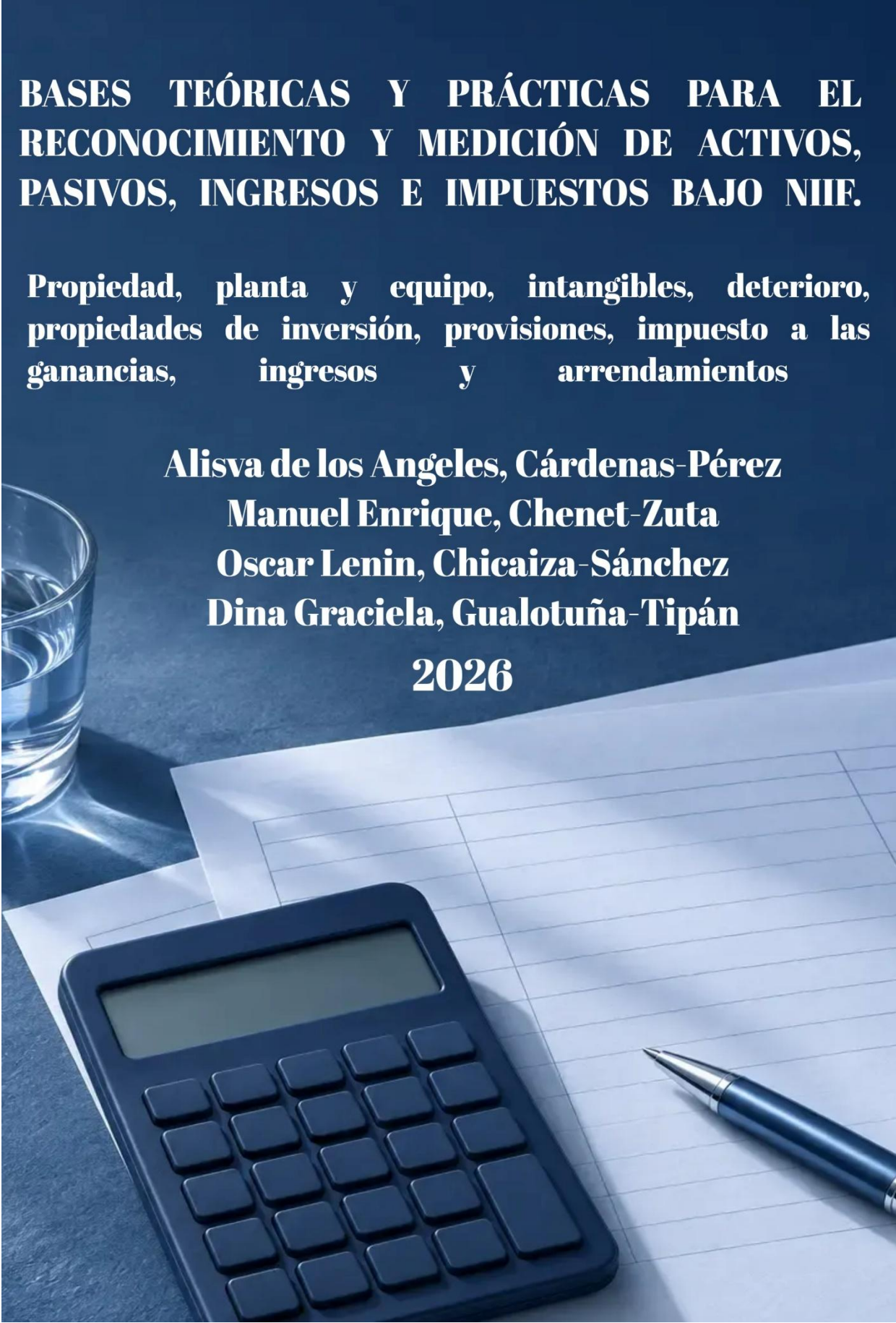
BASES TEÓRICAS Y PRÁCTICAS PARA EL RECONOCIMIENTO Y MEDICIÓN DE ACTIVOS, PASIVOS, INGRESOS E IMPUESTOS BAJO NIIF.

Propiedad, planta y equipo, intangibles, deterioro, propiedades de inversión, provisiones, impuesto a las ganancias, ingresos y arrendamientos

Alisva de los Angeles, Cárdenas-Pérez
Manuel Enrique, Chenet-Zuta
Oscar Lenin, Chicaiza-Sánchez
Dina Graciela, Gualotuña-Tipán

2026



BASES TEÓRICAS Y PRÁCTICAS PARA EL RECONOCIMIENTO Y MEDICIÓN DE ACTIVOS, PASIVOS, INGRESOS E IMPUESTOS BAJO NIIF:

Propiedad, planta y equipo, intangibles, deterioro, propiedades de inversión, provisiones, impuesto a las ganancias, ingresos y arrendamientos

AUTORES.

Alisva de los Angeles, Cárdenas-Pérez
Doctora en Ciencias Contables / Magíster en Gestión Empresarial
Departamento de Ciencias Económicas, Administrativas y del Comercio
Universidad de las Fuerzas Armadas ESPE, Sangolquí, Ecuador
aacardenas@espe.edu.ec
https://orcid.org/0000-0003-0483-6262

Manuel Enrique, Chenet-Zuta
Doctor en Administración / Doctor en Ciencias Contables y Financieras
Escuela Profesional de Administración
Facultad de Ciencias Administrativas y Financieras
Universidad Nacional Tecnológica de Lima Sur, Lima, Perú
mchenet@untels.edu.pe
https://orcid.org/0000-0003-2088-2541

Oscar Lenin, Chicaiza-Sánchez
Doctor (c) en Ciencias Contables / Magíster en Auditoría y Finanzas
Departamento de Ciencias Económicas, Administrativas y del Comercio
Universidad de las Fuerzas Armadas ESPE, Sangolquí, Ecuador
https://orcid.org/0000-0001-6893-2021
olchicaiza@espe.edu.ec

Dina Graciela, Gualotuña-Tipán
Magíster en Contabilidad y Auditoría mención en Gestión Tributaria / Magíster en Contabilidad y Finanzas
Departamento de Ciencias Económicas, Administrativas y del Comercio
Universidad de las Fuerzas Armadas ESPE, Sangolquí, Ecuador
https://orcid.org/0000-0001-9879-0159
dggualotuna@espe.edu.ec

BASES TEÓRICAS Y PRÁCTICAS PARA EL RECONOCIMIENTO Y MEDICIÓN DE ACTIVOS, PASIVOS, INGRESOS E IMPUESTOS BAJO NIIF: Propiedad, planta y equipo, intangibles, deterioro, propiedades de inversión, provisiones, impuesto a las ganancias, ingresos y arrendamientos

THEORETICAL AND PRACTICAL FOUNDATIONS FOR THE RECOGNITION AND MEASUREMENT OF ASSETS, LIABILITIES, REVENUE AND TAXES UNDER IFRS: Property, plant and equipment, intangible assets, impairment, investment property, provisions, income taxes, revenue and leases

Primera edición, noviembre 25 del 2026

ISBN: 978-9907-0-2345-9 (e-book)

DOI: 10.64584/btni7845

Editado por:
Eduardo Fernández V.
Telf. 0984292254
Ambato-Ecuador

Esta obra está bajo una licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-SinDerivadas 4.0 Internacional

Este libro ha sido sometido a un proceso de evaluación por pares externos con base a la normativa editorial. También dispone de revisión antiplagio. **Ver anexos**

Prohibida su reproducción total o parcial..

Diseño, montaje y producción editorial. **Servicios editoriales Cyssa.**

ISBN: 978-9907-0-2345-9

Hecho en Ambato, Ecuador
Made in Ambato, Ecuador.

Prólogo

Una inversión en maquinaria, el desarrollo de un programa informático o la firma de un contrato de arrendamiento plantean preguntas que van más allá del registro de una transacción. ¿Qué partida corresponde reconocer? ¿Cómo debe medirse al inicio y en los períodos posteriores? ¿Qué información necesitan conocer quienes toman decisiones a partir de los estados financieros? Estas preguntas orientan Bases teóricas y prácticas para el reconocimiento y medición de activos, pasivos, ingresos e impuestos bajo NIIF, una obra que vincula los fundamentos de las Normas Internacionales de Información Financiera con las decisiones que afrontan las organizaciones en la práctica.

El libro reúne ocho capítulos de aplicación normativa y un capítulo de conclusiones. A lo largo de la obra, los casos empresariales, las listas de verificación y las guías de aplicación acompañan la exposición técnica. Estos recursos permiten seguir el razonamiento que conduce desde los hechos de una transacción hasta su tratamiento contable. El enfoque, situado en el contexto empresarial latinoamericano, también ayuda a comprender cómo las decisiones de reconocimiento, medición y revelación inciden en la lectura de la rentabilidad, la solvencia y el endeudamiento.

El capítulo 1, «Propiedad, planta y equipo» (NIC 16), examina el reconocimiento de los activos tangibles utilizados en la operación de una entidad y la determinación de su costo inicial. El capítulo aborda la distinción entre los desembolsos que se incorporan al valor del activo y aquellos que se reconocen como gasto, así como la medición posterior y la depreciación. La revisión de la vida útil y del valor residual permite apreciar cómo estas estimaciones influyen en el importe en libros de los activos y en los resultados de cada período.

El capítulo 2, «Activos intangibles» (NIC 38), analiza los criterios aplicables al reconocimiento y la medición de recursos identificables sin sustancia física. El tratamiento de los desembolsos de investigación y desarrollo ocupa un lugar central, pues su clasificación exige examinar la naturaleza de las actividades y la evidencia disponible. El desarrollo de software sirve para ilustrar en qué momento puede comenzar la capitalización de los desembolsos y qué documentación respalda esa decisión.

El capítulo 3, «Deterioro del valor de los activos» (NIC 36), explica cómo identificar indicios de deterioro y evaluar si el importe en libros de un activo, o de una unidad generadora de efectivo, supera su importe recuperable. El capítulo desarrolla el cálculo del valor en uso y muestra la importancia de fundamentar las proyecciones de flujos de efectivo y la tasa de descuento. El análisis permite comprender por qué la calidad de los supuestos es decisiva para sustentar el reconocimiento de una pérdida por deterioro.

El capítulo 4, «Propiedades de inversión» (NIC 40), estudia la clasificación de los inmuebles mantenidos para obtener rentas, incrementar su valor o ambos fines. El uso económico del inmueble guía la distinción entre una propiedad de inversión, un inmueble ocupado por la entidad y uno destinado a la venta en el curso ordinario de las operaciones. El capítulo examina los modelos del costo y del valor razonable para la medición posterior y ofrece orientaciones para documentar la clasificación y la valoración de los inmuebles.

El capítulo 5, «Provisiones, pasivos y activos contingentes» (NIC 37), aborda el tratamiento contable de obligaciones y contingencias en condiciones de incertidumbre. A partir del análisis de la existencia de una

obligación presente, la probabilidad de una salida de recursos y la posibilidad de realizar una estimación fiable, el capítulo explica cuándo procede reconocer una provisión y cuándo corresponde considerar la revelación de una contingencia. Los casos permiten apreciar el papel de la evidencia jurídica y técnica al evaluar obligaciones cuyo importe o vencimiento es incierto.

El capítulo 6, «Impuesto a las ganancias» (NIC 12), presenta el tratamiento del impuesto corriente y del impuesto diferido. Su desarrollo se centra en la comparación entre el importe en libros de los activos y pasivos y sus respectivas bases fiscales, a fin de identificar las diferencias temporarias y evaluar el reconocimiento de los activos y pasivos por impuesto diferido. La secuencia de cálculo facilita la comprensión de cómo determinadas decisiones contables pueden producir efectos fiscales en períodos posteriores.

El capítulo 7, «Ingresos de actividades ordinarias» (NIIF 15), desarrolla el modelo de cinco pasos para contabilizar los ingresos procedentes de contratos con clientes. El recorrido comprende la identificación del contrato y de las obligaciones de desempeño, la determinación y asignación del precio de la transacción, y el reconocimiento del ingreso a medida que se satisfacen dichas obligaciones o en el momento en que se satisfacen, según corresponda. Los casos de contratos que combinan varios bienes o servicios permiten examinar qué se ha comprometido a entregar la entidad y cuándo se produce la transferencia al cliente.

El capítulo 8, «Arrendamientos» (NIIF 16), explica cómo determinar si un contrato contiene un arrendamiento y, desde la perspectiva del arrendatario, cómo reconocer y medir el activo por derecho de uso y el pasivo por

arrendamiento. El capítulo aborda decisiones como la determinación del plazo contractual, la identificación de los pagos pertinentes y la selección de la tasa de descuento. Este análisis ayuda a interpretar cómo la incorporación de los compromisos de arrendamiento al estado de situación financiera incide en la lectura de los indicadores de endeudamiento.

El capítulo 9, «Conclusiones», integra los aprendizajes de la obra. Destaca la necesidad de sustentar el reconocimiento de las partidas con evidencia, aplicar políticas de medición consistentes y documentar los juicios y estimaciones relevantes. Asimismo, recupera un principio que atraviesa el libro: el tratamiento contable exige comprender la sustancia económica de las operaciones, especialmente cuando se analizan contratos complejos u obligaciones sujetas a incertidumbre.

La obra se dirige a estudiantes, docentes y profesionales de la contabilidad, la auditoría y las finanzas. Su aporte consiste en mostrar cómo se construye y se sustenta una decisión contable, desde la lectura de un contrato o la revisión de un activo hasta la presentación de sus efectos en los estados financieros. La invitación que abre estas páginas es a preguntar, ante cada cifra, qué hecho económico representa, qué evidencia la respalda y qué necesita conocer el lector para interpretarla.

Los autores

INDICE GENERAL

No se encontraron entradas de tabla de contenido.

CAPÍTULO I

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO (NIC 16)

El análisis se vincula con la NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo, que establece los criterios de reconocimiento, medición inicial y posterior, depreciación y baja de estos activos (IFRS Foundation, 2024).

Para adentrarse con solidez técnica en el reconocimiento de la propiedad, planta y equipo bajo estándares internacionales, es indispensable comprender que estas partidas constituyen la columna vertebral de la infraestructura productiva de las corporaciones. La NIC 16 (Norma Internacional de Contabilidad 16) no es simplemente una guía para el registro de activos físicos de larga duración; es un tratado riguroso que define cómo el capital inmóvil se transforma orgánicamente en valor a lo largo de su ciclo de vida útil. En el contexto empresarial de Latinoamérica, caracterizado por intensas inversiones en sectores primarios como la minería, la agricultura a gran escala y la manufactura industrial, la correcta aplicación de la NIC 16 determina de forma directa la veracidad de los índices de apalancamiento, el cálculo de las depreciaciones reales y la solvencia estructural exhibida en los balances de situación ante la banca local y los fondos internacionales de inversión.

El camino metodológico de la propiedad, planta y equipo inicia con la medición inicial al momento de su reconocimiento. Un elemento de propiedad, planta y equipo que cumpla las condiciones para ser reconocido

como activo debe medirse por su costo de adquisición. Este costo de partida no es una cifra estática tomada de manera lineal de la factura de compra del proveedor; comprende el precio de adquisición -incluyendo los aranceles de importación no recuperables y los impuestos indirectos no recuperables tras deducir cualquier descuento comercial o rebaja-, seguido por todos los costos directamente relacionados con la ubicación y puesta en condiciones de funcionamiento del activo para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia. (IFRS Foundation, 2024).

Entre estos costos capitalizables directos se acumulan las erogaciones de preparación del emplazamiento físico, los fletes marítimos y terrestres de transporte inicial, los gastos de entrega, manipulación, instalación y montaje mecánico, los honorarios profesionales de ingenieros y especialistas de soporte técnico, y las pruebas de puesta en marcha netas de los ingresos obtenidos por la venta de productos preliminares generados durante el periodo de prueba.

Un rubro de extraordinaria complejidad técnica que debe incorporarse obligatoriamente al costo inicial del activo es la estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta, cuando la entidad incurra en estas obligaciones de remediación ambiental o contractual al adquirir el activo o como consecuencia de haberlo utilizado durante un período determinado. Este requerimiento, estrechamente entrelazado con la NIC 37, obliga a que las compañías industriales de la región proyecten financieramente a valor presente los costos futuros de restauración de terrenos o plantas y capitalicen dicho valor compensatoriamente como un

mayor valor del activo fijo físico de forma simultánea a la creación de una provisión pasiva de largo plazo. Ignorar este componente de desmantelamiento subvalora sustancialmente el costo inicial del activo e infringe una de las pautas de transparencia de mayor relevancia para la fiscalización internacional. (IFRS Foundation, 2024).

Una vez que el activo se encuentra en condiciones operativas según lo previsto por la administración, la NIC 16 ofrece de forma optativa dos modelos metodológicos para la medición posterior a su reconocimiento: el modelo de costo y el modelo de revaluación. La elección de uno de estos modelos constituye una determinación estratégica de política contable bajo la NIC 8 y debe aplicarse consistentemente a clases completas de activos de la misma naturaleza operacional. (IFRS Foundation, 2024).

El modelo de costo dicta que, con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de propiedad, planta y equipo se registrará a su costo de adquisición original menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de cualesquiera pérdidas por deterioro del valor calculadas bajo la NIC 36. Aunque se trata del método más simple de administrar para los departamentos contables locales, puede distanciar sustancialmente el valor contable neta en libros de la realidad de mercado de recursos inmobiliarios de prolongada plusvalía.

Por su parte, el modelo de revaluación representa una alternativa técnica de gran potencia informativa. Bajo este esquema, un elemento de propiedad, planta y equipo cuyo valor razonable pueda medirse con fiabilidad se registrará a su valor revaluado en las fechas de tasación

periódica, menos la depreciación acumulada posterior y las pérdidas por deterioro subsiguientes. Las revaluaciones deben realizarse con suficiente regularidad para asegurar que el importe en libros al cierre no difiera significativamente del valor razonable de mercado en esa fecha exacta.

La mecánica de registro del superávit de revaluación constituye una de las zonas de mayor exigencia técnica bajo la NIC 16. Si se incrementa el importe en libros de un activo como consecuencia de una revaluación, este incremento se reconocerá directamente en el Otro Resultado Integral (ORI) y se acumulará en el patrimonio neto bajo el rubro de superávit de revaluación, evitando en todo momento registrar estas plusvalías temporales de realización dentro de la utilidad del ejercicio ordinario para impedir distribuciones de dividendos artificiales. Si se produce una disminución posterior del valor razonable del activo, esta reducción se cargará en primera instancia contra el superávit de revaluación acumulado previamente en el ORI para esa misma clase de activos, y el exceso se enviará de forma directa al estado de resultados de la gestión en curso. (IFRS Foundation, 2024).

Para procesar técnicamente la depreciación acumulada existente a la fecha de la revaluación de un activo, la NIC 16 ofrece dos tratamientos alternativos de igual validez técnica: el método de reexpresión proporcional de la depreciación acumulada, de modo que el importe neto en libros sea equivalente al valor revaluado del activo, o el método de eliminación de la depreciación, en donde la depreciación acumulada se compensa y reduce contra el valor bruto de costo del activo, reexpresando el importe neto resultante hasta alcanzar el valor razonable determinado.

Asimismo, la depreciación sistemática constituye el motor de consumo de los activos. La NIC 16 prescribe de forma mandatoria la depreciación por componentes. Este lineamiento exige que cada parte de un elemento de propiedad, planta y equipo que posea un costo significativo con relación al costo total del activo y una vida útil o un patrón de desgaste sustancialmente diferente de la estructura global, se deprecie de forma totalmente separada. Por ejemplo, en el entorno de la aviación comercial, un fuselaje, los motores y el equipamiento interior de cabina deben identificarse y depreciarse de forma independiente. De igual forma, en las industrias manufactureras o energéticas latinoamericanas, los hornos de fundición o las calderas de generación a vapor de alta presión demandan la separación analítica de sus componentes refractarios intercambiables de vida útil más corta que el blindaje metálico de contención.

El cálculo del costo de depreciación debe distribuirse de forma sistemática a lo largo de la vida útil del elemento, utilizando métodos que reflejen con precisión el patrón de consumo de los beneficios económicos esperados por la entidad (método lineal o lineal directo, método de depreciación decreciente, o método de unidades de producción). La NIC 16 establece además que el valor residual, la vida útil efectiva y el método de depreciación asignado a cada clase de activo deben ser revisados de manera obligatoria como mínimo al cierre de cada periodo financiero anual. Si las expectativas operativas o las estimaciones iniciales difieren de forma material de los patrones originales debido a obsolescencias técnicas o variaciones operativas, los cambios se tratarán prospectivamente como un cambio en estimación contable bajo la NIC 8,

evitando de forma absoluta reexpresar retroactivamente los resultados financieros de periodos anteriores.

1.1 Caso práctico para análisis

Con el propósito de ilustrar cómo estos complejos requisitos de valoración, desagregación por componentes y estimación de costos de desmantelamiento ambiental se manifiestan en la realidad de las corporaciones latinoamericanas, consideremos el caso de la compañía minera chilena Cobre del Norte S.A.

La empresa se encontraba en pleno proceso de instalación de una colosal planta de trituración y selección de minerales de cobre en la precordillera andina. La adquisición, traslado, montaje y puesta a punto de los activos físicos representó un despliegue financiero y logístico de primer orden. Durante la fase final de auditoría y conciliación contable de la planta, Valeria, la contadora general de la firma, se reunió en la sala de control operativo con Andrés, el auditor externo líder de la firma de consultoría de gestión contable internacional.

Sobre la mesa, los planos de ingeniería de la trituradora se cruzaban con las facturas de importación marítima de la maquinaria proveniente de Alemania y las actas aduaneras de despacho tramitadas en el puerto de Valparaíso.

- Valeria, he revisado los saldos de capitalización de la planta de molienda que estás proponiendo para el cierre de balance del

periodo -comenzó Andrés, examinando las pólizas logísticas-. He notado que el costo total de veintidós millones de dólares del componente de la trituradora rotativa pesada ha sido registrado como una única unidad funcional indivisible, aplicando de forma uniforme un método de depreciación lineal a una vida útil estándar de veinte años. ¿Cómo justifica la empresa esta parametrización indivisible bajo la NIC 16?

- Andrés, la trituradora fue comprada como un conjunto tecnológico integral bajo un único contrato de llave en mano (*turnkey*) -explicó Valeria-. El fabricante alemán nos emitió una factura unificada y la planta no puede triturar el mineral si alguno de sus subsistemas no está acoplado de forma mecánica. Consideramos correcto mantener una sola cuenta de control en nuestro sistema contable para simplificar el inventario de activos físicos. (IFRS Foundation, 2024).

- La unificación documental de la factura no exime a la administración de cumplir con la depreciación obligatoria por componentes que exige la NIC 16 -advirtió el auditor-. Según los planos técnicos del ensamblaje, la trituradora incorpora un cilindro triturador rotativo de blindaje de alta fricción que experimenta un desgaste severo y demanda sustitución técnica obligatoria cada cuatro años de operación debido al impacto constante del mineral de cobre, mientras que el motor de transmisión eléctrica posee una vida útil de diez años bajo mantenimiento predictivo severo y la

estructura de cimentación civil de concreto puede operar con solidez por más de treinta años.

- Eso implicaría que debo deconstruir la factura de veintidós millones de dólares de forma extracontable para asignar costos individuales para el cilindro rotativo por separado de la base de concreto y el generador de potencia -señaló Valeria, calculando mentalmente los desgloses mecánicos-. ¿Y cómo determinamos el costo individualizado si la factura del fabricante no detalla los componentes?

- Utilizando las especificaciones técnicas del fabricante alemán, catálogos de repuestos alternativos autorizados de mercado o cotizaciones del contratista de servicios civiles para la base de concreto -indicó Andrés-. Al desagregar el activo, evitarás un error gravísimo: si utilizas una vida de veinte años para toda la máquina, estarías subvaluando drásticamente el costo de depreciación real del primer año, acumulando una sobrevaloración de activos ficticia en el balance de situación. Además, cuando sustituyas el cilindro triturador en el año cuatro, la NIC 16 te exigirá dar de baja en libros contractuales la porción vieja del componente sustituido e incorporar el valor del nuevo repuesto en su lugar. Si no separas los componentes desde hoy, no sabrás qué valor en libros estás dando de baja dentro de cuatro periodos.

- Tienes toda la razón técnica, Andrés -admitió la contadora-. El sistema contable debe reflejar ese patrón diferenciador de desgaste físico de los metales. Pero hay otro elemento crítico: el estudio de impacto ambiental de nuestro regulador minero nos impone la obligación jurídica ineludible de desmantelar por completo las estructuras civiles de la trituradora andina y reforestar el emplazamiento montañoso una vez que culminemos la explotación de la concesión minera en quince años. El valor estimado de esas obras de remediación futura asciende a tres millones de dólares. ¿Cómo impacta esa obligación el balance de cierre?

- Bajo la NIC 16 y la NIC 37, ese costo proyectado de remediación no deba registrarse de forma pasiva cuando ocurra dentro de quince años -precisó Andrés-. Debes estimar el valor presente de esos tres millones de dólares utilizando una tasa de descuento financiero que refleje el riesgo específico de la actividad extractiva. Si asumimos una tasa de descuento libre de riesgo del seis por ciento, el valor presente de esa remoción futura representaría hoy aproximadamente un millón doscientos cincuenta mil dólares. Ese importe debe sumarse de forma inmediata como un mayor costo de capitalización inicial del activo y, en contrapartida de igual cuantía, conformas un pasivo estimado a largo plazo. Así, el costo de desmantelamiento se depreciará de manera sistemática a lo largo de los quince años de explotación de la concesión, garantizando la perfecta correlación de ingresos y costos ambientales bajo estándares financieros globales.

Valeria asintió con total convicción. El equipo de contabilidad sectorial de Cobre del Norte procedió a reestructurar meticulosamente los auxiliares informáticos del sistema, desglosando la planta de molienda en sus tres componentes cardinales operacionales -estructura civil, cilindro de fricción y generador eléctrico- e incorporó la estimación actuarial de costos de desmantelamiento al valor bruto del activo en desarrollo. Al finalizar el proceso de auditoría y auditoría de colocación crediticia, los estados financieros comparativos reflejaron una impecable veracidad técnica de los activos inmovilizados industriales y de las provisiones por pasivos de saneamiento ambiental adosados, lo que garantizó que los comités de riesgo del consorcio financiero aprobaran la ampliación de las líneas de financiamiento de largo plazo a tasas preferenciales de crédito.

Este proceso de control e implantación de las directrices detalladas por la NIC 16 ratifica que un activo inmovilizado tangible demanda una trazabilidad analítica de gran rigor metódico que va más allá de un mero registro contable rutinario de costos brutos de origen. Con la finalidad de proporcionar a los equipos financieros corporativos e inspectores contables un conjunto de herramientas listas para su aplicación y verificación en la práctica profesional del mercado latinoamericano, se expone el siguiente conjunto de instrumentos rectores operativos.

1.2 Herramientas para la gestión estratégica y control de Propiedad, Planta y Equipo

Lista de verificación crítica para la fiscalización de activos fijos bajo NIC 16:

- **Verificación de la depreciación por componentes:** Comprobar que en la parametrización de los registros auxiliares informáticos del sistema contable (ERP) se segreguen los elementos de PPE que posean costos significativos y ciclos de vida útil diferenciados dentro del conjunto del activo inmovilizado.
- **Inclusión de desmantelamiento:** Validar la incorporación documentada del valor presente de los costos estimados de retiro mecánico de equipos o remediación ambiental futura, debidamente conciliados con las cláusulas de los permisos reglamentarios.

- **Desafectación tributaria:** Verificar que las vidas útiles contables asignadas a las maquinarias e inmuebles industriales correspondan al patrón operativo de desgaste físico determinado por los ingenieros mecánicos de planta, excluyendo de forma rigurosa las tasas de depreciación que impone para efectos fiscales la autoridad tributaria nacional de cada jurisdicción latinoamericana.

- **Regularidad en revaluaciones fijadas:** Si la corporación aplica de política contable el modelo de revaluación bajo la NIC 16, constatar que las determinaciones de valor razonable de mercado estén respaldadas por informes oficiales periciales elaborados por tasadores independientes calificados, registrándose con una antigüedad no superior a veinticuatro meses calendario.

- **Conciliación del superávit en reservas:** Asegurar que los incrementos por revaluaciones del período se muestren netos de impuestos deferidos en el Otro Resultado Integral y aparezcan retenidos como superávit acumulado no distribuible en las reservas patrimoniales especiales.

- **Revisión obligatoria anual del ciclo de vida:** Constatar la existencia de memorandos de cierre ejecutivo anual elaborados por la dirección operativa que justifiquen técnicamente las vidas útiles de remanencia asignadas a los activos residuales y ratifiquen la vigencia operacional del método de depreciación seleccionado.

- **Reconocimiento de mejoras frente a mantenimiento:** Evaluar de forma exhaustiva las erogaciones posteriores capitalizadas al activo fijo, discriminando aquellas adiciones del período que extienden la capacidad productiva del bien frente al mantenimiento rutinario diario y preventivo de reparación mecánica elemental.

1.3 Guion formal para la presentación y justificación directiva del modelo de revaluación patrimonial ante la junta general:

Este argumento dota al contador corporativo o CFO de los parámetros dialécticos precisos para exponer de forma estratégica ante los accionistas los efectos de migrar del costo a la revaluación de activos inmobiliarios productivos:

- **Apertura del Marco Técnico:** "Estimados directores, de cara a la estructuración de nuestros estados financieros bajo estándares internacionales, pongo a su consideración técnica una propuesta de modificación de política contable para nuestros terrenos edificaciones corporativos, migrando del actual modelo de costo histórico hacia el modelo de revaluación contemplado en la NIC 16."

- **Explicación de la plusvalía reprimida:** "Nuestra organización mantiene bodegas industriales de almacenamiento y corporativos administrativos ubicados en polos logísticos urbanos de alto desarrollo y crecimiento mercantil. Sostener estos recursos medidos bajo el costo general deducido de depreciaciones arrastra un sesgo de subvaloración patrimonial profunda de más de tres millones de dólares respecto a la realidad del sector."

- **Justificación del Refuerzo de Solvencia:** "Al adoptar el modelo de revaluación a través de revaluaciones sustentadas por firmas de peritaje independientes debidamente certificadas, nuestro balance de situación expresará el verdadero valor realizable de nuestra base física de activos, incrementando de manera inmediata nuestro patrimonio estructurado consolidándolo a través del superávit reflejado en el Otro Resultado Integral. Esta reestructuración contable no altera en modo alguno la cuota impositiva real ante el ente fiscal local y de manera paralela robustece nuestras relaciones

de solvencia patrimonial para la calificación de riesgo crediticio global, posicionándonos con gran ventaja competitiva ante las mesas de análisis de los bancos acreedores internacionales." (IFRS Foundation, 2024).

1.3 Plan detallado de secuencia operativa para el reconocimiento técnico y depreciación sistemática:

- **Paso 1 (Captura de Facturas y Cargos Logísticos):** Acumular la totalidad de contratos mercantiles contractuales de compra, fletes terrestres, fletes marítimos, tarifas portuarias de internación nacional desprovistas de impuestos indirectos reembolsables por las superintendencias locales fiscales, conformando el valor del desembolso bruto materializado.

- **Paso 2 (Identificación de la Obligación Ambiental):** Evaluar la presencia de requisitos contractuales mercantiles o decretos gubernamentales de saneamiento del espacio de asentamiento, calculando mediante estimaciones actuariales financieras los montos requeridos al cierre del ciclo industrial.

- **Paso 3 (Cálculo del Valor Descontado de Desmantelamiento):** Aplicar métodos financieros de descuento proyectado a los desembolsos de retiro, agregando el valor presente como un mayor cargo de inicio del activo de propiedad, planta y equipo con su

correspondiente contrapartida en la provisión contable de pasivo largo plazo.

- **Paso 4 (Detección de los Componentes Cardinales):** Desarrollar mesas técnicas integradas con los directores de ingeniería mecánica operativa analizando las características constructivas fácticas de los equipos industriales para segmentar de forma separada los costos brutos e individuales correspondientes a elementos de patrones distintivos de depreciación acumulada.

- **Paso 5 (Establecimiento de las Vidas Útiles Efectivas):** Definir de común acuerdo operativo las estimaciones formales de ciclo anual esperado de vida productiva para cada parte identificada, seleccionando el método de desgaste sistemático que demuestre mejor correlatividad analítica de uso físico ordinario del bien.

- **Paso 6 (Carga Mensual de Depreciación General):** Asentar en diario la depreciación sistemática individualizada cargada a las cuentas contables operativas del periodo, prestando especial cuidado en registrar la depreciación de la capacidad instalada ociosa directo en pérdidas generales del ejercicio contable.

- **Paso 7 (Inspección Anual e Inventario Mecánico de PPE):** Someter en cada fin de la gestión anual comparativa un análisis de existencia y estado mecánico físico ordinario a toda la base corporativa registrada de activos funcionales tangibles, procesando

los desgloses prospectivos ante la modificación de variables o vidas útiles identificadas o procediendo con la baja contable de aquellos que concluyeron su capacidad mercantil.

1.4 Guía práctica de resolución de colisiones y contingencias operacionales en NIC 16:

- **Conflicto e Incidencia de Campo:** La empresa adquiere repuestos industriales mecánicos de gran cuantía monetaria y alta especificidad para sus líneas de molienda que permanecen almacenados en el inventario general ordinario por más de 12 meses antes de ser montados.
- **Tratamiento Técnico bajo NIC 16:** Los repuestos y piezas de repuesto de gran cuantía que cumplan con la definición estructural de propiedad, planta y equipo (ya que la gerencia proyecta utilizarlos por más de un ciclo contable ordinario) no deben registrarse bajo la NIC 2 de existencias corrientes ni depreciarse de manera inmediata. Estas partidas se clasifican dentro de la propiedad, planta y equipo desde su recepción en planta y su periodo sistemático de depreciación acumulada inicia formalmente solo cuando el repuesto es incorporado activamente a la maquinaria para participar de la generación productiva de la fábrica.

- **Conflicto e Incidencia de Campo:** Una flota de camiones mecánicos de minería presenta al cierre anual un valor residual estimado de mercado que excede con holgura su propio valor contable neto ajustado en libros.

- **Tratamiento Técnico bajo NIC 16:** Si la estimación del valor residual final de un activo se incrementa de tal forma que equipará o supera el importe neto remanente del arrastre contable bruto computado, el cargo de depreciación sistemática periódica de tal elemento se fijará de forma temporal en cero. El cargo de depreciación se reiniciará posteriormente en futuros periodos devengados solo si el valor residual estimado vuelve a descender por debajo de la cuota calculada en libros de balance.

- **Conflicto e Incidencia de Campo:** Un holding industrial decide enajenar y dar de baja una grúa portuaria adquirida por un costo de cinco millones de dólares que aún mantenía un valor neto en libros remanente de un millón de dólares, recibiendo como contraprestación neta líquida del comprador la suma de un millón doscientos mil dólares.

- **Tratamiento Técnico bajo NIC 16:** La empresa debe proceder con la baja y retiro contable absoluto del valor acumulado bruto de costo de la grúa y de su correspondiente depreciación acumulada de balance. La diferencia de doscientos mil dólares resultante entre la contraprestación ordinaria líquida cobrada y el valor neto en libros amortizado debe reconocerse de forma directa dentro del estado de resultados del periodo corriente como una ganancia por venta de activos no corrientes, sin incorporarla bajo ningún motivo

dentro de las cuentas operativas ordinarias de ingresos por actividades de comercialización de clientes de la NIC 15.

El dominio metódico de los fundamentos, determinaciones y sofisticados modelos descritos por la NIC 16 transfiere solidez interpretativa e idoneidad gerencial de primer orden a las administraciones y analistas de nuestra geografía económica. El control fiduciario real del inmovilizado tangible de larga madurez operacional demanda una constante inspección analítica de sus variables de deterioro acumulado, revaluaciones técnicas y componentes operativos e interactivos individuales. A través del sostenimiento riguroso de estas reglas constitucionales, las organizaciones de este hemisferio consiguen unificar la exactitud cuantitativa de las inversiones productivas expuestas ante los foros de capitales globales del porvenir comercial.

Todas estas exigentes reglas de control analítico, sistemático e inspección contable periódica es útil para la correcta determinación del valor acumulado y desgaste de la infraestructura corporativa física, sin embargo, se enfrentan a un desafío intelectual de superior envergadura técnica cuando los recursos de inversión y los instrumentos estratégicos destinados a la generación sostenida de flujos de efectivo corporativos no poseen una manifestación tangible o un vehículo físico apreciable. En el dinámico entorno de la economía del conocimiento donde las marcas globales, los derechos de patente biotecnológica, el desarrollo propio de complejos algoritmos predictivos e informáticos y la plusvalía por consolidación de holding toman un papel preponderante como transformadores de valor, el profesional líder de estados financieros debe dominar de forma

complementaria metodologías que regulen con igual rigor la capitalización posterior amortizable o el rechazo de partidas inmateriales que definen el patrimonio intangible de la entidad.

CAPÍTULO II

ACTIVOS INTANGIBLES (NIC 38)

El análisis de intangibles se vincula con la NIC 38, particularmente en los criterios de identificabilidad, control, beneficios económicos futuros y separación entre investigación y desarrollo (IFRS Foundation, 2024).

En el panorama de los negocios modernos, la riqueza ha experimentado una de las transformaciones más extraordinarias de la historia económica. Durante siglos, el patrimonio de las grandes corporaciones se medía por la escala física de su infraestructura: la extensión de sus hectáreas de tierra, el tonelaje de sus buques mercantes, el volumen de sus inventarios almacenados o el número de chimeneas activas en sus complejos industriales. Hoy, sin embargo, muchas de las corporaciones transnacionales más valoradas del planeta no poseen flotas de transporte terrestre ni activos inmobiliarios de gran envergadura. Su verdadero motor de generación de riqueza reside en elementos invisibles que carecen por completo de sustancia física: líneas de código computacional hipercomplejas, fórmulas químicas patentadas bajo rigurosa exclusividad jurídica, bases de datos de clientes altamente segmentadas o el prestigio acumulado bajo un diseño de marca referencial en los mercados de consumo.

Para el profesional contable de Latinoamérica, educado tradicionalmente bajo un fuerte arraigo fiscalista y una cultura de control obsesionada con lo que se puede ver, contar y tocar, esta desmaterialización del valor corporativo representa un inmenso desafío interpretativo. La NIC 38 (Norma Internacional de Contabilidad 38) actúa como el marco rector que regula este universo incorpóreo, estableciendo límites claros para evitar que las empresas manipulen sus balances de situación capitalizando desembolsos que en realidad constituyen gastos corrientes de operación. Determinar con rigor técnico cuándo un esfuerzo intelectual o tecnológico califica como un activo intangible legítimo y medible consiste en una de las pruebas de fuego más complejas para mantener la representación fiel de los estados financieros presentados para la auditoría internacional.

La norma define un activo intangible como un activo identificable, de carácter no monetario y sin apariencia física. Para que una partida califique bajo esta rigurosa taxonomía y sea elegible para su incorporación en las cuentas principales, el preparador financiero debe demostrar la coexistencia simultánea de tres criterios fundamentales: identificabilidad, control y existencia demostrable de beneficios económicos futuros. (IFRS Foundation, 2024).

El criterio de identificabilidad es el primer filtro técnico. Un recurso intangible es identificable únicamente si es separable de la entidad -es decir, si la empresa puede alquilarlo, venderlo, cambiarlo o distribuirlo de forma totalmente independiente, sin necesidad de desmembrar el negocio en su conjunto- o si surge de derechos contractuales o de otros derechos de carácter legal, con independencia de que tales derechos sean transferibles

o separables de la propia entidad o de otros derechos y obligaciones corrientes de la organización. Es este exigente criterio el que establece la línea divisoria básica frente a la plusvalía o fondo de comercio (goodwill). El control, por su parte, se configura como el poder de la entidad para obtener los beneficios económicos futuros que proceden del recurso y, de forma paralela, restringir el acceso de terceras personas a dichos beneficios. Bajo la filosofía de la NIC 38, este control normalmente se sustenta en derechos legales exigibles ante un tribunal de justicia, tales como el registro oficial de una patente farmacéutica, los derechos de autor de un software informático o un acuerdo contractual de exclusividad comercial firmado con un socio logístico estratégico. Si una compañía posee un equipo de técnicos de primer nivel altamente especializados, este valioso capital humano no puede ser capitalizado como activo de la empresa, puesto que la entidad carece de la capacidad práctica de controlar la permanencia indefinida de sus empleados, quienes pueden renunciar de forma unilateral en busca de mejores condiciones de mercado. (IFRS Foundation, 2024).

Finalmente, la existencia demostrable de beneficios económicos futuros exige que el recurso tenga el potencial real de incrementar los ingresos de actividades ordinarias de la empresa o de reducir de manera sustantiva los costos de operación manufacturera.

Una de las determinaciones más estrictas contempladas en la NIC 38 consiste en la prohibición absoluta de capitalizar aquellos intangibles que hayan sido generados internamente por los esfuerzos ordinarios de la propia entidad comercial. Elementos tan valiosos en el mercado

contemporáneo como las marcas comerciales de desarrollo propio, las cabeceras de periódicos o portales informativos, las marcas de distribución editorial, las listas de clientes consolidadas y las partidas de naturaleza similar no pueden ser registrados como activos intangibles bajo ningún concepto contable. La norma fundamenta esta severa proscripción en el hecho de que los desembolsos incurridos para desarrollar estos elementos identitarios autogenerados no se pueden distinguir de forma racional del costo general que asume la empresa para desarrollar y mantener el negocio en su conjunto. Por consiguiente, tales erogaciones deben reconocerse directamente como gastos de operación del periodo en que se devengan.
Para el tratamiento metodológico de aquellos intangibles que surgen de proyectos internos de investigación y desarrollo tecnológicos, la NIC 38 prescribe un riguroso desglose temporal que divide el proyecto en dos fases nítidas: la fase de investigación y la fase de desarrollo. (IFRS Foundation, 2024).

La fase de investigación comprende todo aquel estudio original y planificado emprendido con la clara finalidad de obtener nuevos conocimientos científicos y técnicos de base. Ejemplos típicos abarcan las actividades dirigidas a obtener nuevos conocimientos biológicos, la búsqueda de aplicaciones alternativas para materiales existentes, o la formulación conceptual de posibles sustitutos tecnológicos. La dirección contable bajo la NIC 38 es tajante: todos los desembolsos realizados durante la fase de investigación deben ser reconocidos como gastos de operación en el estado de resultados del ejercicio en que se incurren, sin posibilidad de capitalización posterior. El emisor internacional asume que

en esta etapa primaria es imposible demostrar que existe una expectativa viable y segura de generación de beneficios futuros para el negocio.

En contraposición, la fase de desarrollo representa la aplicación práctica de los hallazgos logrados en la investigación para la creación de un plan, diseño o fórmula destinada a la producción de materiales, dispositivos, productos, métodos o sistemas nuevos o sustancialmente mejorados, previo al inicio de su comercialización o utilización productiva a escala industrial. Los desembolsos incurridos en esta fase pueden capitalizarse como activos intangibles únicamente si la administración es capaz de demostrar la coexistencia de seis exigentes condiciones técnicas que configuran una sólida justificación económica:

La viabilidad técnica de completar la producción del activo intangible, de forma que pueda estar disponible para su uso operativo interno o para la venta comercial; la intención clara de la gerencia de completar el activo intangible en desarrollo para su posterior utilización o comercialización en el mercado; la capacidad real de la organización para usar o vender el activo intangible; la demostración de la forma en que el activo intangible generará probables beneficios económicos futuros (exhibiendo la existencia de un mercado activo para el producto final o la utilidad de su uso interno); la disponibilidad de recursos técnicos, financieros y operativos suficientes para completar de forma exitosa el desarrollo y para utilizar o vender el intangible terminado; y, finalmente, la capacidad analítica de medir con total confiabilidad los desembolsos atribuibles al activo intangible durante su fase de desarrollo.

Los desembolsos destinados a la adquisición o consolidación de la plusvalía comprada o adquirida en una combinación de negocios representan otro elemento de gran relevancia contable. La plusvalía adquirida bajo la NIIF 3 constituye el pago en exceso realizado por un adquirente comercial sobre el valor razonable neto de los activos identificables y los pasivos asumidos en la compra de otra entidad económica. A diferencia de los activos intangibles tradicionales, la plusvalía no se amortiza sistemáticamente a lo largo de los periodos contables; en su lugar, se somete de forma mandatoria a una prueba anual de deterioro del valor bajo los términos analíticos de la NIC 36, garantizando que el fondo de comercio no permanezca sobrevalorado de forma artificial en el estado consolidado de situación financiera de la entidad. (IFRS Foundation, 2024).

Para el resto de los activos intangibles identificables reconocidos, la NIC 38 exige clasificar su vida útil en dos categorías: vida útil definida e indefinida. Un activo intangible posee una vida útil definida si existe un límite temporal predecible sobre el periodo durante el cual la empresa espera consumir los beneficios económicos asociados. Estos recursos se someten a un proceso continuo de amortización sistemática a lo largo de su vida útil estimada (bajo el principio de linealidad u otros métodos de consumo reales) y se revisan periódicamente para evaluar indicios de deterioro.

Por el contrario, un activo con vida útil indefinida es aquel para el cual no existe un límite previsible para el periodo durante el cual se espera que el activo genere entradas de flujos netos de efectivo para la entidad (como

ciertas licencias gubernamentales de telecomunicaciones renovables a costo casi nulo o derechos adquiridos de servidumbre de paso perpetuos). Al igual que la plusvalía, estos activos intangibles con vida útil indefinida están exentos de amortización sistemática, debiendo ser evaluados de manera anual respecto a su pérdida de valor recuperable en el mercado de inversiones de la compañía.

2.1 Caso práctico para análisis

Para transparentar cómo interactúan estos rigurosos parámetros técnicos, la distinción de las fases de investigación y desarrollo, y la evaluación de la viabilidad de capitalización en la realidad industrial de nuestra región, consideremos la experiencia de la corporación biotecnológica BioTecnología Agrícola del Cono Sur S.A. (BioAgro).

La empresa se dedicaba a la investigación científica de compuestos biológicos para formular un biopesticida orgánico de alta selectividad destinado a proteger los cultivos de soya frente a patógenos comunes de las regiones húmedas del continente. El proyecto de innovación, denominado Fórmula Sólida Verde, representaba el despliegue de ingentes recursos financieros de la compañía. Al frente de la auditoría analítica e inspección técnica de los estados de cuenta de la farmacéutica agrícola se encontraba Valentina, una experimentada auditora con amplia trayectoria en normas del IASB, quien se reunió en la sala de conferencias con Ernesto, el director financiero (CFO) de la firma, y Daniela, la ingeniera bioquímica líder del laboratorio de desarrollo del Compuesto.

Sobre la mesa se encontraban archivadas las planillas de bitácora del laboratorio molecular, los presupuestos de aspersión experimental y el borrador preliminar del balance de situación con una propuesta para capitalizar la suma de novecientos cincuenta mil dólares de activos intangibles en desarrollo tecnológico. (IFRS Foundation, 2024).

- Ernesto, he evaluado detenidamente el expediente técnico del proyecto Fórmula Sólida Verde que proponen capitalizar en este ejercicio -abrió Valentina la conversación-. Noto que están incorporando al activo de forma unificada la totalidad de los costos incurridos desde que iniciaron las pruebas de laboratorio de aislamiento de bacterias celulares en el año 2024. ¿Cómo justifica la empresa que estas etapas de laboratorio primarias cumplen con las condiciones que prescribe la NIC 38?

- Valentina, el biopesticida resultante de estas investigaciones biológicas posee una demanda de compra proyectada extraordinaria en los mercados agrícolas de Paraguay, Brasil y Bolivia -explicó Ernesto, defendiendo la capitalización patrimonial-. Todos los gastos de laboratorio son perfectamente identificables en nuestras órdenes de compra química y contamos con la total intención institucional de patentar y comercializar la solución biológica el próximo año. Dejar de activar estos costos enviándolos al gasto del período afectaría nuestro índice de solvencia patrimonial para el crédito que estamos estructurando con el banco de desarrollo de la región.

- Ernesto, la intención de comercializar y la existencia de un mercado futuro son condiciones indispensables, pero no son las únicas de la norma -advirtió la auditora-. El punto crítico aquí es separar la fase de investigación de la fase de desarrollo. Daniela, según vuestras bitácoras científicas de diseño clínico, ¿en qué fecha exacta consiguieron aislar formalmente la cepa bacteriana estable y obtuvieron la certificación oficial de viabilidad técnica de manufactura escalable para el biopesticida?

Daniela, revisando las minutas del laboratorio, respondió con total honestidad científica:

- Nuestra fase piloto experimental de viabilidad técnica concluyó de forma exitosa el 15 de julio del año pasado, Valentina. Previo a esa fecha, las pruebas de laboratorio arrojaban una inestabilidad severa del patógeno bacteriano en condiciones de campo abierto y existía un riesgo altísimo de fitotoxicidad en las plantas de soya tratadas experimentalmente. Tuvimos que reformular el código bioquímico en tres oportunidades distintas durante la fase de laboratorio.

- Esa precisión técnica de Daniela es el corazón del tratamiento bajo la NIC 38 -explicó Valentina, volviéndose hacia Ernesto-. Todos los desembolsos de cuatrocientos cincuenta mil dólares incurridos antes del 15 de julio corresponden de forma indudable a la fase de investigación. Durante ese lapso científico, no existía certeza

técnica alguna sobre la viabilidad constructiva del biopesticida final. Forzar la capitalización de esa etapa primaria violaría frontalmente las directrices de la NIC 38. Esos cuatrocientos cincuenta mil dólares deben reclasificarse como gastos ordinarios de investigación en el estado de resultados del ejercicio respectivo.

- ¿Y qué pasa con los quinientos mil dólares invertidos a partir del 15 de julio? -preguntó Ernesto con preocupación-. Ese dinero se destinó a la estabilización comercial de la biofórmula, a la escalabilidad de producción y al registro reglamentario oficial de la patente agropecuaria en el país.

- Esa porción sí califica legítimamente dentro de la fase de desarrollo -concluyó la auditora-. Una vez documentada la viabilidad técnica el 15 de julio, la empresa demostró que posee los recursos financieros y de ingeniería para llevar a término el producto y que el biopesticida generará flujos de caja reales mediante su comercialización exclusiva. Por tanto, los quinientos mil dólares posteriores sí deben ser clasificados y medidos como un activo intangible legítimo en desarrollo en el cuerpo de tu balance general. Así, cuando el registro definitivo de patente concluya, podrás amortizar sistemáticamente ese activo de desarrollo tecnológico a lo largo de su vida contractual útil, garantizando que tus estados financieros presenten la realidad del valor intangible cumpliendo plenamente con el rigor del IASB. (IFRS Foundation, 2024).

La transparencia del ajuste coordinado por Valentina, Ernesto y Daniela garantizó la confiabilidad de los estados financieros presentados por BioAgro ante el banco de fomento de desarrollo. Al mitigarse los sesgos de capitalización impropia de laboratorios y segregarse debidamente la fase científica preliminar de la fase de viabilidad técnica comercial demostrada, el balance consolidado ofreció una impecable correspondencia fiduciaria de la inversión en el mercado del conocimiento, posibilitando la oportuna aprobación del crédito corporativo para la construcción de la planta de envasado y comercialización final de la Fórmula Sólida Verde.

La experiencia metodológica e industrial analizada pone de relieve que los activos sin sustancia física demandan de los gestores financieros de nuestra geografía un riguroso arsenal de directrices prácticas que guíe sus decisiones de preparación, revelación y control de cuentas. Con el sólido propósito de suministrar un marco operativo aplicable directamente al ejercicio diario de la contabilidad internacional y la auditoría interna, se expone a continuación el siguiente compendio corporativo de herramientas de gestión de intangibles.

2.2 Herramientas para la gestión estratégica y control de activos intangibles

Lista de verificación metodológica para el reconocimiento de activos intangibles bajo NIC 38:

- **Verificación del criterio de separabilidad:** Confirmar que el activo propuesto para capitalización pueda ser separado, vendido, alquilado o cedido de manera individual sin liquidar la totalidad de la infraestructura de la empresa.

- **Existencia de respaldo contractual o legal:** Validar que el control corporativo sobre el recurso intangible esté sustentado de forma documental e inequívoca mediante títulos oficiales de propiedad de patente de marcas comerciales, licencias de propiedad intelectual, contratos notariales o firmas de exclusividad territorial vigentes.

- **Desafectación absoluta de intangibles autogenerados:** Verificar que todos los desembolsos de marketing, campañas de posicionamiento corporativo y bases de datos internas no se encuentren de ninguna forma capitalizados en el balance, reconociéndose de forma mandatoria como pérdidas ordinarias del periodo de devengo.

- **Aislamiento detallado de la fase de investigación:** Comprobar que en los proyectos tecnológicos estructurados en la empresa se segreguen y envíen directamente al gasto de operación todos aquellos desembolsos ejecutados en la exploración científica preliminar, previos al hito de validación técnica de viabilidad.

- **Documentación de los seis criterios de desarrollo:** Exigir a la gerencia de ingeniería y desarrollos informáticos la entrega de un

memorando de caso de negocio detallado que acredite las seis condiciones de viabilidad de desarrollo que exige la NIC 38 para la activación de costos de personal técnico de programación y diseño piloto de software.

- **Evaluación técnica del patrón de amortización:** Constatar la correspondencia lógica entre el perfil de amortización periódica seleccionado para los activos intangibles de vida definida y el patrón real de consumo proyectado de sus rendimientos de valor.
- **Revisión de la cualidad de vida útil indefinida:** Si la organización posee licencias gubernamentales o activos no sometidos a amortización ordinaria por considerarse de vida útil indefinida, constatar la justificación de tal cualidad y comprobar la realización obligatoria de la prueba anual de deterioro (NIC 36). (IFRS Foundation, 2024).

2.3 Guion analítico para la justificación directiva del tratamiento contable de marcas adquiridas frente a internas ante la junta directiva:

Este libreto formal capacita al profesional contable o CFO para instruir de manera clara a los accionistas de una empresa minorista sobre los deslindes técnicos que rigen la capitalización de nombres comerciales e inversiones de marca ante fusiones o expansiones corporativas:

- **Apertura del Concepto Técnico:** "Estimados directores, de cara al análisis de nuestros activos intangibles bajo estándares internacionales, es imperativo establecer con absoluta precisión metodológica las reglas de la NIC 38 que determinan el reconocimiento de marcas y nombres comerciales en nuestro estado consolidado de situación financiera."

- **Explicación de la Prohibición de Marcas Internas:** "Nuestra empresa ha invertido con gran éxito más de doscientos mil dólares en agencias de publicidad y campañas de posicionamiento de nuestra marca local de distribución comercial. Reconozco el alto valor patrimonial reputacional que esta marca posee hoy en la mente del consumidor regional. Sin embargo, la NIC 38 prohíbe de forma absoluta e inflexible la capitalización en el balance general de estas marcas generadas internamente, puesto que sus costos constitutivos se confunden de forma ordinaria con los costos de operación ordinarios de la empresa en su conjunto; por ende, estos importes deben ser reconocidos en gastos corrientes."

- **Contraste con Marcas Adquiridas en Fusiones:** "Diferente es la situación técnica si procedemos con la adquisición de la marca comercial registrada de nuestro competidor directo mediante un proceso de fusión de compañías. Al adquirirse la marca externamente a través de un contrato formal separable de contraprestación definida, esta cumple plenamente con los criterios de identificabilidad y medición confiable que exige el IASB. En

este escenario, la marca de la competencia sí ingresará legítimamente a nuestro balance general de activos intangibles medido a su valor razonable de mercado, sometiéndose posteriormente a rigurosas revisiones de amortización o deterioro anual para preservar de forma fiel la solidez reputacional y económica de nuestra base inmaterial ante las entidades de crédito globales."

2.4 Secuencia operativa para la implantación de un sistema de control y capitalización de desarrollo de software:

- **Paso 1 (Detección de Iniciativas de Código):** Mapear cada uno de los proyectos de innovación y desarrollo de soluciones de software internos iniciados por el departamento de ingeniería de diseño de sistemas de la compañía.

- **Paso 2 (Identificación de la fase de pre-proyecto):** Registrar toda erogación inicial destinada a la viabilidad tecnológica general, estudios comparativos comerciales o análisis de plataformas competidoras de base en resultados como gastos específicos de investigación clínica informática.

- **Paso 3 (Declaración Oficial de Hito Tecnológico):** Emitir un acta de viabilidad técnica firmada de forma conjunta por el director de ingeniería informática de sistemas, el CFO y el auditor de

cumplimiento, garantizando que el diseño ha superado el piloto de laboratorio preliminar y posee la factibilidad constructiva requerida.

- **Paso 4 (Parametrización de Horas del Personal de Diseño):** Implementar un software de planilla horaria en el departamento de programación, asegurando que las horas de trabajo dedicadas por los desarrolladores y arquitectos informáticos se imputen de forma directa con precisión únicamente a los proyectos de desarrollo validados formalmente en el Paso 3.
- **Paso 5 (Capitalización Proporcional de Costos):** Registrar mensualmente en el activo intangible en desarrollo el costo proporcional de nómina de los programadores informáticos, fletes logísticos de componentes acoplables del periodo y cargos de licencias de desarrollo específicas devengados.

- **Paso 6 (Lanzamiento y Migración de Saldos):** Al procederse con la puesta en marcha oficial del software corporativo para su uso interno u oferta exterior comercial, dar por finalizada la fase de capitalización y trasladar los saldos consolidados de desarrollo acumulados a la cuenta de activos intangibles de vida definida terminados.

- **Paso 7 (Inicio de Periodo de Amortización Recurrente):** Iniciar de forma sistemática el cómputo de la amortización neta periódica a lo largo del periodo de vida económica estimado del software

(comúnmente entre tres y cinco años de vigencia tecnológica), cruzando anualmente la persistencia de las condiciones comerciales de valor contra indicios latentes de desactualización digital de las líneas de código logradas.

2.5 Guía práctica de resolución rápida sobre incidencias comunes en NIC 38:

- **Conflicto Práctico de Incidencia:** Una empresa metalmecánica adquiere una licencia de software ERP corporativo integrada de gestión industrial para sus computadores comerciales por cien mil dólares, contratando de forma paralela servicios adicionales de adiestramiento de personal de sistemas para el uso del aplicativo informático por un total adicional de quince mil dólares.

- **Tratamiento Metodológico NIC 38:** El costo unificado de adquisición del software ERP por cien mil dólares califica legítimamente como un activo intangible de vida definida, puesto que es separable y posee control operativo. Sin embargo, los gastos de adiestramiento del personal de sistemas por quince mil dólares no pueden ser capitalizados bajo ningún concepto dentro del costo inicial del intangible. El entrenamiento de colaboradores no genera un activo bajo control de la gerencia, ya que los empleados entrenados pueden renunciar a la empresa. Este desembolso por capacitación técnica constituye un gasto de operación puro del periodo de devengo respectivo. (IFRS Foundation, 2024).

- **Conflicto Práctico de Incidencia:** Un importante consorcio turístico adquiere el derecho de concesión gubernamental aduanera exclusiva de explotación náutica de rutas fluviales de transporte por un periodo de diez años renovable a costo de tasa administrativa ínfima de forma recurrente, considerando la gerencia la vida útil como indefinida.

- **Tratamiento Metodológico NIC 38:** Al tratarse de una concesión oficial con posibilidad legal contractual de renovación periódica indefinida con erogación de fondos marginal o nula, es plenamente admisible clasificar la vida útil de este derecho como indefinida. La empresa no amortizará el valor de costo de adquisición de la concesión fluvial; en su lugar, esta cuenta patrimonial permanecerá registrada en balance a su valor neto de costo original, asumiendo de manera mandatoria la realización anualizada de pruebas de pérdida por deterioro de activos bajo el estándar de la NIC 36 en cada cierre comparativo del ejercicio económico.

- **Conflicto Práctico de Incidencia:** Una farmacéutica regional dedicada a la salud adquiere en subasta de liquidación una patente química de antibacteriales por ochenta mil dólares, decidiendo tres periodos posteriores abandonar permanentemente el desarrollo comercial del compuesto de esa patente ante la aparición de un antibiótico sustituto de alta competencia de precio en el mercado de distribución.

- **Tratamiento Metodológico NIC 38:** Al manifestarse el abandono permanente y la inutilidad comercial de la patente química por obsolescencia técnica absoluta, la empresa debe dar de baja de forma inmediata e íntegra el importe neto en libros remanente registrado de ese activo intangible en su balance general. El valor de castigo de activos netos desincorporados por obsolescencia tecnológica debe reconocerse en su totalidad como un gasto financiero extraordinario o pérdida operacional por retiro de activos intangibles directamente dentro del estado de resultados del ejercicio actual cerrado, impidiendo mantener de forma indefinida activos ficticios carentes de capacidad de generación de ingresos futuros.

La asimilación de los rigurosos principios cualitativos de identificabilidad, los deslindes analíticos que diferencian la fase científica de exploración de la fase de viabilidad constructiva de desarrollo, y las metodologías sistemáticas de amortización periódica exigidos por la NIC 38 confiere una ventaja analítica diferenciadora y un altísimo nivel de consistencia fiduciaria a las direcciones contables del hemisferio comercial latinoamericano. Entender el comportamiento contable del inmanente valor patrimonial inmaterial previene la emisión de estados manipulados por visiones excesivamente optimistas de rentabilidad conceptual intangible consolidando la confiabilidad analítica exigida por los foros y ferias internacionales del dinero corporativo.

No obstante, esta minuciosa labor de selección, catalogación, amortización lineal y cuidado de los activos intangibles de vida indefinida o de

propiedad, planta y equipo industriales de larga madurez comercial no consigue blindar por completo la veracidad de los balances corporativos generales frente a las variaciones destructivas del mercado de inversiones ordinarias si la entidad no cuenta con un sistema simétrico y robusto capaz de constatar que estos recursos contables no se encuentran sobrevalorados con respecto a su verdadero nivel de recuperación económica real. El dinamismo, la competencia tecnológica despiadada de productos de sustitución y los cambios imprevistos regulatorios aduaneros o las recesiones regionales demuestran con rigor económico que la base de activos acumulada de una organización, tanto física como inmaterial, puede sufrir pérdidas de valor sustanciales e instantáneas que excedan los cálculos lineales de desgaste sistemático por depreciaciones o amortizaciones ordinarias registradas. Evaluar de forma exhaustiva la presencia de estas mermas estructurales y calcular matemáticamente la brecha real existente entre el arrastre en libros contables consolidados de los activos y su correspondiente valor de recuperación operativa a través de su devaluación de mercado constituye la frontera metodológica natural de la prudencia.

CAPÍTULO III

DETERIORO DEL VALOR DE LOS ACTIVOS (NIC 36)

El capítulo se sustenta en la NIC 36 Deterioro del Valor de los Activos, que orienta la identificación de indicios de deterioro, el cálculo del importe recuperable y el reconocimiento de pérdidas por deterioro (IFRS Foundation, 2024).

En el dinámico fluir de los mercados comerciales latinoamericanos, la certidumbre de que los activos no financieros representen de manera fidedigna la riqueza de las organizaciones constituye un pilar innegociable de la fe pública contable. Si bien las depreciaciones sistemáticas y las amortizaciones lineales estructuradas bajo la NIC 16 y la NIC 38 asumen que el valor de un recurso se consume de forma predecible y uniforme a lo largo del tiempo, la realidad económica dista mucho de ser lineal. Factores como la irrupción de competidores globales con tecnologías disruptivas, las fluctuaciones drásticas en las tasas de interés de los bancos centrales de la región, los cambios regulatorios en materia de descarbonización o las recesiones sectoriales imprevistas, poseen la capacidad de erosionar de forma instantánea el valor económico de una planta industrial, una flota de distribución o una patente de desarrollo farmacéutico.

Es este escenario de volatilidad el que justifica la existencia de la NIC 36 (Deterioro del Valor de los Activos). Este estándar técnico opera como un riguroso mecanismo de ajuste a la realidad del mercado, imponiendo una prohibición de carácter absoluto: una entidad no puede mantener registrados sus activos no financieros por un importe neto en libros que

exceda a su correspondiente importe recuperable. Cuando el valor contable consolidado supera el beneficio real que la empresa es capaz de extraer del activo, ya sea por su venta directa o por su utilización continua en la generación del negocio, la diferencia de valor debe reconocerse de forma inmediata en el estado de resultados del ejercicio actual como una pérdida por deterioro del valor. (IFRS Foundation, 2024).

Para instrumentar con precisión esta disciplina técnica, el profesional contable debe dominar la identificación de los indicios de deterioro en cada fecha de presentación de estados financieros. La NIC 36 no exige que la administración calcule de forma anualizada el importe recuperable de la totalidad de sus activos no financieros -un proceso de alta complejidad operativa y elevado costo financiero-, a menos que existan indicios razonables de que su valor se ha devaluado. Existen exclusiones obligatorias a esta regla de indicios: la plusvalía adquirida en combinaciones de negocios, los activos intangibles con vida útil indefinida y aquellos intangibles que aún no están disponibles para el uso, deben someterse a la prueba de deterioro de manera obligatoria y sistemática como mínimo una vez al año, con independencia de si concurren o no indicios latentes de desvalorización.

La norma clasifica los indicios detectables en fuentes de información externas e internas. Las fuentes externas de información constituyen señales directas del entorno macroeconómico y tecnológico de la región. Abarcan caídas severas en el valor de mercado de activos similares en proporciones significativamente mayores a las imputables al mero transcurso del tiempo o desgaste mecánico de las máquinas; variaciones

adversas de gran trascendencia en el entorno legal, industrial, tecnológico o económico del mercado donde opera la empresa; incrementos marcados en las tasas de interés de mercado u otras tasas de rendimiento financiero, fenómenos recurrentes en las economías emergentes americanas, que impactarán directamente la tasa de descuento utilizada para proyectar los flujos de caja reduciendo drásticamente el valor de uso de la base de activos fijos; y aquellos escenarios en los cuales el importe neto contable del patrimonio de la entidad excede con creces su propia capitalización bursatilizada de mercado. (IFRS Foundation, 2024).

Por su parte, las fuentes internas de información delatan ineficiencias o daños en el núcleo físico y operativo de la organización. Incluyen la evidencia manifiesta de obsolescencia técnica o daño físico observable en las maquinarias o inmuebles; cambios de gran relevancia internos en la forma de uso actual del activo que merman su eficiencia productiva, tales como planes de descontinuación anticipada de líneas de negocio, abandono físico de instalaciones fabriles o reestructuraciones logísticas amplias de cara a las ventas; y la evidencia contundente de informes de gestión interna que indican de forma indudable que el rendimiento económico del activo es, o será, significativamente inferior al originalmente presupuestado por la gerencia general de la compañía.

Una vez confirmada la concurrencia de al menos uno de estos indicios de desvalorización, el preparador financiero tiene la obligación ineludible de calcular el importe recuperable del recurso no financiero bajo análisis. El importe recuperable se define conceptualmente bajo el estándar de la NIC 36 como el mayor valor entre el valor razonable del activo menos los

costos de venta, y su correspondiente valor de uso. Esta binariedad de medición responde a una lógica de optimización microeconómica: si el mercado ofrece una contraprestación superior por el bien de lo que la empresa puede generar operándolo de forma interna, la decisión racional de la administración radicará en desincorporarlo mediante su venta comercial; por lo tanto, el importe recuperable reflejará ese precio de salida. De manera recíproca, si el recurso resulta sustantivamente más rentable operando dentro del engranaje fabril o logístico interno, el valor de uso asumirá el rol de límite de recuperación patrimonial. (IFRS Foundation, 2024).

El valor razonable menos los costos de venta representan el precio neto que se obtendría al enajenar el activo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición, restándole los costos directos de transacción en los que se deba incurrir para ejecutar la venta (honorarios periciales de mediación, tasas arancelarias aduaneras adosadas u costos logísticos directos de transporte para retirar el activo para entregarlo al adquirente final).

A su vez, el valor de uso constituye el cálculo metodológico de mayor exigencia y rigor matemático contemplado en la normativa contable del IASB. El valor de uso es el valor de los flujos de efectivo futuros estimados que se espera obtener a través de la utilización continua de un activo y de su posterior disposición final al término de su vida útil, descontados utilizando una tasa de descuento aplicable antes de impuestos. (IFRS Foundation, 2024).

La estimación matemática de los flujos de efectivo futuros para estimar el valor de uso debe descansar de forma rigurosa sobre proyecciones presupuestarias razonables y debidamente respaldadas por los planes estratégicos de desarrollo de la administración, limitándose ordinariamente a un horizonte temporal máximo de cinco años continuos, a menos que la gerencia pueda justificar técnicamente que un periodo de previsión mayor resulta sustantivamente más fidedigno y auditable para sus activos de prolongada duración productiva. Las hipótesis financieras en las que se enmarcan estos presupuestos deben estar exentas de sesgos optimistas, debiendo asignarse mayor peso relativo a las evidencias provenientes de mercados externos e históricos objetivos de recaudación.

Los flujos proyectados deben incorporar de forma integrada las proyecciones de entradas de efectivo derivadas de la utilización continua del activo, las salidas de tesorería indispensables asociadas al mantenimiento diario estructural y los gastos operativos relacionados directamente necesarios para hacer factible la obtención de los beneficios de comercialización, coronando la serie de años con el flujo neto que se recibiría por la desincorporación final del recurso al caducar su vida de servicio económica. Sin embargo, la NIC 36 impone limitaciones de estricta prudencia: los flujos presupuestados no pueden incluir bajo ningún concepto entradas o salidas extraordinarias de efectivo resultantes de futuras reestructuraciones corporativas en las que la entidad no se encuentre contractualmente comprometida, ni flujos de egreso destinados a mejoras sustanciales que pretendan incrementar el rendimiento operacional del bien por encima de su condición física e industrial actual; de igual modo, se prohíbe incorporar en estas series de tesorería efectos

cambiarios especulativos, flujos tributarios asociados al impuesto del período o egresos por cargas estrictamente financieras de deuda bancaria contratada.

Directamente adosado a los flujos de caja, se destaca el proceso de definición de la tasa de descuento. La tasa de descuento seleccionada para computar el valor presente de los flujos proyectados debe ser una tasa antes de impuestos que refleje las evaluaciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero en el transcurso de los periodos estimados y los riesgos específicos inherentes al activo bajo revisión, para los cuales las estimaciones de flujos de efectivo futuros no hayan sido ajustadas de forma previa.

En la práctica financiera corporativa de Latinoamérica, estructurar esta tasa de descuento demanda de los directores financieros adaptaciones rigurosas sobre el modelo de Costo Promedio Ponderado de Capital (WACC por sus siglas en inglés). La tasa WACC habitual obtenida de los libros y modelos bursátiles suele presentarse neta de impuestos de renta de las sociedades, lo que obliga al analista a reformular de forma matemática e iterativa el cálculo para desproteger la tasa y transformarla en una tasa pre-tax, de conformidad con lo prescrito por la NIC 36.

Asimismo, los modelos de riesgo de nuestra región exigen incorporar de forma mandatoria la prima de riesgo país sobre la tasa libre de riesgo de base (obtenida típicamente del rendimiento de los bonos del tesoro de los Estados Unidos norteamericanos), sumando variables como el factor EMBI (*Emerging Markets Bond Index*) emitido por firmas calificadoras de

inversión tradicionales para el país de operación de la planta bajo examen. Omitir el riesgo de asimetría país o emplear tasas de descuento artificialmente reducidas e importadas de economías consolidadas europeas sobrevalora de forma irresponsable el valor de uso de la base inmovilizada tangible, ocultando pérdidas por deterioro acumulativas que merman la credibilidad fiduciaria de la empresa ante auditores globales.

No obstante, en multitud de circunstancias operativas, resulta conceptual e industrialmente imposible estimar de forma aislada el importe recuperable de un activo no financiero individualizado. Un horno industrial de alta fundición de metal mecánica, por ejemplo, no es capaz de generar por sí mismo entradas de tesorería líquidas e independientes mediante su operación diaria; requiere de la intervención de cintas transportadoras asociadas, sistemas de automatización informática, grúas pórtico de carga y silos de almacenamiento de carbón y mineral que integran conjuntamente la línea productiva del aserradero o de la refinería comercial.

Frente a esta imposibilidad física y operativa, la NIC 36 introduce el concepto rector de la Unidad Generadora de Efectivo (UGE). Una UGE representa el grupo identificable de activos más pequeño que genera entradas de efectivo a favor de la empresa, las cuales son en gran medida independientes de los flujos de efectivo derivados de otros activos o grupos de activos de la compañía. Al realizar la prueba de deterioro, si no es factible calcular el importe recuperable para el dispositivo individualizado, el preparador financiero debe determinar el importe recuperable

consolidado para la Unidad Generadora de Efectivo completa a la cual pertenece orgánicamente el activo considerado. (IFRS Foundation, 2024). Para comprender cómo colisionan estas exigentes directrices matemáticas de flujos descontados, reajustes de tasas WACC por riesgo país, conformación metódica de Unidades Generadoras de Efectivo y determinación del importe recuperable en el complejo tejido industrial latinoamericano, examinemos la experiencia de la corporación metalúrgica Siderúrgica del Atlántico S.A.

La empresa mantenía una planta fabril de fundición y extrusión de perfiles mecánicos de acero de alta resistencia en la zona portuaria de Barranquilla, Colombia. La producción dependía fuertemente de una línea de molienda y forja pesada que integraba un alto horno siderúrgico, tres prensas hidráulicas de gran tonelaje, una cinta transportadora robotizada y patentes exclusivas adquiridas a un consorcio tecnológico metalúrgico extranjero. Al conjunto operativo de estos recursos, la administración contable de la metalúrgica le había asignado formalmente la condición técnica de Unidad Generadora de Efectivo número dos (UGE Acero), la cual presentaba un valor neto contable global consolidado en libros de balance de tres millones quinientos mil dólares al cierre del actual ejercicio, de los cuales trescientos mil dólares correspondían al saldo remanente de plusvalía adquirida (goodwill) de la división comercial manufacturera.

Durante las labores de cierre anual del período, el departamento de control observó con preocupación la concurrencia de graves indicios externos e internos de desvalorización financiera. El país había promulgado una reforma regulatoria aduanera nacional de reducción drástica de aranceles

de importación que abrió el mercado a la entrada masiva de perfiles de acero provenientes del sudeste asiático a precios de liquidación comercial sumamente bajos, deprimiendo un treinta por ciento las colocaciones físicas esperadas de Siderúrgica del Atlántico. Sancionados estos indicios, Renato, el director corporativo de finanzas (CFO) de la firma, se reunió en la oficina técnica de simulación presupuestaria con Beatriz, la asesora analítica principal designada por la firma de auditoría aliada de control.

- Beatriz, las simulaciones iniciales de proyección comercial de la división Acero no son muy alentadoras debido a la competencia asiática -abrió la sesión Renato, proyectando las curvas de demanda decrecientes-. El valor neto agregado de nuestros activos en la UGE Acero se encuentra en tres millones quinientos mil dólares. Nuestro equipo comercial me sugiere que busquemos tasar las prensas hidráulicas directamente al valor razonable de mercado secundario de maquinaria usada para evitar realizar castigos financieros pesados contra el resultado neto del periodo corriente.

- Renato, tasar las prensas hidráulicas de manera aislada no resuelve el cumplimiento técnico que te impone la NIC 36 -explicó Beatriz-. Esas prensas no operan solas de forma independiente; integran de forma indivisible la Unidad Generadora de Efectivo. Debemos evaluar la UGE completa. ¿Contamos ya con las proyecciones de flujos de caja libre pre-tax de los próximos cinco años de explotación de la línea de molienda portuaria?

- Sí, aquí tengo el modelo de previsión detallado para las ventas locales de perfiles de construcción -respondió Renato, desplegando la hoja de cálculo-. Hemos estimado flujos netos anuales de operación por seiscientos mil dólares para cada uno de los próximos cinco periodos contables, sumando un valor de rescate final de la infraestructura en el año cinco por cien mil dólares de liquidación metálica de residuos.

- Evaluemos de forma cuidadosa la tasa de descuento que pretendes aplicar a esos flujos proyectados, Renato -indicó la auditora-. Veo que tu modelo utiliza una tasa teórica de descuento del siete por ciento anual de base de capital.

- Es el rendimiento de coste de deuda ponderado nominal que nos cobra nuestro banco corresponsal europeo para los créditos de leasing de maquinaria -justificó el CFO de forma corporativa. (IFRS Foundation, 2024).

- Esa tasa de interés no refleja los riesgos específicos ni la geografía económica donde operan los activos fijos de fundición de Siderúrgica del Atlántico -advirtió Beatriz, ajustando las variables del modelo financiero-. Para los activos de riesgo industrial siderúrgico en el mercado de Colombia, la tasa libre de riesgo de base estadounidense del cuatro por ciento debe ser ajustada de forma obligatoria sumándole la prima de riesgo país determinada por el EMBI de mercado en trescientos cincuenta puntos básicos

adicionales para el mercado nacional, incorporando de paso una prima específica de riesgo de volatilidad industrial pesada del dos por ciento y la beta apalancada sectorial correspondiente. Al desproteger la tasa para presentarla antes de impuestos sobre las sociedades, la verdadera tasa de descuento pre-tax mínima aplicable asciende de forma objetiva al doce punto cinco por ciento. Apliquemos esa tasa realista de mercado sobre las proyecciones de tesorería y determinemos el verdadero valor de uso de la UGE.

Renato recalculó de forma automatizada las celdas financieras utilizando el factor de tasa pre-tax de descuento del doce punto cinco por ciento. Al descontar las corrientes de fondos proyectadas de seiscientos mil dólares anuales y el valor de liquidación de rescate residual final, el valor de uso de la Unidad Generadora de Efectivo Acero se estableció formalmente en dos millones setecientos cincuenta mil dólares.

De manera complementaria, el peritaje técnico independiente determinó que el valor razonable menos los costos de venta estimativos agregados para el desmontaje físico de las prensas y el horno se situaría en un rango de salida comercial de dos millones quinientos mil dólares.

- And Andrés y tú teníais razón en la teoría del importe recuperable, Beatriz -admitió Renato con profunda resignación analítica-. El mayor valor entre nuestro valor de uso de dos millones setecientos cincuenta mil dólares y el valor de mercado neto de dos millones

quinientos mil representa nuestro verdadero importe recuperable. El importe recuperable se sitúa formalmente en dos millones setecientos cincuenta mil dólares.

- Y dado que tu valor contable consolidado acumulado en libros para la UGE Acero asciende de forma documentada a tres millones quinientos mil dólares, poseemos una brecha neta e indiscutible que configura una pérdida por deterioro del valor de setecientos cincuenta mil dólares -corroboró Beatriz-. Debemos proceder con la distribución e imputación contable de esta pérdida patrimonial.

- ¿Y cómo distribuimos estos setecientos cincuenta mil dólares de pérdida contable neta entre todos los activos que integran físicamente nuestra Unidad de fundición portuaria? -cuestionó Renato.

- La NIC 36 establece una secuencia de imputación técnica sumamente clara y ordenada de la cual no podemos desviarnos -explicó de forma científica Beatriz-. El primer paso mandatorio consiste en amortizar e imputar la pérdida para extinguir por completo el valor en libros neto registrado de la plusvalía o goodwill cobijado dentro de la Unidad. Esos trescientos mil dólares de fondo de comercio inmaterial deben ser dados de baja al cien por ciento de forma inmediata de forma irreversible contra tus cuentas de resultados. Los cuatrocientos cincuenta mil dólares remanentes de pérdida por deterioro restante los distribuiremos

prorrateándolos de forma proporcional entre los activos tangibles de molienda (alto horno, prensas hidráulicas, rampa y patentes) tomando como base sus valores netos en libros individuales vigentes al cierre.

- Es un golpe financiero contundente que deprime nuestros activos consolidados corrientes de este ciclo -comentó con madurez Renato-. Pero reconozco que un balance que muestre activos inmovilizados sobrevalorados que son incapaces de resistir la tasa de recuperación exigida por el riesgo país y la competencia asiática constituiría una representación infiel de nuestra verdadera capacidad de respaldo corporativo.

Renato y el equipo contable de Siderúrgica del Atlántico procesaron los asientos correspondientes en los registros del ERP general, castigando por completo el saldo no monetario de la plusvalía y prorrateando el remanente de pérdida por deterioro de manera proporcional entre la propiedad, planta de fundición y las patentes de laminación adosadas. Cuando las juntas de bancos acreedores internacionales e inspectores tributarios locales analizaron los informes anuales terminados, validaron la transparencia, el apego estricto a las matemáticas de descuento pre-tax y el rigor analítico e indiscutible de las reevaluaciones por NIC 36 operadas, renovando sin contratiempos las líneas revolventes de capital de trabajo y consolidando la credibilidad institucional del holding industrial del Atlántico.

El proceso de simulación analítico operado por Siderúrgica del Atlántico pone de relieve que el dominio de la NIC 36 transfiere versatilidad técnica y solidez fiduciaria de primer orden a las administraciones y analistas de nuestra geografía económica. El control objetivo del valor real de la base de inmovilizado comercial demanda la permanente disponibilidad de directrices prácticas que orienten las decisiones del profesional ante la valoración técnica del valor de uso de la entidad. Con la total finalidad de suministrar a las gerencias de administración y a los comités de control directivo un compendio de pautas listas para su aplicación, se expone el siguiente conjunto de herramientas prácticas de control operativo.

3.1 Herramientas para la gestión estratégica y control de deterioro de activos bajo NIC 36:

Pautas de verificación metodológica para la identificación y cálculo del deterioro de activos no financieros:

- **Identificación metódica de indicios:** Comprobar semestralmente, mediante cuestionarios formales de gobernanza corporativa, la presencia de indicios tanto de origen externo (volatibilidad cambiaria, incrementos de tasas interbancarias locales de financiamiento, cambios arancelarios) como internos (obsolescencia técnica, capacidad instalada de planta ociosa o inoperante, reestructuraciones productivas) que justifiquen el despliegue del test de deterioro. (IFRS Foundation, 2024).

- **Estructuración racional de Unidades Generadoras de Efectivo:** Validar que la delimitación y asignación de activos a cada UGE dentro de la organización correspondan estrictamente a los segmentos operativos más pequeños con autonomía fáctica demostrable de facturación y generación neta de tesorería.
- **Desprotección científica de la tasa WACC:** Asegurar que la tasa de descuento utilizada para el valor de uso esté conceptualizada antes de impuestos de renta corporativos, utilizando iteraciones matemáticas de conversión para eliminar la protección fiscal habitual del modelo WACC de base.

- **Integración obligatoria del riesgo país (EMBI):** Verificar que el cálculo de la tasa pre-tax incorpore e integre de forma proporcional el diferencial de riesgo soberano correspondiente a la economía latinoamericana donde opera físicamente la unidad económica inmovilizada evaluada.

- **Exclusión de flujos extraordinarios:** Constatar que en los presupuestos quinquenales proyectados para estimar el valor de uso de la UGE se hayan retirado de forma rigurosa todas aquellas entradas de efectivo proyectadas vinculadas a reformas, inversiones de expansión de capacidad operativa futuras o reducciones de costos por despidos corporativos programados que aún carezcan de confirmación contractual de obligación presente.

- **Conservación de la regla de atribución de pérdidas:** Verificar el debido cumplimiento del orden de asignación de pérdidas por deterioro definido por la NIC 36, devengando el ajuste primero sobre el saldo de la plusvalía (*goodwill*) y prorrateando el excedente residual selectivamente a prorrata sobre las cuentas físicas remanentes de propiedad, planta e intangibles.
- **Límite de valoración individual en distribución:** Garantizar que el prorrateo de pérdida asignable a un activo tangible individual no resulte en la reducción de su valor en libros neto por debajo del mayor importe estimado entre su correspondiente valor razonable menos costos de venta personalizable individualizable, su valor de uso (si fuese medible y determinable) o cero unidades de cuenta ordinarias.

3.2 Guion fiduciario para la defensa técnica del reconocimiento por deterioro ante comités directivos corporativos:

Este libreto formal capacita al CFO o director analítico de finanzas para sustentar de manera clara un ajuste cuantitativo de pérdida de valor por NIC 36 frente a mesas de accionistas enfocadas exclusivamente en la presentación tradicional de rentabilidades netas optimistas:

- **Planteamiento Inicial:** Estimados directores y miembros de la mesa directiva, en concordancia con los procesos de aseguramiento fiduciario e implantación de estándares internacionales del IASB, presento a su consideración y deliberación técnica el informe final del test de deterioro integral practicado sobre nuestra Unidad

Generadora de Efectivo de molienda bajo las directrices estrictas de la NIC 36.

- **Exposición de la Realidad del Entorno:** Derivado de las decisiones regulatorias comerciales de reducción de aranceles y la caída de la demanda local, el rendimiento económico de esta línea productiva ha experimentado perturbaciones que superan los rangos previstos por nuestras depreciaciones lineales acumuladas tradicionales.

- **Fundamentación y Mitigación Analítica:** La determinación formal de nuestro valor de uso, estructurado utilizando proyecciones racionales pre-tax de flujos de caja libre y una tasa pre-tax ajustada que integra el riesgo país del EMBI regional, ha determinado un importe recuperable de dos millones setecientos cincuenta mil dólares frente a un arrastre contable de tres millones quinientos mil. Ignorar la necesidad legal de reconocer de forma inmediata esta pérdida por deterioro de setecientos cincuenta mil dólares expondría de forma grave la transparencia y credibilidad de nuestros reportes financieros corporativos ante el sindicato de bancos que evalúa renovar nuestras líneas de crédito.

Castigar la plusvalía adquirida y prorratear la desvalorización remanente limpia de manera absoluta nuestro balance general de activos ficticios desinflados, demostrando a la comunidad internacional de inversionistas que operamos con un altísimo nivel de gobernanza corporativa, prudencia

contable e idoneidad metodológica, protegiendo de esta forma la confiabilidad técnica e histórica de la firma ante los mercados globales de capitales.

3.3 Secuencia procedimental paso a paso para el cálculo sistemático del valor de uso de activos no financieros:

- **Paso 1 (Extracción de Proyecciones de Base):** Obtener los presupuestos de flujos de caja libre generados y certificados por los directores de planificación estratégica de la empresa para un ciclo estándar de proyección no superior a cinco periodos anuales consecutivos.

- **Paso 2 (Depuración de Flujos Monetarios):** Revisar cada renglón de ingresos y egresos de caja presupuestados, retirando las salidas por conceptos tributarios, los pagos extraordinarios especulativos y todo flujo monetario de entrada derivados de inversiones de mejora técnica de activos en desarrollo o reestructuraciones no comprometidas formalmente.

- **Paso 3 (Definición de la Tasa Capital Base WACC):** Calcular de manera convencional el Costo Promedio Ponderado de Capital (WACC) nominal después de impuestos para la organización de base en su mercado de rodamiento.

- **Paso 4 (Inclusión y Cálculo de Prima País):** Adicionar la prima de riesgo país (tasa EMBI consolidada de la fecha del balance de reporte) al costo de oportunidad del patrimonio del modelo capital para reflejar con rigor la asimetría económica implícita de la operación regional.
- **Paso 5 (Conversión Iterativa a Tasa Pre-Tax):** Desproteger la tasa WACC obtenida en el paso 3 resolviendo las diferencias analíticas causadas por la deducibilidad fiscal ordinaria del impuesto de sociedades, estimando la verdadera tasa de descuento aplicable antes de impuesto.

- **Paso 6 (Cálculo del Valor Descontado de Flujos):** Aplicar de forma secuencial los factores del valor presente descontado de la tasa pre-tax sobre el flujo neto proyectado de cada uno de los años de la serie definida en el Paso 1.

- **Paso 7 (Suma del Valor de Rescate de Cierre):** Estimar de forma prudente el flujo de entrada de efectivo neto esperada por la desincorporación final u enajenación de rescate de la infraestructura al extinguirse el ciclo de uso y descontarlo a valor de hoy para integrarlo a la suma del valor de uso de la UGE. (IFRS Foundation, 2024).

- **Paso 8 (Comparación contra Valor en Libros y Determinación de Brecha):** Cotejar el valor de uso consolidado calculado contra el valor razonable menos costos de venta de cotización alternativa

ordinaria, asumiendo el mayor como el importe recuperable formal de la Unidad para contrastarlo de forma directa contra el saldo remanente contable de activos en libros e instrumentar los consiguientes ajustes por desvalorizaciones identificadas de valor.

3.4 Guía práctica de resolución de colisiones y contingencias operacionales en NIC 36:

- **Conflicto e Incidencia de Campo:** La empresa adquiere una nave industrial de almacenamiento logístico por el método de costo histórico. Tras sufrir un deterioro de valor de trescientos mil dólares registrado como gasto de operación en el periodo anterior por una drástica recesión de transporte, observa en el ciclo corriente que la reactivación del mercado logístico local revierte las condiciones de mercado incrementando el valor recuperable del inmueble.

- **Solución Técnica bajo NIC 36:** La norma internacional del IASB permite y dispone la reversión de pérdidas por deterioro registradas en periodos anteriores si, y solo si, se produce un cambio directo verificable en las estimaciones utilizadas para determinar el importe recuperable desde que se reconoció el último cargo de deterioro del valor del activo. En esta incidencia, la empresa registrará una reversión del deterioro de activos tangibles netos asentando un crédito directamente en el estado de resultados del ejercicio en curso como un ingreso operacional para recuperar el

valor de arrastre en libros contables del inmueble, limitando con estricto rigor el incremento de valor de modo que el nuevo importe en libros neto de la nave industrial no supere al costo histórico depreciado proyectado que habría mantenido de no haberse registrado originalmente la pérdida por deterioro de periodos precedentes.

- **Conflicto e Incidencia de Campo:** Al distribuir un deterioro de valor asignado de cuatrocientos mil dólares sobre una Unidad de generación, una de las máquinas excavadoras pesadas que integra la UGE posee una tasación pericial fiable e individualizable que fija su valor de mercado neto de costos en cien mil dólares, mientras que su valor asignado actual de libros es de ciento diez mil dólares.

- **Solución Técnica bajo NIC 36:** Al prorratear de manera proporcional la pérdida total de cuatrocientos mil dólares entre la base tangible de la UGE, la porción del castigo destinada formalmente a la excavadora pesada no puede reducir su saldo neto final en libros contables individuales por debajo de cien mil dólares, que constituye el límite infranqueable establecido por su propio valor razonable de mercado neto determinado. El remanente de la pérdida que no pudo absorber la excavadora debido a este límite técnico de prudencia debe redistribuirse y prorratearse selectiva y proporcionalmente entre el resto de los activos tangibles sobrevivientes de la Unidad de generación que aún mantengan distancias sobre sus límites de recuperación individual de balance.

- **Conflicto e Incidencia de Campo:** Un conglomerado forestal mantiene registrado un saldo neto de plusvalía adquirida (*goodwill*) de ochocientos mil dólares asignado de manera interna a tres Unidades Generadoras de Efectivo diferenciadas operativamente en diversas subregiones forestales del subcontinente.
- **Solución Técnica bajo NIC 36:** Para la instrumentación fáctica del control de deterioro del valor de activos no corrientes, la NIC 36 exige que todo saldo de plusvalía adquirida en una combinación general de negocios sea, desde la fecha misma de adquisición, distribuido de forma proporcional y razonable entre las Unidades Generadoras de Efectivo, o grupos de Unidades Generadoras de Efectivo, que esperamos resulten beneficiadas de las sinergias resultantes de la compra combinada. La prueba anual obligatoria de deterioro del valor de la plusvalía no puede ejecutarse en el limbo o de forma aislada; se practicará siempre analizando los límites de recuperación y flujos proyectados agregados de las respectivas Unidades a las cuales el *goodwill* patrimonial fue debidamente distribuido y parametrizado por control.

La asimilación de los fundamentos, las metodologías descriptivas matemáticas y las directrices y limitaciones que definen a la NIC 36 dota a los especialistas y auditores de nuestra región de un instrumental interpretativo de primer nivel técnico e insoslayable rigor gerencial. Evaluar el valor de uso de la base de activos inmovilizados tangibles e intangibles ajustándolo periódicamente a los límites que impone la

realidad macroeconómica, el riesgo de tasa, y la competencia global de los mercados de consumo previene la sobrevaloración ficticia de los balances corporativos generales, consolidando la confianza institucional exigida por los foros de capitales para impulsar el desarrollo del porvenir comercial de la empresa.

Este rigor analítico, la debida componentización estructural del desgaste físico tangible y el cuidado permanente de los límites del importe recuperable frente al deterioro acumulado de los recursos inmovilizados no financieros, sin embargo, dirigen necesariamente la atención fiduciaria y estratégica de la administración sobre un tipo singular de recursos inmobiliarios que, compartiendo la naturaleza de propiedad fija física tangible, no se destinan a la producción interna ni a los flujos normales del ciclo de manufactura del negocio. Muchas organizaciones adquieren extensos portafolios de terrenos agrícolas periurbanos de gran valor mercantil, complejos corporativos completos de oficinas de alta gama de arrendamiento o edificios comerciales para su oportuna explotación patrimonial, con la clara finalidad de obtener plusvalías temporales por las apreciaciones naturales del mercado de tierras o flujos continuos de rentas financieras arrendaticias de terceros ajenos a la organización. Tratar y clasificar de forma separada esta tipología diferenciada de inversiones respecto al inmovilizado tangencial productivo de la entidad para registrarlos bajo reglas simétricas y transparentes de mercado configura la frontera científica natural de la NIC 40.

Capítulo 4. Propiedades de Inversión (NIC 40)

El tratamiento de propiedades de inversión se fundamenta en la NIC 40, norma que diferencia activos mantenidos para renta o plusvalía respecto de inmuebles usados por la entidad (IFRS Foundation, 2024).

En los dinámicos mercados inmobiliarios latinoamericanos, donde los bienes raíces han actuado históricamente como un refugio financiero frente a los embates de la inflación y la devaluación monetaria, la correcta clasificación y valuación de los activos inmuebles es una tarea de capital importancia. Muchas organizaciones no limitan la posesión de terrenos y edificaciones a su utilización física en la manufactura o la administración general. En su lugar, estructuran amplios portafolios de propiedades con la intención deliberada de derivar de ellos corrientes estables de rentas externas, plusvalías por la valorización natural de las tierras a largo plazo, o ambas. La NIC 40 (Norma Internacional de Contabilidad 40) surge precisamente para regular este universo financiero de los bienes raíces de inversión, exigiendo a los preparadores de información financiera trazar una línea conceptual e inequívoca entre aquellos activos inmuebles destinados a la explotación patrimonial y aquellos dedicados al uso operativo o a la venta corriente.

Diferenciar con precisión metodológica una propiedad de inversión bajo la NIC 40, de una propiedad ocupada por el dueño bajo la NIC 16, o de un inventario inmobiliario bajo la NIC 2, representa uno de los ejercicios de juicio profesional más agudos en el entorno contable corporativo. El factor determinante para trazar esta separación no radica en la naturaleza del activo -ya que en los tres casos se trata de terrenos o estructuras físicas

construidas-, sino en el uso específico al que la gerencia ha destinado el recurso y en la forma en que este genera flujos de efectivo independientes para la entidad.

Bajo la óptica de la NIC 40, una propiedad de inversión es un terreno, un edificio o parte de ambos, mantenido por el dueño o por el arrendatario bajo un arrendamiento financiero, para obtener rentas, plusvalías o ambas. La característica diferenciadora fundamental es que estas propiedades generan flujos de efectivo que son en gran medida independientes de los otros activos poseídos por la entidad. Un edificio de oficinas alquilado a terceros bajo arrendamientos operativos produce ingresos recurrentes de caja sin necesidad de que la estructura operativa o el personal de la empresa arrendadora intervenga de manera significativa en el negocio del inquilino. (IFRS Foundation, 2024).

Por el contrario, las propiedades ocupadas por el dueño, reguladas por la NIC 16, se utilizan de forma activa en la producción o suministro de bienes y servicios, o bien para propósitos puramente administrativos. En estas circunstancias, los flujos de efectivo de la propiedad se encuentran íntimamente entrelazados con la actividad global de la organización, siendo imposible aislarlos del rendimiento de la maquinaria, los inventarios o la mano de obra instalados en el edificio. Por último, si una compañía inmobiliaria o constructora mantiene edificaciones o desarrollos residenciales con el propósito explícito de venderlos en el curso ordinario de sus negocios minoristas, estos inmuebles no constituyen activos fijos ni propiedades de inversión; se clasifican y miden como inventarios de conformidad con las directrices de la NIC 2, respondiendo a la rotación corriente del capital de trabajo.

La complejidad práctica se incrementa sustancialmente cuando la empresa se enfrenta a propiedades de uso mixto o dual. En las principales metrópolis latinoamericanas, es habitual encontrar modernas edificaciones de varios pisos donde una porción -por ejemplo, los primeros tres niveles- es ocupada por las oficinas corporativas y administrativas de la propia corporación propietaria, mientras que los pisos superiores -del cuarto al décimo nivel- se encuentran arrendados a firmas corporativas externas.

La NIC 1 y la NIC 40 prescriben un método claro para resolver esta coexistencia espacial: si las porciones del inmueble pueden ser vendidas o arrendadas de forma totalmente independiente bajo un régimen de propiedad horizontal, la compañía debe segregar de forma obligatoria los registros contables desglosados, midiendo la fracción administrativa bajo la NIC 16 y la porción destinada al alquiler externo bajo las reglas de la NIC 40. Si las porciones no pueden ser enajenadas de forma separada debido a restricciones legales o constructivas, el inmueble en su conjunto se clasificará como propiedad de inversión únicamente si la porción ocupada por el dueño para fines administrativos resulta insignificante o marginal con relación a la superficie y el valor utilitario del complejo. (IFRS Foundation, 2024).

Para la medición posterior al reconocimiento inicial, el cual se realiza invariablemente al costo de adquisición sumando los gastos directamente atribuibles a la transacción (tales como derechos de registro notarial, honorarios de abogados y corretajes iniciales), la NIC 40 confiere de forma optativa la elección de política contable entre dos esquemas de medición: el modelo de costo y el modelo de valor razonable.

El modelo de costo replica de manera idéntica los parámetros de la NIC 16, exigiendo registrar el inmueble a su costo original de adquisición

menos la depreciación acumulada sistemática y el importe acumulado de cualesquiera pérdidas por deterioro del valor calculadas bajo la NIC 36. Si una empresa selecciona este modelo, conserva la obligación ineludible de revelar en las notas explicativas a los estados financieros el valor razonable estimado de sus propiedades de inversión en cada fecha de cierre, lo que obliga de todos modos a efectuar valorizaciones periciales periódicas para conocimiento de los usuarios de balance.

Como contrapartida destacada, el modelo de valor razonable representa uno de los giros contables más dinámicos y diferenciadores de la normativa contable del IASB. Bajo este modelo, con posterioridad al reconocimiento inicial, la entidad medirá la totalidad de sus propiedades de inversión a su valor razonable de mercado en cada fecha de presentación de estados financieros. Una diferencia sustancial y crítica respecto al modelo de revaluación de la NIC 16 radica en que, en la NIC 40, las ganancias o pérdidas derivadas de las fluctuaciones en el valor razonable de las propiedades de inversión se reconocerán de forma directa e inmediata en el estado de resultados netos del periodo en que surjan, afectando la utilidad neta ordinaria y evitándose su canalización a través de reservas acumuladas en el Otro Resultado Integral.

Asimismo, los inmuebles medidos bajo el modelo de valor razonable de la NIC 40 quedan exentos de forma absoluta de experimentar depreciaciones acumuladas sistemáticas a lo largo de los periodos. La norma asume que la revisión anualizada del valor fáctico de mercado captura de manera integrada y fiel el desgaste físico, la obsolescencia constructiva y las plusvalías de la tierra, haciendo innecesaria y redundante la aplicación de cuotas de amortización temporal. (IFRS Foundation, 2024).

Otro de los desafíos de gran exigencia técnica e interpretativa reside en la contabilización de las transferencias hacia o desde la clasificación de propiedades de inversión, las cuales solo deben proceder cuando exista un cambio evidente y debidamente justificado en el uso del inmueble. La norma establece parámetros matemáticos muy claros para procesar estas transiciones de uso:

Cuando se produce una transferencia desde inventarios (NIC 2) hacia propiedad de inversión (NIC 40) para ser medida bajo el modelo de valor razonable, cualquier diferencia resultante entre el valor razonable determinado a la fecha de la transferencia y el anterior importe en libros amortizado de las existencias debe ser registrada directamente dentro de los resultados ordinarios del ejercicio.

Si la transición ocurre desde una propiedad ocupada por el dueño (NIC 16) hacia propiedad de inversión (NIC 40) bajo el modelo de valor razonable, la empresa debe aplicar el tratamiento de revaluación prescrito por la NIC 16 hasta el instante mismo del cambio de uso. Esto implica que cualquier incremento en el valor del inmueble se reconocerá en el Otro Resultado Integral (ORI) y se acumulará de forma patrimonial en las cuentas de reservas de revaluación, evitando inflar los resultados corrientes del periodo con plusvalías latentes de uso interno previo.

Inversamente, si una propiedad de inversión medida al valor razonable es transferida para convertirse en propiedad ocupada por el dueño (NIC 16) o en inventario (NIC 2) debido al inicio de un uso operativo o de planes de desarrollo minorista de venta, el valor razonable determinado en la fecha del cambio de uso se considerará como el costo atribuido de partida del activo para los posteriores cálculos bajo las normas de destino.

Para conceptualizar estos exigentes procesos y visualizar cómo interactúan las determinaciones de valor razonable, segregaciones de uso dual y desgloses de resultados en un entorno real de negocios de nuestra geografía, analicemos el caso de la corporación mexicana Inmobiliaria Metropolitana del Norte S.A., (Metronorte).

La compañía, asentada en el pujante polo logístico e industrial de Monterrey, poseía una sólida cartera de activos urbanos corporativos. Históricamente, la empresa había reportado sus inmuebles bajo el modelo de costo tradicional. Al frente de la dirección analítica y de control contable se encontraba Alejandro, el director de finanzas (CFO), quien se reunió en la sede corporativa de la firma con Patricia, la asesora analítica principal encargada de liderar la auditoría externa de fin de ciclo económico. (IFRS Foundation, 2024).

Sobre la mesa de análisis, Alejandro desplegaba los registros del moderno edificio de oficinas corporativas Torre Monterrey, una imponente estructura de diez niveles mecánicos construida recientemente por un costo de adquisición consolidado de ocho millones de dólares.

-Patricia, al revisar la estructura comercial de Torre Monterrey, nuestro consejo de administración ha decidido de manera unánime migrar de política contable y adoptar el modelo de valor razonable para la presentación de este activo -comenzó Alejandro-. El mercado de bienes raíces de Monterrey está experimentando un auge sin precedentes y considerar que el edificio se deprecia un cinco por ciento anual bajo el modelo de costo oculta la enorme plusvalía que estamos consolidando para las acciones de la empresa. Una tasación pericial independiente confiable fija el valor razonable de la Torre en diez millones quinientos mil dólares a la fecha del presente balance.

-La adopción del modelo de valor razonable para las propiedades de inversión es una alternativa muy relevante, Alejandro -respondió la especialista, examinando la distribución física de la edificación-. Pero tenemos una circunstancia de uso mixto que debemos desmembrar bajo el rigor de la NIC 40. Los reportes operativos demuestran que los pisos uno, dos y tres de la Torre Monterrey son utilizados de forma exclusiva como sede central administrativa para nuestros propios colaboradores de Metronorte, mientras que los niveles del cuatro al diez se encuentran alquilados mediante contratos de arrendamiento operativo formal a multinacionales del sector tecnológico.

-Es correcto -asintió Alejandro-. Pero dado que el edificio cuenta con una sola escritura legal y no pretendemos fragmentarlo bajo régimen de propiedad horizontal en el mediano plazo, asumimos que podíamos medir la totalidad de la estructura como propiedad de inversión bajo la NIC 40 para simplificar los registros contables.

-El estándar internacional prohíbe esa simplificación masiva si las porciones son claramente identificables y destinadas a actividades independientes de generación de valor -precisó Patricia-. La porción administrativa de los primeros tres niveles equivale al treinta por ciento del metraje funcional del edificio. Ese espacio está directamente integrado al engranaje operativo de Metronorte; sus flujos de efectivo no son independientes. Por tanto, ese treinta por ciento del inmueble debe permanecer clasificado bajo el alcance de la NIC 16 de Propiedades, Planta y Equipo, midiéndose bajo el costo o mediante el reavalúo del ORI. Únicamente el setenta por ciento restantes del espacio, correspondiente a los pisos del cuatro al diez arrendados a terceros, califica de forma pura como propiedad de inversión bajo la NIC 40.

-Eso significa que debemos segmentar de forma analítica el costo original y el correspondiente incremento por tasación -dedujo Alejandro-. De los diez millones quinientos mil dólares del valor razonable actual de la Torre, el setenta por ciento -siete millones trescientos cincuenta mil dólares- corresponde a la porción de inversión.

-Exactamente -confirmó Patricia-. Y la ganancia por la variación de valor razonable de ese setenta por ciento se registrará directamente en el estado de resultados del ejercicio en curso. El incremento de valor de la porción operativa del treinta por ciento se tratará como un superávit de revaluación bajo la NIC 16, registrándose netamente en el Otro Resultado Integral sin tocar las utilidades netas distribuibles de socios comerciales ordinarios. Es un desglose complejo, pero garantiza de manera impecable la representación fiel del balance ante los comités de crédito globales.

Alejandro y su equipo de contadores implementaron de forma secuencial la segregación analítica de la Torre Monterrey en sus sistemas de control empresarial. Al presentarse los balances debidamente consolidados, Metronorte exhibió una pulcritud y un apego técnico insoslayable a las pautas de uso mixto del IASB, permitiendo que la colocación de nuevos fondos patrimoniales concluyera con total éxito al ser valorada positivamente por los comités de riesgos internacionales la idoneidad analítica en la segregación y presentación de sus carteras inmobiliarias. (IFRS Foundation, 2024).

El dominio metódico de este y otros parámetros de la NIC 40 capacita a las gerencias para convertir la contabilidad inmobiliaria en un dinámico instrumento de visualización de riqueza y de estructuración estratégica de activos arrendados. Para proveer a los equipos de control financiero e inspectores contables listados prácticos listos para su instrumentalización

fáctica en las empresas de nuestra región, se expone a continuación el correspondiente compendio de herramientas analíticas de aplicación inmediata.

Herramientas para la gestión estratégica y control de Propiedades de Inversión

Directrices de verificación metodológica para la clasificación e inspección de inmuebles bajo NIC 40:

Verificación del principio de generación independiente: Comprobar de forma documental que los flujos de tesorería generados por el activo provengan de la explotación de rentas o valorización natural del mercado, operando de forma autónoma e independiente de los demás recursos de capital productivo de la empresa.

Segregación de propiedades de uso dual: Evaluar la factibilidad técnica y contractual de segmentar los inmuebles mixtos, asignando de forma precisa la superficie administrativa al alcance de la NIC 16 frente al área de arrendamiento regida por la NIC 40.

Respaldos periciales de tasación: Confirmar que toda valoración al valor razonable esté sustentada en dictámenes oficiales descriptivos elaborados por peritos tasadores certificados independientes, cuya vigencia de análisis no supere las fechas de corte del periodo sobre el que se informa.

Desafectación absoluta de depreciaciones acumuladas: Si la organización aplica voluntariamente el modelo de valor razonable de la NIC 40, validar que las cuentas de depreciación periódica para esos inmuebles hayan sido completamente dadas de baja en el ERP general, registrando en su lugar los reajustes netos contra resultados ordinarios.

Rastreo detallado de traslados de categoría: Comprobar la existencia de actas e informes del consejo de administración que justifiquen

técnicamente los cambios evidentes de uso (por ejemplo, el traslado de un inventario de residencias terminadas bajo NIC 2 a bienes raíces de arrendamiento de la NIC 40).

Tratamiento de contratos de arrendamiento operativo: Asegurar que los ingresos por rentas de las propiedades de inversión se reconozcan de manera lineal y sistemática a lo largo de la vigencia de los contratos pactados operativamente, desestimando esquemas de cobro excepcionales o distorsiones de ciclo devengado.

Conciliación del impuesto a las ganancias: Evaluar de forma exhaustiva las diferencias temporarias que surgen de la valoración al valor razonable frente a las bases fiscales de depreciación acelerada local aplicadas a los predios de la compañía, contabilizando el correspondiente pasivo por impuesto diferido bajo las guías de la NIC 12. (IFRS Foundation, 2024).

Monólogo directivo estructurado para la explicación de las utilidades no realizables por NIC 40 ante la asamblea de socios:

Este guion formal dota al CFO o director de control de los parámetros argumentativos sólidos para explicar a un órgano de accionistas por qué los incrementos de valor razonable expuestos en el resultado neto no deben transformarse en repartos de dividendos líquidos en efectivo inmediatos:

Apertura del Concepto: -Estimados accionistas, es mi deber técnico detallar las implicaciones operativas y de liquidez de las cifras de rentabilidad que hoy exhibimos en nuestros estados financieros anuales, específicamente en lo tocante al excelente desempeño de nuestras propiedades de inversión medidas bajo la NIC 40 al valor razonable.

Explicación de la Ganancia No Realizada: -Este ejercicio de reporte muestra un incremento de ochocientos mil dólares en nuestra utilidad neta corporativa, impulsado de forma primordial por la valorización fáctica

lograda en las tasaciones periciales de nuestros complejos de bodegas industriales arrendados de Monterrey. Es fundamental precisar que este beneficio contable, plenamente legítimo bajo los parámetros de transparencia de la NIC 40, representa una ganancia latente de valorización patrimonial y no una entrada monetaria líquida de caja.

Justificación Prudencial de Reservas: -Dado que los recursos líquidos reales generados por el cobro de rentas de estas bodegas se destinan prioritariamente a financiar nuestras obligaciones corrientes y la expansión operativa de la empresa, proponer un reparto de dividendos en efectivo equivalente a esta plusvalía no realizada de los inmuebles descapitalizaría severamente la tesorería real de la compañía. De acuerdo con las mejores prácticas de gobernanza fiduciaria corporativa y las regulaciones mercantiles del país, recomendamos retener estos beneficios contables de valorización en una reserva especial de capital no distribuible hasta el instante mismo en que decidamos desincorporar los predios mediante su venta líquida definitiva de mercado, resguardando de esta forma la solidez real de nuestra estructura de capital consolidado ante los bancos asociados del holding.

Secuencia procedimental para la valuación posterior e inspección de inmuebles de inversión:

Paso 1 (Mapeo de la Base de Activos Inmobiliarios): Identificar todos aquellos predios y edificaciones de la compañía que califiquen bajo las pautas de posesión para renta o acumulación de plusvalía a largo plazo.

Paso 2 (Segregación por Uso y Superficie): Analizar las áreas físicas funcionales de los inmuebles para desafectar los metros cuadrados ocupados por las dependencias directas del negocio.

Paso 3 (Contratación de Valuadores Autorizados): Seleccionar de común acuerdo con la junta de control una terna de peritos tasadores externos calificados con amplio conocimiento de las dinámicas del mercado local de terrenos del país.

Paso 4 (Determinación de Costos de Transacción): Confirmar la ausencia de costos incrementales previstos en la desincorporación o traslado de los activos que distorsionen la exactitud del cálculo del valor razonable neto residual determinado de la propiedad.

Paso 5 (Ajuste Matemático de las Cuentas de Balance): Registrar el incremento o pérdida por valorización por balance, cargando o acreditando el valor neto al activo inmueble en desarrollo con su correspondiente impacto directo en resultados operativos ordinarios en el periodo de devengo del reavalúo.

Paso 6 (Depuración de Cuentas de Depreciación): Garantizar la cancelación total de las cuotas mensuales e históricas de depreciación acumulada que afectaban de transacciones previas a las propiedades de inversión bajo modelo de valor razonable. (IFRS Foundation, 2024).

Paso 7 (Estructuración de Reporte de Conciliación): Diseñar un anexo detallado y pormenorizado en las notas financieras ilustrativas que detalle la correspondencia numérica cruzada entre los balances iniciales, las adiciones del período, las transferencias operadas y las ganancias netas de valor acumulado reveladas a los inversionistas.

Guía práctica de resolución rápida sobre incidencias comunes en NIC 40:

Incidencia o Conflicto Técnico: Una constructora chilena tiene registrado de inventario residual bajo la NIC 2 un conjunto de departamentos terminados listos para la comercialización directa minorista. Ante la

debilidad coyuntural de la demanda del mercado de compra de vivienda, la gerencia decide de forma unánime alquilar de forma transitoria los departamentos listos bajo contratos de arrendamiento operativo habitual a dos años de plazo antes de proceder a su venta definitiva futura.

Tratamiento Metodológico NIC 40: El inicio comprobable de los contratos de arrendamiento operativo con los inquilinos constituye un cambio evidente y manifiesto de uso de las propiedades que exige reclasificar los departamentos desde el rubro de inventarios (NIC 2) hacia las propiedades de inversión de la NIC 40. Si el holding aplica en su política corporativa el modelo de valor razonable, los departamentos deben tasarse a la fecha del traslado de categoría, reconociendo la totalidad del diferencial neto entre el costo de construcción original y el valor de mercado determinado de forma directa como un ingreso por valorización de activos en el estado de resultados del ejercicio actual de reporte, sin tocar de forma retrospectiva los balances precedentes.

Incidencia o Conflicto Técnico: Un fondo de inversión de capital inmobiliario con sede en Colombia adquiere un predio baldío rústico periurbano de gran extensión, alegando la junta de directores que no se ha resuelto aún si el terreno se destinará en el largo plazo a la venta minorista directa, al desarrollo constructivo de un centro logístico minorista propio para arrendar o si permanecerá de inversión ociosa esperando plusvalías de cotización.

Tratamiento Metodológico NIC 40: La NIC 40 aclara que si una corporación no ha determinado con total certeza el uso futuro que asignará a un terreno baldío rústico adquirido, el activo físico inmovilizado debe clasificarse de forma inicial obligatoria e invariable como propiedad de inversión en el balance general de situación. Se asume que el terreno baldío

se mantiene de forma latente esperando acumular plusvalías de mercado de tierras por su mera posesión corporal antes de consolidar planes industriales de transformación comercial de la zona.

Incidencia o Conflicto Técnico: Una gran cadena de almacenes de descuento en el Caribe adquiere un local corporativo de oficina completo en régimen de arrendamiento financiero (leasing) para arrendarla transitoriamente a un prestador de servicios de logística externo mediante un subarrendamiento operativo estable de largo plazo.

Tratamiento Metodológico NIC 40: El derecho de uso de la oficina correspondiente al contrato de arrendamiento califica plenamente como una propiedad de inversión elegible bajo el alcance normativo de la NIC 40. La cadena de descuento registrará inicialmente el activo de pasivo financiero del derecho de arrendamiento de conformidad con la NIIF 16 y, de manera paralela e interactiva por su destino de renta externa, medirá de forma posterior dicho derecho de uso aplicando el modelo de valor razonable prescrito, registrando permanentemente las variaciones netas de reevaluación del derecho subarrendado en sus cuentas mensuales de resultados financieros ordinarios.

La asimilación e implementación impecable de las directrices y taxonomías de clasificación descritas por la NIC 40 confiere un nivel superior de solvencia técnica, transparencia metodológica y consistencia fiduciaria a las contabilidades de las corporaciones de nuestra geografía económica. Conectar la realidad de los activos de renta con el mercado fáctico de tasaciones de manera desglosada y libre de sesgos operacionales constituye un paso indispensable para consolidar balances de situación realistas y atractivos ante la comunidad global de negocios e inversión corporativa. (IFRS Foundation, 2024).

Esta minuciosa caracterización de las propiedades destinadas a explotar plusvalías de tierras y rentas de inquilinos externos, y la consecuente neutralización de depreciaciones para aquellas medidas de forma directa al valor razonable de mercado, sin embargo, no concluye la labor de salvaguarda fiduciaria frente a otros grandes factores de incertidumbre material y de riesgo legal que amenazan permanentemente las operaciones de la firma. El dinamismo y los marcos societarios e impositivos latinoamericanos demuestran que, de la misma forma que un inmueble de inversión puede experimentar rápidas fluctuaciones de valorización ordinaria, la organización se encuentra permanentemente expuesta a la consolidación de obligaciones contingentes, litigios de rescisión laboral masiva, reclamaciones ambientales por contaminación o la conformación ineludible de desmontajes mecánicos futuros de gran costo monetario.

Evaluar de forma exhaustiva las condiciones que exigen de la empresa estructurar provisiones pasivas reales en su balance de situación para precaver la ocurrencia ordenada de pérdidas de capital futuras, o la adecuada clasificación de aquellos activos y pasivos contingentes que solo demandan esfuerzos transparentes de revelación, constituye la frontera natural de la prudencia.

Capítulo 5. Provisiones, Pasivos y Activos Contingentes (NIC 37)

El análisis de provisiones y contingencias se vincula con la NIC 37, que exige obligación presente, probabilidad de salida de recursos y estimación fiable para reconocer una provisión (IFRS Foundation, 2024).

Una vez que la entidad ha ordenado detalladamente sus activos inmobiliarios de inversión bajo los rigurosos esquemas de valoración de mercado que dicta la NIC 40, la gestión de la transparencia fiduciaria exige dirigir de forma inmediata la mirada hacia el flanco opuesto del balance de situación. La estabilidad de una corporación no se mide exclusivamente por la escala y el valor razonable de sus recursos productivos; se define, sobre todo, por la honestidad con la que se reconocen, miden e informan sus obligaciones e incertidumbres de pago frente a terceros. En el entorno de los negocios, la incertidumbre no es una excepción, sino una variable constante. Las organizaciones se enfrentan de manera regular a reclamaciones de clientes, litigios civiles y laborales, compromisos de remediación ecológica y garantías comerciales cuyas cuantías finales o fechas de liquidación no se pueden determinar con absoluta precisión matemática. La NIC 37 (Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes) constituye la herramienta fundamental para disciplinar este territorio de la incertidumbre, impidiendo de forma tajante que la gerencia general maquille la realidad patrimonial dilatando el reconocimiento de sus deudas reales latentes.

Para operar con total solidez técnica bajo la NIC 37, el profesional de la contabilidad debe aprender a trazar deslindes conceptuales inequívocos y categóricos. El primer gran desafío radica en diferenciar un pasivo

financiero tradicional de una provisión ordinaria. Mientras que el pasivo financiero representa una obligación presente cuya exigibilidad, vencimiento y cuantía se encuentran contractualmente definidos y libres de duda material (tales como las cuentas comerciales por pagar a proveedores de la NIC 39 o NIIF 9), la provisión constituye un pasivo de naturaleza singular, caracterizado específicamente por la persistencia de incertidumbre acerca de su cuantía o de su fecha de vencimiento futuro.

La norma establece de forma imperativa que una entidad debe proceder con el reconocimiento formal de una provisión en sus cuentas de balance si, y solo si, confluyen de manera concurrente tres condiciones de partida: la empresa posee una obligación presente, ya sea de carácter legal o implícita, como resultado de un suceso pasado; es altamente probable, entendido técnicamente como una probabilidad de ocurrencia superior al cincuenta por ciento, que la entidad deba desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos directos para cancelar dicha obligación; y es factible realizar una estimación verdaderamente confiable del importe de la deuda acumulada. (IFRS Foundation, 2024).

Profundizar en la naturaleza de la obligación presente exige desgranar la diferencia técnica existente entre una obligación legal y una obligación implícita o constructiva. La obligación legal es aquella que se deriva de forma explícita de un contrato, de la legislación nacional o regional vigente, o de cualquier disposición administrativa del Estado latinoamericano.

La obligación implícita, por contra, es un concepto sustantivamente más sutil y de enorme trascendencia para los auditores. Una obligación implícita surge de las propias actuaciones de la entidad cuando, a través de un patrón de comportamiento establecido en el pasado, de políticas

públicas de difusión comercial o de una declaración escrita reciente de gran relevancia, la empresa ha manifestado ante terceros que asumirá determinadas responsabilidades operativas, habiendo creado de esta forma una expectativa válida, legítima e indestructible en esos terceros de que la corporación cumplirá efectivamente con el compromiso asumido. (IFRS Foundation, 2024).

Si una petrolera regional sufre un vertido fortuito de crudo en un paraje selvático andino y, a pesar de no existir leyes ambientales locales definitivas que le ordenen limpiar la zona, la compañía posee una política corporativa histórica de remediación ecológica forestal profusamente publicitada en sus memorias anuales y corporativos comerciales, la empresa ha configurado una obligación implícita indiscutible. El suceso pasado de contaminación, combinado con la expectativa legítima sembrada en la comunidad local, constituye el hecho obligante real que fuerza a registrar y medir una provisión monetaria inmediata bajo la NIC 37, prohibiendo de forma total postergar el registro del pasivo hasta el instante físico del desembolso de los trabajos de limpieza química de los suelos.

El segundo grupo de elementos regulados por el estándar comprende los pasivos contingentes. La NIC 37 define a un pasivo contingente en dos direcciones técnicas complementarias. Por un lado, constituye una obligación posible surgida de hechos del pasado, cuya existencia real solo será confirmada por la ocurrencia o no de uno o más eventos futuros inciertos que caen fuera del control fiduciario de la empresa (como un litigio judicial en fases preliminares cuya resolución es incierta). Por otro lado, califica como pasivo contingente aquella obligación presente nacida de sucesos pasados que no cumple con las condiciones para su

reconocimiento ordinario en el balance general de situación, bien porque no se considera probable (probabilidad igual o inferior al cincuenta por ciento) que exija una salida líquida de efectivo, o bien porque no es factible realizar un cómputo estimativo con el suficiente rigor técnico de confiabilidad. (IFRS Foundation, 2024).

La conducta contable para los pasivos contingentes es simétrica y rigurosa: la entidad posee la prohibición de registrar y contabilizar de forma pasiva estas partidas en el cuerpo principal de su balance de situación general. Los pasivos contingentes se informan exclusivamente en las notas ilustrativas explicativas, detallando la naturaleza del evento, una estimación cuantitativa de su efecto patrimonial y las incertidumbres correspondientes de materialización. Si la probabilidad de ocurrencia de la salida de caja es catalogada técnicamente como remota (típicamente inferior al cinco por ciento de posibilidad), la empresa queda exenta incluso de realizar cualquier tipo de revelación narrativa en notas, blindando el informe contra ruidos informativos sin trascendencia material. (IFRS Foundation, 2024).

En el lado opuesto de las contingencias residen los activos contingentes. Un activo contingente constituye un derecho o recurso posible de entrada económica, surgido también de sucesos del pasado, cuya confirmación de existencia final depende de eventos inciertos futuros que escapan al control de la compañía (tales como una demanda de indemnización interpuesta por la entidad contra un competidor por violación de patentes). Con el fin de evitar que las empresas inflen artificialmente sus patrimonios reconociendo activos ficticios basados en expectativas optimistas de litigios y seguros, la NIC 37 prescribe de forma inflexible que los activos contingentes nunca deben ser reconocidos en las cuentas del balance.

Si la entrada de capitales y beneficios se evalúa bajo criterios objetivos de auditoría como altamente probable, la empresa procederá con la divulgación narrativa del activo contingente en las notas explicativas. Únicamente si la entrada de recursos de tesorería adquiere la condición técnica de virtualmente cierta (probabilidad superior al noventa y cinco por ciento, confirmada por un fallo judicial de última instancia definitivo e ineludible o por la aceptación incondicional por escrito de la firma aseguradora de reponer el siniestro), el activo deja de considerarse contingente y debe ser incorporado inmediatamente como un derecho real en el estado de situación financiera del ejercicio en curso.

Para observar de qué forma estas complejas fronteras analíticas de clasificación probabilística, obligaciones implícitas frente a legales y valuaciones actuariales irrumpen y definen la veracidad corporativa en las empresas de nuestra región, consideremos la experiencia de la corporación petroquímica e industrial Química del Istmo S.A.

La empresa se dedicaba a la síntesis y envasado de polímeros y aditivos industriales con complejos productivos ubicados en las inmediaciones de una rica cuenca hidrográfica. Al cierre de las labores anuales correspondientes al actual periodo, el departamento de finanzas, encabezado por Lucía, la CFO de la compañía, se enfrentaba al cómputo y parametrización de tres grandes incertidumbres operacionales que amenazaban la rentabilidad y el balance presentados para la gran auditoría internacional de consolidación del holding.

Para resolver este desafío conceptual bajo el rigor de la NIC 37, Lucía convocó a una extensa mesa de trabajo técnica a Eduardo, el principal estratega y asesor legal externo de la petroquímica, y a Andrés, el auditor independiente designado para refrendar la pureza normativa del ejercicio.

Sobre la mesa, los tableros analíticos de simulación probabilística y las notificaciones de los juzgados locales se superponían con los reportes de control ambiental de la corporación.

-Eduardo, Andrés, agradezco que concurran a esta mesa técnica -abrió Lucía la sesión corporativa-. La estructuración de nuestro balance de situación requiere que decidamos de forma unánime y robusta el destino contable de tres frentes de riesgo muy sensibles para evitar que la firma de auditoría de Andrés califique con salvedades nuestro ejercicio de reporte. (IFRS Foundation, 2024).

-Es de gran relevancia que apliquemos de forma quirúrgica los porcentajes de estimación que exige la NIC 37, Lucía -expuso el auditor-. Comencemos analizando el litigio de carácter ambiental interpuesto por el comité de vecinos de la cuenca baja del río por supuestas filtraciones químicas de nuestra zona de tanques. La demanda de indemnización civil exige un pago resarcitorio de un millón doscientos mil dólares.

-Ese proceso legal nos ha quitado el sueño este trimestre -comentó la CFO-. Eduardo, ¿cuál es nuestro estatus fáctico procesal en el juzgado a la fecha exacta del presente balance corporativo?

Eduardo acomodó sus gruesos expedientes jurídicos antes de precisar el diagnóstico:

-Lucía, Andrés, las pruebas científicas presentadas por la fiscalía ambiental demuestran de forma irrefutable que existió un fallo estructural de soldadura en la rampa de contención de la línea química número tres a mediados de año, originándose la filtración biológica detectada en el río. Aunque interpusimos recursos procesales para dilatar la sentencia de primera instancia, la jurisprudencia de fallos de la alta corte de justicia de nuestro país en este tipo específico de incidentes es categórica. Los

abogados del despacho consideramos altamente probable, con una expectativa de probabilidad que fijamos en un ochenta por ciento, que el tribunal emita resolución definitiva ordenándonos el pago directo de la indemnización civil en el transcurso del próximo período.

-Andrés, la existencia del suceso pasado obligante de contaminación y la estimación de ochenta por ciento de probabilidad de salida de caja configuran de forma indudable una obligación presente legal -intervino el auditor-. Cumple perfectamente con los tres requisitos fundamentales de la NIC 37. ¿Tenemos un cálculo confiable sobre el monto de desembolso que implicará resolver judicialmente la disputa?

-Estimamos que el juez ordenará un pago de resarcimiento final neto de ochocientos mil dólares más costas procesales por cincuenta mil adicionales -respondió Eduardo-. No llegaremos al millón doscientos mil reclamados en la demanda inicial, pero no bajaremos de ese rango.

-Entonces, Lucía, de forma obligatoria debes registrar en este balance de cierre una provisión contable de pasivo por ochocientos cincuenta mil dólares -instruyó la CFO-. Debes registrar el débito a pérdidas ambientales en los resultados ordinarios del periodo y el correspondiente pasivo en balance. No puedes informarlo simplemente en notas explicativas alegando que el proceso sigue abierto; hacerlo ocultaría un riesgo material latente de gran trascendencia crediticia.

-De acuerdo. Procederemos con el registro del pasivo de la provisión por litigio ambiental -asintió Lucía-. Evaluemos ahora el segundo tema: la demanda laboral de carácter colectivo interpuesta por el sindicato de operadores de planta que exige compensaciones retroactivas por horas de sobretiempo y recargos nocturnos por valor de quinientos mil dólares. Eduardo, ¿cuál es la probabilidad real técnica de perder este caso?

-En este frente de litigación laboral, la situación fáctica es sustantivamente más favorable para la petroquímica -explicó el abogado de forma analítica-. El contrato colectivo de trabajo de Química del Istmo posee cláusulas de distribución horaria perfectamente homologadas por el ministerio de trabajo local. Si bien existe un riesgo marginal debido a la inestabilidad de criterios de algunos jueces laborales de provincia, estimamos de común acuerdo con los licenciados procesales que la probabilidad de que el tribunal condene a la empresa a pagar esas horas de sobretiempo no excede el treinta o treinta y cinco por ciento de posibilidad de ocurrencia. Se trata de un riesgo posible, pero de ninguna manera probable.

-Si la probabilidad del egreso de tesorería es inferior al cincuenta por ciento, la NIC 37 nos prohíbe terminantemente registrar este litigio laboral como un pasivo o provisión en el balance del ejercicio -señaló Andrés-. Reconocer una deuda de quinientos mil dólares en este balance distorsionaría la representación fiel de nuestras obligaciones corrientes. Se trata, por definición normativa, de un pasivo contingente. Debemos redactar una descripción narrativa minuciosa del proceso laboral en la sección de notas de revelación de pasivos contingentes, explicando los argumentos legales y cuantificando la exposición del riesgo, pero sin tocar de ninguna forma las cifras del cuerpo principal de resultados y balance de situación.

-Excelente. Eso protege nuestro balance de provisiones artificiales -comentó Lucía-. Nos queda el tercer asunto, que es de gran relevancia para nuestra imagen agroindustrial externa. Sufrimos un incendio menor en el vertedero de cenizas residuales secas de la planta de destilación en septiembre. No existía ninguna ley local que nos forzara a restaurar forestalmente la colina dañada por el fuego. Sin embargo, nuestra junta

directiva emitió un comunicado oficial y transparente en prensa regional el pasado noviembre, anunciando el total compromiso de Química del Istmo para reforestar de forma total la ladera de la colina afectada plantando tres mil árboles nativos en el transcurso de los próximos dos años. El costo total estimado de esta siembra forestal asciende a ciento cincuenta mil dólares. ¿Cómo tratamos contablemente este compromiso si la ley nacional no nos obliga a reforestar? (IFRS Foundation, 2024).

Andrés sonrió ante la complejidad del caso conceptual petroquímico:

-Ese es un ejemplo de manual de una obligación implícita o constructiva bajo la NIC 37, Lucía. El incendio fortuito es el suceso pasado que degradó el entorno andino. Vuestro comunicado oficial de prensa pública generó de forma inmediata una expectativa legítima y válida en las autoridades ambientales y en el comité de vecinos locales de que reforestaréis la ladera destruida. Al crearse esa expectativa fundamentada, la empresa ya no tiene la capacidad práctica de evadir de forma libre la remediación ecológica sin destruir su reputación y su viabilidad de licencia de funcionamiento social.

-Eso significa que, a pesar de la ausencia total de un requerimiento o decreto gubernamental escrito obligatorio, poseemos una obligación implícita presente real -comprendió la contadora.

-Por supuesto -concluyó el auditor-. Y dado que el costo de ciento enviando mil dólares es estimable de forma confiable, debes registrar una provisión ambiental voluntaria por reforestación por ese monto en el balance que cerramos hoy. No hacerlo violaría de forma directa la disciplina fiduciaria de transparencia de revelación de pasivos implícitos asumidos que rige a las normas internacionales.

La meticulosa labor de identificación, separación técnica probabilística y reajuste de saldos liderada por Lucía, Eduardo y Andrés garantizó el

blindaje regulatorio y fiduciario absoluto de los informes anuales presentados por Química del Istmo S.A. ante la firma inspectora de carteras corporativas. Al incorporarse de forma inmediata el pasivo ambiental legal de ochocientos cincuenta mil dólares y la provisión por obligación implícita de ciento cincuenta mil, limitando de forma paralela el litigio laboral de sobretiempos a una transparente nota declarativa de pasivos contingentes, el balance general de situación e integral de rentabilidades ofreció una representación real, neutra, libre de sesgos operacionales e impecablemente correlacionada con los estándares mundiales del IASB, lo que sirvió para consolidar el total respaldo del pool de bancos financiadores del holding industrial corporativo.

El análisis pormenorizado del caso de Química del Istmo corrobora que la contabilidad del pasivo de procedencia incierta demanda de las direcciones analíticas un sólido portafolio de directrices y herramientas prácticas que discipline la toma de decisiones diarias de valuación. Con la firme finalidad de proveer a los equipos de control financiero e inspectores internos de empresas en la geografía de Latinoamérica de las herramientas listas para su aplicación, se expone a continuación el siguiente compendio corporativo de aplicación inmediata.

Herramientas para la gestión estratégica y control de Provisiones bajo NIC 37:

Directrices de verificación metodológica para la clasificación e inspección de provisiones, contingencias y activos contingentes:

Constatación exhaustiva del suceso pasado obligante: Verificar que la obligación bajo estudio haya surgido de forma verídica de un evento histórico ya consumado con anterioridad a la fecha exacta de cierre del

periodo, confirmando la existencia de un hecho que no pueda evadirse de forma práctica por la dirección.

Parametrización estricta de umbrales cuantitativos de probabilidad: Clasificar la probabilidad de salida de beneficios económicos líquidos en tres rangos precisos para determinar el curso contable ordinario: probable (ocurrencia mayor al cincuenta por ciento, exige el registro obligatorio de una provisión de pasivo); posible (rango de cinco a cincuenta por ciento de probabilidad, prohíbe el registro patrimonial exigiendo una nota detallada de pasivo contingente); o remota (probabilidad inferior al cinco por ciento, exenta de revelación e informe de balance).

Supervisión profunda de obligaciones implícitas: Comprobar la existencia de comunicados oficiales firmados, boletines de prensa institucionales divulgados de forma pública o prácticas empresariales recurrentes de antigüedad demostrable que configuren de forma constructiva expectativas legítimas e indestructibles compromisos ante terceros.

Determinación y cálculo basados en el modelo de valor esperado: Si la provisión analizada involucra una población de partidas homogéneas (como programas de coberturas de garantías de producto), asegurar que la estimación de costos se realice aplicando la metodología matemática de valor esperado, ponderando cada desenlace posible por su probabilidad de ocurrencia.

Aplicación de factores financieros de descuento (paso del tiempo): Si el desembolso previsto para liquidar la obligación se proyecta en horizontes de tiempo de largo plazo (superiores a doce meses calendarizados), validar de forma mandatoria el descuento de los flujos a su valor presente utilizando una tasa de descuento pre-tax aplicable que refleje los riesgos

específicos adosados al pasivo, reconociendo mensualmente el reverso del descuento o costo financiero en el resultado neto.

Desafectación absoluta de provisiones restauradoras futuras: Evitar de manera total la constitución de provisiones por gastos de mantenimiento cíclicos de reposición preventivos internos, mejoras de líneas de producción futuras o planes de autoseguro corporativo que carezcan de contrapartes de reclamaciones con obligación contractual legal o implícita fáctica.

Monitoreo obligatorio de activos contingentes reclamables: Comprobar que bajo ningún pretexto se incorporen en las cuentas de derechos de balance de la empresa activos nacidos de demandas o seguros pendientes de indemnización, limitando su tratamiento de forma exclusiva a una nota ilustrativa de control si su ocurrencia se caracteriza de probable.

Libreto argumentativo fiduciario para la defensa del registro de provisiones ambientales ante la presidencia general de operaciones:

Este argumento capacita y provee de un lenguaje técnico sólido al contador corporativo o CFO para defender la constitución de una provisión por remediación de tierras frente a directores generales reacios a castigar de forma anticipada las utilidades retenidas ordinarias de socios comerciales: (IFRS Foundation, 2024).

Apertura del Concepto Técnico: -Estimados directores, de cara a la correcta estructuración y cierre de nuestros estados financieros de este periodo bajo normas internacionales del IASB, pongo bajo su estricta consideración técnica la imperativa necesidad legal de constituir de forma inmediata una provisión pasiva por remediación ambiental por valor de ciento cincuenta mil dólares bajo la guía estricta de la NIC 37.

Argumentación de la Obligación Implícita: -Reconozco que en este frente operativo no existe un decreto gubernamental escrito expedido formalmente por el ministerio de medio ambiente que nos obligue de forma jurídica a la reforestación inmediata de la colina afectada por el fuego de molienda de cenizas. No obstante, nuestro comunicado oficial transmitido en prensa regional en noviembre originó de forma documentada un compromiso de gobernanza para la petroquímica que estructuró de forma inmediata una expectativa legítima y válida ante los comités vecinales y reguladores locales del país.

Justificación de la Protección Fiduciaria de Balance: -Bajo los criterios cualitativos de relevancia de la NIC 37, este comunicado de prensa configuró de forma indudable una obligación implícita presente real resultado de un suceso pasado. Dilatar el registro u omitir de forma deliberada este pasivo para evitar un impacto transitorio en nuestra utilidad neta del ciclo no solo constituiría una falta de apego normativo flagrante que derivará de forma ineludible en una observación adversa o salvedad por parte de la firma de auditoría internacional.

Además, pondría en severo cuestionamiento nuestra ética corporativa y fiduciaria ante los bancos acreedores extranjeros, quienes consideran indispensable la transparencia y el cálculo realista de riesgos ambientales para renovarnos las líneas revolventes de financiamiento estratégico. Reconocer la provisión hoy demuestra de forma meridiana que operamos con un altísimo estándar de gobernanza contable de primer orden y asegura que el futuro financiero de Química del Istmo se proteja libre de distorsiones materiales sorpresivas de capital.

Ruta de ejecución secuencial paso a paso para el análisis de provisiones y contingencias:

Paso 1 (Extracción de Reclamaciones y Casos de Demanda): Recopilar la totalidad de notificaciones judiciales de juicios laborales, litigios de reclamación civil, controversias mercantiles aduaneras contractuales e informes de control ecológico vigentes en los departamentos legales corporativos.

Paso 2 (Asignación Directa de la Naturaleza del Riesgo): Segmentar cada incidente identificado determinando si el origen fáctico de la presunta obligación proviene de regulaciones legales escritas imperativas vigentes o de prácticas institucionales constructivas consolidadas históricamente.

Paso 3 (Certificación de la Probabilidad de Ocurrencia del Egreso): Mantener talleres técnicos con los asesores y peritos legales de la empresa, requiriendo de forma obligatoria la emisión de cartas de circularización de abogados desglosando la clasificación de la probabilidad de perder los procesos en porcentajes.

Paso 4 (Selección de Metodología de Medición e Importes): Si el suceso corresponde a un proceso de solución bimodal única (como un juicio de resolución definitiva binaria de indemnización por daños civiles), seleccionar como mejor estimador la cuantía fáctica que representa de forma ponderada la sentencia prevista de pago.

Paso 5 (Aplicación de Fórmulas Matemáticas de Descuento Financiero): Si los periodos previstos para amortizar y liquidar el pasivo se sitúan en años posteriores distantes, aplicar coeficientes actuariales de capitalización para traer ese pasivo a valor de hoy en el balance general.

Paso 6 (Registro en Diario de Pérdidas y Pasivo de Provisiones): Asentar en contabilidad de base las cifras de estimación de provisiones validadas en el Paso 4, cargando a las cuentas ordinarias de pérdidas operacionales

con su respectivo crédito de pasivo por provisiones de largo o corto plazo en el balance general comparativo de situación.

Paso 7 (Control Periódico y Reverso de Cuentas Auxiliares de Balance): Someter la base consolidada registrada de provisiones del balance general de situación a una rigurosa inspección trimestral sistemática de control de cuentas, actualizándola ante nuevas negociaciones o procediendo con el oportuno reverso de saldos si la probabilidad desciende a niveles catalogados como lejanamente posibles.

Guía práctica de resolución rápida sobre incidencias comunes en NIC 37:

Conflicto e Incidencias en la Práctica: Una cadena de comercialización mayorista de electrodomésticos en el mercado chileno ofrece de política de ventas general la garantía comercial incondicional de devolución y repuesto técnico de fábrica de sus equipos vendidos por un plazo estándar continuado de doce meses a contar de la entrega del producto a los clientes minoristas.

Tratamiento Técnico bajo NIC 37: La venta efectiva física de cada aparato electrodoméstico configurada en tienda con cobertura de servicio técnico constituye un evento histórico obligante presente real de origen contractual. Química del Istmo debe proceder metodológicamente de forma obligatoria calculando de manera consolidada en el transcurso del mes el valor esperado de la provisión de las garantías del periodo devengado utilizando la serie del valor esperado basada en datos históricos de incidencias técnicas del año precedente de la cadena comercializadora minorista, debitando directamente a cuentas acumuladas asociadas por costos de garantías con abono al pasivo corriente de la provisión por garantías del balance general consolidado de situación.

Conflicto e Incidencias en la Práctica: Una farmacéutica de investigación biológica con sedes industriales en el hemisferio sur latinoamericano interpone una demanda de indemnización judicial contra un distribuidor logístico de patentes competidor, alegando uso indebido y violación de derechos de exclusividad de marca de fármacos por valor de un millón de dólares. Los peritos de litigación externos afirman que es sumamente probable (expectativa estimada del ochenta y cinco por ciento de posibilidad) ganar por completo el caso ante la corte mercantil.

Tratamiento Técnico bajo NIC 37: Las directrices de la NIC 37 prohíben de forma absoluta y total que la compañía de investigación farmacéutica incorpore este derecho posible o la expectativa de indemnización de un millón de dólares como un activo financiero o cuenta por cobrar corriente en vuestras cuentas brutas de balance de situación general. Aunque la expectativa de ganar el caso sea sumamente optimista y probabilísticamente alta (ochenta y cinco por ciento de ganancia), el ingreso potencial continúa configurado bajo tipología de activo contingente. La empresa se limitará de forma exclusiva a suministrar de forma descriptiva en la sección de notas ilustrativas informativas generales los pormenores y el importe de litigación considerado, procediendo con su activo registro y contabilización como cuenta deudora real únicamente en el periodo futuro en que exista una sentencia ineludible o confirmación judicial de última instancia inmutable que declare de forma definitiva el pago virtualmente cierto de la indemnización de marca analizada.

Conflicto e Incidencias en la Práctica: Una compañía siderúrgica multinacional asentada en la región anuncia de forma oficial el 15 de diciembre de 2025 ante la junta directiva y prensa nacional un plan de restructuración industrial de reorganización operativa que implica de

forma definitiva clausurar una sucursal productiva en el transcurso del primer bimestre de la siguiente gestión, habiendo comunicado formalmente las cartas de preaviso de despidos indemnizados individuales a los doscientos colaboradores de la fábrica antes de concluir el mes calendario de diciembre.

Tratamiento Técnico bajo NIC 37: La aprobación y posterior estructuración formal conjunta de un plan detallado sistemático de restructuración industrial, combinado de forma integral con el preaviso oficial y la comunicación detallada individual de los montos previstos de liquidación e indemnización laboral despachados a los doscientos colaboradores afectados antes de la fecha exacta de reporte (31 de diciembre), configura de forma indudable una obligación implícita presente e ineludible bajo la NIC 37. La metalúrgica debe proceder a reconocer y registrar de forma obligatoria en la contabilidad que cierra la gestión anual una provisión de pasivo por restructuración industrial por el valor total estimado que representarán las indemnizaciones por despidos, imputando la totalidad del costo de liquidación de personal de forma directa dentro de los resultados netos ordinarios del periodo corriente 2025, resguardando la correspondencia real fiduciaria de las obligaciones organizativas asumidas frente a los analistas bancarios internacionales.

El dominio analítico y procedimental de los fundamentos cualitativos de probabilidad de ocurrencia del pasivo incierto, la diferenciación del riesgo contingente de revelación obligatoria y la rigurosa estructuración de las obligaciones de carácter implícito asumidas voluntariamente por las empresas bajo la NIC 37 confiere un estándar de robustez metodológica y de transparencia fiduciaria incondicional a la totalidad de las contabilidades presentadas en nuestra geografía económica. Entender de

forma quirúrgica esta dinámica previene de forma exitosa riesgos ocultos en el balance general garantizando la credibilidad comercial y exigida ante los foros internacionales del dinero corporativo bursátil. (IFRS Foundation, 2024).

Sin embargo, esta ingente labor de depuración técnica de las provisiones del pasivo por litigios, remediación de cuencas andinas o coberturas contractuales de garantías de producto no agota la labor fiduciaria respecto a las complejas interacciones distributivas latentes que marcan la pauta del balance integral en Latinoamérica. Toda provisión constituida que afecte de forma directa al gasto operativo ordinario del periodo sin ser aceptada de política de forma inmediata e idéntica como deducible tributaria por las superintendencias locales nacionales impositivas de cada jurisdicción latinoamericana, y toda revaluación o depreciación diferida analizada del inmovilizado tangencial o de inversión inmobiliaria de mercado, ejerce de forma unificada una colosal fuerza de arrastre asimétrica sobre la posterior liquidación contable del impuesto corporativo a las ganancias de la empresa.

Comprender cómo estas marcadas brechas temporales de valuación y causación distributiva se entrelazan de forma ordenada configurando activos y pasivos por impuestos diferidos capaces de proyectar de forma transparente la verdadera carga fiscal de la entidad sobre las futuras gestiones representa la frontera metodológica natural del impuesto diferido de la NIC 12.

Capítulo 6. Impuesto a las Ganancias (NIC 12)

El análisis se vincula con la NIC 12 Impuesto a las Ganancias, que regula el reconocimiento de impuestos corrientes y diferidos derivados de diferencias temporarias (IFRS Foundation, 2024).

La intersección entre la contabilidad financiera y el derecho fiscal representa una de las fronteras más complejas y de mayor fricción en la gestión corporativa latinoamericana. Durante décadas, las empresas de la región estructuraron sus registros contables con el único propósito de satisfacer las exigencias de recaudación de las administraciones tributarias locales (como el SRI en Ecuador, el SAT en México, la DIAN en Colombia o la Receita Federal en Brasil). Esta supeditación histórica creó la ilusión de que el resultado fiscal y el resultado contable debían ser idénticos. Sin embargo, bajo la arquitectura de las Normas Internacionales de Información Financiera, se establece una separación fundamental: mientras la contabilidad busca representar fielmente la realidad económica de la empresa para la toma de decisiones de los inversores, la legislación fiscal responde a objetivos de política económica, control recaudatorio y presupuestos estatales. Es en esta brecha inevitable donde cobra vida la NIC 12 (Impuesto a las Ganancias), proveyendo una metodología científica para reconocer y medir las consecuencias fiscales actuales y futuras de las transacciones reflejadas en los estados financieros.

Comprender el propósito de la NIC 12 exige asimilar que las decisiones contables tomadas hoy afectarán los pagos de impuestos del mañana. Cuando una entidad reconoce una provisión por litigios bajo la NIC 37, deprecia un activo fijo por componentes según la NIC 16, o revalúa una propiedad de inversión conforme a la NIC 40, está generando diferencias

entre el valor que el contador asigna a tales partidas y el valor que la autoridad fiscal les reconoce para el cálculo de la base imponible. Si los impuestos se calcularan y registraran únicamente sobre la base de la declaración de renta corriente del año, los estados financieros distorsionarían la rentabilidad real de la empresa, omitiendo pasivos latentes o activos de recuperación futura. El impuesto diferido es, por tanto, el mecanismo contable encargado de correlacionar el gasto por impuesto a las ganancias con la utilidad del ejercicio que lo generó.

La metodología central de la NIC 12 se fundamenta en el método del pasivo basado en el balance, un enfoque que exige comparar el importe en libros de cada activo y pasivo en el Estado de Situación Financiera con su correspondiente base fiscal. Esta comparación sistemática da origen a las diferencias temporarias, definidas como aquellas divergencias entre el valor contable de un recurso u obligación y su saldo para propósitos impositivos, las cuales revertirán y se liquidarán en ejercicios futuros. (IFRS Foundation, 2024).

Para dominar este método, es indispensable definir con precisión el concepto de base fiscal. La base fiscal de un activo es el importe que será deducible de los beneficios económicos imponibles que obtenga la entidad en el futuro, cuando recupere el importe en libros de dicho activo. En términos sencillos, representa la porción del activo que la autoridad fiscal permitirá restar de los ingresos futuros para no pagar impuestos dos veces sobre el mismo concepto. Si los beneficios económicos futuros no tributan, la base fiscal del activo será igual a su importe en libros. (IFRS Foundation, 2024).

Por su parte, la base fiscal de un pasivo es equivalente a su importe en libros, menos cualquier importe que sea deducible fiscalmente respecto de

ese pasivo en periodos futuros. En el caso de ingresos recibidos por anticipado (pasivo por diferido), la base fiscal resultante es su importe en libros menos cualquier importe de ingresos ordinarios que no resulte imponible en ejercicios posteriores.

Cuando se comparan estas bases, surgen dos categorías de diferencias temporarias: las diferencias temporarias imponibles y las diferencias temporarias deducibles.

Las diferencias temporarias imponibles son aquellas que darán lugar a mayores importes a pagar en concepto de impuesto a las ganancias en periodos futuros, cuando el importe en libros del activo sea recuperado o el del pasivo sea liquidado. Estas diferencias surgen habitualmente cuando el valor en libros de un activo es superior a su base fiscal (por ejemplo, debido a una revaluación técnica bajo la NIC 16 o por una depreciación fiscal más acelerada que la contable). El reconocimiento de una diferencia temporaria imponible da origen de forma mandatoria a un pasivo por impuesto diferido en el balance de situación general. (IFRS Foundation, 2024).

En contraposición, las diferencias temporarias deducibles son aquellas que darán lugar a menores importes a pagar -es decir, a deducciones fiscales- en ejercicios venideros, cuando la entidad recupere el activo o liquide la obligación correspondiente. Estas diferencias aparecen de forma típica cuando el importe en libros de un activo es menor a su base fiscal (por ejemplo, por un deterioro de inventarios bajo la NIC 2 que aún no es deducible fiscalmente) o cuando el valor contable de un pasivo supera su base fiscal (como ocurre con las provisiones por litigios de la NIC 37 que solo se deducen de impuestos al momento físico del pago). El registro de

una diferencia temporaria deducible da origen a un activo por impuesto diferido. (IFRS Foundation, 2024).

No obstante, la NIC 12 impone un criterio de estricta prudencia fiduciaria respecto al reconocimiento de los activos por impuestos diferidos. Mientras que los pasivos diferidos deben registrarse en su totalidad sin excepciones sustanciales, un activo por impuesto diferido solo se reconocerá si, y solo si, la administración posee evidencia comprobable de que dispondrá de ganancias impositivas futuras suficientes contra las cuales se puedan utilizar esas diferencias temporarias deducibles o las pérdidas fiscales no compensadas del pasado. Si la empresa acarrea pérdidas fiscales recurrentes y carece de un plan de negocios robusto que asegure retornos financieros impositivos en los periodos autorizados por la ley impositiva de su país, el activo por impuesto diferido no debe ser incorporado en las cuentas del balance general, debiendo revelarse esta limitación de recuperación en las notas explicativas.

La medición de los activos y pasivos por impuestos diferidos debe realizarse utilizando las tasas impositivas que se espera aplicar en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se liquide, basándose en las tasas y leyes fiscales que a la fecha de cierre del periodo de reporte estén aprobadas o prácticamente aprobadas formalmente por el poder legislativo nacional del país de operación. En Latinoamérica, es usual que los gobiernos modifiquen continuamente las tarifas del impuesto a la renta mediante reformas tributarias recurrentes. En estos casos, la NIC 12 prohíbe mantener las tasas antiguas; el preparador debe recalcular inmediatamente la totalidad de sus activos y pasivos diferidos aplicando la nueva tarifa oficial promulgada, reconociendo el efecto neto del ajuste directamente dentro del resultado neto del ejercicio corriente, a menos que

la partida que originó el diferido se hubiere registrado originalmente en una cuenta del patrimonio o del Otro Resultado Integral.

Caso práctico para análisis

Para observar cómo operan estas metodologías y desgloses de cálculo en la cotidianidad de las firmas de nuestra región, trasladémonos a las oficinas de Alimentos Procesados del Cono Sur S.A.

La empresa se dedicaba a la manufactura y distribución de productos de consumo masivo con operaciones fabriles estables. Al cierre de su ejercicio anual de reporte, el Estado de Situación Financiera de la compañía mostraba dos transacciones de gran trascendencia que diferían sustancialmente de los criterios de aceptación del código fiscal local. Al frente del proceso de determinación del impuesto diferido se encontraba Ricardo, el jefe de planeación tributaria y contable, quien sostenía una sesión de auditoría técnica con Elena, la socia externa a cargo de liderar la certificación financiera de las cuentas del holding. (IFRS Foundation, 2024).

Sobre la mesa descansaban las declaraciones de renta, el registro auxiliar de activos fijos estructurados bajo la NIC 16 y el detalle de provisiones ambientales constituidas conforme a la NIC 37.

-Elena, nuestro impuesto de renta corriente para el año asciende a setenta mil dólares, calculado de acuerdo con las utilidades fiscales ordinarias aceptadas por el fisco -comenzó Ricardo, mostrando la liquidación tributaria-. Sin embargo, nuestros estados de cuenta preliminares muestran un gasto por impuesto a las ganancias significativamente menor debido a los diferidos que pretendo incorporar. Quisiera que evaluemos la consistencia de estas diferencias temporarias.

-Analicemos cada partida de forma rigurosa bajo la NIC 12, Ricardo -respondió Elena, revisando la planilla del método del balance-. Comencemos por vuestra máquina extrusora de empaques. Tengo anotado que contablemente tiene un importe en libros neto de quinientos mil dólares tras aplicar la depreciación por componentes de la NIC 16. No obstante, para propósitos de la declaración de renta fiscal, la base imponible del activo es de trescientos cincuenta mil dólares, debido a que la autoridad fiscal permite una depreciación lineal acelerada sobre el costo de adquisición original.

-Esa es nuestra primera diferencia temporaria imponible -explicó el analista tributario-. Compare el importe en libros contable de quinientos mil dólares contra la base fiscal de trescientos de cincuenta mil. Tenemos una brecha imponible de ciento cincuenta mil dólares. Dado que la tasa oficial de impuesto sobre sociedades aprobada para el próximo ejercicio es del treinta por ciento, hemos registrado un pasivo por impuesto diferido de cuarenta y cinco mil dólares en el balance.

-El cálculo matemático de ese pasivo diferido es impecable, Ricardo -confirmó Elena-. Al depreciar más rápido fiscalmente en el presente, la empresa está pagando menos impuesto corriente hoy, pero está postergando un mayor pago de renta para el futuro, cuando la depreciación contable supere a la fiscal. Ese pasivo diferido de cuarenta y cinco mil dólares representa de forma fidedigna esa obligación latente ante el fisco. ¿Cuál es el estatus de la segunda partida?

-La segunda transacción corresponde a la provisión constituida este año para la restauración ecológica del terreno colindante a nuestro silo de granos -detalló Ricardo-. Bajo la NIC 37, registramos una obligación implícita presente con un importe en libros pasivo de cien mil dólares. Sin

embargo, para propósitos fiscales, el código tributario del país dictamina con total rigidez que las provisiones por remediación ambiental no son deducibles en absoluto de la renta gravable en el periodo de su estimación contable; solo serán aceptadas como deducciones fiscales reales al momento físico de la erogación, cuando los trabajos de reforestación concluyan dentro de tres años.

-En ese escenario de provisiones, comparemos el pasivo bajo la regla de la NIC 12 -señaló la auditora-. El importe en libros contable de la provisión es de cien mil dólares. Su base fiscal es igual a su importe en libros contable de cien mil menos el importe impositivo que será deducible en el futuro por cien mil dólares; por tanto, la base de computación fiscal de este pasivo es igual a cero. Al restar el importe en libros de cien mil de la base de cero, obtenemos una diferencia temporaria deducible de cien mil dólares.

-Así es -agregó Ricardo-. Y aplicando de igual forma la tasa de renta esperada del treinta por ciento, hemos calculado un activo por impuesto diferido de treinta mil dólares.

-La lógica teórica es consistente, pero la norma te obliga a validar la recuperabilidad de ese activo, Ricardo -advirtió Elena-. ¿Tiene Alimentos Procesados del Cono Sur la total certeza analítica de que generará utilidades gravables futuras suficientes contra las cuales compensar esos cien mil dólares de deducciones ambientales dentro de tres periodos? Recuerda que la fábrica ha arrastrado mermas operativas en su división de distribución minorista.

-Hemos preparado y documentado un plan estratégico de proyecciones financieras que demuestra que la división de molienda incrementará un quince por ciento su rentabilidad debido a nuevos contratos logísticos

firmados de exportación -aseguró Ricardo, exhibiendo los flujos presupuestados-. Estas proyecciones muestran utilidades tributarias esperadas de más de un millón de dólares para los próximos cinco años, lo que garantiza con holgura la compensación y absorción técnica de la deducción ambiental en las futuras declaraciones de renta. (IFRS Foundation, 2024).

-En ese caso, la activación de los treinta mil dólares de activo diferido cumple a cabalidad con los requisitos de la NIC 12 -concluyó la auditora-. Al presentar de esta forma el balance general consolidado, el efecto neto de tus diferidos reducirá el gasto de impuesto real del periodo, demostrando ante tus socios e intermediarios financieros que la empresa posee una gobernanza técnica, una prudente administración fiscal de primer orden y una correspondencia fiel de sus flujos impositivos de futuro.

Ricardo asentó las reclasificaciones analíticas de impuesto diferido en sus sistemas de control empresarial. Al presentarse los balances auditados ante el pull bancario internacional para renovar las pólizas de importación de granos, los analistas de riesgos financieros ponderaron de forma sumamente positiva el rigor fiduciario y la nitidez técnica demostrada por la empresa en la determinación de sus activos y pasivos por NIC 12, posibilitando que la renovación crediticia procediera bajo condiciones comerciales de tasa de interés altamente ventajosas para la expansión productiva de la fábrica de alimentos procesados.

Este proceso de control e implantación de las directrices detalladas por la NIC 12 ratifica que un activo o pasivo por impuesto diferido demanda un desglose analítico de gran rigor metódico que va más allá de una transposición simplista de tasas nominales sobre resultados brutos. Con la

finalidad de proporcionar a las administraciones y equipos de control e impuestos de empresas latinoamericanas de las herramientas prácticas necesarias para el cumplimiento seguro de las determinaciones del impuesto diferido, se expone a continuación el correspondiente compendio de herramientas analíticas de aplicación inmediata.

Herramientas para la gestión estratégica y control del Impuesto a las Ganancias:

Lista de verificación crítica para la fiscalización y cálculo del impuesto diferido bajo NIC 12:

Mapeo de bases fiscales de activos: Comprobar que en el tablero de balance se identifique y registre la base fiscal de cada activo depreciable o amortizable, confrontándola con la base imponible regulada por el estatuto tributario del país de sucursal.

Validación de bases fiscales de pasivos: Verificar que para cada provisión u obligación estimada clasificada bajo la NIC 37 se determine si la deducción fiscal futura resultará deducible o exenta, calculando con exactitud la base impositiva correspondiente.

Rigurosidad de tasa aplicable futura: Constatar que los activos y pasivos diferidos se midan utilizando las tasas de rentas corporativas legalmente vigentes o sustantivamente promulgadas a la fecha de la presentación, reflejando el periodo esperado de realización o liquidación.

Test de recuperabilidad para activos diferidos: Exigir a la gerencia financiera la entrega de proyecciones financieras de utilidades imponibles futuras detalladas que justifiquen la activación y mantenimiento de saldos de activos diferidos por diferencias temporarias o pérdidas tributarias fiscales acumuladas.

Discriminación de partidas del ORI frente a resultados: Validar que todos los impuestos diferidos generados por variaciones patrimoniales (como superávits de revaluación de activos fijos bajo NIC 16 o variaciones de valor de propiedades de inversión registradas originalmente en ORI) se reconozcan netos de forma directa en el Otro Resultado Integral, sin contaminar el resultado neto ordinario del ejercicio contable corriente.

Prohibición absoluta de descuento financiero (intereses de tiempo): Asegurar que los activos y pasivos por impuestos diferidos calculados bajo la NIC 12 no se sometan bajo ningún caso a fórmulas de descuento financiero a valor presente, manteniéndose registrados a su valor nominal impositivo bruto.

Conciliación transparente de la tasa efectiva: Verificar la inclusión minuciosa en las notas ilustrativas de la conciliación numérica entre el gasto por impuesto contable registrado en resultados y el resultado obtenido de multiplicar la utilidad contable bruta antes de impuestos por la tasa impositiva teórica del país de origen de la corporación.

Guion fiduciario para la presentación y justificación del gasto por impuesto a las ganancias diferido ante el consejo de administración:

Este libreto de comunicación formal provee al emisor de un lenguaje técnico robusto para explicar a una mesa de directores por qué el gasto de impuestos de balance difiere sustancialmente del pago corriente de renta liquidado en la declaración fiscal:

Apertura del Concepto Técnico: -Estimados miembros del consejo de administración, pongo ante ustedes el análisis justificativo del impuesto a las ganancias consolidado de este periodo contable bajo la rigurosa metodología internacional que dicta la NIC 12.

Explicación de la Discrepancia Tributaria: -Nuestra declaración de renta corriente arroja un impuesto de setenta mil dólares que debemos cancelar en efectivo ante la administración tributaria del país. Sin embargo, nuestro balance general presenta de igual forma la incorporación estructural de un pasivo por impuesto diferido de cuarenta y cinco mil dólares y un activo diferido de treinta mil dólares. Esta diferencia no constituye una doble tributación ni una distorsión de registros; representa la traducción analítica de las asimetrías existentes entre las normas fiscales locales y las reglas de valoración de las NIIFs corporativas en nuestra fábrica.

Justificación de la Correspondencia de Valor: -Al registrar estos diferidos, informamos de forma neutra y transparente de cara a los analistas financieros internacionales que las depreciaciones aceleradas impositivas aprovechadas hoy representarán mayores pagos impositivos en ejercicios venideros, mientras que nuestras provisiones de saneamiento ambiental no deducibles hoy se transformarán en un recurso activo fiscal que reducirá el pago consolidado futuro de renta. Esta precisión metodológica de NIC 12 protege el patrimonio real corporativo de la firma, evita la distribución involuntaria de dividendos artificiales no sustentados y consolida de forma contundente la confiabilidad de nuestra información de cara a los foros de capital del porvenir. (IFRS Foundation, 2024).

Plan detallado de secuencia operativa paso a paso para el cálculo del impuesto diferido por el método de balance:

Paso 1 (Extracción de Cuentas de Balance): Reunir al cierre del periodo correspondientes de reporte el Estado de Situación Financiera de la empresa desglosado cuenta por cuenta contable individualizada a valor en libros.

Paso 2 (Estructuración de Bases Fiscales): Determinar el valor tributario aceptado por la hacienda pública del país para cada activo, pasivo o ingreso anticipado registrado, sustentándolo en facturas de costo amortizado fiscalmente y leyes impositivas vigentes.

Paso 3 (Comparación e Identificación de Diferencias): Comparar de forma aritmética el importe en libros contable contra la base fiscal de cada partida de balance general, cruzando los diferenciales resultantes para tipificarlos como diferencias temporarias imponibles o deducibles.

Paso 4 (Depuración de Partidas Exceptuadas): Excluir del cálculo del impuesto diferido todas aquellas transacciones que no tengan efectos fiscales en el futuro o partidas exceptuadas por la norma (como el reconocimiento inicial de la plusvalía ordinaria de consolidación).

Paso 5 (Aplicación de Tasa Tributaria Esperada): Multiplicar las diferencias temporarias resultantes del Step 3 por la tasa impositiva antes detallada proyectada para los ejercicios donde revertirán los diferidos de balance.

Paso 6 (Evaluación de Pérdidas Fiscales de Arrastre): Analizar la existencia de pérdidas tributarias fiscales acumulativas de ejercicios precedentes susceptibles de ser compensadas, evaluando su recuperación a través del test de ganancias impositivas futuras estimadas.

Paso 7 (Registro en Diario de Balance): Registrar el asiento contable mensual o anual cargando o acreditando los activos y pasivos diferidos en balance, reconociendo su contrapartida neta como un menor o mayor gasto por impuesto a las ganancias directo en el estado de resultados del ejercicio, o en el ORI según la naturaleza de la partida de origen.

Paso 8 (Elaboración de Notas Ilustrativas de Conciliación): Compilar y estructurar la nota descriptiva aclaratoria requerida para informar al

mercado, desglosando el comportamiento individualizado y la evolución patrimonial de cada activo y pasivo tributario diferido en libros para la correspondiente evaluación auditora externa.

Guía práctica de resolución de incidencias comunes en NIC 12:

Conflicto e Incidencias en la Práctica: Una empresa agroindustrial revalúa su edificio administrativo principal bajo la NIC 16, incrementando su valor neto en libros en trescientos mil dólares, saldo que se registra de forma directa netamente en una reserva de revaluación forestal contenida en el Otro Resultado Integral. No obstante, el código impositivo local de hacienda no acepta las plusvalías por tasación técnica, por lo que la base impositiva fiscal del inmueble continúa fijada de forma inalterable en su costo histórico depreciado de origen de forma corriente.

Tratamiento Técnico bajo NIC 12: Compare el importe en libros revaluado contable del edificio (que excede en trescientos mil dólares a su base fiscal) para identificar una diferencia temporaria imponible de trescientos mil dólares. Multiplique este saldo de variación de valor por la tasa tributaria de renta corporativa aplicable del treinta por ciento, determinando un pasivo por impuesto diferido de noventa mil dólares en balance general. La NIC 12 prescribe de forma obligatoria que el gasto correlacionado de este impuesto diferido de noventa mil dólares no debe registrarse bajo ningún motivo en la cuenta de resultados corrientes de la empresa; se debitará de forma directa restándose de la reserva de revaluación creada dentro del propio Otro Resultado Integral, garantizando que el superávit neto reportado a los socios comerciales de las acciones se exhiba de forma neta libre de contingencias fiscales latentes de revaluación.

Conflicto e Incidencias en la Práctica: Una cadena minorista en Centroamérica arrastra al cierre por balance pérdidas fiscales acumuladas

líquidas compensables impositivamente por valor de quinientos mil dólares devengados. Sin embargo, la corporación comercial se encuentra operando en pérdidas netas recurrentes debido al cierre definitivo de varias sucursales deficitarias regionales y carece de un plan de negocios formal sólido que demuestre que retornará a utilidades impositivas en los próximos cinco ejercicios.

Tratamiento Técnico bajo NIC 12: La NIC 12 prohíbe de forma rigurosa activar y registrar un activo por impuesto diferido de ciento cincuenta mil dólares (por la tasa hipotética del treinta por ciento de las pérdidas de quinientos mil de arrastre) si la gerencia de administración carece de total evidencia objetiva de ganancias fiscales futuras suficientes que posibiliten compensar esas pérdidas antes de que expiren por desuso legal. La cadena comercializadora minorista debe abstenerse de incorporar dicho activo diferido en su estado de situación financiera consolidado de activos corrientes, debiendo limitar drásticamente el tratamiento contable a una revelación narrativa explicativa pormenorizada dentro de las notas explicativas detallando la cuantificación de las pérdidas fiscales acumuladas no compensadas y la fecha calendarizada prevista legalmente de expiración de las mismas.

Conflicto e Incidencias en la Práctica: El congreso nacional aprueba formalmente el 15 de diciembre de 2025 una reforma tributaria sustantiva general que reduce de la tasa de impuesto de sociedades para las medianas manufacturas del treinta y cinco al treinta por ciento a partir del 1 de enero de 2026. La empresa de manufactura tiene registrado a la fecha un pasivo diferido neto de setenta mil dólares calculado a la tarifa anterior del treinta y cinco por ciento.

Tratamiento Técnico bajo NIC 12: Dado que la reforma tributaria nacional modificadora de tasas fue plenamente aprobada formalmente por el poder parlamentario con anterioridad al cierre del ejercicio contable (31 de diciembre de 2025), la empresa tiene la obligación metodológica de recalcular de forma total sus activos y pasivos diferidos aplicando de forma inmediata la nueva tarifa reducida del treinta por ciento de renta corporativa. El pasivo diferido registrado se reajustará de setenta mil a sesenta mil dólares de saldo neto de balance general, reconociendo el beneficio de reducción de diez mil dólares como un crédito a favor de resultados o gasto de renta diferido neto menor directamente dentro del Estado de Resultado Integral del año 2025, transparentando ante los analistas de carteras bancarias el beneficio fiscal devengado por la nueva política impositiva estatal del país de operaciones de la corporación.

El dominio analítico, el cálculo riguroso de las bases de comparación y el cuidado en el test de recuperabilidad que regulan la aplicación contemporánea de la NIC 12 transfieren un nivel superior de robustez interpretativa, idoneidad metodológica y consistencia fiduciaria a las contabilidades corporativas presentadas en la geografía financiera latinoamericana. Conectar de forma científica las utilidades económicas reales manifestadas bajo normas internacionales NIIF frente a las declaraciones fiscales liquidadas de caja antes de las firmas de auditoría externa resguarda la integridad de las empresas y consolida la transparencia contable exigida por los mercados globales de capitales del porvenir.

Esta minuciosa caracterización de los diferidos pasivos y activos por impuesto diferido de las corporaciones y la consecuente reconciliación analítica de la tasa efectiva del periodo de balance de resultados, sin

embargo, no concluye la labor de salvaguarda fiduciaria de cara a los grandes generadores de utilidad y rendimiento comercial que dominan la contabilidad del negocio. Toda inversión efectuada en propiedad minera, desarrollo de software ERP o revaluación inmobiliaria de renta externa, se sustenta de forma dinámica sobre la velocidad y el patrón de las transacciones principales generadoras de riqueza líquida que la entidad consolida periódicamente con su mercado objetivo de rodadero.

Entre todas las transacciones operativas mercantiles susceptibles de impactar el cálculo posterior del impuesto impositivo a las ganancias corporativo, se destaca el proceso cardinal de reconocimiento, medición y control de las transferencias de valor derivadas directa y contractualmente de las ventas consolidadas. Determinar con total exactitud cuándo se produce la efectiva transferencia de control de un bien o servicio despachado con la consiguiente y oportuna causación de los ingresos impositivos correspondientes a los saldos financieros, superando las tradicionales pautas fiscales de facturación de caja de la región para consolidar de política contable el refinado modelo de los cinco pasos, constituye la frontera natural de la NIIF 15.

Capítulo 7. Ingresos de Actividades Ordinarias (NIIF 15)

El reconocimiento de ingresos se alinea con la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes y su modelo de cinco pasos (IFRS Foundation, 2024).

El flujo de los ingresos ordinarios constituye la savia nutricia que sostiene la viabilidad de cualquier empresa en el mercado. En el contexto empresarial de Latinoamérica, históricamente dominado por prácticas contables altamente supeditadas a las normas fiscales, el reconocimiento de las ventas solía responder a un desencadenante puramente documental: la emisión de la factura fiscal o el cobro físico en caja. Esta arraigada costumbre, motivada por la urgencia de liquidar tributos de forma simple, generó durante décadas profundas distorsiones en los estados financieros, desalineando temporalmente el registro contable de la verdadera afectación económica de las transacciones. La adopción de la NIIF 15 (Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de Contratos con Clientes) supuso una ruptura definitiva de este paradigma tradicional, introduciendo un marco lógico y unificado que desplaza el foco desde el simple formalismo legal de la facturación hacia la transferencia real del control del bien o servicio comprometido.

La trascendencia de la NIIF 15 radica en su capacidad para unificar criterios dispersos que antes regulaban las transacciones en diversos sectores bajo múltiples interpretaciones. El estándar introduce un riguroso modelo de cinco pasos, aplicable sin excepciones a todos los contratos con clientes, que exige del profesional de la contabilidad una minuciosa labor de deconstrucción analítica y contractual. Implementar de forma segura este modelo no es una mera labor administrativa; representa el único

camino técnico para garantizar que las ventas expuestas en el Estado de Resultado Integral reflejen con total exactitud el valor de los bienes y servicios entregados, proporcionando a los inversores internacionales y comités de crédito una base fidedigna y libre de sesgos especulativos para evaluar la rentabilidad corporativa. (IFRS Foundation, 2024).

El primer paso fundamental de esta metodología consiste en la identificación del contrato con el cliente. La norma no se limita a exigir la presencia de un documento escrito y firmado legalmente, reconociendo que los compromisos comerciales pueden formalizarse de manera verbal o según las prácticas tradicionales del sector. Para que exista un contrato válido bajo el alcance de la NIIF 15, deben confluir concurrentemente cinco condiciones de partida: las partes han aprobado el acuerdo y se han comprometido a cumplir con sus respectivas obligaciones de desempeño; la entidad es capaz de identificar con nitidez los derechos de cada parte respecto a los bienes o servicios que serán transferidos; se pueden deslindar con claridad las condiciones de pago establecidas; el acuerdo posee sustancia comercial, lo que significa que el riesgo, calendario o importe de los flujos de efectivo futuros de la entidad cambiarán directamente como resultado del contrato; y, de forma crítica, es altamente probable que la empresa recaude la contraprestación a la que tendrá derecho. (IFRS Foundation, 2024).

Al evaluar esta última condición en el entorno latinoamericano, caracterizado con frecuencia por volatilidades de liquidez de ciertos sectores gubernamentales y comerciales, el preparador financiero debe aplicar un sólido juicio crítico. Si al momento de suscribir un acuerdo con un cliente tradicional que atraviesa por una severa reestructuración financiera se concluye que la probabilidad de cobro efectivo es baja o

incierta, la entidad tiene prohibido reconocer ingresos por las mercaderías entregadas. En este escenario, cualquier importe cobrado de forma transitoria se registrará de pasivo diferido en las cuentas de balance, posponiéndose el reconocimiento de la venta ordinaria hasta que se recupere la cobrabilidad o el contrato se extinga de forma definitiva de mutuo acuerdo.

El segundo paso del modelo demanda identificar las obligaciones de desempeño contenidas en el contrato. Este proceso constituye el corazón analítico de la NIIF 15 y exige deconstruir el acuerdo comercial en sus componentes separables de entrega de valor. Una promesa de transferir un bien o servicio al cliente se considera una obligación de desempeño individual si la partida es distinta. Un bien o servicio es distinto si se cumplen de forma simultánea dos requisitos: el cliente puede beneficiarse del bien o servicio por sí mismo o junto con otros recursos que tiene a su disposición directa (es decir, la partida es capaz de ser distinta), y la promesa de la entidad de transferir el recurso es separable de otras promesas contenidas en el contrato (lo que significa que la partida es distinta dentro del contexto del acuerdo). (IFRS Foundation, 2024).

Si una organización de telecomunicaciones comercializa un paquete unificado que integra la entrega de un módem router de alta velocidad, la instalación técnica domiciliaria de cables de fibra óptica, el suministro de servicio de internet por veinticuatro meses y la asistencia correctiva posventa, el equipo contable no puede registrar el total de la facturación consolidada en el momento de la entrega del router. Cada uno de estos compromisos representa una obligación de desempeño que transfiere control en momentos temporales divergentes. El módem router y el software de instalación suelen ser separables, mientras que el servicio de

conectividad se consume de forma continua meses tras meses. No identificar estas fronteras de desempeño sobrevalora artificialmente las ventas iniciales, violando frontalmente el principio de representación fiel consagrado por el IASB.

Una vez desarticuladas las obligaciones de desempeño corporativo, el tercer paso exige determinar el precio de la transacción. El precio de la transacción es el importe de la contraprestación a la que la empresa espera tener derecho a cambio de transferir los recursos comprometidos al cliente, excluyendo los montos recaudados en nombre de terceros (tales como el IVA o impuestos específicos al consumo local de la región). Al calcular este precio, el preparador debe incorporar de forma integrada los efectos de la contraprestación variable, las obligaciones por devoluciones futuras de productos, la existencia de componentes de financiación significativos adosados a plazos de cobro extendidos, las contraprestaciones no monetarias y los incentivos pagaderos de forma directa al cliente. (IFRS Foundation, 2024).

La contraprestación variable es un factor de gran recurrencia en Latinoamérica, manifestándose habitualmente bajo esquemas de bonificaciones por volumen de compra acumulada, descuentos por pronto pago técnico o penalizaciones contractuales por retrasos en contrataciones civiles de infraestructura. La NIIF 15 prescribe que la empresa debe estimar el importe de la contraprestación variable utilizando el método del valor esperado (ponderando desenlaces probabilísticos) o el método del importe más probable, debiendo incluir en el precio de la transacción únicamente aquella porción del valor variable para la cual sea altamente probable que no ocurra una reversión significativa del ingreso acumulado

en el futuro una vez que se resuelva la incertidumbre asociada. (IFRS Foundation, 2024).

Asimismo, la presencia de un componente de financiación significativo exige desproteger el precio de la transacción de los efectos financieros implícitos causados por plazos diferidos de cobro que superen de forma ordinaria los doce meses. Si una constructora comercializa maquinaria de molienda pesada otorgando al adquirente un plazo de pago de dos años sin interés explícito, el valor nominal de venta de la factura de origen incorpora de forma latente un cobro por financiamiento comercial de capital. Bajo la NIIF 15, la entidad debe segregar ese interés del precio atribuible a la entrega física de la máquina, registrando la venta de maquinaria al valor presente neto descontado de los flujos futuros esperados y reconociendo mensualmente el diferencial de cobro restante como un ingreso por intereses financieros ordinarios en sus cuentas de resultados bajo la NIC 39 o NIIF 9.

El cuarto paso del modelo consiste en asignar el precio de la transacción a las obligaciones de desempeño identificadas en el contrato. Esta asignación debe efectuarse distribuyendo de forma proporcional el importe consolidado del precio de la transacción basándose en la relación existente entre los precios de venta independientes de cada bien o servicio separable al comienzo del contrato. El precio de venta independiente constituye el valor neto al cual la entidad vendería individualmente el recurso prometido a un cliente en condiciones normales de mercado.

Si el precio de venta independiente no es directamente observable en el catálogo minorista ordinario de la organización, el preparador tiene la obligación de estimarlo de forma sistemática aplicando metodologías aceptadas por el estándar, tales como el enfoque de evaluación de mercado

ajustado, el enfoque del costo esperado más un margen directo de rentabilidad o, de forma residual restrictiva, el enfoque del residuo contable para casos de alta volatilidad o ausencia de antecedentes históricos específicos. El uso indebido de asignaciones de precio antojadizas que favorezcan de forma artificial a los bienes entregados el día de la suscripción contractual sobre servicios diferidos constituye una falta metodológica grave que debilita de forma inmediata el valor de reporte de los estados auditados de la firma.

Por último, el quinto paso establece el reconocimiento del ingreso cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño mediante la transferencia del control de un bien o servicio comprometido al cliente. El control se define técnicamente bajo la NIIF 15 como la capacidad fáctica del cliente para dirigir el uso del recurso y, de forma simultánea, obtener sustancialmente todos los beneficios económicos restantes que procedan de este. La norma exige clasificar de forma inequívoca el cumplimiento de cada obligación de desempeño en dos categorías temporales: a lo largo del tiempo (*over time*) o en un momento determinado (*point in time*).

Una obligación se satisface a lo largo del tiempo si concurre alguno de los siguientes tres criterios analíticos: el cliente recibe y consume de forma simultánea los beneficios que proporciona la actividad de la entidad a medida que esta se desarrolla (como ocurre con los servicios continuos de auditoría de cuentas o limpieza industrial de calderas); la actividad de la empresa crea o mejora un activo que el deudor controla directamente a medida que experimenta la transformación constructiva (como los desarrollos de infraestructura civil ejecutados sobre terrenos privados del propio cliente); o bien la labor de la entidad no crea un activo con un uso

alternativo viable para la organización y esta posee un derecho incondicional y exigible al pago por el trabajo que ha completado de forma satisfactoria hasta la fecha correspondiente de balance.

Si la transacción no califica bajo ninguno de estos exigentes criterios de acumulación periódica, la obligación de desempeño se satisface en un momento determinado. En este escenario, el ingreso se reconoce de forma instantánea en la fecha precisa en que el control fáctico se transfiere físicamente al adquirente, debiendo evaluarse indicadores objetivos de control tales como que la entidad posee un derecho presente al pago por el bien entregado; el cliente ostenta el título de propiedad del recurso de forma legal; la empresa ha transferido la posesión física corporal de las mercaderías; el cliente asume los riesgos y beneficios sustanciales que devienen de la pertenencia física del activo; o este haya manifestado su total aceptación formal del producto recibido.

Caso práctico para análisis

Para observar cómo operan estas complejas deconstrucciones, asignaciones de precios y separaciones sistemáticas de control en un entorno real de negocios de nuestra geografía, consideremos el caso de la corporación tecnológica Sistemas Integrados de Comunicaciones S.A. (Sintelco).

La empresa, una importante proveedora de integraciones tecnológicas con base operativa corporativa, se dedicaba al diseño e instalación de infraestructura de servidores informáticos para corporaciones transnacionales. Tradicionalmente, la organización registraba el total de sus ventas facturando de forma directa al despachar las cajas de los servidores desde sus bodegas de Monterrey, asumiendo que la entrega de los equipos de hierro cerraba el ciclo de ingresos del periodo. Al frente de

la dirección analítica y de control contable de la tecnológica se encontraba Andrés, el director financiero de la firma, quien se reunió en las dependencias de Sintelco con Liliana, la asesora técnica principal designada por el equipo de auditoría de control del holding internacional corporativo.

Sobre la mesa de análisis técnico, Andrés desplegaba los registros del contrato de integración firmado recientemente con el grupo bancario Banco de la Frontera, un acuerdo con un precio consolidado unificado de doscientas mil unidades monetarias (u.m.).

-Andrés, al validar los registros mensuales de facturación, he detectado que Sintelco ha registrado de forma inmediata la suma de doscientas mil unidades monetarias en el resultado ordinario del presente mes, coincidiendo con la firma escrita del contrato y la entrega de los servidores físicos en la sede del Banco -comenzó Liliana, analizando las cláusulas del documento-. El acuerdo de Banco de la Frontera incorpora términos de servicios cruzados que debemos deconstruir con total rigor metodológico bajo la NIIF 15.

-Liliana, el cliente canceló el pago consolidado en un cheque bancario de caja neto e incondicional tras recibir los servidores y le emitimos su factura fiscal formal correspondiente -justificó Andrés de forma corporativa-. Consideramos correcto reconocer el ingreso total porque los servidores ya se encuentran físicamente en su edificio y la propiedad legal de las computadoras fue transferida conforme a los estatutos.

-El cobro de la caja y la facturación fiscal no eximen de evaluar el cumplimiento real de las obligaciones que dicta el modelo de los cinco pasos, Andrés -advirtió la auditora-. El contrato detalla de forma explícita que Sintelco se compromete ante Banco de la Frontera a ejecutar tres

actividades de transferencia diferenciadas: la provisión física de los servidores de almacenamiento; el servicio de instalación técnica y diseño a medida de la red interna de base de datos durante el primer mes; y el suministro continuo de soporte técnico avanzado, actualizaciones y parches digitales durante un plazo de veinticuatro meses calendario.

-Esto implicaría identificar de forma separada cada una de esas obligaciones de desempeño bajo el Paso dos de la norma -comentó el CFO, calculando los alcances-. Los servidores son de manufactura estándar y el Banco podría operarlos por su cuenta. El servicio de soporte de actualizaciones digitales corre por separado de la instalación inicial.

-Así es -señaló Liliana-. Se trata de tres obligaciones de desempeño claramente distintas dentro del contexto contractual de Sintelco. Por tanto, el precio de la transacción unificado de doscientas mil unidades de cuenta no puede asignarse de forma masiva a las computadoras de hierro entregadas el primer día. Debemos aplicar el cuarto paso del modelo, distribuyendo el precio consolidado a prorrata de sus correspondientes precios de venta independientes de mercado.

-Realicemos esa asignación de precio de forma sistemática -solicitó Andrés, buscando los precios de catálogo individualizados en sus bases de datos-. Si comercializáramos vuestros productos de forma separada, los servidores tendrían un precio independiente de ciento veinte mil u.m., la instalación de red costaría treinta mil u.m. y el soporte técnico y actualizaciones durante dos años tendría un valor bruto individualizado de setenta mil u.m. La suma de los precios de venta independientes asciende a doscientas veinte mil unidades de cuenta, lo que significa que el contrato incorporaba un descuento global de veinte mil u.m. para el Banco de la Frontera.

-Perfecto -concluyó Liliana-. Distribuyendo las doscientas mil u.m. del precio del contrato proporcionalmente basándonos en estas relaciones de precios de venta independientes, asignaremos de forma exacta ciento nueve mil noventa u.m. a los servidores, veintisiete mil doscientos setenta u.m. al servicio de instalación de red corporativa y sesenta y tres mil seiscientos cuarenta u.m. a la obligación periódica del soporte técnico avanzado continuo por veinticuatro meses.

-Y en el Paso cinco determinaremos la velocidad de reconocimiento -dedujo el director de finanzas-. Las ciento nueve mil noventa u.m. de los servidores ingresan a resultados hoy, puesto que el control físico de las computadoras fue transferido conformando un cumplimiento en un momento determinado. Las veintisiete mil doscientos setenta u.m. de la instalación de red se reconocerán el próximo mes, cuando los ingenieros de sistemas concluyan de forma satisfactoria los montajes. Las sesenta y tres mil seiscientos cuarenta u.m. correspondientes al soporte técnico deberán mantenerse integradas como un pasivo diferido del contrato en el balance general de situación, amortizándose de forma lineal y constante a razón de dos mil seiscientas cincuenta y un u.m. mensuales a lo largo de los veinticuatro meses programados de servicio a medida que transcurra el tiempo y se preste la asistencia.

Andrés y su equipo de contadores implementaron de forma secuencial la segregación analítica de la facturación en sus sistemas de control empresarial. Al presentarse los balances auditados ante los analistas e inspectores bancarios e internacionales, Sintelco exhibió un apego normativo insoslayable de primer orden que garantizó la total credibilidad del desempeño financiero real de la tecnológica de Monterrey,

consolidando con total éxito las líneas de crédito revolventes comerciales y la viabilidad de expansión corporativa.

La experiencia práctica de Sintelco pone de manifiesto que el modelo de cinco pasos que estructura la NIIF 15 demanda de las organizaciones de nuestra geografía económica un riguroso arsenal de directrices que regule las decisiones de reconocimiento de ingresos en las carteras comerciales. Con el firme propósito de suministrar un marco operativo aplicable directamente al ejercicio diario de la contabilidad internacional y la auditoría fiduciaria, se expone a continuación el correspondiente compendio de herramientas prácticas de aplicación inmediata.

Herramientas para la gestión estratégica y control de Ingresos de Actividades Ordinarias:

Pautas de verificación metodológica para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias bajo NIIF 15: (IFRS Foundation, 2024).

Constatación exhaustiva de los criterios del Paso uno: Confirmar de forma documental que los contratos suscritos con clientes contengan aprobaciones legítimas asumidas, condiciones claras e inequívocas de cobro asociadas a los plazos, sustancia comercial intrínseca demostrable y una perspectiva de cobrabilidad fáctica evaluada por el departamento de riesgos de crédito comercial superior al cincuenta por ciento.

Deconstrucción analítica de obligaciones de desempeño (Paso dos): Verificar que cada bien o servicio comprometido contractualmente sea evaluado bajo las cualificaciones de identificabilidad y discernimiento técnico, identificando de manera separada la entrega de hardware,

licencias de software definitivas, integraciones de servicios a medida o asistencias de mantenimiento continuas.

Estimación controlada de consideraciones variables (Paso tres): Exigir la modelación matemática bajo los enfoques de valor esperado o importe más probable para computar los componentes de bonificaciones por producción o contingencias comerciales variables de descuento, aplicando la restricción restrictiva de ingresos para evitar reversiones futuras de balance.

Segregación de componentes financieros latentes (Paso tres): Comprobar en los contratos con horizontes de recaudación superiores a doce meses calendarizados la oportuna desafectación de tasas de interés financieras comerciales implícitas, registrando la venta a valor de contado equivalente descontado.

Determinación y asignación por base de venta independiente (Paso cuatro): Validar que las distribuciones de precio consolidadas se ejecuten de forma proporcional tomando como factor de asignación precios observables del mercado minorista representativos colectados individualizadamente.

Clasificación inequívoca del reconocimiento de control (Paso cinco): Diferenciar y catalogar el cumplimiento técnico de cada obligación separable determinando si se consume y transfiere a lo largo del tiempo o en un instante determinado exacto de entrega, reuniendo los indicios físicos concluyentes de asunción de riesgos por el cliente.

Conciliación documental periódica de pasivos de contratos: Auditar semestralmente que las porciones diferidas por compromisos de servicios e instalaciones aún pendientes de ejecución o en desarrollo se mantengan

controladas y registradas como pasiva contractual en el estado de situación financiera de la empresa.

Guion formal analítico para la justificación del diferimiento de ingresos ante el comité comercial de ventas generales de la empresa:

Este libreto de comunicación formal provee de un lenguaje directivo y especializado al CFO corporativo o contralor de la firma para orientar y reprimir de forma asertiva las conductas de los departamentos de comercialización que intentan inflar los resultados mensuales para cobro de primas por facturación fiscal inmediata de contratos:

Apertura del Concepto Técnico: -Estimados directores y miembros de la mesa de comercialización, en el marco de la estructuración de nuestros estados de cuenta bajo normas internacionales de información financiera, pongo ante ustedes el análisis justificativo del tratamiento de reconocimiento de ventas asignado a nuestro reciente contrato de integración estratégica con el Banco de la Frontera, de conformidad con lo establecido por la NIIF 15 de ingresos ordinarios.

Argumentación de la Segregación de Desempeño: -Reconozco el extraordinario logro y la celeridad demostrada por el equipo de distribución al cerrar este valioso acuerdo por doscientas mil unidades monetarias y recopilar el cobro incondicional de los fondos en la fecha de entrega de los servidores físicos. No obstante, bajo los parámetros obligatorios del modelo de cinco pasos, transferir la posesión física de las computadoras representó únicamente el cumplimiento parcial de la primera obligación de desempeño de Sintelco, quedando pendientes de ejecución sustantiva los servicios de instalación técnica de redes y el mantenimiento continuo avanzado por veinticuatro meses calendarizados.

Justificación del Sostenimiento y Control Contable: -Reconocer el total de las doscientas mil unidades monetarias como venta ingresada el primer mes basándonos únicamente en que emitimos la factura fiscal y cobramos el cheque violaría de forma flagrante los criterios de control de la NIIF 15, exponiendo a nuestra compañía a graves salvedades o dictámenes adversos por parte de las firmas de auditoría externa internacional. Al segmentar de forma analítica y diferir sesenta y tres mil seiscientos cuatro unidades de cuenta como un pasivo del contrato en el balance de situación, garantizamos que el estado de resultados presente de manera fiel la verdadera tasa periódica real de generación de valor corporativo de la empresa, ganándonos la confianza fiduciaria total del pool de bancos acreedores que sostienen nuestras facilidades de crédito rotativo de capital de trabajo para el desarrollo.

Ruta de ejecución para la estructuración y separación de ingresos en contratos complejos de venta multiproducto:

Paso 1 (Evaluación Clausulado Contractual): Registrar formalmente cada uno de los contratos de comercialización colectiva de valor firmados por la compañía, determinando la vigencia jurídica, condiciones operativas y las variables financieras adosadas de pago.

Paso 2 (Identificación de Prestaciones de Servicios Separables): Analizar las características técnicas funcionales de los compromisos de entrega para segregar los recursos identificables individuales capaces de ser diferenciados bajo Paso dos.

Paso 3 (Establecimiento de las Cuantías de Contraprestación): Calcular el valor neto del precio estimado de la transacción depurando el balance consolidado del IVA correspondientes, retenciones locales aduaneras

indirectas no reembolsables frente a devoluciones estimadas de producto del periodo.

Paso 4 (Evaluación de Precios de Venta Independientes): Colectar en las áreas de cotización comercial minorista de planta los valores monetarios de venta de catálogo ordinario oficiales de cada parte considerada de forma aislada.

Paso 5 (Prorrateo Matemático del Precio Unificado): Aplicar ecuaciones proporcionales sobre el descuento comercial consolidado para imputar a cada obligación de desempeño de forma matemática su respectivo valor asignado ajustado.

Paso 6 (Registro Inicial del Devengo y del Margen Acumulado): Registrar en la contabilidad del mes el ingreso inmediato correspondiente a las obligaciones de un momento determinado (bienes entregados de forma física) enviando las restantes a la partida pasiva diferida.

Paso 7 (Control Periódico Mensual de Amortización Recurrente): Ejecutar mensualmente los desgloses en diario de amortizaciones proporcionales lineales para liberar de los pasivos diferidos de contratos el ingreso imputable a medida que los ingenieros de sistemas o técnicos de mantenimiento satisfacen los compromisos a lo largo de los meses estimados del servicio, cruzando la solidez de las estimaciones en cada fin de la gestión contable comparativa de auditoría.

Guía práctica de resolución rápida sobre incidencias comunes en NIIF 15:

Conflicto e Incidencias en la Práctica: Una distribuidora mayorista de agroquímicos en Argentina concreta ventas de fertilizantes nitrogenados con cooperativas agrícolas locales, ofreciendo de política de comercialización un descuento retrospectivo de precio del diez por ciento

por cada tonelada de fertilizante despachada si las compras acumulativas del cliente exceden las mil toneladas métricas calendarizadas durante el periodo de siembra anual.

Tratamiento Técnico bajo NIIF 15: Al concretarse los despachos iniciales de fertilizante de las primeras cincuenta toneladas, si la distribuidora estima -basándose en datos históricos de compras de las cooperativas agrícolas asociadas de periodos precedentes- que el cliente superará con holgura el umbral de las mil toneladas anuales, la empresa debe aplicar de forma providencial la restricción restrictiva de ingresos de contraprestación variable prescrita por la NIIF 15. La venta de fertilizante de las primeras cincuenta toneladas no debe registrarse bajo el valor total catalogado de factura de origen; se contabilizará deduciendo de forma anticipada el diez por ciento del precio neto esperado, acreditando el valor neto reducido a ingresos de actividades ordinarias con un abono correlacionado del diez por ciento diferido a pasivo de contrato por reembolsos en balance general, precaverando de esta forma la necesidad de reversar ingresos consolidados al cierre del ciclo agrícola cuando la bonificación se oficialice formalmente.

Conflicto e Incidencias en la Práctica: Una gran constructora civil de infraestructura en la región patagónica suscribe un contrato vinculante de obra pública civil de largo plazo de doce meses de duración estimada de construcción con un municipio provincial para edificar un complejo polideportivo comunal cerrado por un valor consolidado de quinientas mil unidades de cuenta en terreno de propiedad dominial del propio municipio.

Tratamiento Técnico bajo NIIF 15: Dado que el polideportivo comunal en desarrollo se construye sobre un espacio de tierra que pertenece en propiedad y control al propio municipio provincial adquirente de la obra

civil, la empresa constructora no crea un activo para uso alternativo propio; el cliente (el municipio) tutela y ejerce control sobre la obra civil a medida que avanzan los vaciados e ingeniería constructiva de base del complejo de montaña. Por consiguiente, bajo las reglas sustantivas de la NIIF 15, la obligación de desempeño califica de forma inequívoca como un cumplimiento calificado a lo largo del tiempo. La constructora reconocerá y registrará de forma mensual e imponible sus ventas utilizando el método de escala de avance físico o de costo de entrada de recursos acumulado (*input method*), midiendo la proporción de los costos incurridos sobre el presupuesto del complejo para asentar la venta contable antes del cierre sin esperar a que el polideportivo se inaugure formalmente de forma completa en el año entrante.

Conflicto e Incidencias en la Práctica: Una cadena de comercialización de retail minorista internacional decide lanzar una campaña de fidelización navideña de clientes mediante la cual otorga un "Bono-Cupón Digital por puntos acumulados" de descuento neto del veinte por ciento de precio para compras futuras de temporada escolar de marzo por cada set de vestimentas invernales minoristas adquiridas en diciembre, proyectándose de forma estadística que el setenta por ciento de los clientes redimirá el cupón digital. (IFRS Foundation, 2024).

Tratamiento Técnico bajo NIIF 15: La entrega del cupón digital de descuento de fidelización constituye de forma indudable un derecho sustancial para el cliente minorista que este no habría obtenido sin suscribir la transacción inicial de compra del set de vestimentas invernales de diciembre. Bajo la NIIF 15, este cupón representa una obligación de desempeño separable e independiente que debe ser debidamente identificada en el Paso dos de la norma. El precio neto cobrado por las

ventas navideñas de ropa invernal debe ser proporcionalmente distribuido e imputado prorrateando de forma matemática el valor esperado de descuento del opción de cupón digital (aplicado bajo la base del setenta por ciento estimado de redención en marzo), manteniendo ese porcentaje en reserva pasiva contractual en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de cierre, liberando el correspondiente ingreso ordinario en resultados recién cuando el cupón expire por fecha límite o sea efectivamente redimido por los alumnos en la temporada escolar de marzo del periodo subsiguiente.

El dominio analítico y la correcta implantación corporativa de las directrices de desagregación de los contratos de ventas complejas, cálculo de variables financieras latentes y caracterización de la velocidad de control dictados por la NIIF 15 transfieren un nivel superior de solvencia técnica, versatilidad metodológica e idoneidad fiduciaria a todas las contabilidades de las empresas de nuestra geografía económica. Desterrar la tradicional confusión local de la facturación fiscal de caja de la región para consolidar de política contable el refinado modelo de los cinco pasos resguarda la correspondencia fiel de las cuentas presentadas ante los reguladores globales y los foros internacionales de capitales garantizando de forma indiscutible el porvenir comercial del consorcio corporativo.

No obstante, esta minuciosa labor de separación, cálculo precios e inspección de los ingresos de actividades ordinarias que fluyen de manera sistemática hacia los estados de rendimiento neto de la organización no agota la labor fiduciaria respecto a otros grandes factores transaccionales y de control de activos que configuran el balance de la firma latinoamericana. Toda venta ejecutada, todo componente de actual digital o equipamientos de red de alta tecnología que la entidad suministra a sus

clientes en el rodamiento mercantil de Sintelco, se sustenta de forma dinámica sobre la permanente disponibilidad de recursos físicos fácticos y de infraestructuras logísticas estables de gran escala que posibiliten el desarrollo diario físico de las redes de molienda o distribución aduanera de mercaderías.

Entre todas las transacciones operativas mercantiles de posesión tangencial y uso de activos que la empresa consolida periódicamente con su entorno logístico, se destaca el proceso cardinal de reconocimiento, medición y control de los arrendamientos de larga madurez de bodegas y vehículos comerciales. Comprender cómo las tradicionales clasificaciones locales de arrendamiento operativo son completamente eliminadas para el arrendatario bajo las severas pautas de control del derecho de uso que establece la NIIF 16 representa el siguiente paso evolutivo de la contabilidad internacional.

Capítulo 8. Arrendamientos (NIIF 16)

El análisis de arrendamientos se sustenta en la NIIF 16 Arrendamientos, que transformó el reconocimiento del arrendatario mediante el activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento (IFRS Foundation, 2024).

La consolidación de un flujo de ingresos transparente y blindado bajo el modelo de la NIIF 15 representa solo la mitad de la ecuación fiduciaria para determinar la verdadera solvencia de una entidad. Mientras las ventas dinamizan los resultados del ejercicio, la procedencia y el control operativo de la infraestructura física que hace posible esa generación de ingresos define la solidez estructural del balance de situación. Históricamente, las organizaciones recurrieron de forma masiva a la figura de los contratos de arrendamiento operativo para dotarse de oficinas corporativas, flotas de distribución terrestre, maquinaria industrial pesada y complejos de almacenamiento logístico sin necesidad de mermar su liquidez o apalancar sus ratios crediticios con deudas financieras tradicionales. Esta extendida práctica, conocida técnicamente como la contabilidad fuera de balance (*off-balance sheet*), permitía a las empresas reportar de manera lineal un gasto operativo por canon de arrendamiento dentro de sus resultados ordinarios, ocultando de la vista de los analistas un colosal entramado de obligaciones financieras contractuales irreversibles de mediano y largo plazo.

La entrada en vigor de la NIIF 16 (Arrendamientos) supuso una de las revoluciones contables y regulatorias más profundas e impactantes en la historia moderna de los mercados financieros. El emisor internacional, bajo el liderazgo del IASB, barrió de forma definitiva la distinción

arbitraria entre arrendamientos operativos y financieros para el arrendatario. El estándar se fundamentó en una premisa de estricta realidad económica: un contrato de arrendamiento, con independencia de su forma contractual o denominación jurídica, le transfiere al arrendatario el derecho de controlar el uso de un activo identificado de larga duración por un período determinado, a cambio de una contraprestación obligatoria de pagos recurrentes. Por consiguiente, bajo el modelo unificado del derecho de uso, el arrendatario tiene la obligación ineludible de reconocer en su estado de situación financiera un activo por derecho de uso y, de manera simultánea, un pasivo por arrendamiento representativo de la deuda financiera devengada. (IFRS Foundation, 2024).

La aplicación segura de la NIIF 16 depara de los directores financieros y auditores de Latinoamérica un agudo rigor metodológico y de control. El primer paso del proceso analítico consiste en diagnosticar si el acuerdo redactado contiene o incorpora un arrendamiento bajo el alcance de la norma. Se determina que un contrato contiene un arrendamiento si le transfiere al cliente el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo determinado a cambio de una contraprestación. Un activo es identificado únicamente si se encuentra explícitamente detallado en el contrato o si se define implícitamente al momento de ponerse a disposición de la entidad, siempre que el arrendatario posea de forma fáctica y demostrable el derecho de obtener sustancialmente todos los beneficios económicos derivados del uso del activo y mantenga de igual forma la autoridad directiva para guiar el uso del bien a lo largo del periodo de disfrute. (IFRS Foundation, 2024).

Si el arrendador posee el derecho sustantivo de sustituir el activo por otro alternativo a lo largo del periodo del contrato (por ejemplo, si un

arrendador de camiones logísticos puede sustituir de forma libre y a su propio costo operativo la unidad asignada a la empresa por motivaciones técnicas de flota), el activo no se considera identificado y la transacción queda catalogada fuera del alcance de la NIIF 16, registrándose los cánones pagados directamente como gastos corrientes del periodo.

Una vez que se ha constatado el cumplimiento de los criterios que configuran un arrendamiento, la medición inicial del pasivo por arrendamiento representa la primera gran prueba matemática de la contabilidad internacional. El pasivo por arrendamiento debe medirse por el valor presente de los pagos por arrendamiento que no se hayan cancelado a la fecha de inicio del contrato. Estos pagos abarcan los cánones de arrendamiento fijos; los pagos variables que dependan de un índice o una tasa (como los reajustes de arrendamiento indexados al Índice de Precios al Consumidor o IPC); los importes estimados que espera desembolsar el arrendatario bajo la figura de garantías de valor residual; y los precios de ejercicio de opciones de compra si el arrendatario posee la certidumbre razonable de ejercitar tales prerrogativas contractuales de adquisición. (IFRS Foundation, 2024).

Para descontar estos flujos futuros de tesorería y traerlos a valor presente en el balance general, la NIIF 16 establece una clara directriz de prelación de tasas: el preparador de la información contable debe utilizar la tasa de interés implícita en el arrendamiento si esta puede ser determinada de forma sencilla y directa en el clausulado del contrato. (IFRS Foundation, 2024).

En la abrumadora mayoría de las transacciones inmobiliarias y operativas de Latinoamérica, los arrendadores no revelan de forma expresa su tasa de retorno financiero interna ni los costos fijos marginales adosados al bien.

Frente a esta constante, el arrendatario tiene la obligación técnica de recurrir a la estimación y cálculo de su tasa incremental de endeudamiento (*incremental borrowing rate* o IBR por sus siglas en inglés). La estimación del IBR no consiste en transponer de forma lineal la tasa promedio de la deuda bancaria genérica preexistente de la compañía; representa la tasa de interés que refleje de forma exacta lo que el arrendatario tendría que pagar por financiar, en un plazo temporal equivalente de amortización y con garantías colaterales de seguridad similares, los fondos necesarios para adquirir un activo de idéntico valor en el mercado de capitales del país donde se asienta el bien.

Determinar el IBR en mercados expuestos a altas volatilidades crediticias y macroeconómicas, comunes en nuestra geografía corporativa, exige construir curvas de descuento sintéticas que incorporen de forma técnica una tasa de interés libre de riesgo en la denominación de moneda en que se suscribió el arrendamiento (utilizando, por ejemplo, las tasas de los bonos soberanos locales), sumando y ajustando de paso factores críticos como la prima de riesgo país (tasa EMBI o *Emerging Markets Bond Index*), el spread de riesgo de apalancamiento propio de la corporación para deudas de larga duración o colateralizadas, y los ajustes temporales por el perfil de amortización del contrato. Omitir estos determinantes e implementar tasas de descuento desactualizadas o artificialmente deprimidas subvencionará de manera irresponsable el pasivo financiero por arrendamiento de la organización, distorsionando de forma directa la veracidad patrimonial expuesta ante el consorcio de auditores externos del holding.

De forma simultánea al pasivo por arrendamiento, el arrendatario debe proceder a medir y reconocer de forma inicial el activo por derecho de uso.

El costo de este activo se configurará a partir de la sumatoria ordenada de cuatro componentes de base: el importe neto del reconocimiento de inicio del pasivo por arrendamiento; cualquier pago por arrendamiento realizado antes de la fecha de inicio del contrato o en ese mismo instante neto de incentivos comerciales o meses de gracia condonados otorgados por el arrendador; todos los costos directos iniciales en los que hubiere incurrido de forma incremental el arrendatario para concretar la suscripción del contrato (como honorarios legales o comisiones de intermediación inmobiliaria); y, finalmente, una estimación inicial de los costos de desmantelamiento, retiro del recurso físico o restauración ecológica ambiental sobre los predios de operaciones de acuerdo con las guías de la NIC 37 y la NIC 16.

La medición posterior a la fecha de inicio de ambas partidas deparará tratamientos asimétricos que transformarán de manera radical la lectura del Estado de Resultado Integral. El activo por derecho de uso se somete por regla general a las exigencias del modelo de costo de la NIC 16, depreciándose de forma lineal y sistemática sobre el menor periodo resultante entre el plazo del arrendamiento contractual y el ciclo de vida útil del activo físico subyacente.

Por contra, el pasivo por arrendamiento se medirá incrementando su importe en libros para reflejar las cargas de intereses acumulativos financieros devengados sobre la tasa de interés residual de descuento y reduciendo simultáneamente el saldo neto del pasivo para registrar el impacto de los pagos correspondientes cancelados al arrendador en los periodos corrientes. Ello origina un efecto de desembolso asimétrico de gastos en resultados, conocido técnicamente como el efecto de carga delantera (*front-loading effect*), puesto que las combinaciones combinadas

del costo de depreciación lineal acumulativa y los intereses decrecientes del pasivo devengado concentran mayores costos en las primeras etapas de vida de los arrendamientos a largo plazo frente a los periodos finales de amortización. (IFRS Foundation, 2024).

Asimismo, la NIIF 16 prevé dos valiosas exenciones de carácter voluntario de política contable destinadas a preservar la eficiencia operativa de los departamentos de contabilidad de la región ante la proliferación de transacciones menores: la empresa puede optar por clasificar y registrar directamente en gastos corrientes del periodo aquellos arrendamientos con un plazo contractual remanente no mayor a doce meses calendarizados sin opción de adquisición definitiva de propiedad del bien, o aquellos acuerdos donde el activo subyacente posea de forma aislada un valor monetario insignificante u de baja cuantía al encontrarse nuevo (cuyo umbral estimativo orientativo se establece para propósitos internacionales en cinco mil dólares por unidad de activo equivalente, como ocurre con fotocopiadoras de oficina ordinarias, servidores informáticos menores o teléfonos móviles de flota).

A diferencia de la rigurosa deconstrucción del balance impuesta para los arrendatarios, la NIIF 16 mantuvo de forma simétrica para el arrendador la estructura dual de contabilización preexistente descrita por la antigua NIC 17. Los arrendadores continuarán clasificando sus arrendamientos como operativos o financieros al momento del inicio. Un arrendamiento califica como financiero si transfiere de forma sustancial la totalidad de los riesgos y beneficios de la propiedad física del activo subyacente al arrendatario de forma legítima. Si el arrendador retiene para sí de forma fáctica y demostrable esos riesgos esenciales (procediendo comúnmente con arrendamientos de corta madurez donde el valor presente de los

cánones contractuales cubre una porción marginal del costo razonable del activo), el acuerdo se clasifica como operativo, registrándose los ingresos de las rentas devengadas de forma lineal a lo largo del periodo estimado del contrato en sus cuentas ordinarias de resultados.

Caso práctico para análisis

Para ilustrar de qué manera estas dinámicas de amortización matemática de pasivos financieros, determinación analítica del IBR, reestimación por indexaciones de inflación latinoamericana y adecuación del EBITDA corporativo se estructuran de forma práctica en un entorno de negocios de nuestra geografía, analicemos el caso de la corporación de transporte terrestre TransLogística de los Andes S.A.

La empresa se dedicaba al transporte por carretera de mercancías secas y refrigeradas con bases y sucursales logísticas distribuidas en varios enclaves estratégicos. Al frente del proceso de reestructuración y control contable del balance anual consolidado bajo la rigurosa metodología de la NIIF 16 se encontraba Mauricio, el nuevo director financiero corporativo (CFO) de la firma, quien sostenía una sesión de auditoría de cuentas de fin de año con Diana, la socia externa asignada por la firma de control fiduciario internacional aliada.

Sobre la mesa de la sala de reuniones, los extensos contratos de arrendamientos operativos a largo plazo firmados con propietarios de naves industriales se mezclaban con las planillas de amortización proyectadas y las fórmulas de tipo de interés incremental propuestas por el equipo contable de base.

-Diana, la unificación contable que nos impone la NIIF 16 ha generado intensos debates en el comité de dirección de TransLogística -comenzó Mauricio, encendiendo su tableta analítica-. Tradicionalmente, la empresa

registraba de gasto operativo lineal las rentas mensuales de ochocientos mil dólares anuales derivados del arrendamiento operativo por diez años de nuestra bodega logística del puerto. El balance no reflejaba deuda alguna adosada a este espacio físico de operaciones. Al correr nuestras simulaciones para este cierre de ejercicio, el pasivo financiero en balance general resultante del valor presente de ese lease asciende a un total de cinco millones doscientos mil dólares de deuda.

-Es un impacto contundente que reestructura drásticamente vuestras métricas de endeudamiento financiero, Mauricio -confirmó Diana-. La norma es inflexible. Ese arrendamiento de diez años por la bodega portuaria constituye un claro activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento que ya no puede operar oculto de los análisis financieros externos. ¿Qué tasa incremental de endeudamiento habéis seleccionado para computar la presente amortización técnica de pasivos de balance? (IFRS Foundation, 2024).

-Nuestro encargado de tesorería propuso utilizar la tasa de interés preferente del siete punto cinco por ciento que nos cobra una institución financiera local para los créditos hipotecarios corrientes sobre bienes corporativos -explicó el CFO-. Esa tasa simplifica el cálculo matemático de nuestro descuento financiero temporal de flujo.

-Diana sacudió la cabeza con preocupación técnica:

-Utilizar una tasa hipotecaria corporativa local sin realizar los oportunos ajustes que dicta el estándar para el riesgo específico de arrendamiento es incorrecto y viola de forma directa la representación fiel, Mauricio. Una tasa para financiamiento garantizado con predios de propiedad de base no refleja los riesgos asociados a un arrendamiento sin opción a compra final de una bodega portuaria en un periodo de devaluación imprevista

cambiaria del país. Debemos reconstruir esa tasa IBR de manera científica para evitar observaciones graves de auditoría externa.

-¿Y cómo propone la firma que estructuremos de forma exacta esa tasa incremental de descuento? -cuestionó el directivo de finanzas.

-Partiendo de la tasa de corte de los bonos soberanos del tesoro a diez años emitidos en la moneda del contrato, la cual se sitúa formalmente en un cinco por ciento -detalló de forma científica la especialista-. A esa tasa de base de capital sumaremos el diferencial de riesgo soberano o prima de riesgo país calculada por el índice EMBI nacional para reflejar con total rigor el sesgo territorial que hoy condiciona y expone el mercado local, ponderado en doscientos noventa puntos básicos. Adicionalmente, agregaremos un spread por riesgo crediticio corporativo propio asignado a TransLogística por vuestro perfil de apalancamiento operativo del uno punto cinco por ciento. Al consolidar estas variables de ajuste, la tasa promedio aproximada IBR pre-tax correspondiente para nuestro contrato portuario se sitúa de forma objetiva en el nueve punto cuatro por ciento anual.

-Al elevar la tasa del siete punto cinco al nueve punto cuatro por ciento, el valor presente acumulado inicial de nuestro pasivo por arrendamiento disminuirá de forma inicial en trescientos mil dólares, de cinco millones doscientos mil a cuatro millones novecientos mil dólares -dedujo Mauricio-. Además, el cargo por gasto por interés financiero de los primeros meses del periodo será sustantivamente mayor en el estado de resultados neta de la fábrica.

-Exactamente -precisó Diana-. Y de manera paralela, debemos depreciar de la rampa lineal del activo por derecho de uso de cuatro millones novecientos mil dólares a lo largo de los diez años contractuales de vida

del arrendamiento portuario, cargando de manera proporcional cuatrocientas noventa mil unidades de cuenta anuales en pérdidas operativas puras del ejercicio.

-El efecto EBITDA resultante para las juntas de socios es sumamente llamativo -comentó con sorpresa Mauricio, señalando la simulación-. Al retirar los ochocientos mil dólares de la bodega logística de gastos operativos tradicionales enviándolos al gasto de amortización en el resultado bruto y al costo de los intereses financieros netos ordinarios del pasivo en renglones inferiores de balance, nuestro EBITDA consolidado del periodo parecerá haberse incrementado en un millón de dólares. Los bancos acreedores extranjeros podrían asumir que somos mucho más eficientes operando el negocio.

-Eso es una ilusión contable estructural muy común y analizada por los analistas e inspectores bancarios de carteras internacionales -concluyó Diana-. Para precaver interpretaciones de mercado optimistas incorrectas, la NIC 1 y la NIIF 16 imponen la total obligatoriedad de incorporar de forma detallada notas de revelación aclaratorias en el juego de estados presentados, donde la empresa descompone el efecto de la tasa aplicable incremental IBR y presenta de manera consolidada la total reconciliación cualitativa de amortizaciones que explica al mercado los orígenes e incrementos técnicos del apalancamiento por arrendamiento logrados.

Mauricio y el pool tributario contable de TransLogística procesaron de forma unificada los registros correspondientes del pasivo financiero e inmovilizado tangencial por derecho de uso portuario utilizando la tasa incremental analizada del nueve punto cuatro por ciento pre-tax en sus sistemas informáticos ERP parametrizados de Monterrey. Al cerrase definitivamente el juego comparativo de estados financieros, la total

nitidez y apego a las matemáticas cualitativas de descuento del IASB demostradas resguardaron la total confianza institucional e idoneidad fiduciaria de la empresa ante las comisiones reguladoras, posibilitando que la aprobación de los créditos revolventes de importación para la adquisición posterior de nuevas flotas de camiones procediera de forma holgada y sumamente beneficiosa de cara al siguiente periodo de operaciones.

El caso práctico de TransLogística evidencia que las direcciones financieras de la región requieren de un sólido marco de conducta y herramientas pragmáticas de aplicación que discipline las reestimaciones, cálculos y provisiones periódicas de pasivo por derecho de uso. Con la firme finalidad de proveer a las administraciones y analistas de herramientas listas para su instrumentalización fáctica e inmediata en las corporaciones de nuestro continente, se enlista a continuación el correspondiente juego de herramientas.

Herramientas para la gestión estratégica y auditoría de Arrendamientos bajo NIIF 16:

Directrices críticas para la fiscalización, control e inventario de contratos de arrendamiento:

Verificación del principio de activo identificado: Comprobar de forma documental y de ingeniería que en los arrendamientos analizados el arrendador no mantenga derechos de sustitución sustantivos viables de primer orden que expulsen la transacción fuera del alcance de la NIIF 16. (IFRS Foundation, 2024).

Análisis de control sobre los beneficios de uso: Validar que el arrendatario retenga de forma legítima e incondicional el derecho de dirigir el uso físico

y de obtener la totalidad de los beneficios mercantiles directos derivados de la explotación fabril o logística de los activos fijos.

Estimación estructurada de la tasa incremental IBR: Exigir para la medición de pasivos un memorando explicativo de tesorería y economía que justifique de forma científica el cálculo sintético de la tasa incremental de endeudamiento empleada, cruzándolo con los factores de riesgo soberano de cada país latinoamericano y primas corporativas de fondeo.

Desglose selectivo del componente de desmantelamiento: Confirmar si el contrato portuario o de molienda analizado impone obligaciones contractuales escritas de remediación, desmantelamiento o restauración ecológica a plazo de retiro final, capitalizando su valor presente en el activo por derecho de uso de inicio.

Supervisión profunda sobre reestimaciones por indexaciones (IPC): Verificar en los cánones indexados la oportuna y periódica rectificación del pasivo financiero acumulado en balance general cuando se oficialice de forma local el factor IPC mensual, ajustando correspondientemente el activo por derecho de uso correlacionado de balance de pérdidas y ganancias.

Aplicación estricta de las exenciones voluntarias: Asegurar que los arrendamientos de baja cuantía nominal de activo nuevo (inferiores individualizadamente al umbral de cinco mil dólares) o de plazos residuales de corta maduración (menores a doce meses sin opción) se mantengan imputándose linealmente a gastos ordinarios sin activar.

Clasificación de arrendamientos duales para el arrendador: Comprobar en las empresas de holding que operan subsidiariamente como arrendadores de bodega que la tipicidad asignada de inicio (operativo o financiero) se

sustente en el grado de transferencia real fáctica de los riesgos de la propiedad de bienes corporativos de base.

Guion fiduciario de comunicación para la justificación del incremento de pasivos financieros de arrendamientos ante la asamblea general de accionistas:

Este argumento dota al CFO o contralor corporativo del lenguaje directivo idóneo y el vocabulario técnico especializado necesario para sustentar el aumento técnico del endeudamiento visible de balance derivado de la NIIF 16 frente a comisiones de accionistas preocupadas temporalmente por los niveles de solvencia:

Apertura del Concepto Técnico: -Estimados directores y miembros de la asamblea representativa de accionistas, con relación al incremento neto de cuatro millones novecientos mil dólares que hoy experimentan los pasivos financieros de nuestro estado consolidado de situación financiera, considero de gran relevancia precisar el contexto regulatorio y fiduciario que determina esta reclasificación técnica de acuerdo con la norma de arrendamientos NIIF 16.

Explicación de la Realidad Fuera de Balance: -Durante una década de operaciones comerciales, nuestra compañía mantuvo de política operativa el arrendamiento de la bodega logística portuaria de Monterrey bajo un esquema operativo de reporte anual simple por el cual los ochocientos mil dólares devengados se registraban linealmente como gastos del período. Esta práctica tradicional, plenamente legal bajo la antigua NIC 17, ocultaba al análisis real de balance una ineludible obligación de pago consolidada de gran escala temporal y de larga maduración.

Justificación del Sostenimiento y Confianza Institucional: -Bajo las reglas de juego contemporáneas del IASB, la NIIF 16 elimina de forma absoluta

esa simplificación fuera de balance, obligándonos a transparentar de forma cuantitativa el activo por derecho de uso portuario de base y el correspondiente pasivo financiero por deudas de arrendamiento medido al valor de descuento de la tasa incremental de endeudamiento del nueve punto cuatro por ciento, que con total rigor integra la prima por riesgo país de la región.

Lejos de constituir un apalancamiento nuevo de caja o un sobreendeudamiento comercial imprevisto que ponga en riesgo la solvencia o deprima las acciones de la empresa, esta transparencia metodológica le demuestra de forma indudable al consorcio de bancos acreedores internacionales y agencias de crédito que TransLogística opera bajo una impecable disciplina regulatoria contable. Al dotar de total veracidad y correspondencia física a nuestra base inmovilizada, resguardamos nuestra viabilidad crediticia de primer orden y protegemos la credibilidad corporativa e institucional ante las asambleas mundiales del porvenir de la firma.

Ruta de ejecución operativa estructurada para la implementación analítica de los contratos de arrendamiento (*lease)* bajo NIIF 16:

Paso 1 (Inventariado de Contratos Inmobiliarios y de Flota): Recopilar y mapear de forma centralizada la totalidad de los contratos de alquiler, arrendamiento operativo, convenios logísticos de uso e instrumentos notariales suscritos por la empresa al cierre de gestión.

Paso 2 (Inspección y Diagnóstico de Activos Identificados): Examinar el articulado y las condiciones fácticas contractuales para certificar la existencia física identificable del recurso de base y la ausencia contractual viable de derechos de sustitución sustantivos por el arrendador.

Paso 3 (Delimitación del Periodo del Arrendamiento): Determinar la madurez real esperada del contrato analizado, midiendo los ciclos obligatorios netos sumando los periodos adicionales condicionados por cláusulas de extensión o rescisión si existe certidumbre corporativa razonable de ejercitar tales prerrogativas.

Paso 4 (Estimación Síntesis de la Tasa de Descuento Incremental): Formular el modelo de tasa incremental de endeudamiento IBR aplicable desarmando curvas de oportunidad, primas por riesgo sectorial de transporte y el EMBI ponderado del transcurso de reporte del balance general.

Paso 5 (Cálculo del Valor Descontado de Cánones de Pago): Traer a valor de hoy los cánones comprometidos pendientes excluyendo de forma rigurosa los importes fiscales recuperables adosados (como el IVA), conformando el pasivo por arrendamientos oficial del balance general consolidado de situación.

Paso 6 (Construcción del Costo de Origen del Activo por Derecho de Uso): Sumar al pasivo financiero determinado los diferenciales de desembolso anticipados de inicio adosables al contrato (comisiones de intermediación inmobiliaria y fletes logísticos de transportes o montajes mecánicos de equipamientos), conformando la base capitalizable inicial del activo inmovilizado tangencial por derecho de uso.

Paso 7 (Asentamiento de Cierres de Depreciación General y Amortización): Registrar mensualmente en el diario la depreciación lineal del activo intangible en pérdidas y de igual modo los intereses decrecientes devengados del pasivo financiero ordinario, cruzando en cada fin del ejercicio comparativo la correspondencia numérica de desgloses revelada

a los reguladores de valores para la correspondiente auditoría externa. (IFRS Foundation, 2024).

Guía práctica de resolución rápida sobre incidencias comunes en NIIF 16: Conflicto e Incidencias en la Práctica: Una cadena de comercialización minorista en Chile suscribe un acuerdo comercial de arrendamiento por un local en un centro comercial por un lapso continuado de cinco años, fijando contractualmente una renta fija mensual de diez mil dólares adosada de forma interactiva a un canon variable del uno por ciento sobre las utilidades brutas que reporte mensualmente la sucursal de ventas.

Tratamiento Técnico bajo NIIF 16: Al computarse el valor de inicio del pasivo financiero por arrendamientos del balance general de situación, la cadena comercializadora minorista debe computar única y exclusivamente la porción de los pagos fijos pactados de diez mil dólares que se descontarán a valor presente utilizando la tasa incremental IBR acumulativa determinada. Los desembolsos variables estimados del uno por ciento correspondientes a las utilidades netas comerciales del mes no forman parte del pasivo financiero regulado por la NIIF 16 en la fecha inicial, de conformidad con lo establecido de estricta prudencia; estas comisiones se reconocerán y registrarán de forma mensual e imponible directamente como gastos operativos del periodo en que se devenguen de forma directa e idéntica por las ventas registradas conforme transcurra el tiempo.

Conflicto e Incidencias en la práctica: Una empresa metalúrgica con sucursales de explotación agroindustrial suscribe el arrendamiento de una máquina excavadora hidráulica pesada por un plazo contractual estándar de veinticuatro meses calendarizados. El acuerdo confiere al arrendatario la opción legal contractual unilateral de rescindir el arrendamiento en el

mes doce sin experimentar penalización civil ni financiera material alguna ante el fabricante.

Tratamiento Técnico bajo NIIF 16: Al evaluar la duración matemática esperada del leasing financiero para determinar si califica bajo la exención de corta madurez de corto plazo (inferior a doce meses) que el IASB autoriza, el preparador financiero debe analizar críticamente el grado esperable de certidumbre de mantener la excavadora pesada en planta. Si existe una probabilidad razonable de que la metalúrgica necesite y decida rescindir el arrendamiento al llegar al mes doce de operaciones, la duración contable oficial esperada se establecerá formalmente en doce meses. Por consiguiente, la empresa es plenamente elegible para aplicar la exención contable voluntaria de no activación bajo NIIF 16, registrando mensualmente la amortización del canon de alquiler directo a pérdidas ordinarias corrientes del ejercicio sin activar derecho de uso de base ni registrar pasivos en balance de cierre comparativo de auditoría.

Conflicto e Incidencias en la Práctica: Un holding de desarrollo turístico suscribe un contrato de arrendamiento por un edificio residencial corporativo por un plazo continuado de ocho años. En el transcurso del cuarto año de vigencia operativa, debido a una ampliación drástica de sucursales, la corporación acuerda formalmente por escrito con el arrendador inmobiliario incorporar un ala constructiva contigua adicional de oficinas desglosando la superficie por un canon de arrendamiento incrementado a precios corrientes de mercado de Quito.

Tratamiento Técnico bajo NIIF 16: Al pactarse la incorporación de un espacio de activos identificables adicionales en condiciones de precio representativas del mercado de tierras del momento, esta transición contractual constituye de manera meridiana una modificación del

arrendamiento que califica técnicamente como la suscripción de un contrato de arrendamiento nuevo e independiente, de conformidad con las guías de la NIIF 16. La empresa debe abstenerse de alterar retroactivamente o desarmar las amortizaciones estructuradas del contrato inmobiliario precedente del edificio residencial original; registrará de forma aislada una nueva cuenta de activo por derecho de uso y su correspondiente pasivo financiero por arrendamientos ajustado a la tasa de descuento IBR vigente en la fecha exacta de la modificación, preservando de esta forma la correspondencia real y la consistencia histórica del balance contable consolidado de situación.

La asimilación de los fundamentos, determinaciones y sofisticados modelos descritos por la NIIF 16 transfiere solidez interpretativa de primer orden y versatilidad técnica a las direcciones contables del hemisferio comercial de la región. El control fiduciario del inmovilizado por derecho de uso demanda una constante inspección analítica de sus variables de deterioro acumulado, tasas de descuento incrementales y compromisos implícitos de largo vencimiento. A través del sostenimiento riguroso de estas directrices e interpretaciones sistemáticas de balance, las empresas de este hemisferio consiguen asegurar la exactitud de las deudas financieras y de los activos físicos tangenciales expuestos ante los foros de capitales internacionales para el desarrollo del porvenir comercial corporativo.

No obstante, esta minuciosa labor de deconstrucción, cálculo de tasas incrementales y control del patrimonio inmovilizado material por derecho de uso no consigue blindar por completo el balance fiduciario general frente a otros grandes instrumentos de inversión mercantil e instrumentos

financieros especulativos o de control que dominan de forma continua las operaciones del negocio.

El dinamismo y los marcos societarios latinoamericanos demuestran que, de la misma forma que una empresa requiere de camiones operativos y de naves industriales estables para transferir sus mercaderías, la gobernanza corporativa e institucional depara herramientas metodológicas específicas capaces de disciplinar con igual rigor la adquisición, medición periódica a valor razonable bursatilizado de mercado de carteras comerciales, fondos de inversión extranjeros y deudas bancarias de gran escala que configuran el balance financiero general consolidado de la firma. Comprender cómo estos sofisticados instrumentos se desglosan de forma sistemática catalogándose bajo las directrices del costo amortizado de amortización sistemática o del valor razonable de mercado con impacto directo en cuentas de resultados o patrimonio neto constituye la frontera natural de la NIIF 9 y la NIC 32.

Capítulo 9. Conclusiones

1. El reconocimiento de activos bajo NIIF exige evidenciar control, beneficios económicos potenciales y medición fiable, evitando que expectativas gerenciales se conviertan indebidamente en cifras patrimoniales.
2. La medición posterior de propiedad, planta y equipo, intangibles, propiedades de inversión y deterioro demanda políticas contables consistentes, sustentadas y reveladas con suficiencia.
3. Las provisiones y contingencias obligan a distinguir entre obligación presente, riesgo futuro y mera intención administrativa, protegiendo la neutralidad de los estados financieros.
4. El impuesto a las ganancias, los ingresos ordinarios y los arrendamientos revelan la importancia de separar forma legal y sustancia económica, especialmente en contratos complejos.
5. La aplicación conjunta de estas normas permite que las empresas latinoamericanas presenten información financiera más útil para valorar desempeño, riesgo operativo y capacidad de generación de valor.

Referencias bibliográficas

IFRS Foundation. (2024). *IAS 16 Property, Plant and Equipment*. https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ias-16-property-plant-and-equipment/

IFRS Foundation. (2024). *IAS 38 Intangible Assets*. https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ias-38-intangible-assets/

IFRS Foundation. (2024). *IAS 36 Impairment of Assets*. https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ias-36-impairment-of-assets/

IFRS Foundation. (2024). *IAS 40 Investment Property*. https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ias-40-investment-property/

IFRS Foundation. (2024). *IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets*. https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ias-37-provisions-contingent-liabilities-and-contingent-assets/

IFRS Foundation. (2024). *IAS 12 Income Taxes*. https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ias-12-income-taxes/

IFRS Foundation. (2024). *IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers*. https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ifrs-15-revenue-from-contracts-with-customers/

IFRS Foundation. (2024). *IFRS 16 Leases*. https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ifrs-16-leases/

Barth, M. E., Landsman, W. R., & Lang, M. H. (2008). *International accounting standards and accounting quality*. https://doi.org/10.1111/j.1475-679X.2008.00287.x

Daske, H., Hail, L., Leuz, C., & Verdi, R. (2008). *Mandatory IFRS reporting around the world: Early evidence on the economic consequences*. https://doi.org/10.1111/j.1475-679X.2008.00306.x

ANEXO 1

Revisión de pares ciegos.

CYSSA | SERVICIOS EDITORIALES

Edición • Publicaciones • Servicios editoriales

INFORME DE EVALUACIÓN DE REVISORES "PAR-CIEGO"

Datos de la obra	
Nombre de la Obra	BASES TEÓRICAS Y PRÁCTICAS PARA EL RECONOCIMIENTO Y MEDICIÓN DE ACTIVOS, PASIVOS, INGRESOS E IMPUESTOS BAJO NIIF
Fecha de Evaluación	Noviembre 22 /2026

Datos del revisor			
Nombre	Tania Elizabeth		
Apellidos	Huertas López	Cédula: **1802391100**	
Grado académico	Maestría	Doctorado	**X**
Título pregrado	Ingeniera en mercadotecnia		
Area de posgrado	Doctor en Ciencias Técnicas especialidad Ingeniería industrial (PhD)		

Rúbrica de evaluación del libro					
N°	**Criterios a evaluar**	**Valoración**			
		Excelente	**Muy bien**	**Regular**	**Mal**
1	El libro tiene el título relacionado directamente con el contenido de este	x			
2	Se tiene: portada, índice, prólogo y dispone de por lo menos 3 capítulos.	x			
3	El contenido del libro esta referenciado adecuadamente (APA o según el caso).	x			
4	La gran mayoría de la bibliografía está producida en los últimos 5 años.		x		
5	El libro puede constituirse en un elemento de apoyo académico, tecnológico o investigativo		x		

Dictamen			
Descripción	**Sí**	**No**	**Observaciones**
Publicable	**X**		**Mayor o igual a 15**
Publicar con correcciones			*Mayor o igual a 9 y menor a 15*
No publicar			Menor a 9

Atentamente,

Validez únicamente en FirmaEC. Firmado electrónicamente por: TANNIA ELIZABETH HUERTAS LOPEZ

PhD. Tania Elizabeth Huertas López
Revisora

CYSSA | SERVICIOS EDITORIALES
Edición • Publicaciones • Servicios editoriales

INFORME DE EVALUACIÓN DE REVISORES "PAR-CIEGO"

Datos de la obra	
Nombre de la Obra	BASES TEÓRICAS Y PRÁCTICAS PARA EL RECONOCIMIENTO Y MEDICIÓN DE ACTIVOS, PASIVOS, INGRESOS E IMPUESTOS BAJO NIIF:
Fecha de Evaluación	Noviembre 15 /2026

Datos del revisor			
Nombre	Gustavo Eduardo		
Apellidos	Fernández Villacrés	Cédula: 1801589191	
Grado académico	Maestría	Doctorado	**X**
Título pregrado	Licenciado en informática		
Area de posgrado	Máster en Administración de empresas. PhD. en Educación		

Rúbrica de evaluación del libro					
Nº	**Criterios a evaluar**	**Valoración**			
		Excelente	**Muy bien**	**Regular**	**Mal**
1	El libro tiene el título relacionado directamente con el contenido de este	x			
2	Se tiene: portada, índice, prólogo y dispone de por lo menos 3 capítulos.	x			
3	El contenido del libro esta referenciado adecuadamente (APA o según el caso).	x			
4	La gran mayoría de la bibliografía está producida en los últimos 5 años.		x		
5	El libro puede constituirse en un elemento de apoyo académico, tecnológico o investigativo		x		

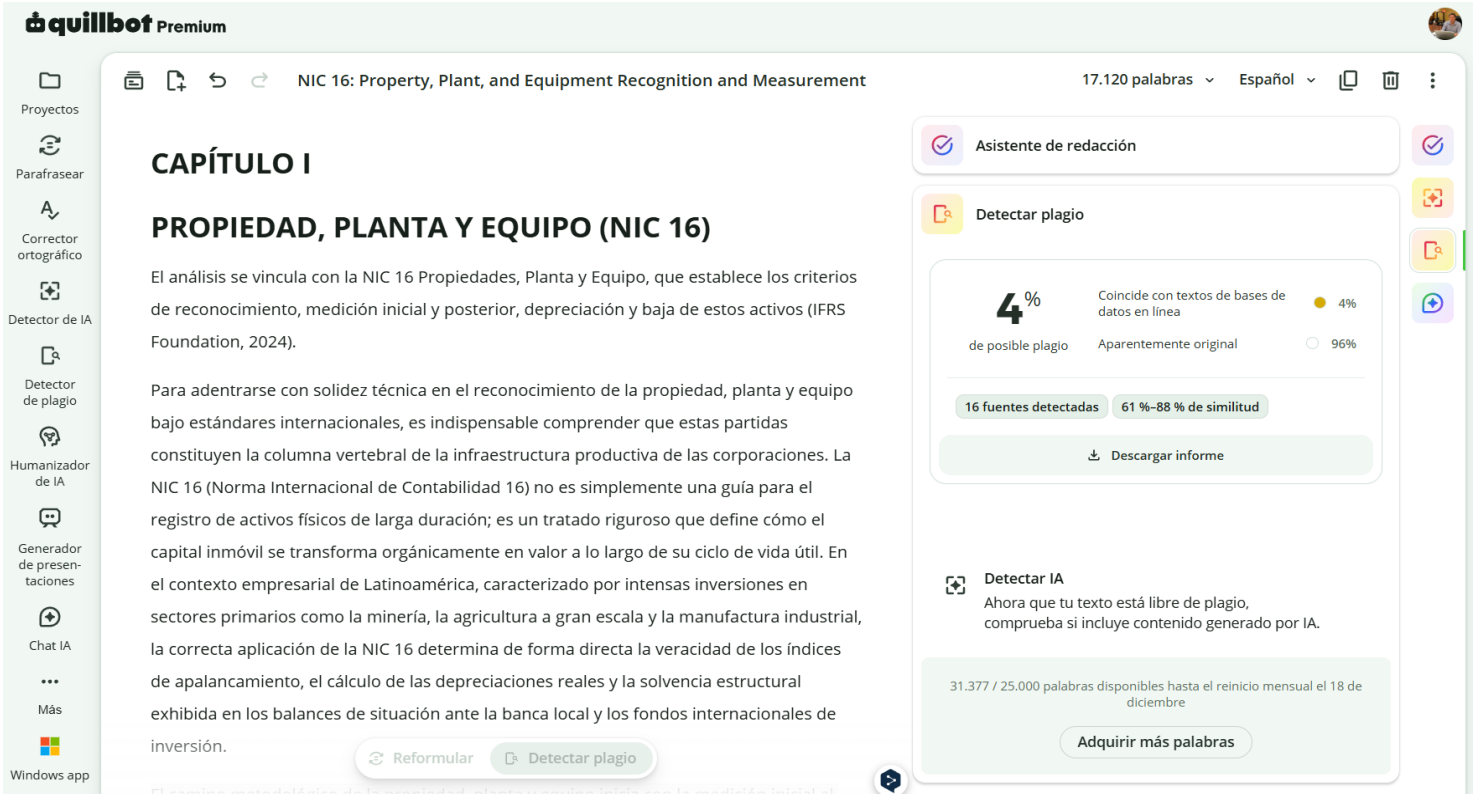
Dictamen			
Descripción	**Sí**	**No**	**Observaciones**
Publicable	**X**		**Mayor o igual a 15**
Publicar con correcciones			*Mayor o igual a 9 y menor a 15*
No publicar			Menor a 9

Atentamente,

Gustavo Eduardo Fernandez Villacres
Time Stamping Security Data

PhD. Gustavo Eduardo Fernández Villacrés
Revisor

Revisión anti plagio



La aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera exige comprender tanto sus fundamentos conceptuales como las decisiones que surgen en la práctica empresarial. Esta obra ofrece un recorrido por el reconocimiento, la medición y la presentación de activos, pasivos, ingresos e impuestos, mediante explicaciones técnicas, casos de aplicación y herramientas de verificación.

A través de ocho capítulos temáticos se examinan la propiedad, planta y equipo (NIC 16), los activos intangibles (NIC 38), el deterioro del valor (NIC 36), las propiedades de inversión (NIC 40), las provisiones y contingencias (NIC 37), el impuesto a las ganancias (NIC 12), los ingresos de contratos con clientes (NIIF 15) y los arrendamientos (NIIF 16).

Dirigido a estudiantes, docentes y profesionales de contabilidad, auditoría y finanzas, este libro vincula los criterios normativos con situaciones reales del entorno empresarial latinoamericano, promoviendo decisiones contables fundamentadas y transparentes.



SERVICIOS EDITORIALES CYSSA
Ambato • Ecuador | 2026