorización como coste atribuido

La entidad podrá optar, en la fecha de transición a las NIIF, por la valoración de una partida de inmovilizado material por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el coste atribuido en tal fecha.

La entidad que adopte por primera vez las NIIF podrá utilizar el importe del inmovilizado material revalorizado según PCGA anteriores, ya sea en la fecha de transición o antes, como coste atribuido en la fecha de revalorización, siempre que aquella fuera, en el momento de realizarla, comparable en sentido amplio al valor razonable; o al coste, o al coste depreciado según las NIIF.

Estos costeos podrán ser aplicadas también a:

Los inmuebles de inversión, si la entidad escoge la aplicación del modelo del coste de la NIC 40 *Inversiones inmobiliarias*; y los activos inmateriales que cumplan los criterios de reconocimiento de la NIC 38 *Activos intangibles* (incluyendo la valoración fiable del coste original); y los criterios establecidos por la NIC 38 para la realización de revalorizaciones (incluyendo la existencia de un mercado activo).

 INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO	INFORME FINAL DE PRACTICA	Código: F-PI-38
		Versión: 01
		Página 33 de 43

3.4.4.2 Instrumentos financieros compuestos

La NIC 32 *Instrumentos Financieros: Presentación* exige que la entidad descomponga los instrumentos financieros compuestos, desde el inicio, en sus componentes separados de pasivo y de patrimonio neto. Si el componente de pasivo ha dejado de existir, la aplicación retroactiva de la NIC 32 implica la separación de dos porciones del patrimonio neto. Una porción estará en las reservas por ganancias acumuladas y representará la suma de los intereses totales devengados por el componente de pasivo. La otra porción representará el componente original de patrimonio neto. Sin embargo, según esta NIIF, el adoptante por primera vez no necesitará separar esas dos porciones si el componente de pasivo ha dejado de existir en la fecha de transición a las NIIF.

4. CROMOGRAMA DE ACTIVIDADES

4.1. Cronograma de Actividades de la Práctica IUE. Anexo.

4.2. Cronograma de actividades al Interior de la empresa Bienes y Bienes Constructores S.A.

- Presentación del programa y comparativos contables al Jefe Financiero de la empresa Bienes y Bienes Constructores S .A.
- Introducción al personal del área contable sobre las Normas Internacionales
- Conceptos básicos y vocabulario de NIC Y NIIF
- Capacitación de las NIC y NIIF que afectan la construcción y su aplicación.
- Dentro de la capacitación al personal del área contable se les entregara al Libro de Ejercicios resueltos y comentados de las NIC y NIIF, y se estará replanteando las Normas que afectan directamente el sector de la construcción.
- Prueba piloto del balance a Diciembre 2012 para verificar conversiones

 INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO	INFORME FINAL DE PRACTICA	Código: F-PI-38
		Versión: 01
		Página 34 de 43

5 PRESUPUESTO (FICHA DE PRESUPUESTO)

La realización de la presente práctica es avalada por la empresa Bienes y Bienes Constructores S.A que será la beneficiaria de los resultados y propuestas de la misma, sin embargo no se cuenta con un presupuesto designado para desarrollarla, esto debido a que por ser empelada tengo a mi disposición todo el equipo de cómputo y otros elementos necesarios para llevar a buen término los objetivos propuestos en la presente práctica.

6. INCONVENIENTES EN EL DESARROLLO DE LA PRÁCTICA.

Durante el desarrollo de la práctica no se me presentaron dificultades significativas que pudieran haber retrasado o cambiado el rumbo del desarrollo de la misma.

7. CONCLUSIONES.

- La práctica empresarial constituye un acercamiento fundamental entre la academia y el mundo empresarial.
- Las propiedades en construcción se deben causar como activos con sus respectivas características en la cuenta 14 del respectivo proyecto y en la compañía matriz.
- Los pagos realizados por los compradores se deben legalizar y llevar al ingreso en el momento de firmar la compraventa.
- Se debe realizar un costo mensual de los apartamentos en el cual se incluyan los gastos indirectos y los ingresos mensuales por los pagos recibidos.
- Las únicas provisiones que se deben de tener son las de impuestos.
- Realizar las conversiones mensuales con las tasas y TIR del mercado como instrumento de evaluación de desempeño la práctica empresarial se constituye como factor determinante para establecer la capacidad del practicante de liderar procesos y tomar decisiones que impacten directamente en el saber hacer de una empresa.

	INFORME FINAL DE PRACTICA	Código: F-PI-38
		Versión: 01
		Página 35 de 43

- Los resultados que se presentan después de desarrollar una práctica empresarial son útiles para la empresa donde se desarrolle, pues si no los implementa de inmediato se constituyen en fuente de consulta o pilar para nuevos procesos de mejoramiento.
- En mi caso particular la práctica representó un aprendizaje detallado de los procesos que desarrolla mi empresa y como éstos afectan su desempeño cuando no son coordinados mediante un buen método de trabajo que permita su identificación por cualquier empleado.

8. EXPERIENCIA EN LA PRÁCTICA PROFESIONAL

La práctica profesional es la puerta de entrada al mundo laboral como gestora de proyectos de mejoramiento y la toma de decisiones empresariales que afectan el desempeño de una empresa.

Al desarrollar la práctica se logra unir la cátedra con la realidad y proponer esquemas orientados al buen uso de normas y procedimientos que se manejan al interior de cada empresa de acuerdo a la naturaleza de su negocio. Es evidente que las empresas están demandando ideas nuevas y fresca para innovar sus diferentes procesos y enfrentar los continuos cambios del entorno, para mí la práctica empresarial fue una experiencia muy positiva poder contribuir activamente en el desarrollo e implementación de nuevas propuestas contables y financieras para la empresa Bienes y Bienes Constructores S.A.

Igualmente desarrollar la práctica empresarial donde desempeño mi labor como Auxiliar contable me permite demostrar que cuento con las capacidades y aptitudes para desempeñar satisfactoriamente cualquiera de las funciones que me sean encomendadas, logrando resultados satisfactorios para mí y para la empresa.

	INFORME FINAL DE PRACTICA	Código: F-PI-38
		Versión: 01
		Página 36 de 43

Esta práctica por tratarse de temas regulatorios y de procedimientos generales de contabilidad, representó para mí un reto en materia de investigación, lectura e interpretación de contenidos de las leyes y normas vigentes, los cuales me llevaron a tener una posición más objetiva acerca de la importancia que tiene el registro contable de cada empresa de acuerdo a la naturaleza de su negocio y en particular en este caso del sector de la construcción donde la mayoría de registros contables y sobre todo la presentación de estados financieros difiere de otros sectores por la forma en que se presentan los costos y los ingresos en los estados de resultados, además que la generación de valor para esta empresas desde el punto de vista contable y financiero radica en el éxito y la demanda de terceros de los inmuebles ofrecidos por la empresa constructora.

Firma del estudiante: _____

Firma del jefe en el Centro de Práctica: _____

 INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO	INFORME FINAL DE PRACTICA	Código: F-PI-38
		Versión: 01
		Página 37 de 43

GLOSARIO

CINIIF

Interpretación normas internacionales de información financiera.

CONTRATO DE CONSTRUCCION

Es un contrato específicamente negociado, para la fabricación de un activo o un conjunto de activos, que están íntimamente relacionados entre sí o son interdependientes en términos de su diseño, tecnología y función, o bien en relación con su último destino o utilización.

CONTRATO DE MARGEN SOBRE EL COSTO

Es un contrato de construcción en el que se reembolsan al contratista los costos satisfechos por él y definidos previamente en el contrato, más un porcentaje de esos costos o una cantidad fija.

CONTRATO DE PRECIO FIJO

Es un contrato de construcción en el que el contratista acuerda un precio fijo, o una cantidad fija por unidad de producto, y en algunos casos tales precios están sujetos a cláusulas de revisión si aumentan los costos.

COSTE ATRIBUIDO

Un importe usado como sustituto del coste o del coste depreciado en una fecha determinada. En la depreciación o amortización posterior se supone que la entidad había

 INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO	INFORME FINAL DE PRACTICA	Código: F-PI-38
		Versión: 01
		Página 38 de 43

reconocido inicialmente el activo o pasivo en la fecha determinada, y que este coste era equivalente al coste atribuido.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Presenta los flujos de efectivo clasificados en: Actividades de operación, Actividad de Inversión, Actividades de Financiación.

IASC

(Internacional Accounting Standards Committee) Comité Internacional de las Normas de Contabilidad.

IASB

(International Accounting Standards Board) Junta de Estándares Internacionales de Contabilidad.

MÉTODO DEL PORCENTAJE DE DETERMINACIÓN

Bajo este método, los ingresos derivados del contrato se comparan con los costos del mismo incurridos en la consecución del estado de terminación en que se encuentre, con lo que se revelará el importe de los ingresos ordinarios, de los gastos y de los resultados que pueden ser atribuidos a la porción del contrato ya ejecutado. Este método suministra información útil sobre la evolución de la actividad del contrato y el rendimiento derivado del mismo en cada periodo contable.

MIPYMES

Micros, Pequeñas y Medianas Empresas.

NIIF

Normas Internacionales de Información Financiera.

	INFORME FINAL DE PRACTICA	Código: F-PI-38
		Versión: 01
		Página 39 de 43

NIC

Normas Internacionales de Contabilidad.

SIC

Interpretación normas internacionales de contabilidad.

TASA DE INTERES EFECTIVA

Es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero con el importe neto en libros del activo o pasivo financiero.

VALOR RAZONABLE

El importe por el cual podría ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua.

VALOR REAL

Es el precio del mercado a la fecha actual expresada en función de la TIR o la tasa de descuento. Hace referencia al valor presente neto

	INFORME FINAL DE PRACTICA	Código: F-PI-38
		Versión: 01
		Página 40 de 43

BIBLIOGRAFIA

- www.slideshare.net/cmconsultores/resumen-tnico-niif-2012
- www.normasinternacionalesdecontabilidad.es/nic/pdf/niif1.pdf
- www.sunat.gob.pe/legislacion/renta/ley/capix.htm
- www.superfinanciera.gov.co/Normativa/.../cir100/cap01inversiones.doc
- http://www.fedeleasing.org.co/leasing_col.htm

 INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO	INFORME FINAL DE PRACTICA	Código: F-PI-38
		Versión: 01
		Página 41 de 43

EL INFORME DEBE PRESENTARSE EN CD.





INFORME FINAL DE PRACTICA

Código: F-PI-38

Versión: 01

Página 42 de 43



INFORME FINAL DE PRACTICA

Código: F-PI-38

Versión: 01

Página 43 de 43