



# UTMACH

FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES

CARRERA DE CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

CÁLCULO DEL VALOR NETO REALIZABLE (VNR) DE UN ACTIVO  
APLICANDO NIC 16. CASO EMPRESA MAS CARO S.A

LITUMA ZHUNIO NOELIA NATHALIA  
INGENIERA EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA CPA

MACHALA  
2022



# UTMACH

FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES  
CARRERA DE CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

CÁLCULO DEL VALOR NETO REALIZABLE (VNR) DE UN  
ACTIVO APLICANDO NIC 16. CASO EMPRESA MAS CARO S.A

LITUMA ZHUNIO NOELIA NATHALIA  
INGENIERA EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA CPA

MACHALA  
2022



# UTMACH

FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES  
CARRERA DE CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

EXAMEN COMPLEXIVO

CÁLCULO DEL VALOR NETO REALIZABLE (VNR) DE UN ACTIVO APLICANDO  
NIC 16. CASO EMPRESA MAS CARO S.A

LITUMA ZHUNIO NOELIA NATHALIA  
INGENIERA EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA CPA

CHAVEZ CRUZ GONZALO JUNIOR

MACHALA, 24 DE AGOSTO DE 2022

MACHALA  
24 de agosto de 2022

# CÁLCULO DEL VALOR NETO REALIZABLE (VNR) DE UN ACTIVO APLICANDO NIC 16. CASO EMPRESA MAS CARO S.A

*por Noelia Lituma*

---

**Fecha de entrega:** 11-ago-2022 08:23p.m. (UTC-0500)

**Identificador de la entrega:** 1881385186

**Nombre del archivo:** NR\_DE\_UN\_ACTIVO\_APLICANDO\_NIC\_16.\_CASO\_EMPRESA\_MAS\_CARO\_S.A.docx  
(63.67K)

**Total de palabras:** 3743

**Total de caracteres:** 19226



## CLÁUSULA DE CESIÓN DE DERECHO DE PUBLICACIÓN EN EL REPOSITORIO DIGITAL INSTITUCIONAL

La que suscribe, LITUMA ZHUNIO NOELIA NATHALIA, en calidad de autora del siguiente trabajo escrito titulado CÁLCULO DEL VALOR NETO REALIZABLE (VNR) DE UN ACTIVO APLICANDO NIC 16. CASO EMPRESA MAS CARO S.A, otorga a la Universidad Técnica de Machala, de forma gratuita y no exclusiva, los derechos de reproducción, distribución y comunicación pública de la obra, que constituye un trabajo de autoría propia, sobre la cual tiene potestad para otorgar los derechos contenidos en esta licencia.

La autora declara que el contenido que se publicará es de carácter académico y se enmarca en las disposiciones definidas por la Universidad Técnica de Machala.

Se autoriza a transformar la obra, únicamente cuando sea necesario, y a realizar las adaptaciones pertinentes para permitir su preservación, distribución y publicación en el Repositorio Digital Institucional de la Universidad Técnica de Machala.

La autora como garante de la autoría de la obra y en relación a la misma, declara que la universidad se encuentra libre de todo tipo de responsabilidad sobre el contenido de la obra y que asume la responsabilidad frente a cualquier reclamo o demanda por parte de terceros de manera exclusiva.

Aceptando esta licencia, se cede a la Universidad Técnica de Machala el derecho exclusivo de archivar, reproducir, convertir, comunicar y/o distribuir la obra mundialmente en formato electrónico y digital a través de su Repositorio Digital Institucional, siempre y cuando no se lo haga para obtener beneficio económico.

Machala, 24 de agosto de 2022



LITUMA ZHUNIO NOELIA NATHALIA  
0705690147



## **DEDICATORIA**

Primeramente, a Dios por haberme brindado salud durante todo este camino universitario recorrido y permitirme llegar hasta esta instancia final.

A mi madre Lourdes Zhunio por brindarme todo su apoyo, por los consejos y valores inculcados que me han llevado a convertirme en una persona de bien.

Especialmente a mi padre Juan Lituma por su apoyo incondicional desde la distancia, por siempre estar pendiente de mí, por todos los consejos y por confiar en que iba a lograr este objetivo, pero más que nada por su amor incondicional.

## **AGRADECIMIENTO**

A Dios por permitirme todo lo alcanzado, a mi familia por sus consejos y enseñanzas que hicieron de mí una buena persona, por último, a los docentes por impartir sus conocimientos y por esa paciencia para enseñarnos y convertirnos en unos buenos profesionales.

## RESUMEN

En el presente trabajo se analiza la aplicación de la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 16, normativa que es exclusiva para el tratamiento y registro contable de un elemento de Propiedad, Planta y Equipo (PPyE), de igual forma abarca el cálculo del valor neto realizable de la venta de un terreno, el cual será deducido del valor estimado de venta menos los gastos por intermediación que genere la venta. Para la resolución del caso práctico planteado, la presente norma será la base para realizar el debido registro contable del activo no corriente, se registrará el reconocimiento del terreno como PPyE, se determinará su valoración por el método de revaluación con el fin de conocer el valor que tiene el activo no corriente en el mercado, al final se logró deducir que existe una utilidad por la venta del terreno, los resultados encontrados serán reflejados en el estado de situación financiera al final del ejercicio contable.

**Palabras Claves:** Valor neto realizable, propiedad, planta y equipo, reconocimiento del activo, método de revaluación, venta del terreno, utilidad.



## **ABSTRACT**

In the present work, the application of the International Accounting Standard (IAS) 16 is analyzed, a regulation that is exclusive for the accounting treatment and registration of an element of Property, Plant and Equipment (PPyE), in the same way it covers the calculation of the value net realizable value of the sale of a piece of land, which will be deducted from the estimated value of the sale less the expenses for intermediation generated by the sale. For the resolution of the practical case raised, this standard will be the basis for making the proper accounting record of non-current assets, the recognition of the land as PPyE will be recorded, its valuation will be determined by the revaluation method in order to know the value that the non-current asset has in the market, in the end it was possible to deduce that there is a profit from the sale of the land, the results found will be reflected in the statement of financial position at the end of the accounting year.

**Keywords:** Net realizable value, property, plant and equipment, asset recognition, revaluation method, land sale, profit.

## ÍNDICE

DEDICATORIA .....	1
AGRADECIMIENTO .....	2
RESUMEN.....	3
ABSTRACT.....	4
INTRODUCCIÓN .....	7
OBJETIVO GENERAL.....	8
OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	8
CAUSAS DEL PROBLEMA .....	8
VENTAJA COMPETITIVA.....	8
PROBLEMA .....	8
DESARROLLO .....	9
NIC 16 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO .....	9
Propiedad, Planta y Equipo (PPyE) .....	9
Objetivo de la (NIC) 16 .....	9
Alcance de la (NIC) 16 .....	9
Conceptualización de la (NIC) 16.- .....	9
Amortización (Depreciación).....	9
Costo de la PPyE.....	10
Valor depreciable de la PPyE.....	10
Valor de la PPyE en libros .....	10
Pérdida por deterioro de la PPyE .....	10
Valor razonable de la PPyE .....	10
Valor Residual de la PPyE.....	11
Vida Útil de la PPyE .....	11
Reconocimiento de la PPyE.....	11
Valoración en el momento del reconocimiento de la PPyE.....	12
Valoración posterior al reconocimiento de la PPyE .....	12
Modelo del Costo de la PPyE .....	12
Modelo de revaluación.....	12
DESARROLLO DEL CASO PRÁCTICO.....	13
Contexto o situación problemática.....	13
Pregunta a resolver.....	13
Tabla 1. Estado de Situación Financiera Inicial.....	14



Tabla 2. Valor Neto Realizable (VNR).....	14
Tabla 3. Utilidad en Venta de la PPyE (Terreno) .....	15
<b>ANÁLISIS</b> .....	15
Tabla 4. Registro en el Libro Diario .....	16
<b>ANÁLISIS</b> .....	17
Tabla 5. Mayorización .....	19
Tabla 6. Estado de Situación Financiera.....	20
<b>ANÁLISIS</b> .....	20
<b>CONCLUSIÓN</b> .....	21
<b>BIBLIOGRAFÍA</b> .....	22

### **ÍNDICE DE TABLAS**

Tabla 1. Estado de Situación Financiera Inicial.....	14
Tabla 2. Valor Neto Realizable (VNR).....	14
Tabla 3. Utilidad en Venta de la PPyE (Terreno) .....	15
Tabla 4. Registro en el Libro Diario .....	16
Tabla 5. Mayorización .....	19
Tabla 6. Estado de Situación Financiera.....	20

## INTRODUCCIÓN

La globalización de los mercados y la necesidad de obtener información financiera confiable, útil y pertinente que permita comparar resultados alcanzados por cada una de las empresas, ha dado procedencia a la creación de Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), las mismas que influyen en el progreso y consolidación, como un recurso financiero empresarial. Según (Chávez et al., 2017) la incorporación de esta normativa internacional ha ayudado a las empresas ecuatorianas a revelar su situación financiera real.

Las NIC, son un conjunto de normas emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), citando a Correa et al. (2018) estas normas entran en vigencia en nuestro país en el año 2010 y hasta el año 2012 se dio correcta adopción en todas las entidades reglamentadas por la Superintendencia de Compañías, surgen con la finalidad de regular información que está puntualizada en los estados financieros y la manera en que estos deben presentar (Burgos, 2007). Por su parte, Cando et al. (2020) en términos más concisos señalan que la implementación de las NIC permite adaptar la información de los estados financieros, logrando llevar una contabilidad de forma transparente adoptando medidas internacionales.

Por tal razón, se puede deducir, que la incorporación de esta normativa trajo un cambio fundamental en el manejo de la contabilidad, teniendo como objetivo reflejar una imagen fiel de la entidad, tanto en su aspecto operacional, como en su situación financiera, es decir, son normas planteadas pensando en el inversionista, empresario y demás agentes económicos, las cuales les permitirán efectuar actividades comerciales de manera globalizada, cruzando fronteras y hablando un mismo lenguaje financiero uniforme que permite una toma apropiada de decisiones.

La presente investigación tiene como objeto la aplicación de la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 16 referente al tratamiento contable de las Propiedad, Planta y Equipo (PPyE), esta normativa abarca estándares internacionales contraídos en los distintos países donde se han acogido las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Su aplicación, es significativa dado que la (PPyE), es uno de los rubros más sólidos en las compañías, debido a que permiten el desarrollo de las diversas actividades ya sean de operación, administración, ventas y distribución (Gautherot & Pazmiño, 2021), por lo que, es importante conocer sobre su registro, valoración y los distintos métodos de reconocimiento establecidos en la propia norma el del costo histórico y el de revaluación (Maza et al., 2017). Entonces se puede sostener que, esta normativa internacional establece



como se debe llevar la contabilización de un activo fijo, para poder determinar su importe en libros y los cargos que registre por depreciación y deterioro.

### **OBJETIVO GENERAL**

- Analizar la aplicación de la NIC 16, en el valor neto realizable de la venta de un terreno en la empresa Más Caro S.A.

### **OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

- Calcular el valor neto realizable de la venta de una Propiedad, Planta y Equipo (Terreno).
- Registrar en el diario general el reconcomiendo, revaluación y venta de la Propiedad, Planta y Equipo (Terreno).
- Determinar si existe utilidad o pérdida en la venta de la Propiedad, Planta y Equipo (Terreno).

### **CAUSAS DEL PROBLEMA**

Los principales problemas que presentan los profesionales del área de contabilidad en el reconocimiento de la PPyE, es su contabilización, el cálculo de su valor en libros, cargos por depreciación; como también, al momento de vender no establecen la deducción del valor neto realizable, el mismo que permitirá conocer si existe o no pérdida por deterioro.

### **VENTAJA COMPETITIVA**

La correcta aplicación de las NIC 16 en la empresa Mas Caro S.A brindará credibilidad, transparencia y facilidad en la lectura y análisis de los estados financieros por parte de los interesados, porque en base a la calidad de la información presentada puedan tomar decisiones.

### **PROBLEMA**

El ejemplo planteado en la empresa Más Caro S.A, trata de calcular el valor neto realizable de la venta de un terreno aplicando la NIC 16.

## **DESARROLLO**

### **NIC 16 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**

#### **Propiedad, Planta y Equipo (PPyE)**

Según (Calle & Erazo, 2021) definen a la PPyE como activos tangibles e intangibles que tienen una vida útil mayor a un año, no deben estar destinados a la venta. Por su parte (Ortiz et al.,2020) indica que las PPyE son bienes físicos predestinados para la ejecución de actividades operativas y administrativas a las que se dedique la empresa con el fin de obtener flujos de efectivo. Por su parte la (NIC 16, 2014, p. 6) menciona que son bienes tangibles que la entidad, mínimo debe usar más de un periodo contable.

#### **Objetivo de la (NIC) 16**

La presente normativa tiene como objetivo determinar el correcto registro contable de los activos fijos, su importe en libros, gastos por depreciación y pérdidas por deterioro (NIC 16, 2014).

#### **Alcance de la (NIC) 16**

La presente norma será aplicada específicamente a los elementos que conforman la Propiedad, planta y equipo, excepto cuando otra norma exponga un diferente tratamiento contable (NIC 16, 2014).

#### **Conceptualización de la (NIC) 16.-**

##### **Amortización (Depreciación)**

Ijiri y Kaplan (2007) definen la depreciación como un “método de asignación del costo depreciable (costo de adquisición menos valor de salvamento) de un activo a través de su vida de servicio” (pág. 171). Así mismo (Hernández M, 2013) menciona que la depreciación es “el importe del costo de adquisición del activo depreciable, menos su valor de desecho, entre los años correspondientes a su vida útil o su vida económica” (pág. 30). Por su parte, (Bonilla, 2008) menciona que existen varios métodos para determinar la depreciación de un activo, pero el más común o el más utilizado para este cálculo, es el método de depreciación lineal.

Según la NIC 16 (2014) en su párrafo 55 establece que la depreciación empieza cuando el activo fijo esté a disposición para su debido uso, es decir, cuenta con las condiciones necesarias para ser maniobrado de manera prevista por la empresa.



Por lo cual, se puede deducir que la depreciación es el desgaste o pérdida de valor que sufre un activo no corriente debido a su uso durante el paso del tiempo; los activos fijos debido a que son utilizados para el desarrollo de operaciones en las empresas pierden valor o sufren desgastes ya sea por concepto de edad, uso u obsolescencia durante su vida útil.

### **Costo de la PPyE**

Son aquellos pagos que realiza una empresa al momento de adquirir una PPyE; en estos desembolsos están inmersos todos aquellos costos que incurrieron en la compra del activo no corriente hasta dejarlo a punto de producción. Según Correa et al. (2018) esta norma reconoce que son costos de la PPyE, su valor de adquisición, impuestos indirectos, costos vinculados con la ubicación del activo, costos por desmantelamiento, costos de reposición del lugar donde operó el activo no corriente, aranceles, instalación, honorarios, remuneración a empleados, y demás costos que están sumidos desde la compra hasta el retiro del activo (pág. 120).

### **Valor depreciable de la PPyE**

Hace referencia al valor que se va a depreciar, por lo que, este importe se lo obtiene tomando el valor del elemento de la PPyE y a ese valor se le deduce su valor residual si lo tuviere (NIC 16, 2014), es decir, el valor o importe depreciable puede ser el valor total del activo no corriente si su valor residual fuese cero.

### **Valor de la PPyE en libros**

El importe en libros hace referencia al valor por el que se registra la PPyE una vez disminuida la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro del valor acumuladas (NIC 16, 2014).

### **Pérdida por deterioro de la PPyE**

Es la reducción del valor contable que sufre la PPyE, supone una pérdida potencial ya sea por su desgaste u obsolescencia, citando a Chávez et al. (2018) se puede denotar una pérdida por deterioro de un activo fijo debido a una fuente externa como son los avances tecnológicos, un activo puede quedar obsoleto debido a este factor.

### **Valor razonable de la PPyE**

La medición del valor razonable según Silva (2011) lo considera como un precio de salida, desde la perspectiva de un partícipe del mercado que controla un activo o adeuda un pasivo.

Citando a (Wang & Werbin, 2018) el valor razonable es un valor actualizado de los activos en el mercado, este valor medido con fiabilidad brinda información oportuna de la posición financiera de una entidad.

Según Gómez & Álvarez (2013) relacionan al valor razonable con un valor justo, transparente o también como el valor actual del activo fijo en el mercado. Así mismo (Morales, 2020) menciona que el valor razonable, es el importe que una empresa recibirá a la hora de enajenar un componente de la PPyE o del mismo modo es el precio que se desembolsará al momento de transferir un pasivo en un mercado entre partes interesadas.

### **Importe recuperable de la PPyE**

Según (Perea, 2018) el importe recuperable se lo puede medir de dos formas, a partir de su valor razonable, donde se deducen sus costos de venta y aún si el activo no corriente se encuentre operación; también se podría determinar por su valor de uso aun cuando la empresa estime venderlo.

De igual forma Perea (2018) menciona que, si el valor o importe recuperable llega a ser menor que la cantidad en libros, la entidad debe reconocer una pérdida por deterioro de valor de los activos en evaluación.

### **Valor Residual de la PPyE**

Es el importe estimado de la PPyE al término de su vida útil (Campuzano et al., 2015, pág. 56), este valor se obtiene luego de deducir los costos estimados por el uso del activo.

### **Vida Útil de la PPyE**

Es el tiempo estimado de operatividad de un activo que una entidad espera utilizar para obtener beneficios económicos hasta la improductividad del bien (Calle & Erazo, 2021). Citando a (Hernández, 2011) esta etapa empieza desde el uso del activo fijo, su operación, mantenimiento y culmina con el fin de su vida útil.

### **Reconocimiento de la PPyE**

Según lo expuesto en la NIC 16, para ser reconocido como un elemento de propiedad, planta y equipo, deben cumplir con dos circunstancias, primero, la empresa a través de este activo va adquirir flujos de efectivo futuros y, por último, que el valor de estos activos pueda ser medido de forma fiable. Por su parte (Gautherot & Pazmiño, 2021) mencionan que siempre es bueno representar la PPyE a valor razonable, puesto que, este rubro facilitará la

presentación de los informes financieros con un importante grado de confiabilidad, lo cual sería útil para la toma de decisiones financieras, debido a que, el objetivo principal de la contabilidad es presentar estados financieros que representen de forma fiable la realidad económica de las empresas.

### **Valoración en el momento del reconocimiento de la PPyE**

Citando a (Chávez et al., 2018) un elemento de la PPyE será valorado al momento de su reconocimiento por su coste, solo si, este cumple lo dispuesto en la NIC 16, si en tal caso el departamento contable tuviese problemas en valorar el activo, la empresa tiene a disposición de contratar a un perito calificado por la Superintendencia de Compañías para determinar el valor razonable.

### **Valoración posterior al reconocimiento de la PPyE**

Citando a la (NIC 16, 2014) menciona que una vez que la empresa haya reconocido un elemento de propiedad, planta como tal y que sus costos estén contabilizados, la entidad dentro de sus políticas contables tiene que establecer un modelo de valoración posterior al reconocimiento. La presente norma menciona que existen dos formas de valoración, entre los métodos están, el modelo del costo y el modelo de revaluación.

### **Modelo del Costo de la PPyE**

Hace referencia a la utilización de valores encontrados en los libros contables con el fin de establecer el nuevo valor del activo no corriente, citando a (Sosa, 2016) una PPyE posterior a su reconocimiento se contabilizará por el modelo de coste menos la depreciación acumulada, menos las pérdidas acumuladas por deterioro que haya sufrido el bien (pág. 33).

### **Modelo de revaluación**

La revaluación de una PPyE se contabilizará por su valor razonable medido con fiabilidad deduciendo los valores acumulados de depreciación y deterioro (NIC 16, 2014, p.31). Citando a (Nava, 2009) hace referencia a la revaluación de los activos fijos como una actualización de su valor patrimonial, en decir, que es importante que el valor del activo esté medido a valor razonable, un valor que se asemeje a la realidad, por último, Maza et al. (2017) menciona que presentar estados financieros a valor razonable es sinónimo de información de calidad y confiabilidad para terceros.

## **DESARROLLO DEL CASO PRÁCTICO**

### **Contexto o situación problemática**

El principio del fairvalue en contabilidad como unidad de medición en la contabilidad. Esta unidad de medida prospectiva está orientada a mercados activos. Se calcula a partir de la situación actual de los activos y pasivos de una empresa. Esta información a valor razonable ayuda a los inventarios y otros socios a tomar decisiones a la hora de invertir.

### **Pregunta a resolver**

La empresa Más Caro S.A tiene un terreno valorado en \$96.000 USD. En este momento se estima que se lograría venderlo en \$134.000 USD, los gastos de ventas alcanzan \$3.500 USD por concepto de intermediación e impuestos que generen la transacción.

Se pide determinar el valor neto realizable (VNR) del terreno en mención.



**Tabla 1. Estado de Situación Financiera Inicial**

# EMPRESA MÁS CARO S.A

## ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021**

<b>ACTIVO</b>			<b>PASIVO</b>	
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>NO</b>	
Propiedad y Equipo	Planta	y	<b>PATRIMONIO</b>	
Terreno	96.000,00		Capital Social	96.000,00
<b>TOTAL DE ACTIVO</b>			<b>TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO</b>	<b>96.000,00</b>

**Tabla 2. Valor Neto Realizable (VNR)**

### VALOR NETO REALIZABLE (VNR) DEL TERRENO

Importe que se puede obtener por la enajenación	\$134.000,00
(-) Costos estimados necesarios para enajenación	\$3.500,00
<b>VALOR NETO REALIZABLE</b>	
	<b>\$130.500,00</b>

**Tabla 3. Utilidad en Venta de la PPyE (Terreno)**

<b>UTILIDAD EN VENTA DE PPyE – TERRENO</b>	
<b>Importe que se puede obtener por la venta</b>	\$134.000,00
<b>(-) Costos estimados necesarios para la venta</b>	\$3.500,00
<hr/>	
<b>VALOR NETO REALIZABLE</b>	<b>\$130.500,00</b>
<b>(-) Costos histórico del Terreno</b>	\$96.000,00
<hr/>	
<b>UTILIDAD POR VENTA DE PPyE (TERRENO)</b>	<b>\$34.500,00</b>

### **ANÁLISIS**

En la tabla N° 1 del presente caso, presentamos el estado de situación financiera inicial, en el cual vemos reflejado la propiedad, planta y equipo (Terreno) por un valor de \$96.0000.

En la tabla N° 2 del presente caso, se muestra el cálculo del valor neto realizable, donde al valor estimado de venta es de \$134.000,00 USD, al que le restamos todos los gastos de ventas por concepto de intermediación e impuestos que suman \$3,500.00 USD, obteniendo un VNR del terreno que asciende a \$ 130.500,00 USD, aquí podemos observar que el valor obtenido es mayor que su costo histórico.

En la tabla N° 3, una vez ya calculado el VNR que es igual a \$130.500,00 USD, se procede a restar el costo histórico del terreno que corresponde a \$96.000,00 USD, con el fin de conocer si por esta venta se obtendrá una utilidad u ocasionará una pérdida, en donde como resultado la empresa Más Caro S.A obtuvo una utilidad de \$34.500,00 USD.

**Tabla 4. Registro en el Libro Diario**

**MÁS CARO S.A  
LIBRO DIARIO GENERAL  
PERIODO 2022**

FECHA	DESCRIPCIÓN	PARCIAL	DEBE	HABER
	<b>1</b>			
6-mar-2021	Propiedad, planta y Equipo		\$96.000,00	
	Terrenos	\$96.000,00		
	Banco			\$96.000,00
	Banco de Machala	\$96.000,00		
	<b>V/r Compra de un terreno.</b>			
	<b>2</b>			
30-dic-2022	Propiedad, planta y Equipo		\$38.000,00	
	Ajuste Acumulado por Revaluación de Terrenos	\$38.000,00		
	Superávit por Revaluación de PPyE			\$38.000,00
	Superávit por Revaluación de terreno	\$38.000,00		
	<b>V/r Superávit por revaluación de terreno.</b>			
	<b>3</b>			
30-dic-2022	Banco		\$130.500,00	
	Gastos de intermediación		\$3.500,00	
	Propiedad, planta y Equipo			\$96.000,00
	Terrenos	\$96.000,00		
	Utilidad del ejercicio			\$38.000,00
	<b>V/R Venta del terreno.</b>			
	<b>4</b>			
30-dic-2022	Superávit por Revaluación de PPyE		\$38.000,00	
	Superávit por Revaluación de terreno	\$38.000,00		
	Propiedad, planta y Equipo			\$38.000,00
	Ajuste Acumulado por Revaluación de Terrenos	\$38.000,00		

	<b>V/r Cierre de cuenta por superávit de revaluación de terreno.</b>			
	<b>5</b>			
	Utilidad del ejercicio		\$3.500,00	
	Gastos de intermediación			\$3.500,00
	<b>V/r Cierre de cuenta gasto por intermediación</b>			
	<b>6</b>			
31-dic-2022	Utilidad del ejercicio		\$9.500,00	
	Utilidad del ejercicio 2022	\$9.500,00		
	Impuesto a la renta por pagar			\$9.500,00
	Impuesto a la renta 2022	\$9.500,00		
	<b>V/r Cálculo de Impuesto Renta 25%</b>			
	<b>SUMAN</b>		<b>\$319.000,00</b>	<b>\$319.000,00</b>

## ANÁLISIS

### Transacción N° 1.-

Se reconoce la PPyE (Terreno) a su costo histórico ya que cumple con las características que dispone la (NIC) 16, será reconocido como un elemento de PPyE si, y sólo si, este activo genere beneficios económicos futuros y que su valor sea medido de forma fiable, por ende, se debita la cuenta Terrenos por \$96.000,00 USD y se acredita la cuenta Banco con el mismo valor.

### Transacción N° 2.-

La empresa Más Caro S.A realiza un estudio a la Propiedad Planta y Equipo (Terreno) y según informe pericial el nuevo valor supera al valor en libros, por lo que, se procede a realizar un débito por Ajuste Acumulado por Revaluación de Terrenos y se acredita una cuenta de patrimonio denominada Superávit por Revaluación de Terrenos el valor de \$38.000,00 USD.



### **Transacción N° 3.-**

La empresa Más Caro S.A procede a realizar la venta del terreno al contado, por esta razón, se procede a liquidar la cuenta Terrenos, donde acreditamos el valor en libros que es \$96.000,00 USD, de igual forma, se menciona que la presente venta a generado el pago por gastos de venta por concepto de intermediación e impuestos debitando una suma de \$3.500,00 USD. Como en la transacción anterior se registró el superávit por revaluación por \$38.000,00 este valor vendría hacer la utilidad en la venta del terreno, por lo que la acreditamos, la diferencia la debitamos a Bancos por que la venta fue al contado por un total de \$130.500,00.

### **Transacción N° 4.-**

Debido a que la empresa Más Caro S.A ya vendió realizó la venta del terreno, se debe dar baja a la cuenta Superávit por Revaluación de Terrenos que estaban registradas en el haber, por ende, para cerrarla la debitamos por el valor de \$38,000.00 y de igual forma, la cuenta Ajuste Acumulado por Revaluación de Terreno que se registró en el debe para su cierre le acreditamos por el mismo valor.

### **Transacción N° 5.-**

En esta transacción se procede a cerrar la cuenta de gastos de venta, en la cual debitamos la cuenta utilidad del ejercicio con el valor de \$3.500 y de la misma forma acreditamos la cuenta del gasto por el mismo valor.

### **Transacción N° 6.-**

En esta transacción se deduce el impuesto a la renta que se ha generado en el año 2022, este valor se lo calcula de la utilidad en la venta del terreno que es \$38,000.00. Se realiza un débito en la cuenta utilidad del ejercicio y acreditamos la cuenta, impuesto a la renta por pagar por un valor de \$9.500,00, que corresponde al 25%.

**Tabla 5. Mayorización**

Propiedad, planta y Equipo		Banco		Superávit por Revaluación de PPyE	
\$96.000,00	\$96.000,00		\$96.000,00	\$38.000,00	\$38.000,00
\$38.000,00	\$38.000,00	\$130.500,00			
\$0,00		\$34.500,00		\$0,00	

  

Utilidad del ejercicio		Gastos de intermediación		Impuesto a la renta por pagar	
\$3.500,00	\$38.000,00	\$3.500,00	\$3.500,00		\$9.500,00
\$9.500,00					
\$25.000,00		\$0,00		\$9.500,00	

**Tabla 6. Estado de Situación Financiera**

**EMPRESA MÁS CARO S.A**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022**

<b>ACTIVO</b>		<b>PASIVO</b>	
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>PASIVO CORRIENTE</b>	
Banco	34.500,00	Impuesto a la renta por pagar	9.500,00
		<hr/>	
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>NO</b>	<b>TOTAL DE PASIVO</b>	9.500,00
		<b>PATRIMONIO</b>	
		Utilidad del ejercicio	25.000,00
<hr/>		<hr/>	
<b>TOTAL DE ACTIVO</b>	34.500,00	<b>TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO</b>	34.500,00

**ANÁLISIS**

En la tabla N° 6 presentamos el Estado Situación Financiera luego de la venta del terreno, podemos observar que se dio de baja la cuenta Terreno debido a su venta, de igual forma, se aumentó una cuenta del activo corriente denominada Bancos y por el pasivo la cuenta Impuesto a la Renta por pagar por la misma razón de la venta de la propiedad, planta y equipo, por último, podemos ver que debido a la enajenación se obtuvo una utilidad del ejercicio.

## CONCLUSIÓN

Podemos concluir que la implementación de Normas Internacionales de Contabilidad en los distintos países ha traído grandes beneficios dentro del manejo de la contabilidad, la adopción de esta normativa ha permitido disponer de un sistema de información muy sólido y de mejor calidad, teniendo como fin presentar una imagen fiel de la empresa, con información financiera transparente que pueda ser útil para los interesados.

Con respecto a la (NIC) 16 se concluye que es una norma netamente para el tratamiento y el registro contable de la PPyE en el que consta objetivo, alcance, bases teóricas y formas de valoración al momento y posterior a su reconocimiento; entre estos métodos de valoración para el registro del activo no corriente están el modelo del costo y modelo de revaluación.

En el desarrollo del caso práctico en la presente investigación se determinó el valor neto realizable (VNR) en la venta de un terreno de la empresa Más Caro S.A y la aplicación de la (NIC) 16. Primero hemos reflejado en un estado de situación financiera el terreno, luego se va registrando en el diario general, primero cargamos valores por el reconocimiento de la PPyE; seguido tenemos la medición por revaluación cargando el resultado en una cuenta denominada superávit por revaluación, donde se presenta la valorización que tiene el activo no corriente en el mercado, donde por su venta se obtuvo una utilidad; luego tenemos la venta y el cierre de cuentas de superávit por que el terreno ya se vendió y por último se generó un pasivo por impuesto diferido que es impuesto a la renta debido a la venta realizada del terreno.

Este registro permitirá a la Empresa Mas Caro S.A reportar información financiera más confiable tal como lo dispone la Normativa Internacional de contabilidad 16, de igual forma permitirá conocer si la venta del terreno generó una utilidad o pérdida, en este caso se puede determinar que aplicando el modelo de revaluación la empresa Más Caro S.A obtuvo una utilidad la cual se verá reflejada en su patrimonio y representado en el estado de situación financiera.



## BIBLIOGRAFÍA

- Bonilla, R. (2008). SUSTITUCIÓN O RECONVERSIÓN DE MAQUINARIA EN LAS PYME: ALTERNATIVAS DE DESARROLLO. *Tecnura*, 12(23), 60-71. <https://www.redalyc.org/pdf/2570/257020605007.pdf>
- Burgos, H. (2007). Normas Internacionales de Contabilidad. *PANORAMA*, 1(3), 65-70. <https://www.redalyc.org/pdf/3439/343929215005.pdf>
- Calle, C., & Erazo, J. (2021). Gestión de propiedad, planta & equipo para la Corporación Eléctrica del Ecuador. *Arbitrada Interdisciplinaria Koinonía*, 6(12), 4-25. <https://www.redalyc.org/journal/5768/576868967001/576868967001.pdf>
- Campuzano, J., Roberth, C., & Chávez, G. (2015). *Elementos Básicos de Contabilidad* (1st ed.). <http://repositorio.utmachala.edu.ec/handle/48000/6745>
- Cando, J., Cunuhay, L., Tualombo, M., & Toaquiza, S. (2020). Impactos de las NIC y las NIIF en los estados financieros. *FIPCAEC (Fomento De La investigación Y publicación En Ciencias Administrativas, Económicas Y Contables)*, 5(16), 328-340. <https://fipcaec.com/index.php/fipcaec/article/view/175/278>
- Chávez, G., Campuzano, J., & Romero, W. (2017). REVALORIZACIÓN DE PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO (PPYE) UNA APLICACIÓN DESDE ECUADOR. *Quipukamayoc*, 25(47), 85–93. <https://doi.org/10.15381/quipu.v25i47.13806>
- Chávez, R., Chávez, G., & Maza, J. (2018). El tratamiento de los costos de activo no corriente importado aplicando normativa internacional (NIC) 16. *Conrado*, 14(Supl. 1), 81-88. [http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1990-86442018000500081](http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1990-86442018000500081)
- Correa, D., Maza, J., & Chávez, G. (2018). Los estándares internacionales (NIC 16) para el desmantelamiento de equipos. Uso en la carrera de Ingeniería en Contabilidad y Auditoría de la Universidad Técnica de Machala. *Conrado*, 14(1), 118-126. [http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1990-86442018000500118](http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1990-86442018000500118)

- Gautherot, E., & Pazmiño, V. (2021). Revaluación de propiedad, planta y equipo y su efecto tributario: caso ideal cía. Ltda. *Journal Business Science*, 2, 97 - 110. [https://revistas.uleam.edu.ec/index.php/business\\_science/article/view/143/197](https://revistas.uleam.edu.ec/index.php/business_science/article/view/143/197)
- Gómez, O., & Álvarez, R. (2013). Mediciones a valor razonable en la contabilidad financiera. *Cuadernos de Contabilidad*, 14(35), 441-461. [http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0123-14722013000200005](http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0123-14722013000200005)
- Haiping, W., & Werbin, E. (2018). Impacto de la compensación de los CEOs en la pertinencia de la información contable: la utilización del valor razonable. *Contaduría y administración*, 63, 1014-1032. [https://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0186-10422018000301014](https://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0186-10422018000301014)
- Hernández, M. (2013). Estimación de Vida Útil y Depreciación de Bienes de los Entes Públicos. *Hacienda municipal*, 27-34. <https://biblat.unam.mx/es/revista/revista-hacienda-municipal/articulo/estimacion-de-vida-util-y-depreciacion-de-bienes-de-los-entes-publicos>
- Hernández, S. (2011). Aplicación de la información de la vida útil en la planeación y diseño de proyectos de edificación. *Acta Universitaria*, 21(2), 37-42. <https://www.redalyc.org/pdf/416/41619838005.pdf>
- Ijiri, Y., & Kaplan, R. (2007). Depreciación probabilística y sus implicaciones para la depreciación de grupos. *INNOVAR. Revista de Ciencias Administrativas y Sociales*, 17(19), 171-183. <https://www.redalyc.org/pdf/818/81802911.pdf>
- Maza, J., Chávez, G., & Herrera, J. (2017). Revalorización de propiedades, planta y equipo (PPYE) con fines de financiamiento. *Universidad y Sociedad*, 9(3), 184-190. [http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S2218-36202017000300029](http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2218-36202017000300029)
- Morales, P. (2020). Selección del modelo de mejor estimación del Valor Razonable en un mercado emergente. *Revista Mexicana de Economía y Finanzas Nueva Época*, 15(1), 81-

103. [https://www.scielo.org.mx/scielo.php?pid=S1665-53462020000100081&script=sci\\_abstract](https://www.scielo.org.mx/scielo.php?pid=S1665-53462020000100081&script=sci_abstract)

Nava, M. (2009). Análisis financiero: una herramienta clave para una gestión financiera eficiente. *Venezolana de Gerencia*, 14(48), 606-628.  
[http://ve.scielo.org/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1315-99842009000400009](http://ve.scielo.org/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1315-99842009000400009)

NIC 16. (2014). *Propiedad, Planta y Equipo*. IFRS Foundation.  
<https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cr/Documents/audit/documentos/niif-2019/NIC%2016.pdf>

Ortiz, D., Espinoza, H., & Moreno, V. (2020). Gestión contable de propiedad, planta y equipo bajo estándares internacionales en compañías de transporte turístico. *Arbitrada Interdisciplinaria KOINONIA*, 4, 592-622.  
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7651670>

Perea, S. (2018). Inconsistencias del deterioro del valor de activos y la normatividad contable internacional. *Cuadernos de Contabilidad*, 19(48), 115-126.  
[http://www.scielo.org.co/scielo.php?pid=S0123-14722018000200115&script=sci\\_abstract&tlng=es](http://www.scielo.org.co/scielo.php?pid=S0123-14722018000200115&script=sci_abstract&tlng=es)

Silva, B. (2011). VALOR RAZONABLE: UN MODELO DE VALORACIÓN INCORPORADO EN LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA. *Estudios Gerenciales*, 27(118), 97-114.  
[http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0123-59232011000100006](http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0123-59232011000100006)

Sosa, E. (2016). LA HIBRIDACIÓN DE MODELOS PARA LA MEDICIÓN DE ACTIVOS SEGÚN LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF). *Tec Empresarial*, 10(2), 29-40.  
<https://www.scielo.sa.cr/pdf/tec/v10n2/1659-3359-tec-10-02-00029.pdf>