

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

Facultad De Ciencias Económicas
Escuela de Contaduría Pública



APLICACIÓN DE LA NORMA INTERNACIONAL DE CONTABILIDAD N° 40 “PROPIEDADES DE INVERSIÓN” EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LAS EMPRESAS ARRENDADORAS DE BIENES INMUEBLES DEL MUNICIPIO DE SAN SALVADOR

Trabajo de Investigación Presentado por:

**Henríquez Ardón, Rosario Del Carmen
Navarrete Menjívar, Katy Morena
Pérez Meléndez, Walter Ernesto**

Para Optar al Grado de:

LICENCIADO (A) EN CONTADURÍA PÚBLICA

Mayo de 2003

San Salvador,

El Salvador,

Centro América

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

AUTORIDADES UNIVERSITARIAS

Rectora : **Dra. María Isabel Rodríguez**
Secretaria : **Licda. Lidia Margarita Muñoz Vela**

Decano de la Facultad de Ciencias Económicas : **Msc. Roberto Enrique Mena**

Secretario de la Facultad de Ciencias Económicas : **Ing. José Ciriaco Gutiérrez Contreras**

Asesor : **Lic. Ramón Antonio Benítez Martínez**

Docente Director : **Lic. Mauricio Ernesto Magaña Menéndez**

Mayo de2003

San Salvador,

El Salvador

Centro América

INDICE

RESUMEN EJECUTIVO.....	i
INTRODUCCIÓN.....	v
CAPÍTULO I.- MARCO TEÓRICO Y CONCEPTUAL.....	1
1.1.- Las Normas Internacionales de Contabilidad como instrumento de la armonización contable.....	1
1.1.1.-Normas Internacionales de Contabilidad en América Latina.....	6
1.1.2.-Aplicación de Normas Internacionales en El Salvador...	9
1.2.- Propiedades de Inversión.....	13
1.2.1 Reconocimiento de Propiedades de Inversión.....	14
1.2.2 Medición Posterior de las Propiedades de Inversión.....	15
1.2.3.Revelación de las Propiedades de Inversión.....	19
1.3.- Marco de aplicación de la NIC N° 40 Propiedades de Inversión.....	23
1.3.1.-Bienes Inmuebles.....	23
1.3.1.1.-Aspectos Técnicos Aplicables a los bienes inmuebles	25
1.3.2.-Método de contabilidad de valores actuales.....	31
1.3.3.Arrendamiento	34
1.4.- Base Legal aplicable a empresas arrendadoras de bienes inmuebles.....	36
1.4.1-Código Civil.....	36
1.4.2.-Código Tributario.....	39
1.4.3.Ley del Impuesto Sobre La Renta.....	40

1.4.4.-Ley del Impuesto a la Transferencia de Bienes	
Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA).....	42
1.4.5.-Ley de Impuesto sobre Transferencia de	
Bienes Raíces.....	45
1.4.6.-Legislación Municipal.....	45
1.5.- Relación Base Técnica de Activos Inmobiliarios	
Vrs. Base Legal.....	48
CAPÍTULO II.- METODOLOGÍA.....	50
2.1.- Tipo de estudio.....	50
2.2.- Técnicas de investigación.....	51
2.3.- Instrumento de Investigación.....	53
2.4.- Universo y muestra.....	54
2.4.1.- Universo.....	54
2.4.2.- Muestra.....	54
2.5.- Tabulación y análisis de los resultados.....	56
CAPÍTULO III .- ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS DE LA	
INVESTIGACION DE CAMPO.....	57
3.1.- Generalidades.....	57
3.1.1.- Grado académico.....	57
3.1.2.- Tipo de arrendamiento.....	59
3.1.3.- Tipo de bienes	61
3.2.- Elementos básicos sobre normas internacionales	
de contabilidad.....	63
3.2.1.-Conocimiento de las Normas Internacionales de	

Contabilidad.....	63
3.2.2.-Conocimiento de la Norma Internacional de	
Contabilidad N° 40 “Propiedades de Inversión” y	
su contenido.....	64
3.3.- Aspectos contables.....	68
3.3.1.-Contabilización actual de los bienes dados en	
arrendamiento.....	68
3.4.- Incidencia financiera y tributaria.....	74
CAPÍTULO IV APLICACIÓN DE LA NORMA INTERNACIONAL DE	
CONTABILIDAD No. 40 “PROPIEDADES DE INVERSIÓN” EN LAS	
EMPRESAS ARRENDADORAS DE BIENES INMUEBLES.....	77
4.1.- Transformación de los Manuales de Aplicación y	
Catálogos de Cuentas de Normas Financieras a Normas	
Internacionales de Contabilidad.....	77
4.2.- Planteamiento y desarrollo de casos prácticos.....	78
4.2.1.- Desarrollo de Casos Prácticos de Aplicación de la	
Norma.....	79
4.2.2-Conversion de Estados Financiero en Base a NIC’s.....	91
4.2.2.1-Aspectos Observados en la presentación de Estados	
Financieros sobre la base de Normas de Contabilidad	
Financiera.....	93

4.2.2.2-Aspectos a Considerar para Aplicar Normas	
Internacionales de Contabilidad.....	94
4.2.2.3.-Presentación de Estados Financieros con Base a	
Normas Internacionales de Contabilidad	103
4.3.- Efecto Financiero y Tributario por Aplicación de la	
Norma.....	108
4.3.1 Efectos Financieros de Aplicación de la Norma.....	108
4.3.2 Efecto Tributario y Municipal.....	111
4.3.2.1.-Ley de Impuesto sobre la Renta.....	112
4.3.2.2.-Tarifa de Arbitrios Municipales de la Ciudad	
de San Salvador.....	116
4.4.- Interpretación de párrafos específicos que pueden	
generar duda en su aplicación.....	116
4.4.1.-Modelo del valor justo o razonable.....	117
4.4.2 Servicios auxiliares entre las empresas.....	118
4.4.3.-Registro de un ingreso no realizado.....	120
4.5.- Medidas Contables de Control Interno.....	121
4.5.1 Área del Activo no Corriente- Propiedades de	
Inversión.....	122
4.5.2.-Impuestos por pagar.....	124
4.5.3 Dividendos por Pagar.....	125
CAPÍTULO V.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	126
5.1.- CONCLUSIONES.....	126
5.2.- RECOMENDACIONES.....	127

Bibliografía..... 129

ANEXOS..... 134

1: PUBLICACIONES

2: CUESTIONARIO

3: LISTADO DE EMPRESAS

4: TABULACIONES

5: GLOSARIO

INDICE DE CUADROS Y GRAFICOS

Cuadros

Detalle de normas sustituidas	5
Cuadro N° 1 Medios a través de los cuales los contadores han conocido sobre Normas Internacionales de Contabilidad.....	66
Cuadro N° 2 Conocimiento de la NIC N°40 por parte de los contadores de las empresas arrendadoras de bienes inmuebles.....	67
Cuadro N° 3 Conocimiento de la aplicación del valor justo por parte De los contadores de las empresas arrendadoras de bienes inmuebles	68
Cuadro N° 4 Opinión de los contadores de las empresas arrendadoras de bienes inmuebles sobre la aplicación de modelo de valor justo.....	69
Cuadro N° 9 Cuenta del balance general donde presentan actualmente los bienes inmuebles dados en arrendamiento.....	70
Cuadro N° 6 Base sobre la cual contabilizan los bienes inmuebles Actualmente.....	71
Cuadro N° 7 Contadores que aplican una base generalizada en la partida de Propiedades de Inversión	72
Cuadro N° 8 Tratamiento contable aplicado actualmente a las revaluaciones de bienes inmuebles.....	73
Cuadro N° 9 Notas incluídas en los estados financieros de las empresas arrendadoras de bienes inmuebles sobre las Propiedades de Inversión	74
Cuadro N° 10 Opinión de los contadores sobre los beneficios que	

obtendrán las empresas arrendadoras de bienes inmuebles al aplicar la NIC N° 40 Propiedades de Inversión	76
Cuadro N° 11 Opinión de los contadores de las empresas arrendadoras de bienes inmuebles sobre los efectos tributarios que ocasionará la aplicación del modelo de valor justo	77

Gráficos

Gráfico N° 1 Grado Académico que Poseen los Contadores de la Empresas Arrendadoras de Bienes Inmuebles en el Municipio de San Salvador	60
Gráfico N° 2 Tipo de arrendamiento realizado por las empresas arrendadoras de bienes inmuebles en el municipio de San Salvador	62
Gráfico N° 3 Tipo de bienes inmuebles que poseen las empresas arrendadoras de bienes inmuebles con el propósito de obtener rentas o plusvalía	63

RESUMEN EJECUTIVO

La aplicación uniforme y consistente de las Normas Internacionales de Contabilidad constituyen una base homogénea y con parámetros sólidos, en el registro de las operaciones de las entidades, logrando que la información sea consistente, comparativa y de fácil interpretación.

A lo largo del desarrollo de la técnica contable se ha reconocido la necesidad de su armonización, en América Latina se han realizado diversos eventos en aras de fortalecer tal iniciativa, reconociendo a las Normas Internacionales de Contabilidad como el instrumento más completo para este propósito. El Salvador a raíz de esto se ha visto en la necesidad de adecuar su marco legal para estar acorde con las exigencias del nuevo entorno económico.

En ese sentido, la investigación de campo se orientó hacia los contadores de las empresas arrendadoras de bienes inmuebles del municipio de San Salvador, tomando como universo el listado de empresas proporcionado por la Dirección General de Estadísticas y Censos.

Se utilizó como instrumento de recolección el cuestionario, con objeto de obtener información sobre el tratamiento contable aplicado a bienes inmuebles dedicados a la obtención de rentas y plusvalía, con el fin de determinar las implicaciones de la aplicación de la Norma Internacional de Contabilidad No. 40 “Propiedades de Inversión”.

La investigación de campo ratificó la problemática observada, ya que se pudo determinar que a pesar de que el 96% de los profesionales encuestados han tenido contacto de una u otra manera con las normas, existe un 46% que no conoce sobre la N° 40 “Propiedades de Inversión” y un 64% que desconoce el modelo del valor justo.

Lo anterior dió la pauta para continuar con el desarrollo de la investigación y trabajar en la “Aplicación de la Norma Internacional de Contabilidad N° 40, "Propiedades de Inversión" en las empresas arrendadoras de bienes inmuebles en el municipio de San Salvador”, la cual se dividió en las siguientes partes:

- a) Caso práctico, se presentan casos de contabilización y transferencias para luego desarrollar un ejercicio partiendo de un estado financiero en base a Normas de Contabilidad Financiera

para aplicar los cambios requeridos por las Normas Internacionales de Contabilidad.

- b) Efectos financieros y tributarios, el aplicar un concepto de valor razonable a los bienes inmuebles trae consigo un registro de una utilidad no percibida, en cuanto al aspecto tributario se debe tomar en cuenta esta circunstancia al momento de calcular impuestos; en cambio financieramente representa un beneficio de presentar los valores actualizados de los bienes inmuebles.
- c) Interpretación de párrafos específicos, se identificaron aquellos directamente relacionados con la problemática tales como:
 - (9) Los servicios auxiliares prestados entre empresas relacionadas a través de un arrendamiento.
 - (39) Un valor justo para los bienes inmuebles, en el cual se considera lo más adecuado y debido a las circunstancias del mercados del país el avalúo a través de un perito calificado.
 - (28) El modelo de valor justo, donde se plantea que los cambios en el mismo se presenten en resultados.
- d) La aplicación de NIC's en general tiene como propósito fortalecer la transparencia de la información financiera, para contribuir a ello la empresa debe realizar cambios en las políticas de la misma, es por ello que se presentan medidas de control interno aplicables al impuesto por pagar y dividendos por pagar.

Finalmente se concluye que para la aplicación de la NIC N°40 Propiedades de Inversión, se requiere de un esfuerzo conjunto por parte de las empresas y los contadores de las mismas, ya que muchos de ellos desconocen su aplicación y por ende los efectos de la misma.

A lo que se recomienda impulsar el desarrollo de la investigación contable, para hacer conciencia de la necesidad de actualización técnica de cada profesional, además de otros elementos a considerar tal como la prudencia en la revaluación de los bienes.

INTRODUCCIÓN

La información contable representa un recurso fundamental en las economías de mercado abierto, lo que trae consigo la necesidad de su armonización a través de Normas Internacionales de Contabilidad, con las que se pretende mejorar la presentación y revelación de todos los hechos relevantes que afectan la información financiera de cualquier entidad económica.

El Salvador se encuentra a un paso de incursionar en dicha normativa a partir del año 2004, lo cual conlleva al análisis de los efectos de la aplicación de las Normas Internacionales de Contabilidad.

Debido a lo anterior se desarrolló el presente trabajo sobre la aplicación de la NIC N° 40 “Propiedades de Inversión” en las empresas arrendadoras de bienes inmuebles, con el objetivo de facilitar la interpretación y aplicación de la misma, dirigido a los departamentos de contabilidad y administración financiera; el cual consta de cinco capítulos que se describen a continuación:

En el capítulo I, se presenta el Marco Teórico, el cual es el resultado de la investigación bibliográfica, sustentando solidamente todo el conocimiento teórico que sobre el tema existe.

Se presenta en el capítulo II, la Metodología, describiendo los elementos tomados en cuenta para el desarrollo de la investigación bibliográfica y de campo, la cual comprende los pasos requeridos por el método científico

Luego el capítulo III, trata sobre el análisis de los resultados de la investigación de campo; donde se presenta de manera cualitativa y cuantitativa los resultados obtenidos a través de los cuestionarios los cuales fueron contestados por los contadores de las empresas arrendadoras de bienes inmuebles. Se elaboró un diagnóstico integrado por cuatro áreas de estudio.

Posteriormente en el capítulo IV, se expone la propuesta sobre la Aplicación de la Norma Internacional de Contabilidad N° 40 “Propiedades de Inversión” en las empresas arrendadoras de bienes inmuebles; siendo este el aporte del grupo respecto a la investigación realizada, el cual contiene una guía que servirá de base a los usuarios

de este documento sobre el tratamiento contable y técnico aplicable a este tipo de bienes.

Finalmente se presenta el capítulo V, conclusiones y recomendaciones; producto del criterio del grupo y basadas en la investigación tanto teórica como de campo llevadas a cabo a lo largo de la ejecución del presente trabajo de graduación.

Asímismo se incluye un apartado correspondiente a bibliografía y anexos: (Publicaciones, cuestionario, Listado de Empresas, Tabulaciones y Glosario), que proporcionan información complementaria para el lector y que sirven para validar los datos obtenidos.

Entre las expectativas del grupo al realizar esta investigación se encuentra el contribuir al desarrollo de la aplicación de las Normas Internacionales de Contabilidad en El Salvador.

CAPÍTULO I- MARCO TEÓRICO Y CONCEPTUAL

1.1.- Las Normas Internacionales de Contabilidad como Instrumento de la Armonización Contable

La contabilidad ha sido llamada el lenguaje de los negocios. Esa analogía es adecuada, puesto que es una forma de comunicación, y en la que pueden existir equivocaciones a menos que los conceptos sean razonablemente claros.

A principios de la década de los setenta, los críticos condenaban la fijación de normas internacionales como una solución demasiado simplista para un problema tan complejo. Otros son los que apuntan hacia las diferencias inherentes en los antecedentes y tradiciones nacionales, la afectación de la soberanía nacional, la politización de la totalidad del campo de la contabilidad.

El desarrollo constante de las transacciones económicas y las nuevas características inmersas en éstas, ha requerido que los procesos contables sean modificados por otros que presenten más razonablemente los resultados de operación que contienen los estados financieros de todas las empresas.

“A finales del siglo XIX, en Estados Unidos de América, se sientan las primeras bases para la determinación de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados. En 1922 se presenta una recopilación de éstos, en la obra del profesor V.A. Paton Teoría Contable (Accounting Theory), impulsando así el inicio de la normativa contable. Para ese mismo año se funda el Instituto Americano de Contadores (American Institute of Accounting, A.I.A.) con el propósito de propiciar homogeneidad en la profesión, logrando emitir recomendaciones para la uniformidad en los exámenes de auditoría; así también, gubernamentalmente se comenzó a promulgar una serie de leyes que perseguían estandarizar la información contable, tales como la Ley del Income Tax de 1909, la organización del sistema Bancario Federal en 1913 y las distintas reglamentaciones que el Departamento de Comercio de los Estados Unidos dictó en relación a los métodos de contabilizar. Para el año de 1939, el Instituto Americano de Contadores, inicia la emisión de los Boletines de Investigación Contable”¹.

En 1973, por el mismo desarrollo industrial y comercial, las aplicaciones contables a nivel internacional, tomaban gran auge y discordancias, naciendo la necesidad de su armonización. Como resultado de un

convenio entre los organismos contables de Australia, Canadá, Francia, El Reino Unido, Irlanda y los Estados Unidos de América, se funda en este año el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Committee, conocido por sus siglas IASC), el cual es un organismo independiente, perteneciente al sector privado que ha tratado de homogenizar las normas de contabilidad mundiales y busca eliminar aquellas diferencias que no puedan explicarse por el ambiente de negocios de cada país.

El IASC, en 1981, lleva a cabo un convenio con la Federación Internacional de Contadores (International Federation of Accountants; IFC, fundada en 1977 para impulsar el desarrollo de la profesión contable a nivel mundial, y que organizó las actividades profesionales de los organismos contables), en el cual el obtenía total y completa autonomía en el establecimiento de las Normas Internacionales de Contabilidad y en la emisión de documentos para comentarios sobre temas relacionados con las mismas.

“En 1989 el IASC promueve el proyecto más ambicioso que se ha observado, llamado “comparabilidad”. Anunciado en 1989 como Documento Preliminar Núm. 32, tuvo como finalidad eliminar la

¹ *Serrano et al (1997)*

mayoría de “tratamientos alternativos” que se permitían bajo las NIC’s anteriores.”²

En el año 2001 el IASC es reestructurado denominándose Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board IASB),³ que en adelante se denominará el Consejo, teniendo como objetivo básico promover la convergencia de los principios contables que usan las empresas y otras organizaciones de todo el mundo, en su información financiera. Los objetivos del IASB son:

- a) Desarrollar para el interés público, un conjunto de Normas Internacionales de Contabilidad comprensibles y aplicables, que permitan exigir una alta calidad, transparencia y comparabilidad dentro de la información contenida en los estados financieros y otra a suministrar, que ayude a los participantes en los mercados financieros mundiales, así como a otros usuarios, en la toma de decisiones económicas;

- b) Promover el uso y aplicación rigurosa de dichas normas,

² *Mueller, et al, 1999, ob. cit*

c) Conseguir la afinidad entre las normas contables de ámbito nacional e internacional hacia soluciones de elevada calidad técnica.

En sus inicios, como luego de su reestructuración este organismo ha buscado estar acorde con las exigencias de los mercados a nivel mundial, lo cual ha requerido un esfuerzo tanto en la revisión de las NIC's emitidas como de nuevas operaciones contables que normar; prueba de ello es que hasta el año 2001, existen 41 NIC's emitidas, de las cuales 7 han sido reemplazadas, quedando vigentes únicamente 34 de ellas; en cuanto a las Interpretaciones de la Normas Contables (SIC por sus siglas en inglés) subsisten de la 1 hasta la 25, quedando sin uso la N° 4, es decir que se presentan 24 SIC.

DETALLE DE NORMAS SUSTITUIDAS

N° NIC	Sustituida por
3	NIC N° 27 y 28
4	NIC N° 16, 22 y 38
5	NIC N° 1
6	NIC N° 15
9	NIC N° 38
13	NIC N° 1
25	NIC N° 39 y 40

³ *vid, Prefacio a la traducción española de las NIC 2001*

1.1.1.- Normas Internacionales de Contabilidad en América Latina

“Para contrarrestar la posibilidad de tergiversación en la información financiera, en 1999 aproximadamente 50 países habían creado sus propios mecanismos de emisión de normas locales de contabilidad. Esto armonizó las diferencias que existían dentro de las naciones (a nivel local). Desafortunadamente, las mismas persistían. Esta diversidad ha dado como resultado una falta general de comparabilidad en los reportes financieros de un país a otro.”⁴

En la XX Conferencia Interamericana de Contabilidad, (eventos similares posteriormente serán nombrados por sus siglas CIC), celebrada en República Dominicana en 1993, aparecen los primeros indicios de la difusión del concepto de homogenización contable en América, a través de la Asociación Interamericana de Contabilidad, que en lo sucesivo se nombrará por sus siglas AIC, ya que se desarrolla el

⁴ *Mueller, Gerhard G., Gervon Helen y Meek Gary k. “Contabilidad – una perspectiva internacional” 4a edición, 1999, p. 38*

tema “Comparabilidad de la información contable en el ambiente interamericano” lo que constituye uno de los primeros pasos en la evaluación de la necesidad de armonización a nivel americano haciendo hincapié en la difusión de las Normas Internacionales de Contabilidad, a esa altura de poco conocimiento general.

En 1995, el proceso iniciado continúa en la temática denominada “Propuestas para mejorar la calidad de la información contable frente a las exigencias del cambio y la globalización” sin embargo las conclusiones obtenidas van dirigidas a la elaboración de un Modelo Contable Básico.

En 1997, se celebró en Perú la XXII CIC, donde por primera vez se hace una referencia concreta a la utilización de NIC’s como base para la emisión de la normativa contable nacional. Posteriormente, en la XXIII CIC llevada a cabo en Puerto Rico (1999), se desarrolla extensamente el concepto de armonización basada necesariamente en las NIC’s.

Asimismo se establece por primera vez, la necesidad de monitorear periódicamente los avances logrados en este proceso por cada país. Entre los aspectos relevantes que se concluyeron en el tema “Armonización de los Principios de Contabilidad” se tiene:

- a) Impulsar la armonización de las normas contables vigentes en cada uno de los países integrantes de la AIC, tomando como base las emitidas por el IASC. Reafirmar la posición expresada por tal organismo de no pretender sustituir a los emisores nacionales, manteniéndose el objetivo de que las diferencias entre las normas internacionales y las locales sean muy pocas y limitadas a algunos aspectos específicos debidamente justificados.

- b) Con respecto a las nuevas normas contables que dicten los países asociados, se insiste en la necesidad de que las mismas señalen su correspondencia con las NIC's.

- c) Monitorear periódicamente los avances logrados por los países miembros en el proceso de armonización, para lo cual deberán establecerse canales de comunicación adecuados. A modo de ejemplo se sugiere la creación de una página web de la AIC, donde cada país presente su normativa y los avances obtenidos.

En la XXIV CIC celebrada en Punta del este Uruguay (2001), se enfatizó nuevamente la importancia de la investigación contable en el campo de las normas internacionales, las conclusiones a las cuales se llegaron en este evento servirán de base para la XXV CIC a realizarse en Panamá en el año 2003.

1.1.2.- Aplicación de Normas Internacionales en El Salvador

En vista de las exigencias del mercado, El Salvador se ha visto en la necesidad de replantear su legislación mercantil, dentro de las cuales se pueden mencionar: las reformas al Código de Comercio y la creación de la Ley Reguladora del Ejercicio de la Contaduría.

Las reformas al Código de Comercio nacen por iniciativa del Presidente de la República por medio del Ministro de Economía y los diputados, según Decreto 826 de fecha 26 de enero de 2000, para facilitar a las empresas su desarrollo a través de la disminución de procedimientos burocráticos, buscando además el fortalecimiento de actividades mercantiles que permitan el establecimiento y creación de nuevas empresas tanto nacionales como extranjeras.

En la reforma hecha al artículo 443 establece que “Todo balance

general debe expresar con veracidad y con la exactitud compatible con sus finalidades, la situación financiera del negocio en la fecha en que se requiera. Sus renglones se formarán tomando como base las cuentas abiertas, de acuerdo a criterios de estimación emitidos por el Consejo de Vigilancia de la Profesión de la Contaduría Pública y Auditoría, y en su defecto por Normas Internacionales de Contabilidad” entre los aspectos relevantes que se pueden mencionar es que se ratifica la facultad de dicha institución para la supervisión de la profesión contable así como de la normativa contable antes mencionada.

A iniciativa del Presidente de la República por medio de los Ministros de Economía y Hacienda, se crea la Ley Reguladora del Ejercicio de la Contaduría, según Decreto 828 de fecha 26 de enero de 2000, teniendo como objeto establecer las regulaciones y responsabilidades de los contadores públicos, la normativa básica y los procedimientos de vigilancia para los que ejercen la profesión. Con la promulgación de esta ley faculta al Consejo de Vigilancia de la Profesión de la Contaduría Pública y Auditoría (que en adelante se denominará Consejo de Vigilancia), para inspeccionar el desarrollo del trabajo del contador en aspectos éticos y técnicos.

Son atribuciones del mismo, según literal h) y q) del artículo 36 de ésta

ley: El determinar los principios conforme a los cuales se llevará la contabilidad y promover la educación continuada de los Contadores Públicos. Dicha institución dentro del cumplimiento de tales atribuciones tomo un acuerdo en sesión celebrada el día 5 de diciembre del 2000, el que fue publicado en el Diario de Hoy el 21 de diciembre del mismo año, el cual hace obligatoria la aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Contabilidad, a partir del día 1 de enero del 2002. Posteriormente el 2 de marzo de 2001 acuerda entre otros aspectos que debido a la adopción de tal normativa los Contadores Públicos requieren un mínimo de 60 horas de educación continuada referente a estas normas, las que podrán ser impartidas por cualquier ente autorizado por el Consejo de Vigilancia, el cual fue publicado en el Diario de hoy y la Prensa Gráfica el 21 de septiembre de ese mismo año.

Dado que se considera necesario potenciar la promoción y divulgación de las Normas Internacionales de Contabilidad por parte de los gremios y entes involucrados para lograr una participación más efectiva y que los profesionales manifestaron la necesidad de definir los procesos y mecanismos específicos en lo que concierne al impacto tributario, el Consejo de Vigilancia acuerda el día 1 de enero de 2002, ampliar el plazo para la obligatoriedad de la entrada en vigencia de dichas normas hasta el ejercicio económico que comienza el 1 de enero de 2004,

estableciendo la necesidad de la aplicación de las mismas de una manera progresiva; revelando en el ejercicio 2002 las diferencias existentes entre la práctica de las normas actuales y las Normas Internacionales de Contabilidad, cuantificando dichas diferencias y sus efectos hasta el año 2003. Acuerdo publicado en la Prensa Gráfica el 18 de enero de 2002.

Ante las dificultades existentes en la implementación de las NIC's en El Salvador el Consejo de Vigilancia desarrolló en noviembre de 2002 un Congreso de Contadores denominado "Las NIC's su análisis y aplicación en El Salvador" con los siguientes objetivos:

- Dar a conocer la inminente puesta en práctica de la normativa internacional .
- Explicar el ámbito de aplicación contable en el sistema financiero, comercio, industria y servicios; y en el gobierno y las ONG's.
- Conocer los obstáculos y problemas que existen para la adopción de las NIC's y trabajar para su consecución.
- Actualización de los criterios contables acordes a los cambios tecnológicos y a la globalización y el análisis de los informes financieros nacionales bajo estándares de interpretación financiera internacional.

1.2.- Propiedades de Inversión

Definición:

Son aquellas propiedades (terrenos o edificios, o parte de ellos) mantenida (por el propietario o por el arrendatario bajo un arrendamiento financiero), para obtener rentas o plusvalía de capital o para ambas, más que para:

- a) Su uso en la producción u oferta de bienes o servicios o para propósitos administrativos
- b) Su venta en el giro ordinario del negocio.

Inicialmente se consideraba que éstas se encontraban dentro del alcance de la NIC N° 16, no existiendo motivo para tener una norma separada ya que era muy difícil distinguir, con rigurosidad, las propiedades de inversión de las de uso administrativo y de operación; en relación a esto la NIC N° 25 las clasificaba como inversiones a largo plazo.

En julio de 1999, el Consejo de Vigilancia después de revisar y analizar los comentarios aprobó el Proyecto de Norma E64 “Propiedades de

Inversión”, donde se origino la Norma Internacional de Contabilidad N°40 con el mismo nombre, reemplazando de esta manera el tratamiento contable de las inversiones en inmuebles planteadas en la NIC N° 25.

1.2.1 Reconocimiento de Propiedades de Inversión

Esta debe ser reconocida como un activo solo cuando:

- Es probable que los beneficios económicos futuros fluirán hacia la empresa
- El costo puede ser medido confiablemente .

Durante el tiempo que un bien inmueble sea construido o desarrollado por una misma empresa y cuyo uso futuro sea como Propiedad de Inversión este se trata bajo la NIC N° 16, hasta el momento de finalizada su construcción se aplicará la NIC N° 40.

El costo de tales propiedades no se incrementa por los egresos de puesta en funcionamiento inicial (a menos que ellos sean necesarios para terminar de poner en condición de operar), ni por pérdidas en la operación inicial, incurridas antes de que esta alcance el nivel planeado de ocupación, y tampoco por los montos anormales de materiales

gastados, o de trabajo u otros recursos incurridos al construir o desarrollar la propiedad.

1.2.2 Medición Posterior de las Propiedades de Inversión

La norma plantea las alternativas de valuación ya sea valor razonable o al costo como su política contable, la cual debe ser aplicada a toda su Propiedad de Inversión.

Esta norma en su párrafo 26, requiere que todas las empresas determinen el valor de mercado de la Propiedad de Inversión con el propósito de medición (de valor justo) o de revelación (del costo). Es deseable, aunque no obligatorio, que las empresas determinen avalúo por parte de un valuador independiente que tenga una calificación profesional relevante y reconocida, así como experiencia reciente en la localidad y categoría de los bienes que están siendo valorados.

Debido a que la estimación del valor (tasación), no representa un valor fijo, determinado sobre fórmulas matemáticas; más bien constituye un juicio calificado sobre la utilidad de las cosas⁵.

a) Modelo del valor justo

Bajo este método la Propiedad de Inversión debe ser medida a su valor razonable, y los cambios en el mismo deben reconocerse en el estado de resultados, y debe reflejar la situación y las condiciones reales de mercado a la fecha del balance

La mejor evidencia del valor justo se da normalmente por los precios corrientes en un mercado activo por una propiedad similar en la misma localización y condición, y sujeta a un arrendamiento similar y a otros contratos. En caso de ausencia de estos, la empresa toma en consideración la información de una variedad de fuentes, incluyendo:

- i. Los aplicados a propiedades de diferente naturaleza, condición o localización (o sujetos a diversos arrendamientos u otros contratos), ajustados para reflejar dichas variaciones.

- ii. Precios recientes en mercados menos activos, con ajustes para reflejar cualquier cambio en las condiciones económicas desde la fecha de las transacciones que ocurrieron a esos precios.

⁵ De acuerdo a lo planteado por Alfonso Rocha en su *Manual de Avalúos Tomo I, Ira. Parte*

iii. Proyecciones de flujos de efectivo descontados, basados en estimaciones confiables, respaldados por los términos de cualquier arriendo existente y de otros contratos y (cuando sea factible) por evidencia externa tales como rentas corrientes del mercado para propiedades similares en la misma localización y condición, y el uso de tasas de descuento que reflejen las evaluaciones del mercado actual de la incertidumbre en el monto y tiempo de los flujos de caja.

La empresa considerará el valor justo dentro del rango relativamente estrecho de estimados razonables.

En casos excepcionales, hay evidencia clara cuando una empresa adquiere por primera vez una Propiedad de Inversión (o cuando un bien inmueble se transfiere a esa categoría luego de la terminación de una construcción o desarrollo, o luego de un cambio de uso) que la variabilidad en el rango de estimados razonables del valor justo va a ser tan amplio, y la probabilidad de varios resultados será tan difícil de evaluar, que la utilidad de una sola estimación de este se ve denegada. Ésto podría indicar que el valor justo de la propiedad no va a determinarse confiablemente.

Al determinar el valor de mercado la empresa debe evitar duplicar

activos y pasivos que son reconocidos en el Balance General de forma separada, por ejemplo: Los equipos tales como elevadores o aires acondicionados que son frecuentemente parte integral de un edificio y están generalmente incluidos en esta partida, en lugar de ser reconocidos por separado; si una oficina se alquila amueblada su valor razonable generalmente incluye el del mobiliario, debido a que el ingreso por renta deriva del conjunto de tales bienes.

El valor justo excluye el ingreso pagado por anticipado o devengado por un arrendamiento operativo, pues la empresa lo reconoce como un activo o un pasivo separado, no refleja la futura erogación de capital que mejorará o realizará la propiedad y no refleja los futuros beneficios relacionados de esta erogación futura.

En algunos casos, la empresa espera que el valor presente de sus pagos relacionados con la Propiedad de Inversión (que no sean relativos a pasivos financieros reconocidos) excederá al expresado de los flujos de efectivo por recibir.

Cuando las transacciones de mercado comparables son poco frecuentes y las estimaciones alternativas del valor justo (por ejemplo basados en proyecciones de flujos descontados de efectivo) no están disponibles, la

empresa debe medir esa “Propiedad de Inversión” usando el tratamiento contable por punto de referencia de la NIC 16, “Propiedad, Planta y Equipo”. El valor residual debe asumirse que es cero, la empresa debe continuar aplicando la misma norma hasta que se deshaga de ella.

Si una empresa ha medido previamente al valor justo, debe continuar haciéndolo hasta que se desapropie finalmente de ella, (o que se convierta en propiedad para uso administrativo o se empiece a desarrollar para su venta posterior en el giro ordinario del negocio), incluso si las transacciones del mercado comparable se vuelven menos frecuentes y los precios de mercado no están disponibles.

b) Modelo del costo

Luego del reconocimiento inicial, la empresa que escoge el modelo del costo debe medir todas sus Propiedades de Inversión usando el tratamiento por punto de referencia de la NIC N° 16, es decir, al costo menos la depreciación acumulada y cualquier eventual pérdida por deterioro.

1.2.3.- Revelación de las Propiedades de Inversión

Esta parte es fundamental ya que fortalece la transparencia de la información que se presenta en los estados financieros, la norma propone tres tipos de revelaciones con respecto a las Propiedades de Inversión, para las que se deberá tomar en cuenta el modelo de valuación usado.

A.- Información a revelar independientemente del modelo que se aplique:

- i.- Cuando la clasificación es difícil, el criterio desarrollado por la empresa para distinguir la Propiedad de Inversión, de la ocupada por su dueño, y de la mantenida para la venta en el giro ordinario de los negocios.
- ii.- Los métodos y supuestos significativos aplicados al determinar el valor justo de la Propiedad de Inversión, incluyendo una declaración de si la determinación este respaldado por evidencia del mercado o si fue más bien basándose en otros factores (los cuáles la empresa ha de revelar), debido a la naturaleza de la propiedad y la falta de datos comparables del mercado.
- iii.- La medida en que el valor razonable de las Propiedades de

Inversión (tal y como han sido medidos o revelados en los estados financieros) está basado o no en una tasación hecha por un perito valuador.

iv.- Los montos incluidos en el estado de resultados por:

- a) El ingreso derivado de rentas.
- b) Los gastos de operación, (incluyendo las reparaciones mantenimiento) que generaron los ingresos por rentas durante el período.
- c) Las reparaciones y mantenimiento que no generaron ingresos por rentas durante el período.

v. La existencia de montos y demás restricciones sobre la convertibilidad a dinero de la Propiedad de Inversión o las remesas de ingresos y réditos por desapropiación.

vi. Las obligaciones contractuales significativas de comprar, construir o desarrollar, reparaciones, mantenimiento o mejoras.

B.- Modelo de valor justo

- i. Adiciones, revelando por separado aquellas adiciones productoras de adquisiciones y de erogaciones posteriores capitalizables.
- ii. Las resultantes de adquisiciones a través de combinaciones de negocios.
- iii. La disposición hecha de alguna otra forma.
- iv. La depreciación
- v. Las ganancias o pérdidas netas por ajustes en el valor justo.
- vi. Las diferencias netas por cambios monetarios que surgen por reexpresión de los estados financieros de una entidad extranjera.
- vii. Las transferencias de y hacia inventarios y propiedad para uso administrativo.

B.1.- Si no se pudiese determinar confiablemente, el valor justo de la Propiedad de Inversión, la empresa revelará:

- i.- Una descripción de la misma
- ii.- Una explicación de por qué el valor justo no puede ser medido confiablemente.
- iii.- Si es posible, el rango de estimaciones dentro de las cuáles es muy probable que caiga.
- iv.- Si se dispone en otra forma que no es llevada a valor justo

C.- Modelo del costo

Una empresa que aplique el modelo del costo también debe revelar:

- i. El método de depreciación
- ii. La vida útil o las tasas de depreciación usadas.
- iii. El monto llevado bruto y la depreciación acumulada (agregada con las pérdidas por deterioro acumuladas) al inicio y al fin del período.
- iv. Una conciliación del monto llevado de la Propiedad de Inversión al inicio y al fin del período mostrando lo siguiente (no se requiere información comparativa):
 - a.- Adiciones, revelando por separado aquellas resultantes de adquisiciones y las erogaciones posteriores capitalizables.
 - b.- Las resultantes de combinaciones de negocios.

c.- La disposición hecha de alguna otra forma

d.-La depreciación.

e.-El monto de pérdidas por deterioro reconocidas y el por deterioro reversadas durante el período bajo la NIC 36, Deterioro de activos.

f.-Las diferencias netas por cambios monetarios que surgen por reexpresión de los estados financieros de una entidad extranjera.

g. Las transferencias de y hacia inventarios y propiedad ocupada por su dueño.

1.3.- Marco de Aplicación de la NIC N° 40 Propiedades de Inversión

1.3.1.- Bienes Inmuebles

Jurídicamente un bien inmueble se puede definir como aquel que no puede ser trasladado de un lugar a otro. Pudiendo serlo por:⁶

a) Naturaleza: son aquellas cosas que se encuentran por sí mismas inmovilizadas, como el suelo y todo lo que esta incorporado a él de manera orgánica, como los edificios. Así como las partes sólidas o fluídas que forman su superficie y profundidad, como por ejemplo las

⁶ *vid, concepto presentado por Osorio, Manuel en diccionario de Ciencias Jurídica, Políticas y Sociales*

minas, las canteras y los escoriales (mientras su materia permanece unida al yacimiento), y las aguas naturales o embalsadas, así como todo lo que se encuentra bajo el suelo, sin que intervenga la obra del hombre.

b) Incorporación; se consideran los edificios, caminos y construcciones de todo género adheridas al suelo, los árboles y plantas, y los frutos pendientes, mientras estuvieran unidos a la tierra o formaran parte integrante de un inmueble (no, por ejemplo, si están en macetas o cajones que puedan transportarse de un lugar a otro), así como todo lo que esté unido a un inmueble de una manera con carácter fijo, de suerte que no pueda separarse de él sin producir quebrantamiento de la materia o deterioro del objeto.

c) Destino; como los bienes muebles que, manteniendo su individualidad, se unen por el propietario a un inmueble por naturaleza, con excepción de aquellos adheridos con miras a la profesión del propietario de una manera temporaria.

1.3.1.1.- Aspectos Técnicos Aplicables a los Bienes Inmuebles

a) Reconocimiento inicial de bienes inmuebles

Los bienes inmuebles deben ser reconocidos como activos cuando:

Es probable que la empresa obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo y el costo puede ser medido con suficiente fiabilidad.

Al cumplir estas condiciones la medición inicial será al costo, el cual comprenderá “el precio de compra, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, así como cualquier otro directamente relacionado con la puesta en servicios del activo para el uso al que está destinado. Se deducirá cualquier eventual descuento o rebaja del precio para llegar al costo del elemento”.

“En el caso de un activo construido por la propia empresa, una medida fiable del costo puede venir dada por las transacciones con terceros, para adquirir los materiales, mano de obra y otros factores consumidos durante el proceso de construcción”

Un elemento de este rubro puede ser intercambiado total o parcialmente con otro activo, para el caso este “el costo de adquisición del mismo se medirá por el valor razonable del bien recibido, que es equivalente al valor razonable del bien entregado, ajustado por el importe de cualquier

eventual cantidad de efectivo u otros medios líquidos entregado adicionalmente”⁷

b) Revaluaciones de bienes inmuebles

Los inmuebles, maquinaria y equipo contienen las partidas más antiguas del balance y como consecuencia sufre con mayor incidencia los efectos de la inflación, es por eso que para corregir esos valores, la práctica contable requiere que las empresas utilicen la técnica llamada: Revaluación. En conclusión se puede decir que es una herramienta, que se aplica para ajustar los valores de los bienes de la empresa, distorsionados por el fenómeno inflacionario.

Importancia del revalúo

En épocas de fluctuaciones frecuentes de los precios, las unidades monetarias invertidas en los inmuebles, maquinaria y equipo adquiridos en distintas épocas, al acumularlas en los estados financieros, se registran cantidades monetarias de distinto poder adquisitivo,

⁷ Según Norma internacional de Contabilidad N° 16 “Propiedades, Planta y Equipo” véase la similitud con el numeral 1.2.1 Reconocimiento de las Propiedades de Inversión

proporcionando información financiera distorsionada.

Es por eso la importancia de revaluar los inmuebles, maquinaria y equipo, para que los distintos elementos del activo que se han incorporado al patrimonio en épocas diferentes (adquiridos en moneda de distinto poder adquisitivo), se presenten valorados en unidades monetarias homogéneas, logrando reflejar un aumento en el capital por utilidades no realizadas presentando acertadamente la realidad del valor patrimonial, siendo este incremento aceptado por los principios de contabilidad, las leyes mercantiles y las tributarias. Entonces, sería deseable en principio que la práctica de la revaluación se generalice, para que permita la comparabilidad en la información financiera y la actualización de los costos vía depreciación.

Edificios: Son los bienes depreciables que tienen la vida de servicio más larga, por tanto, el costo histórico de estos bienes se aleja del valor real actual, porque la inflación cada año le afecta un porcentaje, que sumados repercuten enormemente en la información financiera, además, de afectarles las expectativas económicas de la zona donde se encuentren ubicados y para corregir esas distorsiones que sufre el valor histórico deben revaluarse.

Terrenos: Son activos con vida útil definida, debe revaluarse por que su costo histórico se ve distorsionado por los efectos inflacionarios y por mejoras alcanzadas en la modernización de la zona en donde está ubicado el inmueble.

Ventajas del revalúo⁸

a) Facilita la evaluación de nuevos proyectos

Los activos fijos que han de utilizarse, para un proyecto, se costearán a su valor corriente, ya que el costo histórico ha perdido su significatividad y en futuras proyecciones proporcionará datos irreales.

b) Incorporación de costos adecuados

Mediante esta operación, el valor de la depreciación a costos actuales se determina a montos razonables.

c) Presentación de valores actuales para efectos de seguro

⁸ De acuerdo a lo planteado por Mejía Monge et al(1999),

La revaluación de inmuebles, maquinaria y equipo, permite presentar en los estados financieros valores actuales, logrando con ello asegurarlos con cantidades que garanticen la reposición del bien.

d) Permite establecer razones financieras adecuadas

Consiguiéndose con esto que el análisis respectivo sobre esta información ayude a una interpretación correcta y las conclusiones a que se lleguen sean sobre bases razonables.

e) Orienta mejor las decisiones

Los estados financieros al ser expresados sobre bases adecuadas, permiten que la administración de la empresa visualice el futuro operacional de la misma, con mejores expectativas.

Desventajas del revalúo

Al efectuar la revaluación de bienes se presentan los siguientes incrementos:

a) Implica un costo para la empresa por la contratación de

especialistas en avalúo.

b) Incrementa el valor de los activos teniendo un efecto directamente proporcional en el cálculo de impuestos municipales ya que estos son grabados por tal impuesto..

c) Para efectos de las deducciones del impuesto sobre renta no se admite la depreciación de la porción revaluada.

c) Depreciación

De manera general consiste en la pérdida de valor que sufren los bienes por el uso a través de su vida útil.

De acuerdo a NIC´s es la distribución del importe depreciable de un activo entre los años de su vida útil estimada.

Los métodos de depreciación más conocidos son:

- Línea recta
- Doble saldo decreciente
- Unidades de producción

Para los bienes inmuebles es aplicable el método de línea recta, parte del supuesto de que el bien va perdiendo valor en forma constante en el tiempo, cargando a cada período una porción igual de pérdida.

La fracción o cuota de depreciación por período se puede determinar de la siguiente fórmula:

$$\text{Cuota de depreciación} = \frac{\text{Costos de adquisición} - \text{Valor residual}}{\text{Vida útil}}$$

1.3.2.- Método de Contabilidad de Valores Actuales

“...Difiere filosóficamente del método del costo histórico, ya que éste reconoce la utilidad originada por los cambios en los precios de los bienes cuando se realizan, a diferencia del método de valores actuales que considera la utilidad cuando se conoce”.⁹

La aplicación del modelo de valor justo para las Propiedades de Inversión dependerá de la información financiera y económica con que

⁹ *Moreno (1994)*

se cuente en las empresas, así como de las normas que rijan la valoración en cada caso, siendo necesario que en la medida de lo posible se estandaricen tales criterios.

“Dentro de la escuela de la contabilidad de valores actuales existen varios sistemas, de los cuales destacan: El sistema del costo de reposición (*Replacement Cost System*); el sistema del valor de mercado (*Market Value System*) y el sistema de medición múltiple (*Multi-Measurement System*)”¹⁰

Para efectos de este estudio se retoman tres de ellos:

a) Sistema del valor de mercado

Moreno Fernández (1994) hace remembranza de lo dicho por “*Robert Sterling*, en su libro *Theory of the Measurement of Enterprise Income*, adopta el uso de los precios actuales de mercado (valores netos de realización) para la valuación de activos. En esta obra el autor rechaza el costo histórico, por considerarlo información irrelevante, y el valor

¹⁰ *ibid p. 185*

futuro, por no ser susceptible de medición; por tal motivo selecciona el valor neto de realización como método objetivo de valuación.”

b) Sistema de equivalencias a valor del efectivo actual

En 1966, Raymond Chambers publicó su obra *Accounting Evaluation and Economic Behaviour*, “en la que utiliza el valor de liquidación de una empresa como método para valorar activos y pasivos. Este modelo encuentra muchos problemas para ser operante, dado que su base de valuación es muy subjetiva.”¹¹

c) Sistema de medición múltiple

“...Se puede aplicar para cada concepto en particular el método de valuación que permita obtener una información más realista; esto es, pueden aplicarse índices de precios, valores de reposición, *avalúos, etc*”
ibid p. 186

Las normas aplicables a las inversiones permanentes (activos fijos)son las siguientes:

¹¹ *cit. op. Moreno. p. 186*

- i. “Terrenos: El valor actual de las tierras debe determinarse por el valor de realización¹² y debe estar basado en un avalúo independiente. Es aceptable que éste sea efectuado cuando se considere que la propiedad ha tenido un cambio significativo en su valor. En el ínterin es aceptable aplicar un índice de precios.
- ii. *Edificios*: La regla anterior debe aplicarse a este tipo de inversiones. Es muy conveniente conocer la construcción por tipo, clase o características especiales para poder valuar fácilmente a través de metros cuadrados cúbicos.
- iii. *Depreciación acumulada*: Debe ser calculada con base en el nuevo valor asignado a los activos depreciables y de acuerdo con el método utilizado para los costos originales.

La vida útil de los activos depreciables y las tasas de depreciación deben revisarse periódicamente para conocer los costos que deben ser recuperados para reponer los activos” *ibid* p. 188

1.3.3. Arrendamiento

El arrendamiento de inmuebles, puede ser de fincas, propiedades rurales o urbanas, representa el de mayor trascendencia económica

porque facilita el goce y disfrute de las mismas a quien las necesita, sin tener que desembolsar su valor total para su adquisición.

A.- Ventajas del Arrendamiento

a) Preserva su capital

Se puede invertir en otro tipo de operaciones en lugar de atarlo a activos fijos.

b) Conserva las líneas de crédito

Da a las empresas nuevas formas de financiamiento para los requerimientos presentes y futuros.

c) Ventajas fiscales

Son considerables ya que disminuyen el costo de adquisición del activo, dependiendo del arrendamiento, las rentas pueden ser tratadas íntegramente como gastos operativos o depreciadas como capital.

¹² Este valor representa venta, sin embargo para efectos de la aplicación de NIC N° 40, el valor razonable se da normalmente por los precios actuales en un mercado activo.

d) Ventajas presupuestales

Garantiza un pago fijo por el plazo contratado, lo que facilita una planeación financiera más efectiva.

1.4.- Base Legal Aplicable a Empresas Arrendadoras de Bienes Inmuebles**1.4.1- Código Civil**

Según Art.560 del Código Civil “se llaman bienes todas las cosas que son o pueden ser objetos de apropiación, y se dividen en inmuebles y muebles.”

Art. 561 “Son bienes inmuebles o raíces las tierras, edificios y construcciones de toda clase adherentes al suelo.”

Arrendamiento : De acuerdo al Art. 1703 del Código Civil “es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar un precio determinado.”

Art. 1707.- “En el arrendamiento de cosas la parte que da el uso de ellas se llama arrendador, y la parte que da el precio arrendatario.”

Obligaciones del arrendador en el arrendamiento de cosas

Art. 1712.- “El arrendador es obligado:

- 1° A entregar la cosa arrendada;
- 2° A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido dada
- 3° A librar al arrendatario de toda perturbación o embarazo en el uso de la cosa arrendada.”

Art. 1715.- “La obligación de mantener en buen estado, consiste en hacer durante el arriendo todas las reparaciones necesarias, a excepción de las *locativas*¹³, las cuales corresponden generalmente al arrendatario.

Pero será obligado el arrendador aún a las reparaciones, si los deterioros que las han hecho necesarias provinieren de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada.

Las estipulaciones de las contratantes podrán modificar estas obligaciones.”

Obligaciones del arrendatario en el arrendamiento de cosas

Art. 1726.- “El arrendatario es obligado a usar de la cosa según los términos o espíritu del contrato, y no podrá en consecuencia hacerla servir a otros objetos que los convenidos, o, a falta de convención expresa, a aquellos a que la cosa es naturalmente destinada, o que deban presumirse de las circunstancias del contrato o de la costumbre del país.

Si el arrendatario contraviene a esta regla, podrá el arrendador reclamar la terminación del arriendo con indemnización de perjuicios, o limitarse a esta indemnización, dejando subsistir el arriendo”.

Art. 1728 “ El arrendatario es obligado a las reparaciones locativas, se entienden por *reparaciones locativas* las que según la costumbre del país son de cargo de los arrendatarios, y en general las de aquellas

¹³ Véase el Art.1728, en el apartado de obligaciones del arrendatario, *supra*. p. 37

especies de deterioro que ordinariamente se producen por culpa del arrendatario o de sus dependientes, como descalabros de paredes o cercas, albañales y acequias, rotura de cristales, etc”.

Art. 1730 “El arrendatario es obligado al pago del precio o renta”.

1.4.2.- Código Tributario¹⁴

Define como tributo a las obligaciones que establece el Estado, en ejercicio de su poder de imperio cuya prestación en dinero se exige con el propósito de obtener recursos para el cumplimiento de sus fines y los clasifica de la siguiente manera: Impuestos, tasas y contribuciones especiales. Los primeros son exigidos sin contraprestación, cuyo hecho generador está constituido por negocios, actos o hechos de naturaleza jurídica o económica que ponen de manifiesto la capacidad contributiva del sujeto pasivo, este último es la persona jurídica, natural y/o responsable obligada al cumplimiento de las prestaciones tributarias (las obligaciones de dar, hacer o no hacer, contenidas en este código y en las leyes respectivas).

¹⁴ Decreto N° 230, de fecha 14.Dic..2000, Publicado en el Diario Oficial N° 241, Tomo 349, del 22 de Dic.2000

Cuando la ley tributaria respectiva contempla preferentemente sus aspectos reales o económicos, desde el momento en que se hayan cumplido las circunstancias materiales o temporales necesarias para que produzcan los efectos que le corresponden según el curso natural y ordinario de las cosas; y cuando esta atienda preferentemente a sus aspectos jurídicos, desde el momento en que los actos, situaciones o relaciones jurídicas estén constituidos de conformidad con el Derecho aplicable.

Los incrementos patrimoniales no justificados y los gastos efectuados por el sujeto pasivo sin justificar el origen de los recursos, constituyen renta obtenida para efectos del impuesto sobre la renta. Cuando se trate de un contribuyente del impuesto a la transferencia de bienes muebles y a la prestación de servicios, la suma de los conceptos indicados deberá servir de base para estimar las operaciones gravadas omitidas en los periodos tributarios incluidos en el ejercicio comercial siempre que este tenga por giro o actividad la transferencia de bienes o servicios afectos a dicho impuesto.

1.4.3.- Ley del Impuesto Sobre La Renta¹⁵

Entiende por renta obtenida, todos los productos o utilidades percibidos o devengados por los sujetos pasivos, ya sea en efectivo o en especie y provenientes de cualquier clase, tal es el caso del capital como son los alquileres, y toda clase de productos, ganancias, beneficios o utilidades, cualquiera que sea su origen.

Ganancia de Capital

Art, 14. La ganancia de capital obtenida por una persona natural o jurídica que no se dedique habitualmente a la compraventa , permuta y otra forma de negociaciones sobre bienes muebles o inmuebles, constituyéndose ganancia de capital y se gravará de acuerdo con las siguientes reglas:

a) En cada transacción la ganancia o pérdida de capital se determinará deduciendo del valor de la transacción, el costo básico del bien, el importe de las mejoras efectuadas para conservar su valor y los gastos necesarios para efectuarla. Cuando el valor de esta, sea mayor

¹⁵ Decreto N° 134, de fecha 21.Dic.1991, publicado en Diario Oficial 242, Tomo N° 313, del 21.Dic.1991

que las deducciones, habrá ganancia de capital caso contrario será pérdida de capital.

b) Las pérdidas de capital serán deducibles de las ganancias, si esta última excede a la primera, se agregará a la renta obtenida de acuerdo con el artículo 42 y si no el saldo podrá ser usado dentro de los cinco años siguientes contra las ganancias de capital.

La renta neta se determinará deduciendo de la renta obtenida los costos y gastos necesarios para su producción y la conservación de su fuente, en ningún caso serán los relacionados a actividades generadoras de ingresos no gravados, el contribuyente deberá identificar claramente los costos y gastos que incidan en la actividad generadora de ingresos gravados, así como aquellos que afectan los ingresos no gravados.

En el caso de sociedades que realizan tanto actividades gravadas como exentas, la reserva legal no será deducible en su totalidad sino únicamente en la proporción correspondiente a las operaciones gravadas.

**1.4.4.- Ley del Impuesto a la Transferencia de Bienes
Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA).¹⁶**

Prestación de servicios – hecho generador

Para los efectos de este impuesto el arrendamiento constituye hecho generador debido a la definición dada en la misma ley según la cual están constituidos por “las prestaciones de servicios provenientes de actos, *convenciones o contratos* en que una parte se obliga a prestarlos y la otra se obliga a pagar como contraprestación una renta, honorarios, comisión, prima, regalía o cualquier forma de remuneración. ...” (Art. 16)

Lo anterior se puede confirmar en el literal d), del Art. 17 el cual conceptualiza el servicio como tal de la manera siguiente: “Arrendamiento, subarrendamiento, concesión o cesión del uso o goce temporal de todo tipo de establecimientos y empresas mercantiles, de inmuebles destinados a actividades comerciales o industriales;”

Momento en que se causa el impuesto

Art. 18 “las prestaciones de servicios como hecho generador del

¹⁶ Decreto N° 296, de fecha 24.Jul.1992, publicado en el Diario Oficial N° 143, Tomo 316, del 31.Jul.1992

impuesto se entienden ocurridas y causado el impuesto, según cuál circunstancia de las señaladas a continuación ocurra primero:

- a) Al emitir alguno de los documentos señalados Sección Quinta del Título III del Código Tributario en los artículos 97 y 100 de la ley¹⁷; cuando se dé término a la prestación;
- b) Al entregar el bien objeto del servicio en arrendamiento, subarrendamiento, uso o goce,
- c) Cuando se entregue o ponga a disposición el bien o la obra, si la prestación incluye la entrega o transferencia de un bien o ejecución de una obra, y
- d) Mediante el pago total o parcialmente de la remuneración, se acredite en cuenta o se ponga a disposición del prestador de los servicios, aunque sea con anticipación de ellos.

En la prestación de servicios permanentes, regulares, continuos o en los suministros de servicios periódicos, el impuesto se causa al momento de

¹⁷ *Facturas y Comprobantes de Crédito Fiscal*

emitirse cualquiera de los documentos señalados en la Sección Quinta del Título III del Código Tributario o al término de cada período establecido para el pago, según cual hecho acontezca primero, independientemente de la fecha de efectuar el desembolso de servicios.

En los arrendamientos con opción de compra o promesa de venta, el impuesto se causa al momento de ser exigibles los cánones de arrendamiento o al perfeccionarse la enajenación.”

1.4.5.- Ley de Impuesto sobre Transferencia de Bienes Raíces

Si bien es cierto que la investigación esta orientada al tratamiento de las Propiedades de Inversión y estas no se tienen con el propósito de venderlas, puede darse el caso donde se vea la empresa obligada a desapropiar dicho bien, debiendo tomar en cuenta los aspectos que esta operación conlleva.

Conforme al artículo 2 son obligados al pago del impuesto, la persona natural o jurídica, que adquiera bienes raíces.

Según el Art. 4, el pago del impuesto se hará conforme a las tarifas siguientes:

Si el valor del inmueble es:	El impuesto será de:
Hasta ¢ 250,000.00	Exento
De ¢ 250,000.01 en adelante	3%

1.4.6.- Legislación Municipal

En vista de la obligación de estar legalmente constituidas, las empresas deberán registrarse en la Alcaldía correspondiente, además de acatar las normas en lo relativo al pago de impuestos municipales, para lo cual se puede tener como base lo siguiente:

Ley General Tributaria Municipal¹⁸

IMPUESTOS MUNICIPALES

Art. 4.- Son impuestos Municipales, los tributos exigidos por los Municipios, sin contraprestación alguna individualizada.

TASAS MUNICIPALES

Art. 5.- Son Tasas Municipales, los Tributos que se generan en

¹⁸ Según Decreto N° 86 publicado en Diario Oficial N° 242, Tomo 313, del 21 de diciembre de 1991

ocasión de los servicios públicos de naturaleza administrativa o jurídica prestados por los Municipios.

HECHO GENERADOR

Art. 12.- Se entiende por hecho generador o hecho imponible, el supuesto previsto por la ley u ordenanza respectiva de creación de tributos municipales, que cuando ocurre en la realidad, da lugar al nacimiento de la obligación tributaria.

MOMENTO EN QUE SE REALIZA EL HECHO GENERADOR

Art. 14.- El hecho generador se considera realizado desde el momento en que se producen todas las circunstancias y elementos constitutivos previstos en la ley u ordenanza respectiva, o en el momento en que legalmente se considera producido.

En el Título V Tributos Municipales, se encuentran aspectos básicos a considerar, tales como:

Art. 125.- Podrán ser afectadas por impuestos municipales, las empresas comerciales, industriales, financieras y *de servicios, sea cual fuere su giro o especialidad*; cualquier otra actividad de naturaleza económica que se realice en la comprensión del Municipio, así como la propiedad inmobiliaria radicada en el mismo.

Art. 126.- Para la aplicación de los impuestos a que se refiere el artículo anterior, las leyes de creación deberán tomar en consideración, la naturaleza de las empresas, la cuantía de sus activos, las utilidades que perciban, cualquiera otra manifestación de la capacidad económica de los sujetos pasivos y la realidad socio-económica de los Municipios.

POR SERVICIOS A LOS INMUEBLES

Art. 132.- Para fijar las tasas aplicables por los servicios públicos municipales que se presten a la propiedad inmobiliaria, deberán considerarse entre otros criterios, si ésta es de naturaleza urbana o rural; la zona en que se encuentre ubicada; si está destinada a casa de habitación o para la industria, comercio o servicios; si está sometida o no al régimen de la propiedad inmobiliaria por pisos y apartamentos; y si es o no predio baldío.

1.5.- Relación Base Técnica de Activos Inmobiliarios Vrs. Base Legal.

En la preparación de los estados financieros en cualquier período con base a Normas Internacionales de Contabilidad, de las empresas dedicadas al arrendamiento operativo de bienes inmuebles, existen

casos de partidas que no son gravadas para efectos del cálculo del impuesto sobre la renta, tales como:

a) Las revaluaciones a través del modelo del valor justo o razonable según la norma serán consideradas como parte de las utilidades del ejercicio del período, para efectos del cálculo de impuesto son consideradas como no gravadas.

b) Bajo el modelo del valor justo las depreciaciones de acuerdo a las NIC's deberán ser reclasificadas o liquidadas, ya que se trata de bienes que ganan plusvalía, lo que implicaría llevar registros bien definidos y acordes para identificar estas operaciones.

Un control inadecuado de estas puede dar lugar a un pago de impuestos indebido e incluso descapitalizar a la empresa

CAPITULO II.- METODOLOGÍA

En este capítulo se presenta el desarrollo de la investigación realizada, en el que se explican los pasos y procedimientos llevados a cabo para lograr el objetivo del estudio efectuado.

2.1.- Tipo de estudio

El tipo de estudio utilizado en la investigación es una combinación de los métodos exploratorio, descriptivo y analítico, por las siguientes razones:

a) Método Exploratorio:

Se utilizó éste método debido a que es un tema nuevo sobre el cual no hay mucha información, y dado que la problemática está relacionada con el tratamiento contable de las propiedades de inversión, las cuales están constituidas por terrenos, edificios o ambos tenidos básicamente para la obtención de renta o plusvalía, al revisar la bibliografía se puede ver que existen antecedentes sobre la contabilización de tales bienes, pero sin embargo la NIC N° 40 “Propiedades de Inversión” plantea el

modelo de valor justo para el tratamiento de los mismos, siendo la primera vez que se propone para éstos.

b) Método Descriptivo:

Con este método se plantean las características de las empresas dedicadas al arrendamiento de bienes inmuebles, el personal involucrado en la elaboración de información financiera; así como de los estados financieros de las mismas; para estimar en qué medida están aplicando las Normas Internacionales de Contabilidad, específicamente en lo relativo a propiedades de inversión.

c) Método Analítico:

Como complemento de la aplicación del método descriptivo, se analizan los factores que originan la necesidad de interpretación práctica de la normativa contable, en lo que se refiere a la norma N° 40 “Propiedades de Inversión” .

2.2.- Técnicas de investigación

Para recolectar la información relacionada con el tema en estudio, se utilizó dos técnicas:

a) Técnica Documental

Sistematización Bibliográfica

Se recopiló en fichas de trabajo información teórica de diversos autores relacionada con el tema en estudio, ésto con la finalidad de sustentar la problemática identificada y tener bases técnicas para determinar de una manera objetiva la posible solución ante al misma. Logrando compilar todo ello en el marco teórico conceptual.

b) Técnicas de Investigación de campo

Encuestas

Se pasaron encuestas al Contador General de empresas del municipio de San Salvador, cuyo giro fuera el arrendamiento de bienes inmuebles, ya que ellos son los que están directamente involucrados con la

aplicación de la normativa contable en las operaciones contables, obteniendo detalles sobre los procedimientos de medición, registro, valuación y revelación de las Propiedades de Inversión en los estados financieros de dichas entidades.

Observación

Esta se aplicó en ciertas empresas en las que se pudo observar parte de la información contable de las mismas, permitiendo con ello realizar un análisis de la aplicación de la normativa en estudio en los estados financieros.

Entrevistas

En el anteproyecto de este trabajo se formuló un guión de la entrevista dirigida a los Administradores Financieros, Gerentes de Finanzas o similar, las cuales no se realizaron, debido a factores tales como: Que el gerente no se encontraban en el país, por ser empresas pequeñas no poseían esta figura, y otros no disponían de tiempo suficiente para que se les realizara.

2.3.- Instrumento de Investigación

Para llevar a cabo las encuestas se utilizó como instrumento principal, el cuestionario, debido a que éste permite recopilar información de forma más ágil de las personas involucradas con la temática. En la redacción de éste se incluyeron preguntas cerradas y abiertas que permitieron obtener las opiniones de los encuestados, respecto al tema investigado.

2.4.- Universo y muestra

2.4.1.- Universo

Está compuesto por 560 empresas dedicadas al arrendamiento de bienes inmuebles en el municipio de San Salvador, según listado proporcionado por la Dirección General de Estadística y Censos.

2.4.2.- Muestra

Para la determinación del tamaño de ésta, se utilizó la fórmula estadística establecida para universos finitos.

Desarrollo:

$$n = \frac{N * Z^2 * p * q}{e^2 (N - 1) + Z^2 * p * q}$$

Significado de los componentes:

n = Tamaño de la muestra a determinar

N = Tamaño de la población de donde se determinará la muestra

Z = Valor crítico correspondiente a un coeficiente de confianza con el cual se desea hacer la investigación, para el caso 95%, el valor que de acuerdo a la tabla estadística “áreas bajo la curva normal” le corresponde es 1.96.

p = Probabilidad de recurrencia: El éxito que se obtiene de la hipótesis planteada.

q = Probabilidad de no recurrencia: El fracaso que se espera obtener de la hipótesis planteada.

e = Error muestral : Es el permitido en la estimación o confianza que se tiene al instrumento de medición.

Datos:

$n = ?$, $N = 560$, $Z = 1.96$, $p = 0.90$, $q = 0.10.$, $e = 0.06$

$$n = \frac{560 (1.96)^2 (0.90)(0.10)}{(0.06)^2 (560 - 1) + (1.96)^2 (0.90) (0.10)}$$

$$n = \frac{193.62}{2.3581}$$

n = 83 empresas a encuestar utilizando el método aleatorio simple

2.5.- Tabulación y Análisis de los Resultados

Para presentar los resultados de la investigación de campo, se tabuló¹⁹ las respuestas obtenidas en los cuestionarios, lo cual fue el insumo para la identificación y análisis de áreas relacionadas con la problemática; de esta manera se determinó los elementos básicos sobre normas internacionales de contabilidad, aspectos contables e incidencia financiera y tributaria, que se presentan y detallan en el siguiente capítulo.

¹⁹ Ver anexo N° 4, Tabulaciones

CAPITULO III .- **ANALISIS DE LOS RESULTADOS DE LA INVESTIGACION DE CAMPO**

3.1.- Generalidades

3.1.1.- Grado académico

El trabajo de campo consistió en la obtención de información a través de cuestionarios suministrados a los contadores de las empresas arrendadoras de bienes inmuebles, en cuanto a los profesionales encuestados se han clasificado de acuerdo a su grado académico, considerando que dicha variable influye en la interpretación y aplicación de las normas internacionales de contabilidad.

En cuanto a los resultados obtenidos se puede ver en el gráfico N° 1 que un 26% manifestó ser *bachiller en contaduría*, denotando con ello la poca preparación académica que estos poseen, la cual es necesaria para tener sólidos conocimientos que fundamenten el criterio contable en la aplicación de la normativa internacional, aunado esto a un 32% de personas encuestadas, que manifestaron ser estudiantes de contaduría pública .

Un 26% manifestó ser *Licenciado en Contaduría Pública*; este hecho se considera importante ya que se puede ver que los contadores de estas empresas poseen un mayor grado de preparación académica, lo cual les permite tener una visión más amplia sobre necesidad de la aplicación de la normativa internacional y sus beneficios; no obstante, esto contrasta con los resultados obtenidos en el cuadro N° 3 donde se puede observar que solamente el 23% del total de encuestados conoce de la aplicación del valor justo para los bienes inmuebles, tema sobre el cual trata la norma en estudio. Esto significa que no solo es suficiente obtener un grado académico sino también incorporarse a un programa de educación continuada.

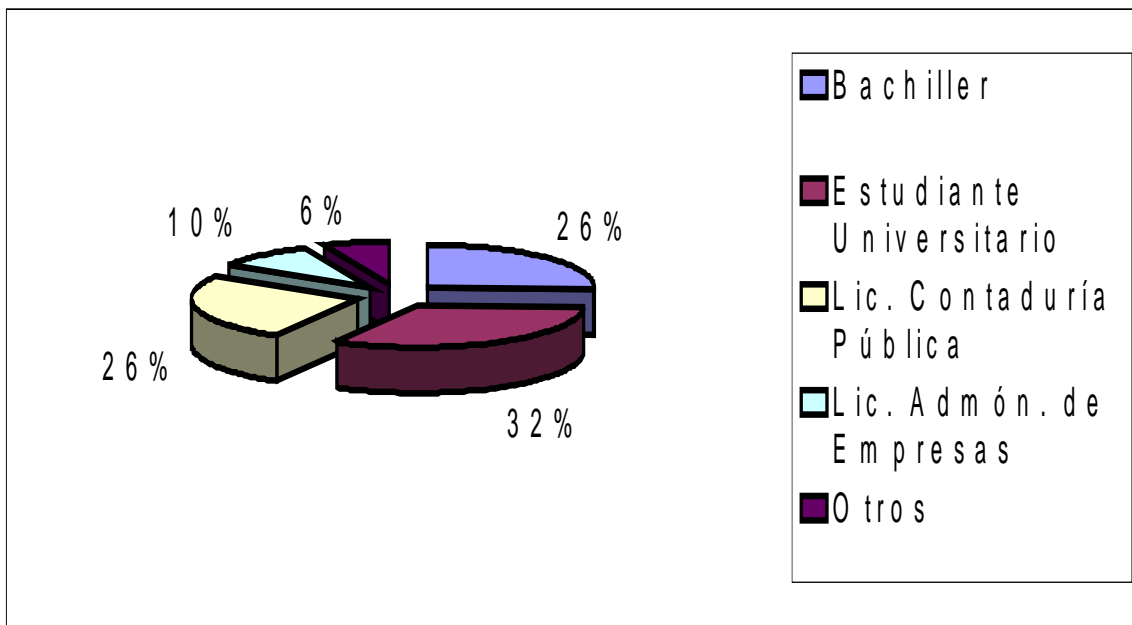
Se puede ver además que el 10% de los profesionales encuestados, tienen el nivel de *Licenciados en Administración de Empresas*, teniendo en cuenta la similitud de las carreras podrá ser favorable este hecho, sin embargo para la aplicación de la normativa internacional se requiere de juicio contable el cual es adquirido gracias a los conocimientos técnicos y la experiencia en el área contable.

Finalmente solamente el 6% posee estudios superiores a la licenciatura, para el caso en esta categoría se encuentra la *Maestría en Administración Financiera*, representando el menor porcentaje en los

resultados obtenidos, dado que es el nivel de estudios académicos donde se requiere de un mayor esfuerzo por parte del profesional, así como de una considerable inversión económica.

GRAFICO NO. 1

Grado académico que poseen los Contadores de las Empresas Arrendadoras de Bienes Inmuebles en el Municipio de San Salvador.



3.1.2.- Tipo de arrendamiento

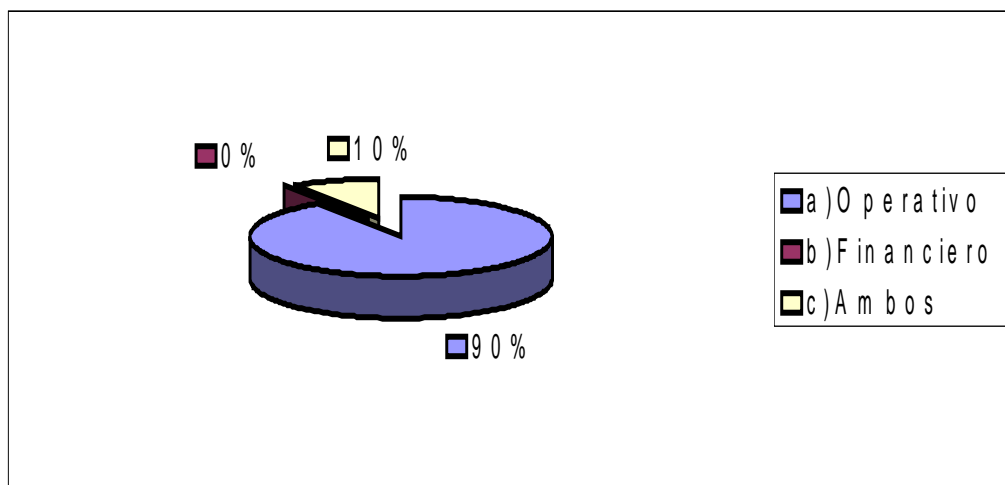
Las empresas objeto del estudio son las arrendadoras de bienes inmuebles, en las cuales se distingue dos tipos de arrendamiento: El

operativo y el financiero; como se puede observar en el grafico N° 2, el primero tiene un 90% de aplicación y un 10% manifestó realizar ambas operaciones, lo cual es positivo para los objetivos de la investigación ya que el arrendamiento financiero queda fuera del alcance de la NIC N°40 para el caso de las arrendadoras, debido a lo señalado en el párrafo 2 de la misma.- *“...esta norma trata de la medición en los estados financieros de los arrendatarios, de la Inversión en Propiedad mantenida bajo un arrendamiento financiero y de la medición en los estados financieros del arrendador de la Inversión en Propiedad arrendada, como arrendamiento operativo...”*

Si se compara el nivel de conocimientos que se tiene sobre la norma en estudio en relación con la actividad que realiza la empresa, se puede ver en el cuadro N° 2 que solamente el 46% de estos conocen sobre la misma, lo cual es preocupante ya que según datos obtenidos el 90% de los contadores de estas empresas debería conocerla para su respectiva aplicación.

Gráfico N° 2

Tipo de arrendamiento realizado por las empresas arrendadoras de bienes inmuebles en el municipio de San Salvador



3.1.3.- Tipo de bienes

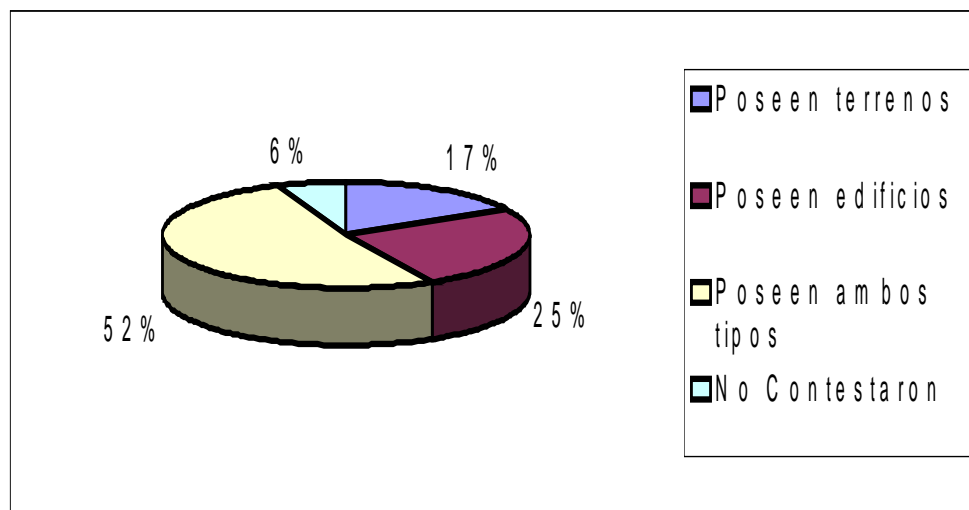
De acuerdo a la definición de Propiedades de Inversión, los bienes considerados como tales serán los inmuebles dados en arrendamiento o poseídos para obtener plusvalía, según cifras obtenidas puede observarse en el gráfico No. 3, que el 17% de las empresas del sector poseen terrenos un 25% manifestó tener edificios, mientras que un 52% que representa la mayoría de encuestados posee ambos tipos de bienes, lo cual es razonable ya que el menor porcentaje es para el primer caso debido a que la investigación se desarrollo en el municipio de San Salvador el cual tiene una actividad comercial mayor en relación el resto

del país, y es acá donde se ha concentrado la mayor parte de desarrollo empresarial lo que conlleva a la inversión en infraestructura para cubrir las demandas del mercado.

Si bien es cierto que existe una gama de empresas poseedoras de bienes inmuebles, el problema radica en la conciencia que tengan los contadores de estas empresas en cuanto a la capacidad de cubrir las exigencias de información financiera que requiere la aplicación de la normativa internacional.

Gráfico N° 3

Tipo de bienes inmuebles que poseen las empresas arrendadoras de bienes inmuebles con el propósito de obtener rentas o plusvalía



3.2.- Elementos Básicos sobre Normas Internacionales de Contabilidad

3.2.1.- Conocimiento de las Normas Internacionales de Contabilidad

Ante la probable vigencia de la aplicación de la normativa internacional a partir del 2004, se ha indagado si los contadores de las empresas arrendadoras de bienes inmuebles han tenido contacto con ellas.

El 33% de los encuestados manifestó haberlas conocido a través de sus actividades académicas, es decir que las instituciones educativas se han esforzado por incluir dicha temática en sus programas de estudio.

El Salvador se encuentra en una etapa de preparación para la adopción de tal normativa, por lo que los entes encargados de su divulgación han realizado actividades tales como seminarios sobre su aplicación, es así como un 31% las ha conocido a través de este medio.

Debido a las exigencias del mercado los profesionales deben estar preparados para enfrentar nuevos retos, así dentro de los contadores encuestados un 16% se han esforzado por conocer sobre NIC a través de la lectura e interés personal.

La aplicación de las NIC's requiere y exige que el profesional de la Contaduría Pública se capacite, para poder tener un criterio mas amplio de aplicación de dicha normativa en las empresas donde se desempeñan, y que es ahí donde más aplicación tienen estas, lo cual no está siendo reconocido por las empresas ya que solamente un 13% ha capacitado a su personal sobre dichos temas.

Una porción reducida del 4% manifestó haber conocido las normas por los diferentes medios mencionados y por la convicción personal de la atención que este tema amerita. En el cuadro N°1 se pueden observar los resultados analizados anteriormente.

3.2.2.- Conocimiento de la Norma Internacional de Contabilidad N° 40 “Propiedades de Inversión” y su Contenido

Esta norma plantea un tratamiento especial a aquellos bienes inmuebles que se tienen con el propósito de obtener rentas, su aplicación puede ocasionar ventajas y desventajas. De acuerdo a los resultados obtenidos en la encuesta el 46% conoce de la norma, sin embargo existe un 48% que no tienen noción de ella, aunado a un 6% que no contestó.

Cuadro N° 1
Medios a través de los cuales los contadores han conocido sobre
Normas Internacionales de Contabilidad

ALTERNATIVA	VALOR ABSOLUTO	VALOR RELATIVO
Estudios académicos	27	33%
Seminarios	26	31%
Lectura e interés personal	13	16%
Capacitaciones	11	13%
Todas las anteriores	3	4%
No contestaron	3	4%
Totales	83	100%

Haciendo una relación con el cuadro N° 1 donde se verifica que un 96% de los profesionales ha tenido relación con las Normas Internacionales de Contabilidad, un 48% de los encuestados no conocen la norma en estudio. Se considera que a pesar de haberse desarrollado diferentes eventos en aras de capacitar a los contadores de las empresas sobre la aplicación de la normativa internacional, éstos aún no han cubierto temas muy recientes como el tratamiento de las Propiedades de Inversión.

Cuadro N° 2
Conocimiento de la NIC N° 40 por parte de los contadores de las
empresas arrendadoras de bienes inmuebles

ALTERNATIVA	VALOR ABSOLUTO	VALOR RELATIVO
Sí la conocen	38	46%
No la conocen	40	48%
No contestaron	5	6%
Totales	83	100%

Uno de los temas básicos sobre los que trata la norma es el modelo de valor justo, en el cual las Propiedades de Inversión deben ser medidas al valor de mercado y los cambios al mismo deben ser reconocidos en los resultados del ejercicio. Sin embargo hasta el momento este concepto no está siendo aplicado para los bienes inmuebles, por diferentes circunstancias, siendo una de ellas el desconocimiento tanto del modelo en sí como de los beneficios que conlleva su adopción. Se puede observar en el cuadro N° 2 que un 46% manifestó conocer la norma en estudio, lo cual indica que no todos han profundizado sobre la norma

ya que sólo un 23% de los contadores conoce la aplicación del modelo de valor justo como se puede observar en el siguiente cuadro.

Cuadro N° 3

Conocimiento de la aplicación del valor justo por parte de los contadores de las empresas arrendadoras de bienes inmuebles

ALTERNATIVA	VALOR ABSOLUTO	VALOR RELATIVO
Sí los conocen	19	23%
No lo conocen	53	64%
No Contestaron	11	13%
Totales	83	100%

Una de las interrogantes surgidas al inicio de la investigación era si la norma sería aplicable a este tipo de empresas; no obstante, en los fundamentos de las conclusiones presentadas para la aprobación de la misma, se aclara que los beneficios generados por el valor justo hacen que el mismo no sea exclusivo para un tipo de empresa, sin embargo en la opinión obtenida de los contadores objeto de estudio, de acuerdo al cuadro N° 4, se puede verificar que sólo un 13% considera que sí es

aplicable en su empresa, mientras que un 6% opinó que no aunado a un 81% que no contestó, esto guarda relación con el cuadro N° 3 donde se observa que un 64% representa el nivel de desconocimiento de la aplicación de un modelo de valor justo para los bienes inmuebles.

Cuadro N° 4

Opinión de los contadores de las empresas arrendadoras de bienes inmuebles sobre la aplicación del modelo de valor justo

ALTERNATIVA	VALOR ABSOLUTO	VALOR RELATIVO
Sí es aplicable	11	13%
No es aplicable	5	6%
No contestaron	67	81%
Totales	83	100%

3.3.- Aspectos contables

3.3.1.-Contabilización actual de los bienes dados en arrendamiento

Se consideró que para confirmar la problemática identificada se debería consultar sobre el tratamiento contable usado en la actualidad para los

bienes inmuebles cuyo propósito es la obtención de renta o plusvalía. Según resultados mostrados en el cuadro N° 5, un 96% de las empresas encuestadas los clasifica como Propiedad, Planta y Equipo, mientras que un 4% como Propiedades de Inversión tal como lo sugiere la norma en estudio, debido a que en el país aún no es obligatorio el empleo.

Cuadro N° 5

Cuenta del balance general donde presentan actualmente los bienes inmuebles dados en arrendamiento

ALTERNATIVA	VALOR ABSOLUTO	VALOR RELATIVO
Propiedades, planta y equipo	80	96%
Propiedad de Inversión	3	4%
Totales	83	100%

En los resultados se observó que un 77% de los encuestados manifestaron que el tratamiento usado en la actualidad para los bienes inmuebles cuyo propósito es la obtención de renta o plusvalía, es el principio del costo.

Es importante mencionar que solamente un 6% de estas empresas están utilizando un valor de mercado para registrar sus bienes inmuebles, mientras que un 13% utiliza como base el avalúo hecho por perito cualificado, lo cual da indicio de la aplicación de un modelo de valor justo, en el siguiente cuadro se pueden observar los resultados antes comentados.

Cuadro N° 6

Base sobre la cual contabilizan los bienes inmuebles actualmente

ALTERNATIVA	VALOR ABSOLUTO	VALOR RELATIVO
Costo	64	77%
Precios de mercado	5	6%
Avalúo hecho por perito	11	13%
No contesto	3	4%
Totales	83	100%

La norma demanda que se aplique el modelo escogido a toda la partida, a lo cual los resultados reflejan que un 82% toman en consideración

este aspecto y un 2% no generalizan la base de registro para todas sus propiedades (ver Cuadro N° 7)

Cuadro N° 7

Contadores que aplican una base generalizada en la partida de Propiedades de Inversión

ALTERNATIVA	VALOR ABSOLUTO	VALOR RELATIVO
Si lo hacen	67	82%
No lo hacen	2	2%
No contestaron	13	16%
Totales	83	100%

Uno de los aspectos sobresalientes de la aplicación del modelo de valor justo es el tratamiento de las revaluaciones, de las cuales el monto resultante de ellas deberá ser reflejado como parte de los resultados del ejercicio y no dentro del patrimonio como superávit de revaluación.

Obteniendo como resultado de la investigación que sólo un 3% de las empresas arrendadoras de bienes inmuebles lo presentan dentro del estado de resultados mientras que un 74% lo considera como lo planteado por la NIC N° 16 Propiedad, Planta y Equipo (ver Cuadro N°

8).

Cuadro N° 8**Tratamiento contable aplicado actualmente a las revaluaciones de bienes inmuebles**

ALTERNATIVA	VALOR ABSOLUTO	VALOR RELATIVO
Superávit por revaluación	61	74%
Resultados del ejercicio	3	3%
No contestaron	19	23%
Totales	83	100%

Las notas incluidas en los estados financieros tienen un papel muy importante, ya que denotan transparencia de las operaciones contables realizadas por la empresa, a lo cual la norma N° 40 es muy precisa en cuanto a los aspectos de revelación sobre las Propiedades de Inversión.

En relación a los resultados obtenidos en la investigación sólo un 1% manifestó que las notas incluidas deben ser las señaladas en los párrafos sobre revelación establecidos en la norma, el 16% sólo toma en cuenta uno de los aspectos de revelación como es el incluir descripción,

composición y movimiento de dicha cuenta y un 5% manifestó que incluye como notas las ventas, revaluaciones y aplicación de la depreciación.

Dado que un 48% de los encuestados no conoce la norma en estudio (ver cuadro N° 2) es natural que un 46% desconozca las notas requeridas por la misma, como puede verse en el cuadro siguiente:

Cuadro N° 9

Notas incluidas en los estados financieros de las empresas arrendadoras de bienes inmuebles sobre las Propiedades de Inversión

ALTERNATIVA	VALOR ABSOLUTO	VALOR RELATIVO
Párrafos 65 al 69 de la norma	1	1%
Descripción, composición y movimiento	14	16%
Ventas, revaluaciones, método y aplicación de depreciación	4	5%
No las conocen	38	46%
No incluyen notas	6	7%
No contestaron	21	25%

Totales	83	100%
---------	----	------

3.4.- Incidencia Financiera y Tributaria

La aplicación de la Norma Internacional de Contabilidad N° 40 “Propiedades de Inversión” incide en la rentabilidad de las empresas, al presentar los bienes considerados como tales a precios corrientes, sin embargo la falta de su aplicación impide ver los beneficios que las empresas pueden obtener de la misma. En el cuadro N° 10 se puede observar que un 36% no conoce la norma en cuanto a sus beneficios, además un 35% omitió responder, mientras que un 4% considera que no existe ningún beneficio en su aplicación.

Así como también el 4% manifestó que su aplicación proporcionará información más clara, un 4% opinó que contribuirá al acceso a mayores fuentes de financiamiento, mientras que para un 7% esta norma mejorará la imagen financiera de la empresa, en tanto que un 10% sostiene que contribuirá a determinar con mayor razonabilidad el valor de los activos.

Al aplicar la norma se deberá tomar en cuenta las implicaciones fiscales y municipales que ocasionará, al respecto el 25% de los contadores encuestados opinó que su aplicación conllevará un aumento del pago de

impuestos municipales, ya que estos gravan el monto de los activos, los

Cuadro N° 10

Opinión de los contadores sobre los beneficios que obtendrán las empresas arrendadoras de bienes inmuebles al aplicar la NIC N° 40 "Propiedades de Inversión"

ALTERNATIVA	VALOR ABSOLUTO	VALOR RELATIVO
Información más clara	3	4%
Adquirir financiamiento	3	4%
Mejora a la imagen financiera	6	7%
Determinar con mayor razonabilidad el valor de los activos	8	10%
Ningún beneficio	3	4%
No conoce la norma	31	36%
No contestaron	29	35%
Totales	83	100%

cuales se acrecientan ante una revaluación, mientras que un 7% considera también que se incrementará el impuesto sobre la renta, lo cual se cumple al disminuir el valor de los activos, ya que se genera una

pérdida de capital por lo tanto un gasto no deducible, manifestado por el 6% de los encuestados, sin embargo en el caso que dichos bienes sufran un incremento esto produce un ingreso no gravado, todo ello frente a un 61% que decidió no opinar sobre los efectos tributarios de la aplicación de la norma, ya sea por que no la conocen (36%) o simplemente le fue indiferente la pregunta y decidió no contestar (35%). (ver Cuadro N° 11).

Cuadro N° 11

Opinión de los contadores de las empresas arrendadoras de bienes inmuebles sobre los efectos tributarios que ocasionará la aplicación del modelo de valor justo

ALTERNATIVA	VALOR ABSOLUTO	VALOR RELATIVO
Aumento pago de Impuesto Municipal.	21	25%
Aumento Impuesto sobre Renta	6	7%
Pérdidas de capital y gasto no deducible	5	6%
No saben	35	42%
No contestaron	16	20%
Totales	83	100%

CAPITULO IV

APLICACIÓN DE LA NORMA INTERNACIONAL DE CONTABILIDAD

No. 40 “PROPIEDADES DE INVERSIÓN” EN LAS EMPRESAS

ARRENDADORAS DE BIENES INMUEBLES

En el presente capítulo se presenta la propuesta sobre la aplicación de la Norma Internacional de Contabilidad No. 40 “Propiedades de Inversión”, a efecto de que los contadores de las empresas arrendadoras de bienes inmuebles, profesionales y lectores obtenga un mayor criterio sobre el tratamiento contable sugerido por la norma para los bienes inmuebles (edificios o terrenos) que se tienen para la obtención de rentas o plusvalías, para lo cual se ha dividido en las siguientes partes:

4.1.- Transformación de los Manuales de Aplicación y Catálogos de Cuentas de Normas Financieras a Normas Internacionales de Contabilidad

En la actualidad todas la empresas dedicadas al arrendamiento de bienes inmuebles poseen un manual de cuentas y su respectivo catálogo establecido por normas financieras de El Salvador, a partir de la probable entrada en vigencia de Normas Internacionales de Contabilidad

en el año 2004, todos estos entes deben transformar dichos documentos apegados a estas últimas.

La NIC No. 1 “Presentación de estados financieros”, en el párrafo 66 y 75 menciona una manera de revelar las partidas que conforman el balance general y el estado de resultados respectivamente, por lo que existen partidas dentro del catálogo de cuentas que cambiarán de nombre, esto con la finalidad de hacer homogéneos los estados financieros de es tipo de empresa, como por ejemplo:

-Los bienes inmuebles mantenidos con el propósito de obtener rentas o plusvalía pasa a formar parte de la cuenta Propiedades de Inversión y no como Propiedad, Planta y Equipo.

-Caja y Bancos se denominará Efectivo

-Superávit por Revaluación; utilizando el modelo del valor justo pasarán a formar parte de los Ingresos no Percibos del Ejercicio.

4.2. Planteamiento y desarrollo de casos prácticos

4.2.1 Desarrollo de Casos Prácticos de Aplicación de la Norma.

Para tener un conocimiento más amplio de la aplicación de la norma en estudio, se presenta a continuación dos de los aspectos sobresalientes de aplicación de la misma.

A.- Contabilización de las propiedades de inversión

En el presente ejercicio se plantea la adquisición de bienes inmuebles, cuyo destino será arrendarlo.

El día 1 de febrero de 2001, la empresa Arrendadoras de Inmuebles, S.A. de C.V., adquiere un bien inmueble (edificio y terreno) por un monto de \$ 10,000,000.00, por el cual se incurrió en los siguientes pagos:

Honorarios (con IVA incluido)	\$ 339,000.00
impuesto por transferencia de bienes inmuebles	\$ 292,500.00
otros gastos	<u>\$ 150,000.00.</u>
Total	\$ 781,500.00

01/02/01	Partida No. X ₁	
<u>Propiedades de Inversión</u>		US\$ 10,742,500.00
Iva- Crédito Fiscal		39,000.00
<u>Efectivo</u>		US\$ 10,781,500.00
v/Registro compra de un local ubicado en Plaza Villavicencio.		

En este caso se puede ver que todos los gastos en que se incurre pasan a formar parte del costo del bien que se esta adquiriendo de acuerdo a lo planteado en el párrafo 18 de la norma 40.

Tomando de base el bien adquirido anteriormente, dicha empresa al 31 de Mayo del mismo año decide tomar la política de presentarlo en los estados financieros a valores corrientes, siendo el monto de \$ 15,000,000.00 (valor actual según estimación brindada por un perito valuador autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero). Para lo cual se presenta a continuación el asiento contable:

31/05/01	Partida No. X ₂	
<u>Revaluación de Propiedades</u>		
<u>de Inversión</u>		US\$ 4,257,500.00
<u>Ingresos no Realizados</u>		
<u>por Revaluación</u>		US\$ 4,257,500.00

v/Registro revaluación a local
ubicado en Plaza Villavicencio.

Esta partida tiene su base en lo planteado por la NIC N° 40 en los párrafos 27 y 28, en la cual la empresa al optar por el modelo del valor justo toda revaluación que se haga de los bienes inmuebles deben ser reconocida en los resultados del ejercicio.

B.- Transferencias de propiedades de inversión

Las transferencias surgen ante un cambio de uso del bien inmueble, la norma describe las diferentes condiciones bajo las cuales se dan, así como el reconocimiento y medición en cada caso. Cabe mencionar que cuando una empresa utiliza el modelo del costo el valor a transferir no cambia del monto llevado de la propiedad transferida, en cambio al usar el valor justo se deben tomar en cuenta algunos aspectos de valuación y reconocimiento.

A continuación se describen y ejemplifican cada una de las posibles transferencias:

a) Propiedad en Desarrollo a Propiedad de Inversión

Surge una transferencia de este tipo cuando finaliza la construcción o desarrollo de un bien, el cual tiene como propósito la obtención de renta o plusvalía.

Ejemplo:

La empresa X, S.A. de C.V. esta mejorando un bien inmueble con el fin de arrendarlo, al 31 de Marzo de 2001 tiene los siguientes valores en libros:

Terrenos	US\$ 100,000.00
Edificios	US\$ 55,000.00
Depreciación acumulada	US\$ 25,000.00
Costos por remodelación acumulados	<u>US\$ 17,000.00.</u>
Total	US\$ 197,000.00

El 30 de Junio al finalizar las mejoras se determina el valor justo en \$ 150,000.00. Se presentan a continuación los asientos contables necesarios de la transferencia a propiedades de inversión, bajo el supuesto que se usa el modelo de valor justo.

30.06.01	Partida X1		
	<u>Propiedad de Inversión</u>	\$ 150,000.00	
	<u>Depreciación Acumulada</u>		
	<u>de Edificios</u>	\$ 25,000.00	
	<u>Propiedad, Planta y Equipo</u>		\$
	172,000.00		
	Desarrollo de Proyectos	\$ 17,000.00	
	Terrenos	\$ 100,000.00	
	Edificios	<u>\$ 55,000.00</u>	
	<u>Ingresos no Realizados</u>		
	<u>por Revaluaciones</u>		\$
	3,000.00		
	v/Transferencias a Propiedad		
	de Inversión a un valor razonable.		

Como la propiedad esta en desarrollo con miras a la obtención de rentas, durante este período dicho bien se maneja en la cuenta de Propiedad, planta y equipo, pero una vez que se terminada se hace el traslado a propiedad de inversión bajo un valor justo, según el párrafo N° 59.

b) Propiedades de Inversión a Inventario

En este caso la evidencia de esta transferencia es el cambio de uso y desarrollo del bien, con miras a la venta, sino existe tal circunstancia el valor del bien seguirá en la partida Propiedades de Inversión hasta que se desapropie la empresa del bien, todo ello con base al párrafo N° 52.

Caso 1.- Ejemplo de cambio de uso y desarrollo:

La empresa al 31 de marzo de 2001, refleja en sus estados financieros un terreno, cuyo valor asciende a \$ 400,000.00, incluyendo una revaluación por US\$ 100,000.00. En esta misma fecha deciden construir 15 locales comerciales para la venta, invirtiendo la suma de US\$ 500,000.00 en concepto de construcción. El día 15 de abril del mismo año vende los locales a un precio de US\$ 75,000.00 cada uno.

31/03/01	Partida No. X1	
<u>Inventario</u>		US\$ 400,000.00
Locales Comerciales		
<u>Propiedad de Inversión</u>		US\$ 400,000.00
Locales Comerciales		

v/Registro traslado de cuentas
 por cambio de uso del terreno
 ubicado en Santa Ana.

31/03/01	Partida No. X2	
<u>Inventario</u>		US\$ 500,000.00
Locales Comerciales		
<u>Efectivo</u>		US\$ 500,000.00

v/Registro mano de obra,
 materiales y otros gastos para
 construir 15 locales en el
 terreno ubicado en Santa Ana

15/04/01	Partida No. X3	
<u>Efectivo</u>		US\$ 1,125,000.00
<u>Ingresos no Realizadas</u>		
<u>por Revaluaciones</u>		US\$ 100,000.00
<u>Inventarios</u>		US\$ 900,000.00

<u>Ingresos por Venta de Locales</u>	US\$
225,000.00	
<u>Ingresos por revaluación realizada</u>	US\$ 100,000.00
v/Registro venta de 15 locales	
ubicadas en Santa Ana y reconocimiento	
de los ingresos no realizados por revaluaciones anteriores.	

Caso 2.- Ejemplo cuando no existe desarrollo y se decide venderlo

La empresa al 31 de marzo de 2001, refleja en sus estados financieros un bien inmueble de 25 locales arrendados dentro de la partida Propiedades de Inversión, cuyo valor asciende a \$ 300,000.00, el cual incluye un monto por revaluación de \$ 100,000.00, y deciden venderlos a sus arrendatarios. El día 15 de abril del mismo año vende diez locales a un precio de US\$ 25,000.00 cada uno.

15.04.01	Partida No. X1	
<u>Efectivo</u>		US\$ 250,000.00
<u>Propiedades de Inversión</u>		US\$ 120,000.00
<u>Ingresos por venta de locales</u>		130,000.00

v/Registro venta de 10 locales comerciales en

Condominio ubicado en Soyapango a razón de US\$ 25,000.00 cada uno.

15.04.01	Partida No. X2	
<u>Ingresos no Realizadas</u>		
<u>por Revaluaciones</u>		US\$ 40,000.00

<u>Ingresos Realizadas por Revaluaciones</u>	US\$
40,000.00	

v/Registro de utilidades realizadas de revaluación de locales por venta de 10 locales comerciales.

c) Inventario a Propiedad de Inversión

El comienzo de un arrendamiento operativo da lugar a una transferencia de Inventario a Propiedad de Inversión, si tal bien será llevado al valor justo se transferirá a esta cifra, sin embargo si existiese diferencia entre el monto en libros y tal importe la diferencia será reconocida como utilidad o pérdida neta del período.

Ejemplo:

La empresa ABC, S.A. de C.V. el día 31 de Enero de 2001 da en arrendamiento operativo el edificio Gardiner el cual estaba para la venta, tal bien tiene a la fecha en libros lo siguiente valores:

Terreno	US\$ 150,000.00
Edificio	US\$ 125,000.00
Depreciación acumulada	US\$ 75,000.00

Debido al cambio de uso se solicitó una valuación en la cual el perito determinó un monto de \$ 250,000.00. Se tendrá como política contable la valuación a través del valor justo.

31.01.01	Partida X ₁	
<u>Propiedad de Inversión</u>		\$ 250,000.00
<u>Depreciación de Edificio</u>		\$ 75,000.00
<u>Inventario Edificios y Terrenos</u>		US\$ 275,000.00
<u>Ingresos no Realizados</u>		
<u>por Revaluaciones</u>		US\$
50,000.00		

v/Registro transferencia por
cambio de uso de Inventarios a
Propiedades de Inversión.

d) Propiedad de Inversión a Usos Administrativos

El comienzo de la ocupación del inmueble por parte del dueño será la evidencia de la transferencia, al usar el modelo del valor justo para transferir de Propiedad de Inversión a uso administrativo se hará a su valor justo a la fecha de la transferencia, tomando de base lo planteado en el párrafo N° 54.

Ejemplo:

La empresa XYZ, S.A. de C.V. el día 1 de Febrero de 2001 traslada sus oficinas administrativas para el edificio Incolinas ubicado en Blvd. del Hipódromo, el cual se había adquirido para arrendarlo, teniendo a la fecha un valor de US\$ 750,000.00 incluyendo un monto de revaluación por US\$ 250,000.00. Se presentan a continuación los registros contables para realizar el traslado de cuenta por cambio de uso del bien, teniendo presente que se utilizará como política contable el reconocimiento posterior al valor justo.

1.02.01	Partida X ₁	
<u>Propiedad, planta y equipo</u>		US\$ 750,000.00
<u>Ingresos no Realizados</u>		
<u>por Revaluación</u>		US\$ 250,000.00
<u>Propiedad de Inversión</u>		US\$ 750,000.00

Superávit por Revaluación

US\$

250,000.00

v/Transferencia por cambio de uso

a propiedad para uso administra-

tivo.

e) Propiedad de Uso Administrativo a Propiedad de Inversión

La finalización del uso administrativo del inmueble por parte de la empresa será el indicio de la transferencia, esta se hará a su valor justo, si hubiese diferencia entre el valor en libros, tal cifra se registrará como una revaluación tal como lo indica la NIC N° 16, hasta la fecha del cambio de uso.

Ejemplo:

La empresa ABC, S.A. de C.V. el día 3 de Enero de 2001 deja de usar el edificio Incolinas ubicado en Blvd. del Hipódromo como oficinas administrativas y decide arrendarlo, tal bien tiene a la fecha un valor en libros así:

Terreno

US\$ 450,000.00

Edificio	US\$ 300,000.00
Depreciación acumulada	(US\$ 125,000.00)
Revaluación de Terrenos	US\$ 150,000.00

Debido al traslado se solicitó una valuación de este bien en la cual el perito determinó un monto de \$ 765,000.00. Se tendrá como política contable la valuación a través del valor justo.

3.01.01	Partida X ₁	
<u>Propiedad de Inversión</u>		US\$ 765,000.00
<u>Depreciación de Edificios</u>		US\$ 125,000.00
<u>Superávit por revaluación</u>		10,000.00
<u>Propiedad, planta y equipo</u>		
Terrenos		US\$ 450,000.00
Edificios		US\$ 300,000.00
<u>Superávit por revaluación</u>		US\$ 150,000.00
v/Transferencia por cambio de uso hacia Propiedad de Inversión.		

4.2.2- Conversión de Estados Financiero en Base a NIC's

Este apartado consiste en la presentación de un caso tomando de referencia los estados financieros de determinada empresa donde se aplica una base contable de acuerdo a Normas de Contabilidad Financiera, describiendo los aspectos observados que de alguna manera difieren con Normas Internacionales de Contabilidad, posteriormente se puntualizan los elementos a tomar en cuenta para la aplicación de esta normativa especialmente en lo relacionado a Propiedades de Inversión.

Estados Financieros con Base a Normas de Contabilidad Financiera

Arrendamiento de Inmuebles, S. A. de C. V.

Balance General al 31 diciembre de 2001

(Dólares de los Estados Unidos de América)

Activo		
Activo Circulante		US\$16,921,677.79
Caja y Bancos	US\$1,894,480.28	
Cuentas y Documentos por Cobrar - Clientes	2,354,145.22	
Provisión para Cuentas Incobrables	(309,535.84)	
Otras Cuentas por Cobrar	5,859,775.67	
Bienes Inmuebles en Desarrollo	<u>7,122,812.46</u>	
Inversiones		1,535,974.89
Propiedades, Planta y Equipo		53,171,703.27
Bienes Inmuebles Desarrollados	63,380,875.15	
Propiedad, Maquinaria y Equipo	1,129,123.88	
Menos:		
Depreciación Acumulada	(12,030,602.17)	
Revaluación de Activo Fijo	<u>692,306.41</u>	
Activos Diferidos		976,902.05
Diferidos y Otros Activos	892,833.38	

Gasto Pagados por Anticipado	<u>84,068.67</u>	
Total Activo		US\$ 72,606,258.00
Pasivo		
Circulante		
		US\$ 10,508,337.06
Cuentas por Pagar y Gastos Acumulados	US\$ 1,500,505.13	
Intereses por Pagar Sobre Préstamos	99,986.35	
Anticipos y Depósitos de Clientes	6,520,536.51	
Impuestos por Pagar	2,370,639.64	
Dividendos por Pagar	<u>16,669.43</u>	
Pasivo Mediano y Largo Plazo		32,169,444.52
Documentos por Pagar Mediano Plazo	19,824,222.30	
Crédito Mediano Plazo	4,610,141.12	
Crédito Largo Plazo	<u>7,735,081.10</u>	
Patrimonio		29,928,476.42
Capital Social	11,657,142.85	
Superávit por Revaluación	692,306.41	
Reserva Legal	2,331,428.57	
Utilidades de Ejercicios Anteriores	8,204,417.02	
Utilidades del Ejercicio Corriente	<u>7,043,181.57</u>	
Total Pasivo + Patrimonio		US\$ 72,606,258.00

Arrendamiento de Inmuebles, S. A. de C. V.
Estados de Resultados al 31 de diciembre de 2001
(Dólares de Los Estados Unidos de América)

		US\$ 24,520,335.49
INGRESOS:		
Venta de Bienes Inmuebles	US\$ 4,978,657.58	
Alquiler de Bienes Inmuebles	19,221,094.43	
Intereses Ganados	<u>320,583.48</u>	
Menos:		
COSTOS		
		9,425,989.16
Costo de Venta de Bienes Inmuebles	3,141,785.41	
Costo de Operación de Bienes Alquilados	4,816,160.06	
Otros Costos	<u>1,468,043.69</u>	
UTILIDAD BRUTA		US\$ 15,094,346.33
Menos:		
GASTOS		
		5,123,073.57
Gastos de Administración	2,416,467.82	
Gastos Financieros	<u>2,706,605.75</u>	
UTILIDAD ANTES DE RESERVA		US\$ 9,971,272.76
Menos:		
Reserva Legal		557,451.55

UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO	US\$ 9,413,821.21
Menos:	
Impuesto Sobre la Renta	2,370,639.64
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	<u>US\$ 7,043,181.57</u>

4.2.2.1- Aspectos Observados en la Presentación de Estados Financieros Sobre la Base de Normas Financieras

1. La presentación de estos estados financieros difiere de lo sugerido por la Norma Internacional de Contabilidad No. 1 “Presentación de estados financieros”, específicamente en los rubros de agrupación y nombre de cuentas.
2. El monto de los bienes inmuebles dados en arrendamiento está incluido dentro de la cuenta Propiedades, Planta y Equipo.
3. Los bienes inmuebles en desarrollo que serán arrendados al finalizar su construcción son presentados dentro del activo circulante como un inventario.
4. El monto de las Propiedades de Inversión y su respectiva revaluación se presenta por separado y se incluyen en la partida superávit por revaluación.
5. El estado de resultados no refleja el monto de las revaluaciones como utilidad del ejercicio.

4.2.2.2- Aspectos a Considerar para Aplicar Normas Internacionales de Contabilidad

En este apartado se plantean los pasos para la conversión de los Estados Financieros a una base contable internacional.

A.- Conversión del rubro Activo Circulante

Según la NIC N° 1, la presentación que se le dará al rubro de activo circulante será activos corrientes bajo los cuales se van a clasificar todos aquellos que reúnan las siguientes características:

- a) Su saldo se espera realizar, o se tiene para su venta o consumo, en el transcurso de ciclo normal de la operación de la empresa.
- b) Se mantiene fundamentalmente por motivos comerciales, o para un plazo corto de tiempo, y se espera realizar dentro del período de doce meses tras la fecha del balance, o
- c) Se trata de efectivo u otro medio líquido equivalente, cuya utilización no esté restringida.

Esta es la presentación que las empresas están haciendo del rubro circulante dentro de los estados financieros:

Activo Circulante

US\$16,921,677.79

Caja y Bancos	US\$1,894,480.28
Cuentas y Documentos por Cobrar -	
Clientes	2,354,145.22
Provisión para Cuentas Incobrables	(309,535.84)
Otras Cuentas por Cobrar	5,859,775.67
Bienes Inmuebles en Desarrollo	<u>7,122,812.46</u>

Utilizando las NIC´s los saldos de las cuentas se presentan de forma neta, es decir que el detalle de las mismas se presentará en las notas respectivas en las que se ampliarán y darán a conocer las políticas contables aplicadas.

A continuación se presenta la estructura sugerida por las Normas Internacionales de Contabilidad a efecto de presentación de los estados financieros de aquellos bienes que se espera realizar doce meses después de la fecha de los estados financieros.

Activos Corrientes

Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar, neto	\$ 7,904,385.05
Efectivo y Otros Medios Líquidos	<u>1,894,480.28</u>
Total	\$ 9,798,865.53

B.- Conversión del Rubro de Activo Fijo y Diferido

Las Normas de Contabilidad Financiera no son muy rígidas en cuanto a exigir un registro de los activos fijos dentro de la empresa, es por ello que en El Salvador se aplica una serie de criterios para su clasificación. A continuación se detalla la presentación que la empresa da actualmente a este rubro:

Inversiones		1,535,974.89
Propiedades, Planta y Equipo		53,171,703.27
Bienes Inmuebles Desarrollados	63,380,875.15	
Propiedad, Maquinaria y Equipo	1,129,123.88	
Menos:		
Depreciación Acumulada	(12,030,602.17)	
Revaluación de Activo Fijo	<u>692,306.41</u>	
Activos Diferidos		976,902.05
Diferidos y Otros Activos	892,833.38	
<u>Gastos Pagados por Anticipado</u>	<u>84,068.67</u>	
Total		<u>55,684,580.21</u>

Según las normas internacionales consideran como no corriente todos aquellos bienes que no esperan realizar dentro de los doce meses posteriores a la fecha del balance, se reflejarán sus saldos netos de la

siguiente forma:

Activos No Corrientes

Propiedades, Planta y Equipo, neto	US\$49,794,515.73
Propiedades de Inversión , neto	10,500,000.00
Inversiones en Compañías Asociadas	1,535,974.89
Gastos Pagados por Anticipado	84,068.67
Otros Activos	<u>892,833.38</u>
Total Activos No Corrientes	<u>62,807,392.67</u>

La diferencia en la convertibilidad a NIC's está en que antes de aplicarlas los bienes inmuebles en construcción eran considerados dentro de una cuenta del activo circulante, como parte del inventario de la empresa cuyo monto asciende a US\$ 7,122,812.46, así mismo los gastos diferidos eran considerados como un rubro separado.

C.- Conversión del Rubro de Pasivo Circulante

En la actualidad el pasivo circulante está conformado por aquellas cuentas que tienden a ser canceladas en un plazo de doce meses, sin incluir la parte que le corresponde a la porción a corto plazo de los préstamos adquiridos a más de un año:

Pasivo

Circulante

US\$10,508,337.06

Cuentas por Pagar y Gastos	
Acumulados	US\$ 1,500,505.13
Intereses por Pagar Sobre Préstamos	99,986.35
Anticipos y Depósitos de Clientes	6,520,536.51
Impuestos por Pagar	2,370,639.64
Dividendos por Pagar	<u>16,669.43</u>

Según el párrafo 60 de la NIC N° 1, un pasivo debe clasificarse como corriente cuando:

- a) Se espera liquidar en el curso normal de la operación de la empresa
- b) Debe liquidarse dentro del período de doce meses desde la fecha del balance.

Como podemos ver en el apartado siguiente se muestra la forma como de deben presentar los pasivos corrientes tomando de base las NIC's

Pasivo Corriente

Cuentas por Pagar y Gastos Acumulados	US\$ 1,500,505.13
Intereses por Pagar sobre Préstamos	99,986.35
Anticipos y Depósitos de Clientes	6,520,536.51

Impuestos por Pagar	2,370,639.64
Dividendos por Pagar	16,669.43
Porción Corriente sobre Préstamos a Largo Plazo	<u>4,610,141.12</u>
Total Pasivo Corriente	<u>15,118,478.18</u>

D) Conversión del Rubro de Pasivo a Largo Plazo

En este apartado son incluídas todas aquellas deudas pagaderas a más de doce meses, sin excluir la parte corriente, de acuerdo a normas financieras son presentadas de acuerdo a la siguiente manera:

	32,169,444.52
Pasivo Mediano y Largo Plazo	
Documentos por Pagar Mediano Plazo	19,824,222.30
Crédito Mediano Plazo	4,610,141.12
Crédito Largo Plazo	<u>7,735,081.10</u>

Conforme a NIC'S la diferencia radica en el nombre del rubro y que no lleva consigo la parte corriente de los préstamos a largo plazo, y se presenta de la siguiente manera:

Pasivo No Corriente

Obligaciones por Emisiones	US\$ 19,824,222.30
Préstamos a Largo Plazo	<u>7,735,081.10</u>

Total Pasivo No Corriente	27,559,303.40
---------------------------	---------------

E) Conversión del Rubro de Patrimonio

En el siguiente cuadro se refleja como esta conformado el patrimonio de la empresa, el cual conlleva las revaluaciones como parte de este:

		29,928,476.42
Patrimonio		
Capital Social	11,657,142.85	
Superávit por Revaluación	692,306.41	
Reserva Legal	2,331,428.57	
Utilidades de Ejercicios Anteriores	8,204,417.02	
Utilidades del Ejercicio Corriente	<u>7,043,181.57</u>	
Total Patrimonio		US\$ 29,928,476.42

Con base a NIC N° 40 las revaluaciones deben ser presentadas dentro de la partida otros ingresos, la cual al final del ejercicio es reflejada dentro del balance como parte de las utilidades de éste.

Pasivos y Patrimonio (Neto)

Capital y Reservas

Capital Social	US\$ 11,657,142.85
Reserva Legal	2,331,428.57
Utilidades Retenidas	8,204,417.02
Utilidades del Ejercicio	<u>7,735,487.98</u>
Total Capital y Reservas	29,928,476.42

F) Conversión del Rubro de Ingresos

Los ingresos dentro de los estados financieros actualmente son presentados sin establecer políticas, ya que como se podrá observar los ingresos generados por intereses bancarios son incluidos por parte ordinaria del giro del negocio, siendo lo correcto dentro del rubro otros ingresos, para identificar la verdadera utilidad bruta del negocio:

INGRESOS:		US\$ 24,520,335.49
Venta de Bienes Inmuebles	US\$ 4,978,657.58	
Alquiler de Bienes Inmuebles	19,221,094.43	
Intereses Ganados	<u>320,583.48</u>	
<u>Total Ingresos</u>		<u>US\$ 24,520,335.49</u>

G) Conversión de los Rubros de Costos y Gastos

De acuerdo al párrafo 77 de NIC N° 1, la empresa debe revelar en el cuerpo principal del estado de resultados un detalle de los gastos, clasificándolos en base a su naturaleza o a la función que desempeñan dentro de la empresa, es por ello que se plantean dos formas de

presentación de los gastos,

- Método de naturaleza de los gastos; se agrupan de acuerdo a su condición, por ejemplo en sueldos, publicidad, viáticos, transporte, depreciación, etc
- Método del costo de ventas; consiste en ordenar los gastos de acuerdo a su función como parte del costo de ventas o de las actividades de distribución o administración.

En este rubro no habrá un cambio excesivo ya que originalmente se clasificaban los gastos de acuerdo a su función, sin embargo la empresa se verá obligada a informar a través de un nota explicativa sobre la naturaleza de tales gastos, donde se incluirá al menos el monto de correspondiente a depreciación y amortización de gastos de personal.

COSTOS		9,425,989.16
Costo de Venta de Bienes		
Inmuebles	3,141,785.41	
Costo de Operación de Bienes		
Alquilados	4,816,160.06	
Otros Costos	<u>1,468,043.69</u>	
GASTOS		5,123,073.57
Gastos de Administración	2,416,467.82	
Gastos Financieros	<u>2,706,605.75</u>	

 US\$ 14,549,062.73
TOTAL COSTOS Y GASTOS
4.2.2.3.- Presentación de Estados Financieros con Base a Normas Internacionales de Contabilidad

A continuación se presentan los estados financieros elaborados en base a las NIC's.

A.- Balance General

Arrendamiento de Inmuebles, S. A. de C. V.
Balance General al 31 diciembre de 2001
 (Dólares de los Estados Unidos de América)

Activo		
Activos No Corrientes		US\$62,807,392.67
Propiedades, Planta y Equipo, neto	US\$49,794,515.73	
Propiedades de Inversión , neto	10,500,000.00	
Inversiones en Compañías Asociadas	1,535,974.89	
Gastos Pagados por Anticipado	84,068.67	
Otros Activos	<u>892,833.38</u>	
Activos Corrientes		US\$ 9,798,865.33
Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar, neto	US\$ 7,904,385.05	
Efectivo y Otros Medios Líquidos	<u>1,894,480.28</u>	
Total Activos		US\$ <u>72,606,258.00</u>

Pasivos y Patrimonio (Neto)**Capital y Reservas**

Capital Social	US\$ 11,657,142.85	US\$ 29,928,476.42
Reserva Legal	2,331,428.57	
Utilidades Retenidas	8,204,417.02	
Utilidades del Ejercicio	<u>7,735,487.98</u>	

Pasivo No Corriente

Obligaciones por Emisiones	US\$ 19,824,222.30	US\$ 27,559,303.40
Préstamos a Largo Plazo	<u>7,735,081.10</u>	

Pasivo Corriente

Cuentas por Pagar y Gastos Acumulados	US\$ 1,500,505.13	US\$ 15,118,478.18
Intereses por Pagar sobre Préstamos	99,986.35	
Anticipos y Depósitos de Clientes	6,520,536.51	
Impuestos por Pagar	2,370,639.64	
Dividendos por Pagar	16,669.43	
Porción Corriente sobre Préstamos a Largo Plazo	<u>4,610,141.12</u>	

Total Pasivo y Patrimonio NetoUS\$ 72,606,258.00**B.- Estado de Resultados**

Arrendamiento de Inmuebles, S. A. de C. V.
Estado de Resultados al 31 de diciembre de 2001
(Dólares de Los Estados Unidos de América)

INGRESOS:

Arrendamiento de Bienes Inmuebles	US\$19,221,094.43
Venta de Bienes Inmuebles	<u>4,978,657.58</u>
Total Ingresos de Operación	<u>24,199,752.01</u>

Menos:**COSTOS**

Costo de Operación por Bienes Inmuebles en Arrendamiento	US\$ 4,816,160.06
Costo de Operación por Venta de Bienes Inmuebles	3,141,785.41
Otros Costos	<u>1,468,043.69</u>
Total Costos de Operación	<u>9,425,989.16</u>

UTILIDAD BRUTA14,773,762.85**Menos:**

GASTOS	
Gastos de Administración	US\$ 2,416,467.82
Gastos Financieros	<u>2,706,605.75</u>
Total Gastos	<u>5,123,073.57</u>
UTILIDAD DE OPERACION	<u>9,650,689.28</u>
Más:	
OTROS INGRESOS	
Intereses Ganados	US\$ 320,583.48
Ingresos por Revaluaciones	<u>692,306.41</u>
Total Otros Ingresos	<u>1,012,889.89</u>
UTILIDAD DE DEL EJERCICIO ANTES DE RVA E	
IMPTOS	<u>10,663,579.17</u>
Menos:	
Reserva Legal	US\$ 557,451.55
Impuesto sobre La Renta	<u>2,370,639.64</u>
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	US\$ <u>7,735,487.98</u>

C.- Flujo de Efectivo

Este deberá ser desarrollado con los saldos del balance general del ejercicio anterior a efecto de obtener los incrementos o decrementos de las partidas en relación con el año 2001.

D.- Notas a los Estados Financieros

Estas son algunas notas que se consideran deben ser parte de los estados financieros, debido a que el estudio se enfoca a las Propiedades de Inversión se presentan solamente las referidas a ellas.

Las Propiedades de Inversión al 31 de diciembre de 2001 se presentan a continuación:

	<u>VALOR</u>	<u>(US DOLLARS)</u> <u>2001</u> <u>DEPRECIACION</u> <u>ACUMULADA</u>	<u>VALOR EN</u> <u>LIBROS</u>
AL COSTO			
EDIFICIOS E INSTALACIONES	378,076.55	(83,846.16)	294,230.39
TERRENOS	<u>9,513,463.20</u>		<u>9,513,463.20</u>
	9,891,539.75	(83,846.16)	9,807,693.59
REVALÚOS			
EDIFICIOS E INSTALACIONES	242,307.24		242,307.24
TERRENOS	<u>449,999.17</u>		<u>449,999.17</u>
	<u>692,306.41</u>	-	<u>692,306.41</u>
Total propiedades de Inversión	<u>10,583,846.16</u>	<u>(83,846.16)</u>	<u>10,500,000.00</u>

El movimiento anual de las Propiedades de Inversión al 31 de diciembre 2001 se presentan a continuación:

	<u>US DOLLARS</u>			
	<u>EDIFICIOS E</u> <u>INSTALACIONES</u>	<u>TERRENOS</u>	<u>REVALUOS</u>	<u>TOTAL</u>
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE 1999	313,134.22	10,675,301.11		10,988,435.33
ADICIONES				
RETIROS		(3,522,054.79)		(3,522,054.79)
DEPRECIACIÓN	<u>(18,903.83)</u>			<u>(18,903.83)</u>
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE 2000	294,230.39	7,153,246.32		7,447,476.71
ADICIONES		2,360,216.88	692,306.41	3,052,523.29
RETIROS				
DEPRECIACIÓN				
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE 2001	<u>294,230.39</u>	<u>9,513,463.20</u>	<u>692,306.41</u>	<u>10,500,000.00</u>

Los bienes en arrendamiento corresponden a los siguientes locales comerciales

PLAZA SUR
OCCIDENTE PLAZA
HIPER PLAZA
CONDOMINIOS LAS ANCLAS

El valor justo de estos bienes ha sido determinado con base en un avalúo independiente por un perito valuador autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, Un resumen de los valores razonables determinados al 31 de diciembre de 2001 se presentan a continuación:

	<u>US DOLLARS</u>
<u>CENTROS COMERCIALES Y OFICINAS</u>	<u>2001</u>
PLAZA SUR	2,100,206.31
OCCIDENTE PLAZA	798,797.01
HIPER PLAZA	3,727,541.62
CONDOMINIOS LAS ANCLAS	3,873,455.06
	<u>10,500,000.00</u>
Menos:	
VALOR NETO EN LIBROS	<u>9,807,693.59</u>
SUPERAVIT POR REVALUACION	<u><u>692,306.41</u></u>

4.3.- Efecto Financiero y Tributario por Aplicación de la Norma

4.3.1 Efectos Financieros de Aplicación de la Norma

a) Rentabilidad

Toda empresa necesita en algún momento saber sobre su situación financiera para así determinar y evaluar la gestión que ha realizado y que elementos intervienen en su funcionamiento, por ello se hace necesario que cada entidad implemente las herramientas necesarias para realizar un buen análisis financiero sobre su situación. Una de estas la constituyen las razones financieras, las cuales por sí solas no indican nada, tienen que ser comparadas con estados financieros antecesores o en este caso por aplicación de nueva normativa con la anterior, dentro del mismo giro del negocio o del mercado, e incluso con los mismos objetivos empresariales para poder tener un criterio objetivo sobre la empresa.

i. Margen de Utilidad Sobre Ventas

Este índice mide la utilidad neta por cada dólar de ventas; se calcula dividiendo la utilidad neta entre las ventas. Para la obtención de este margen se utilizarán los datos reflejados en el estado de resultados del ejercicio 2001, con y sin aplicación de la Norma Internacional de Contabilidad No. 40 “Propiedades de Inversión”

Sin aplicación de NIC’s

$$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Ventas}} = \frac{7,043,181.57}{24,199,752.01} = 0.291043 = 29.10\%$$

Con aplicación de NIC N° 40

$$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Ventas}} = \frac{7,735,487.98}{24,199,752.01} = 0.319651 = 31.97\%$$

Este margen de rentabilidad con aplicación de la norma tiende a aumentar, por lo que es muy beneficioso para las empresas arrendadoras de bienes inmuebles, ya que sus utilidades netas con relación a las ventas es mucho mayor que al no aplicarla, en este caso fue de dos puntos arriba en comparación a la normativa anterior

ii. Rendimiento de los activos totales

Este proporciona una idea del rendimiento global sobre la inversión ganado por la empresa y se calcula dividiendo la utilidad neta entre el monto de los activos totales.

Sin aplicación de NIC's

$$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Activos totales}} = \frac{7,043,181.57}{72,606,258.00} = 0.097005 = 10.00\%$$

Con aplicación de NIC N° 40

$$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Activos totales}} = \frac{7,735,487.98}{72,606,258.00} = 0.10654 = 11.70\%$$

iii. Rendimiento del Capital Contable

Este índice mide la tasa de rendimiento sobre la inversión de los accionistas, se obtiene de dividir el monto de la utilidad neta entre el capital contable de la empresa.

Sin aplicación de NIC

$$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Capital contable}} = \frac{7,043,181.57}{29,928,476.42} = 0.235334 = 23.53\%$$

Con aplicación de NIC N° 40

$$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Capital contable}} = \frac{7,735,487.98}{29,928,476.42} = 0.258466 = 25.85\%$$

4.3.2.- Efecto Tributario y Municipal

El aspecto más importante considerado por cualquier inversionista es el aspecto tributario que resultaría de la aplicación de la normativa que probablemente entrará en vigencia a partir del año 2004, para lo cual se presenta el impacto en el pago de impuestos, en este caso se verá como afecta la aplicación de las NIC's, en la determinación del impuesto sobre la renta y el de la Alcaldía de la municipalidad correspondiente.

4.3.2.1.- Ley de Impuesto Sobre la Renta

Se han considerado los datos que se reflejan en los estados financieros anteriores, para determinar una comparación en el cálculo de reserva e impuesto:

A.- Cálculo del impuesto sobre renta aplicando normas financieras de contabilidad al 31 de diciembre de 2001

Ingresos	\$ 24,520,335.49
Menos: Total de costos y gastos	14,549,062.73
Utilidad antes de reserva e impuestos	<u>9,971,272.76</u>
Menos: Reserva legal (a)	(557,451.55)
Más: Gastos no deducibles	<u>68,737.35</u>

Utilidad sujeta impuesto sobre renta	<u>9,482,558.56</u>
Menos: impuesto sobre renta	2,370,639.64
Utilidad del ejercicio después de reserva e	<u>7,111,918.92</u>
Impuesto	<u><u>7,111,918.92</u></u>

(a) Cálculo de Reserva Legal

Según artículo 295 y 123 del Código de Comercio la reserva legal para una sociedad anónima tiene como límite hasta un 20% de su capital social.

Tomando en cuenta lo anterior, se tienen los siguientes datos:

Reserva Legal 7 % sobre \$ 9,971,272.76	\$ 697,989.09
El monto acumulado de reserva legal al 31/12/00	<u>\$ 1,773,977.02</u>
Total reserva legal	<u>\$ 2,477,966.11</u>

La reserva legal sobrepasa el límite legal por lo tanto se deduce sólo el saldo restante para cubrir tal margen, es decir;

Capital social	\$ 11,657,142.85
El 20% del mismo asciende a	\$ 2,331,428.57
Menos: monto acumulado al 31/12/00	<u>\$ 1,773,977.02</u>

Reserva legal deducible	\$ <u>557,451.55</u>
-------------------------	----------------------

B.- Cálculo del impuesto sobre renta aplicando normas

internacional de contabilidad N° 40 al 31 de diciembre de 2001

Ingresos	\$ 24,199,752.01
Menos: Total de costos y gastos	14,549,062.73
Más: otros ingresos	320,583.48
Más: Utilidades por revaluaciones	692,306.41
	<hr/>
Utilidad antes de reserva e impuestos	10,663,579.17
Menos: Reserva legal (a)	(557,451.55)
Menos: Utilidades no gravadas(revaluaciones)	(692,306.41)
Más: Porción de Reserva Legal No Deducible	15,307.06
Más: Gastos no deducibles	68,737.35
	<hr/>
Utilidad sujeta impuesto sobre renta	9,497,865.62
Menos: impuesto sobre renta	2,374,466.41
	<hr/>
Utilidad del ejercicio después de reserva e	
Impuesto	<u>7,123,396.24</u>

(a) Cálculo de Reserva Legal No Deducible por Poseer Ingresos No Gravados

Además, según lo dispuesto en el Art. 31 numeral 1 de la Ley del

Impuesto sobre Renta, “ ...en el caso de sociedades que realizan tanto actividades gravadas como exentas, la reserva legal no será deducible en su totalidad, sino únicamente en la proporción correspondiente a operaciones gravadas”

Se deberá obtener un factor dividiendo los ingresos no gravados entre el total de ingresos, para después multiplicarlo por el monto de la reserva y de esta manera obtendríamos la proporción no deducible.

692,306.41

Factor

=

=

0.0282339

24,520,335.49

Factor = 2.82 %

Reserva Legal 7 % sobre \$ 9,971,272.76	\$ 697,989.09
Multiplicada por el factor obtenido (2.82% * 697,989.09)	<u>19,706.95</u>
Total reserva legal deducible	\$ 678,282.14

Sin embargo esta reserva sobrepasa el límite establecido en los artículos 123 y 295, del código de comercio, por lo que solamente se deduce \$ 557,451.55. Ver literal (a) del cálculo A.

Conclusión

Es importante hacer notar que cuando existan utilidades del ejercicio no gravadas conformadas por las revaluaciones del activo fijo, el impuesto sobre la renta se incrementa por el hecho de tener una reserva no deducible, además es necesario recalcar que si el monto total de las utilidades no gravadas son consideradas como sujetas de este impuesto puede darse el caso de erogaciones mayores e innecesarias que pueden llegar a descapitalizar a la empresa. Si el Código Tributario fuese reformado de acuerdo a la norma, tendría que pagarse el respectivo

impuesto por el monto total llevado a resultados lo cual vendría a favorecer al Estado por medio del aumento en la recaudación de impuestos, pero no a las empresas ya que pagarían por una utilidad que aún no ha sido realizada, así mismo puede darse el caso que en un determinado momento dicha utilidad no se realice y esto ocasionaría una descapitalización.

4.3.2.2 Tarifa de Arbitrios Municipales de la Ciudad de San Salvador

Toda empresa debe presentar su declaración y pagar los impuestos municipales a la correspondiente Alcaldía a más tardar el 31 de marzo de cada año, el cual es calculado sobre la base del activo total que la empresa posee. En el caso de la Empresa Arrendadora de Inmuebles, S.A. de C.V., a medida del aumento de las revaluaciones así incrementará el activo y por ende el pago de impuestos.

4.4.- Interpretación de párrafos específicos que pueden generar duda en su aplicación

Las NIC's han sido desarrolladas para ser aplicadas en un ámbito internacional es por ello que para su adopción en El Salvador se deberán estudiar y analizar detalladamente para identificar cuáles de

ellas son aplicables y sus discrepancias con el marco mercantil y tributario.

A efecto de presentar la norma en estudio, en un lenguaje más comprensible se han extraído algunos párrafos en los cuales se considera que ocasionaran alguna problemática de aplicación.

4.4.1.- Modelo del valor justo o razonable

Referencia

El párrafo N° 39 de la NIC N° 40, Propiedades de Inversión , afirma que la mejor evidencia del valor justo se da normalmente por los precios corrientes en un mercado activo por una propiedad similar en la misma localización y condición, y sujeta a un arrendamiento similar y a otros contratos. La empresa tiene cuidado de identificar cualquier diferencia en la naturaleza, localización o condición de la propiedad o en los términos contractuales de los arrendamientos y de otros contratos relacionados con la propiedad.

Problema

Consiste en determinar el proceso a seguir para conocer el valor razonable de un bien inmueble, dado que en el país no existe un mercado de activos para este tipo de bienes.

Conclusión

En El Salvador no existe un mercado abierto para la compra, venta y arrendamiento de las propiedades de inversión, por diversos factores; pero la norma en estudio plantea diversas alternativas ante esta situación, sin embargo considera que para este caso lo más factible es recurrir a un perito cualificado para la determinación del valor actual de dichos bienes.

En el párrafo 26, se explica que, dado que la norma exige que las empresas determinen el valor razonable de sus propiedades de inversión para propósitos de medición (del valor justo) o revelación (modelo de costo). Recomienda a estas, pero no las obliga, a determinarlo a partir de una tasación practicada por un experto independiente, que tenga capacidad profesional reconocida y una experiencia reciente en la localidad y en el tipo de propiedad que esta siendo valorada.

4.4.2 Servicios auxiliares entre las empresas

Referencia

El párrafo 9 menciona que “en ciertos casos, una empresa provee servicios auxiliares a los ocupantes de una propiedad mantenida por la empresa. En este caso la empresa tratará a esta como Propiedad de inversión si los servicios son un componente relativamente insignificante de lo pactado como un todo.”

Problema

¿Cuáles serán los parámetros que se adoptarán para determinar en qué medida los servicios auxiliares serán insignificantes?

Conclusión

Se consideran servicios auxiliares la vigilancia, mantenimiento, para determinar su relevancia se establecerá un rango de porcentajes dentro del cual se juzga significativo un servicio de mantenimiento, luego mediante regla de tres determinarlo para medir su proporción con respecto al total de la transacción. Así también instituir como política dentro de la empresa el proceso de cambio de uso de las propiedades, especificando quién será el encargado de autorizar la decisión y el medio

a través del cual se informará y sustentará el acuerdo para efectos contables.

Las normas dejan a criterio del contador tal transacción, sin embargo se establecerán parámetros bajo este enfoque, tales como el monto del contrato que se ha suscrito entre las partes, así como la naturaleza de los servicios que se presten.

4.4.3.- Registro de un ingreso no realizado

Referencia

En el párrafo 28 de la norma en estudio se puede encontrar que “Una ganancia o pérdida que surja de un cambio en el valor justo de la Propiedad de inversión, debe ser incluido en la utilidad o pérdida neta del período en el cual surge.”

Problema

- Al llevarse a ingreso se verá reflejado en la utilidad con el riesgo de considerarse como utilidad distribuible cuando en realidad aún no se ha realizado.

- Es una renta no percibida por lo tanto se convierte en ingreso no gravado y un gasto no deducible según el caso, sin embargo se puede caer en el error de tomarlo en cuenta para efectos del impuesto sobre renta.

- Implica un aumento en el pago de impuestos municipales, al aumentar el valor de los activos

Conclusión

Plantear una modificación a la legislación municipal para que al igual que el impuesto sobre renta no se considere gravable, y por lo tanto no pase a formar parte del activo el monto objeto de revaluación para efectos del cálculo de impuestos municipales, ya que está representado por un valor calculado en base a una estimación.

Es razonable requerir la presentación dentro de los resultados, ya que de acuerdo a lo planteado en el marco conceptual de las NIC's la definición de ingresos cubre tanto los ordinarios como las ganancias realizadas o no, éstas últimas se recomienda presentarlas por separado, lo cual ayudará a identificar las cantidades en este concepto. Motivo por

el cual se da énfasis al aspecto del impuesto municipal ya que es una implicación no favorable al aplicar el modelo del valor justo.

4.5.- Medidas Contables de Control Interno

El control interno comprende el plan de organización y el conjunto de métodos y medidas adoptadas dentro de un entidad para salvaguardar sus recursos, verificar la exactitud y veracidad de su información financiera y administrativa, promover la eficiencia en las operaciones, estimular la observación de las políticas y lograr el cumplimiento de las metas y objetivos programados, diseñado para proporcionar seguridad razonable con miras a la consecución de objetivos en las siguientes áreas:

- Efectividad y eficiencia en las operaciones
- Confiabilidad en la información financiera
- Cumplimiento de las leyes y regulaciones aplicables.

Se presenta a continuación procedimientos contables para los principales rubros del quehacer contable que se relacionan con el tratamiento contable de los bienes inmuebles.

4.5.1 Área del Activo no Corriente- Propiedades de Inversión

▪ **Definición:**

Son los activos que se adquieren o se tienen sin el afán de venderlos sino de utilizarlos en la obtención de rentas o plusvalías.

▪ **Función:**

Este rubro está compuesto por inmuebles, y representa el conjunto de propiedades, aprovechados en forma continua, permanente o semi-permanente en las operaciones normales de la empresa. Estos comprenden: terrenos y edificio. La adquisición de estos bienes presume el propósito de usarlos en la obtención de rentas y plusvalía y no de venderlos en el curso de las operaciones de la empresa.

▪ **Procedimientos de control interno aplicables**

Objetivos:

Salvaguardar los bienes que conforman este rubro y que dan lugar a la producción de ingresos por rentas o plusvalías.

Alcance:

- Establecer controles adecuados para la protección, manejo y buen uso de estos bienes, propiedad de la empresa.
- Asegurar el correcto registro de las entradas y las salidas de estos activos.
- Determinar responsabilidades entre el personal, con la separación de funciones para la autorización de transacciones, registros y control de estos bienes.

Descripción

- Las funciones de control y manejo de estos bienes deben separarse de las funciones de autorización de adquisición de los bienes y del registro contable.
- Las bajas o retiros por venta o desuso, así como la adquisición de nuevos bienes deben ser autorizados por el Gerente General.

- Debe existir un control estricto por parte de contabilidad de tener la certeza del buen registro de dichos bienes, efectuando las respectivas depreciaciones.

4.5.2.- Área de Activos no Corrientes- Impuestos por pagar

Descripción

- El contador elaborará declaración de impuestos y ésta será revisada y aprobada por el auditor fiscal
- Verificación de los gastos atendiendo su grado de aceptabilidad.

4.5.3 Área de Activos no Corrientes- Dividendos por Pagar

Descripción

- La distribución de dividendos se debe efectuar sobre utilidades líquidas y realizadas.
- La determinación de los mismos debe ser efectuada por la Junta General de accionistas.

- Los dividendos se deben calcular sobre las utilidades, previa deducción de los reservas legales y los impuestos.

V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Luego de recopilar la información teórica que fundamenta el trabajo, realizar la investigación de campo y presentar los resultados de un forma cuantitativa y cualitativa, así como la exposición de la propuesta sobre la aplicación de la Norma Internacional de Contabilidad No. 40 “Propiedades de Inversión”. Se presentan a continuación las conclusiones a que se llegaron después de realizar el trabajo, así como las respectivas recomendaciones.

Conclusiones

A pesar de que el país está a las puertas de adoptar las Normas Internacionales de Contabilidad, como base para la preparación y presentación de los estados financieros, existe un considerable número de contadores de las empresas arrendadoras de bienes inmuebles, que poseen poco conocimiento sobre el contenido y aplicación de la norma No. 40 “Propiedades de Inversión”, constituyéndose un factor influyente ya que en este tipo de empresas es donde mayor aplicabilidad tendrá dicha norma.

La preparación académica de todo profesional en Contaduría Pública influye en el análisis e interpretación de la norma en estudio, debido a que es a través de esta vía que se adquieren muchos de los conocimientos técnicos que fundamentan el criterio contable.

Con la presentación de los bienes inmuebles a valores de mercado o precios corrientes, se logra una mayor claridad de la información financiera que se presenta, lo cual conduce al mejoramiento de los índices de rentabilidad de la empresa.

La adopción por parte de las empresas del modelo del valor justo, trae consigo incidencias financieras y fiscales, que muchas de éstas se desconocen, debido al poco conocimiento que se tiene de la aplicación de la norma.

Recomendaciones

Fortalecer los conocimientos a través de eventos de discusión sobre la aplicación de normas en el país, con una metodología participativa en donde se incentive al profesional que se desempeña como contador o gerente financiero de las empresas arrendadoras, a fin de mantenerlos actualizados en cuanto a la normativa vigente.

Impulsar el desarrollo de la investigación contable dentro de las universidades, para que desde ahí surgan alternativas de solución dirigidas a los sectores empresariales del país; así como mejorar los sistemas de acceso a las temáticas desarrolladas por los estudiantes.

En la adopción del modelo del valor justo se debe tener mucha prudencia en las revaluaciones que se hagan sobre los bienes inmuebles, para evitar caer en la falta de confiabilidad de la información que se presenta.

Se requiere que las personas que están al frente de las empresas arrendadoras deberían considerar la alternativa de fortalecer los conocimientos de su personal mediante capacitaciones, sobre todo en lo que concierne a la Norma No. 40 a efecto de promover su divulgación y aplicación.

BIBLIOGRAFIA

Libros

ANDERSON, David R; Sweeney Dennis J; Willians Thomas A.;
Estadística para Administración y Economía. 7a. Edición,
International Thomson Editores, 1999, México, p.p 909

BAVARESCO DE PRIETO, Aura M[arina]. *Las Técnicas de la
Investigación*, Manual para Elaboración de Tesis, Monografías,
Informes. Grupo Editorial Iberoamérica. 4ª edición, 1978

BESLEY, SCOTT; Brigham Eugene F.; *Fundamentos de administración
Financiera*, Mc Graw-Hill; Traducción Jaime Gómez Mont; 12ª
edición, 2000

Comité de Normas Internaciones de Contabilidad, “*Normas
Internacionales de Contabilidad*”, traducción al español por el
Instituto Mexicano de Contadores Públicos, 2001

Diccionario de Sinónimos y Antónimos, Grupo Océano, 1997

ELIZONDO López, Arturo; *“Metodología de la Investigación Contable”*,
2ª. Edición, México, 1992, p.p 441

HERNANDEZ Sampieri, Roberto; Fernández Collado, Carlos y Baptista
Lucio Pilar *“Metología de la Investigación”*, 2ª. Edición, , Mc Graw
Hill, p.p 501

MENDOZA Orantes, Ricardo, editor. *“Recopilación de Leyes Mercantiles”*,
3ª. Edición, 2001, Editorial Jurídica Salvadoreña

___ *“Recopilación de Leyes Tributarias”* – Código Tributario, Leyes de
Impuesto Sobre la Renta, Impuesto al Valor Agregado, su Reglamento
y Leyes Conexas. (con sus reformas) 25ª. Edición, 2001, Editorial
Jurídica Salvadoreña

___ *Legislación Municipal* (con sus reformas). Ley General Tributaria y
Tarifa de Arbitrios de la Municipalidad de San Salvador, 4ª. Edición,
2000, Editorial Jurídica Salvadoreña

MILLER, Jan R. Williams, C.P.A. y Holzmann, Oscar J. (traductor) *Guía
de Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados*. Un análisis
de todos los P.C.G.A. que están en vigencia en los Estados
Unidos, 1996, 5ª. Edición en español, pp. 66.17

MORENO Fernández, Joaquín A.; *Las Finanzas en la empresa*, Información, análisis, recursos y planeación; 5ª edición, 1994, Instituto Mexicano de Contadores Públicos.

MUELLER, Gerhard G., Gervon Helen y Meek Gary K. “Contabilidad – una perspectiva internacional” 4ª. Edición, 1999, Mc Graw Hill, p.p. 215

ORTEGA Martínez, Enrique; *Manual de Investigación General*. Editorial Pirámide, Madrid 1981

OSORIO, Manuel “*Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales*” Argentina, 1991, Editorial Heliasta S.R.L.,

VASQUEZ LOPEZ, Luis “Recopilación de Leyes en materia Municipal”., 1999 ,San Salvador. Editorial L&S

Tesis

AGUILAR González Francisco Javier; González Guandique José Rigoberto; Mejía Santos Rosa Lidia; “*El arrendamiento financiero*

como una fuente alternativa de financiamiento, para la adquisición de Maquinaria y Equipo y su incidencia en los Estados Financieros de las empresas industriales en el área metropolitana”, 1996, p. 151

CORNEJO Pérez, Mario Hernán; Alarcón Pérez, Samuel Saúl; Valladares Castro, Juan Felipe; *“El perfil del contador público ante las demandas empresariales en el entorno de la globalización económica”, 1997, p. 150*

CRUZ Argueta, José Isidro, Menjívar Franco, Francisco Javier; Serrano Orellana, Jorge Enrique, *“Análisis Teórico Práctico de las Normas Internacionales de Contabilidad, de la 1 a la 22; su aplicabilidad e incidencia en los estados financieros”, El Salvador, 1997, 203 p.*

MEJIA Monge, José Rodolfo; Luna Canales, Ascención; Rivas Ramírez, Guillermo *“Aplicabilidad de los principios de contabilidad de contabilidad generalmente aceptados en la revaluación de activo fijo de las empresas mercantiles de El Salvador y su incidencia en los Estados Financieros.”, 1999, 192 p.*

 **Documentos de trabajo**

ROCHAC, Alfonso; *“Manual de avalúos”*, Tomo I, 1ra. Parte, s/f

CONSEJO DE VIGILANCIA DE LA PROFESIÓN DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA Y AUDITORIA, *Congreso de contadores,*
Nov.2002

ANEXO 1
PUBLICACIONES
No se incluyen en el archivo

ANEXO 2
CUESTIONARIO

Cuestionario

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS
ESCUELA DE CONTADURÍA PÚBLICA**

Cuestionario No. _____

Introducción

En el marco del proceso de graduación del año 2002, se desarrolla una investigación sobre la APLICACIÓN DE LA NORMA INTERNACIONAL DE CONTABILIDAD No. 40 “PROPIEDADES DE INVERSIÓN” EN LAS EMPRESAS ARRENDADORAS DE BIENES INMUEBLES DEL MUNICIPIO DE SAN SALVADOR, tomando en cuenta los aspectos financieros y tributarios que puedan afectar a los estados financieros. Motivo por el cual solicitamos su ayuda contestando objetivamente el presente cuestionario. Su respuesta serán tratadas con la debida confidencialidad.

Objetivo del cuestionario:

Obtener información sobre el tratamiento contable aplicado a bienes inmuebles dedicados a la obtención de rentas y plusvalía, con el fin de determinar las implicaciones de la aplicación de la Norma Internacional de Contabilidad No. 40 “Propiedades de Inversión”.

Instrucciones

Lea cuidadosamente las preguntas que se formulan, marque con una equis (X) aquellas preguntas que lo requieran y conteste objetivamente según sea el caso.

Fecha: Día Mes Año

Preguntas :

- 1.- Grado académico
- a) Bachiller: _____
- a) Estudiante Universitario: _____
- b) Licenciado en Contaduría Pública: _____
- c) Licenciado en admón. de Empresas: _____
- d) Otro (especifique): _____

Objetivo:

Evaluar si el nivel académico del contador influye en la interpretación y aplicación de la NIC No. 40.

- 2.- ¿Conoce sobre la Norma Internacional de Contabilidad No. 40 "Propiedades de Inversión" ?
- a) SI _____ b) NO _____

Objetivo:

Determinar el grado de conocimiento acerca de la norma en estudio, por parte de los contadores de las empresas arrendadoras.

- 3.- ¿A través de que medios ha conocido o profundizado sus conocimientos sobre NICs?
- a) Estudio académicos _____ b) Seminarios _____
- c) Lectura e interés personal _____ d) Capacitaciones _____
- e) Otros _____

Objetivo:

Evaluar el interés tanto del contador como de la empresa por involucrarse en la adopción de tal normativa.

4.- ¿Qué tipo de bienes inmuebles son mantenidos con el afán de obtener rentas o plusvalía ?

a) Terrenos _____ b) Edificios _____ c) Parte de ellos _____

Objetivo:

Evaluar la posibilidad de aplicación de la norma

¿ Conoce usted la aplicación del modelo del valor Justo?

Si _____ NO _____

Si su respuesta es positiva.

Mencione algunos aspectos sobresalientes

Objetivo:

Determinar el grado de conocimiento que poseen sobre los modelos de valuación expuestos por la norma.

6. ¿Sobre qué base contabiliza los bienes inmuebles?

a) Costo _____ b) Precios de mercado _____
c) Valúo hecho por perito _____ d) Otro (especifique)

Objetivos:

Conocer que parámetros de medición relativos a los bienes inmuebles utiliza la empresa, para tener una base del método que aplica.

7.- ¿Es generalizada dicha política para toda la partida de Propiedades de Inversión?

a) SI _____

b) NO _____

Objetivo:

Saber si la empresa es consistente en la contabilización de tales bienes, de acuerdo a la NIC No. 40.

8.- ¿Qué notas incluye en los Estados Financieros sobre las Propiedades de Inversión?

Explique. _____

Objetivo:

Verificar si cumple con los requisitos de revelación propuestos por la norma.

8.- ¿Qué beneficios considera que obtendrá su empresa al aplicar la NIC No. 40 "Propiedades de Inversión", en la elaboración y presentación de sus Estados Financieros?

Objetivo:

Conocer la utilidad que esta norma tendría para el empresario dedicado al arrendamiento de bienes inmuebles.

9.- Según su opinión, ¿Qué efecto tributario ocasionará la aplicación del modelo de valor justo a los bienes inmuebles?

Objetivo:

Determinar si por la aplicación de la norma tiene alguna incidencia tributaria.

10.- En una revaluación de un bien inmueble, ¿Qué tratamiento contable aplica?

a) Registrando el valor a revaluar a una cuenta de Patrimonio
(Superávit por Revaluación) _____

b) Llevando dicho monto a resultados del ejercicio
(Ingresos o gastos) _____

Objetivo:

Identificar el tratamiento contable dado a las revaluaciones de bienes inmuebles.

ANEXO 3
LISTADO DE EMPRESAS

No.	EMPRESA	No.	EMPRESA
1	COASIN EL SALVADOR S.A. DE C.V.	31	ABREGO NOVOA Y CIA DE C.V.
2	COINSAL S.A. DE C.V.	32	ACTIVOS INDUSTRIALES SALVADOREÑOS,S.A.DE C.V.
3	CORPORACION GRS S.A. DE C.V.	33	ADALGISA S.A. DE C.V.
4	FAVERO S.A. DE C.V.	34	AGRICOLA Y LOTIFICACIONES S.A.
5	FLORIRENE S.A. DE C.V.	35	AGROINDUSTRIAS LATINAS S.A. DE C.V.
6	GAMIO RAMOS Y CIA.	36	ALAMBRA
7	GRUPO LEMUS - O BYRNE,S.A.	37	ALESCO S.A. DE C.V.
8	INGUCA S.A. DE C.V.	38	ALEXANDER INC,S.A.DE C.V.
9	INMOBILIARIA ONIX, S.A. DE C.V.	39	ALLIN S.A. DE C.V.
10	INVERSIONES MAM S.A. DE C.V.	40	ALNEXUS S.A. DE C.V.
11	INVERSIONES SALAMANCA S.A. DE C.V.	41	ALQUILERES OSCAR S.A. DE C.V.
12	INVERSIONES SAN ROMAN S.A. DE C.V.	42	AMIQUINO,S.A.DE C.V.
13	LOS APOSTOLES S.A. DE C.V.	43	ARCAR S.A. DE C.V.
14	OLFELI,S.A. DE C.V.	44	AROPAR S.A. DE C.V.
15	PARAVER S.A. DE C.V.	45	ARRENDADORA CORPORATIVA S.A. DE C.V.
16	ULLOA MUÑOZ S.A. DE C.V.	46	ARRENDADORA DESARROLLO S.A. DE C.V.
17	VARIOS NEGOCIOS,S.A DE C.V.	47	ARRENDADORA GBM S.A. DE C.V.
18	COMPLEJO COMERCIAL GERARDO BARRIOS	48	ARRENDAMIENTO E INVERSIONES S.A. DE C.V.
19	HASBUN DECK Y CIA.	49	ARRENDAMIENTOS COM.METRO PARQ.Y POLARIZADO COSMOS
20	HASBUN Y GAZZOLO S.A. DE C.V.	50	AURA S.A.
21	INVERSIONES ORION S.A. DE C.V.	51	AVAXCO S.A. DE C.V.
22	TURISTICOS DEL PACIFICOS	52	AYACUCHO S.A. DE C.V.
23	NEGOCIOS RONALD	53	BDM INVERSIONES S.A. DE C.V.
24	F-PEÑA MORENO, S.A DE C.V.	54	BELLAVISTA,S.A. DE C.V.
25	KRISHA S.A	55	BELPA BIENES RAICES S.A. DE C.V.
26	LOS FUNDADORES COMPAÑIA INMOBILIARIA,	56	BENEDETTY Y CIA.

- S.A DE C.V
- | | |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 27 ACCIONES INDUSTRIALES S.A. DE C.V. | 57 BIENES INMUEBLES S.A. DE C.V. |
| 28 INVERSIONES INMOBILIARIAS
INTERAMERICANAS S.A./C.V | 58 BIENES RAICES S.A. DE C.V. |
| 29 ARRENDADORA DEL ORIENTE | 59 AYACUCHO S.A DE C.V. |
| 30 (C+I) UNIVERSAL S.A. DE C.V. | 60 JUBELER |
| 61 DABEL S.A. DE C.V. | 91 BIG DADDY'S S.A. DE C.V. |
| 62 MARCOLIS S.A. DE C.V. | 92 BISERVI S.A. DE C.V. |
| 63 ICCA DE E WEBB CIA DE INVERSIONES | 93 BORDADOS SPIDER |
| 64 PROSANI S.A | 94 BOU LOPEZ Y CIA. |
| 65 INMOBILIARIA Y VALORES S.A DE C.V. | 95 BRINKEIRO S.A. DE C.V. |
| 66 PINTO S.A DE C.V. | 96 BUENA VENTURA S.A. DE C.V. |
| 67 PRODICA S.A DE C.V. | 97 CAMA S.A. DE C.V. |
| 68 APOYO CONECCION | 98 CARBIN S.A. DE C.V. |
| 69 FOMENTO AGRICOLA | 99 CARLETY S.A. DE C.V. |
| 70 CASAS TERRENOS S.A. | 100 CARLOS ANTONIO WRIGHT S.A. DE C.V. |
| 71 CEFINCO S.A. DE C.V. | 101 CARMA S.A. DE C.V. |
| 72 CELIA ZAPATA DE LLORT S.A. DE C.V. | 102 ESCALON NUÑEZ,S.A.DE C.V. |
| 73 CENIT,S.A. | 103 ESCUDO S.A. DE C.V. |
| 74 CHITO,S.A. DE C.V. | 104 ESMAGRI S.A. DE C.V. |
| 75 CODEVI S.A. DE C.V. | 105 ESSESA DE C.V. |
| 76 COMERCIAL ANSART,S.A.DE C.V. | 106 ESTEBA PASCUAL S.A. DE C.V. |
| 77 COMERCIAL INMOBILIARIA S.A. | 107 F.M. INVERSIONES S.A. DE C.V. |
| 78 COMERCIAL PALOMO S.A. | 108 FERAS S.A. DE C.V. |
| 79 COMPAÑIA DE LOTIFICACIONES SALVADOREÑA
S.A./C.V. | 109 FERMER S.A. DE C.V. |
| 80 COMPAÑIA MARINA DE SOL E HIJOS,S.A. DE
C.V. | 110 FERTILIZANTES SALVADOREÑOS,S.A.DE C.V. |
| 81 COMUNICACIONES UNIVERSALES,S.A.DE C.V. | 111 FINCAS NEGOCIOS S.A. DE C.V. |

- 82 CONPRE S.A. DE C.V.
83 CONSEJO S.A. DE C.V.
84 CONSTRUCCIONES Y ELECTROMECHANICA S.A.
DE C.V.
85 CORIC S.A. DE C.V.
86 CORPORACION FLORENCIA S.A. DE C.V.
87 CORPORACION NACIONAL,S.A.DE C.V.
88 CORPORACION ROSARIO S.A. DE C.V.
89 CORPORACION SANTA ELENA S.A. DE C.V.
90 CORPORACION VIVA S.A. DE C.V.
- 121 COVEIN S.A. DE C.V.
122 CRISTALEX S.A. DE C.V.
123 D.P. INVERSIONES S.A. DE C.V.
124 DALUMO S.A. DE C.V.
125 DAZA HERRERA S.A. DE C.V.
126 DESARROLLADORA PINARES DE SUIZA S.A. DE
C.V.
127 DESARROLLO AGRICOLA S.A. DE C.V.
128 DOBLE GEMINIS S.A. DE C.V.
129 EDECA
130 EDIFICACIONES CARDONA S.A. DE C.V.
131 EDIFICACIONES CHOussy S.A. DE C.V.
132 EL ARMADILLO S.A.
133 EL GUAYCUMEN,S.A.
134 EL JABALI S.A. DE C.V.
135 EL RANCHO S.A. DE C.V.
136 EL TECOLOTE S.A.
137 EL TORDITO S.A. DE C.V.
- 112 FOMENTO AGRICOLA S.A.
113 FORMOSA GARMENTS,S.A. DE C.V.
114 FU-TIP S.A. DE C.V.
115 GIVE S.A. DE C.V.
116 GONZALEZ ARGUELLO DE C.V.
117 GRUPO DE SERVICIOS S.A. DE C.V
118 GRUPO FINANCIERO PACIFIC S.A. DE C.V.
119 GRUPO INMOBILIARIO SAN JUAN S.A.
120 GRUPO UNION S.A. DE C.V.
- 151 GUANDIQUE & CIA
152 GUZMAN VELASCO S.A. DE C.V.
153 H. & R. COMPAÑIA S.A. DE C.V.
154 HELISA S.A. DE C.V.
155 HORIZONTES DEL FUTURO S.A. DE C.V.
156 HORIZONTES SALVADOREÑOS S.A. DE C.V.
- 157 HOSPEDAJE SAN MARTIN
158 HOTEL RITZ CONTINENTAL S.A. DE C.V.
159 HUELLAS S.A. DE C.V.
160 I.T.P. S.A. DE C.V.
161 ICCA DEL E.WEBB, CIA DE INVERSIONES,S.A.
162 IDEL S.A. DE C.V.
163 INCOLINAS S.A. DE C.V.
164 INCOMECA S.A. DE C.V.
165 INCOMER
166 INCUBADORA GRAMONT,S.A.DE C.V.
167 INDUSTRIAS Y SISTEMAS S.A. DE C.V.

138 ENELCORRAL S.A. DE C.V.
139 ERMITA S.A. DE C.V.
140 INMOBILIARIA CHILAMATAL S.A. DE C.V.
141 INMOBILIARIA DEL LITORAL,S.A. DE C.V.
142 INMOBILIARIA E INVERSIONES S.A. DE C.V.
143 INMOBILIARIA EL SITIO S.A. DE C.V.
144 INMOBILIARIA HASBUN S.A.
145 INMOBILIARIA LA SELECTA S.A. DE C.V.
146 INMOBILIARIA MONTEALEGRE S.A. DE C.V.
147 INMOBILIARIA OLIMPICA S.A. DE C.V.
148 INMOBILIARIA PLAZA UNIVERSAL S.A. DE C.V.
149 INMOBILIARIA SAN BENITO S.A. DE C.V.
150 INMOBILIARIA SAN LUIS S.A. DE C.V.

181 INVERIONES PIURA S.A. DE C.V.
182 INVERSIONES ABREN S.A. DE C.V.
183 INVERSIONES ACTIVAS S.A. DE C.V.
184 INVERSIONES BOLIVAR S.A. DE C.V.
185 INVERSIONES COLON S.A. DE C.V.
186 INVERSIONES CONCARLOS S.A. DE C.V.
187 INVERSIONES CORPORATIVAS MULTIPLES S.A.
DE C.V.
188 INVERSIONES DEL CARMEN S.A. DE C.V.
189 INVERSIONES E.S. S.A. DE C.V.
190 INVERSIONES EL NACASCOLO S.A. DE C.V.
191 INVERSIONES ELIZA S.A. DE C.V.
192 INVERSIONES ELYANA S.A. DE C.V.

168 INLOVE,S.A.DE C.V.
169 INMOBILIARIA ARAGON S.A. DE C.V.
170 INMOBILIARIA CAMPESTRE S.A. DE C.V.
171 INMOBILIARIA CATALANA S.A. DE C.V.
172 INMOBILIARIA SAN RAFAEL,S.A. DE C.V.
173 INMOBILIARIA SEU S.A. DE C.V.
174 INMUEBLES Y CONSTRUCCIONES S.A. DE C.V.
175 INROSA, S.A. DE C.V.
176 INSOVESA S.A. DE C.V.
177 INTEGRACION DE ACCIONES Y SERVICIOS S.A. DE C.V.
178 INTERCAMBIOS INDUSTRIALES S.A. DE C.V.
179 INVASA
180 INVENSA S.A. DE C.V.

211 INVERSIONES SAN DIEGO S.A. DE C.V.
212 INVERSIONES SAN MARCELINO S.A. DE C.V.
213 INVERSIONES SANTA CLARA,S.A.
214 INVERSIONES SIHUATEHUACAN,S.A.DE C.V.
215 INVERSIONES SIMCO S.A. DE C.V.
216 INVERSIONES SUMA,S.A. DE C.V.
217 INVERSIONES TOSCANA S.A. DE C.V.
218 INVERSIONES VALLE VERDE,S.A.DE C.V.
219 INVERSIONES VARIAS S.A. DE C.V.
220 INVERSIONES VASQUEZ PADILLA S.A. DE C.V.
221 INVERSIONES VILLANUEVA, S.A. DE C.V.
222 INVERSIONES VIPER S.A. DE C.V.

- 193 INVERSIONES FLORES S.A.
194 INVERSIONES GLASA S.A. DE C.V.
195 INVERSIONES L Y R. S.A. DE C.V.
196 INVERSIONES MARTINEZ UMAÑA S.A. DE C.V.
197 INVERSIONES MEDICAS
198 INVERSIONES S.A. DE C.V.
199 INVERSIONES S.S. S.A. DE C.V.
200 LOS TULIPANES S.A. DE C.V.
201 LOTIFICACIONES DEL PACIFICO S.A. DE C.V.
202 LOTIFICACIONES EFRAM S.A. DE C.V.
203 LOTIFICACIONES HECTOR ESCALANTE
204 LOTIFICACIONES Y NEGOCIOS DIVERSOS
205 LUIVAL S.A. DE C.V.
206 MARIA TERESA COTUZZO DE VILLACORTA.
207 MASISO INVERSIONES S.A. DE C.V.
208 MAUBECA S.A. DE C.V.
209 MAURICIO A.LARA Y ASOCIADOS S.A.
210 MAZORRA S.A. DE C.V.
- 241 MENDEZ GAMERO,S.A.DE C.V.
242 MIRAYA S.A. DE C.V.
243 MONSERRATE S.A. DE C.V.
244 MONTEALBAN S.A. DE C.V.
245 MOTEL LA CIGARRA
246 MULTIPLEX S.A. DE C.V.
247 MULTIPLICA S.A. DE C.V.
248 NAPOLES S.A. DE C.V.
249 NIASA
250 NORLY, S.A.
- 223 INVERSIONES VISION S.A. DE C.V.
224 INVERSIONES, J.R.
225 INVYAR S.A. DE C.V.
226 ITA S.A. DE C.V.
227 IURIS S.A. DE C.V.
228 IZALCO JOCKEY CLUB
229 JACO S.A. DE C.V.
230 JOPASOL, S.A. DE C.V.
231 JOSEANA INVERSIONES,S.A.DE C.V.
232 JOSMAN CONSTRUCCIONES S.A. DE C.V.
233 JUAN GRANE Y CIA.
234 JUBIS S.A. DE C.V.
235 KATA, S.A. DE C.V.
236 KIRSA, S.A. DE C.V.
237 KORADI S.A. DE C.V.
238 KRISHA S.A.
239 LA ALCANCIA S.A. DE C.V.
240 LA FLORECITA S.A. DE C.V.
- 271 LA MARQUESA S.A.
272 LA MASCOTA S.A. DE C.V.
273 LA PROVIDENCIA S.A. DE C.V.
274 LAMBRUSCO S.A. DE C.V.
275 LAS CUATRO ESTRELLAS S.A. DE C.V.
276 LAUSENNE S.A. DE C.V.
277 LETRUDI,S.A.
278 LIBANO S.A. DE C.V.
279 LOCEGA S.A. DE C.V.
280 LOS FUNDADORES CIA.INMOBILIARIA S.A. DE C.V.

251 NOVINTER S.A. DE C.V.
252 NOVOA PEREZ Y CIA.
253 ODONTOLOGOS ASOCIADOS S.A. DE C.V.
254 OJO DE AGUA S.A. DE C.V.
255 OMNI-INVER S.A. DE C.V.
256 OPERACIONES SAN BLAS S.A.
257 OPERACIONES Y COMERCIALIZACION S.A. DE C.V.
258 OPERCAIONES PASO S.A. DE C.V.
259 ORFEO S.A. DE C.V.
260 ORTEGA ARGUELLO DE C.V.
261 PAREDES MARTELL HERMANOS DE C.V.
262 PATRICIA S.A. DE C.V.
263 PEMERAL S.A.
264 PINOMAR S.A. DE C.V.
265 PLAZA JOSE ELIGE ISABEL
266 POLLONAS S.A. DE C.V.
267 PRACA,S.A. DE C.V.
268 PRAVACA,S.A. DE C.V.
269 PREDIOS,EDIFICIOS Y CONDOMINIOS S.A. DE C.V.
270 TRABAR, S.A. DE C.V.

301 ROSAUMAR S.A. DE C.V.
302 ROSIMAR S.A. DE C.V.
303 RUIZ IMERY Y CIA
304 RUSSO BRANDA S.A. DE C.V.
305 SAGU S.A. DE C.V.

281 PREMA S.A. DE C.V.
282 PRINFIN S.A. DE C.V.
283 PROBIEN S.A. DE C.V.
284 PROMOCIONES S.A.
285 PROMOCIONES URBANAS S.A. DE C.V.
286 PROYECTOS HABITAC.Y SERV. DE EL SALVADOR S.A./
287 PROYECTOS SALVADOREÑOS S.A. DE C.V.
288 PROYECTOS Y VALORES,S.A. DE C.V.
289 PRUDENCIO HERMANOS,S.A.
290 PWIA INVERSIONES,S.A.DE C.V.
291 R G C INTERNACIONAL S.A. DE C.V.
292 RAGAN S.A. DE C.V.
293 RAIT S.A. DE C.V.
294 RANCHER S.A. DE C.V.
295 REDEX S.A. DE C.V.
296 REKNIR S.A. DE C.V.
297 RENTAS VARIAS S.A. DE C.V.
298 RENTEQUIPSAL,S.A. DE C.V.
299 REYNOSA, S.A. DE C.V.
300 ROBENIA S.A. DE C.V.

331 INVERSIONES SAN FRANCISCO S.A. DE C.V.
332 INVERSIONES SELECTAS,S.A.DE C.V.
333 INVERSIONES TIERRA DEL SUR S.A. DE C.V.
334 LA CIUDADELA,S.A.DE C.V.
335 LA HIDRAULICA S.A. DE C.V.

- 306 SALMEX, S.A. DE C.V.
307 SAN GERARDO,S.A.DE C.V.
308 SAN LUIS S.A. DE C.V.
309 SANDI S.A. DE C.V.
310 SERVIAL S.A. DE C.V.
311 SILMI,S.A.DE C.V.
312 SOC.COOP. LA PROVIDENCIA DE R.L.
313 SOCIEDAD COOPERATIVA EL ROBLE DE ORIENTE DE R.L.
314 SOL MONTALVO,S.A. DE C.V.
315 SPARTAN S.A. DE C.V.
316 T.C. OPTIONS S.A. DE C.V.
317 TICHI S.A. DE C.V.
318 TIMPIX S.A.
319 TONINA S.A. DE C.V.
320 TOWER APARTAMENT SUITES
321 TRES CINCO S.A. DE C.V.
322 TRES OROS,S.A. DE C.V.
323 TRES RIOS S.A. DE C.V.
324 TRESERRES S.A. DE C.V.
325 TRUZAL S.A. DE C.V.
326 TURISTICA DEL PACIFICO S.A. DE C.V.
327 URBANIZACIONES CUSCATLAN,S.A.DE C.V.
328 VAIRO BIZZARRO S.A. DE C.V.
329 VALORES DE EL SALVADOR S.A. DE C.V.
330 VANESA S.A. DE C.V.
- 336 LETICIA,S.A.DE C.V.
337 LOTIFICACIONES EL FARO S.A. DE C.V.
338 LUSALCO S.A. DE C.V.
339 MALI S.A. DE C.V.
340 MALTEC S.A. DE C.V.
341 MARJU,S.A.DE C.V.
342 MAY S.A DE C.V.
343 MONTE REAL,S.A.DE C.V.
- 344 PARQUE INDUSTRIAL ZETA EL SALVADOR S.A. DE C.V.
345 PROYCA
346 PUNTA DEL SOL, S.A. DE C.V.
347 R.T.G., S.A. DE C.V.
348 RABINAL S.A.
349 RECURSOS INTEGRALES S.A. DE C.V.
350 REIN S.A. DE C.V.
351 SALMATA
352 SAN VICENTE S.A. DE C.V.
353 STELLA S.A. DE C.V.
354 VALORES Y ACTIVOS INDUSTRIALES S.A. DE C.V.
355 ZONA INDUSTRIAL S.A. DE C.V.
356 INMOBILIARIA SOFIA S.A. DE C.V.
357 PROYECTOS DINAMICOS S.A. DE C.V.
358 EDIFICIO CENTRO SCAN
359 BIENES Y RAICES SAN LUIS
360 IMMUEBLES AYMAR S.A. DE C.V.
- 361 VENTURA S.A. DE C.V.
- 391 EL SITIO S.A.

- 362 VERA SAENZ E HIJOS
363 VESPER S.A.
364 VISAMOSU, S.A. DE C.V.
365 YUDICE BLANDON S.A. DE C.V.
366 FRAMIDES DE EL SALVADOR
367 OFICINA DE SERVICIOS S/N
368 ACONDIAZ S.A.
369 ANFARA S.A. DE C.V.
370 BEBICA S.A. DE C.V.
371 CALT INTERNATIONAL S.A. DE C.V.
372 INVERSIONES ROBLE
373 CIA.SALVADOREÑA DE GESTION INMOBILIARIA S.A./C.V.
374 CONSORCIO INDUSTRIAL SAN RAFAEL
375 COSACO S.A. DE C.V.
376 DENIL S.A. DE C.V.
377 DESARROLLO BELLA VISTA,S.A. DE C.V.
378 DESARROLLOS CONTINENTAL,S.A.DE C.V.
379 EKAMYL S.A. DE C.V.
380 EL TESON S.A. DE C.V.
381 EOLO S.A.
382 EQUIPOS H S.A. DE C.V.
383 HENSIL S.A. DE C.V.
384 INMOBILIARIA HELVETIA S.A. DE C.V.
385 INVERMALT S.A. DE C.V.
386 INVERSIONES INDUSTRIALES SAN RAFAEL S.A. DE C.V.
387 INVERSIONES J.J. S.A. DE C.V.
388 INVERSIONES LA CUEVA S.A. DE C.V.
389 INVERSIONES MH S.A. DE C.V.
392 PROBYRA
393 BIENES Y SERVICIOS B D R
394 INVERSIONES SAN DIEGO S.A. DE C.V.
395 MARISCAL S.A. DE C.V.
396 PROMOCIONES Y VALORES
397 MOBILIARIO Y EQUIPO S.A. DE C.V.
398 ROALEX S.A. DE C.V.
399 MERSO S.A. DE C.V.
400 DESARROLLOS CONTINENTAL S.A. DE C.V.
401 TRES CINCO, S.A. DE C.V.
402 PAREDES MARTELL HERMANOS, DE C.V.
403 ARRENDADORA GBM, S.A. DE C.V.
404 MONERC,S.A.DE C.V.
405 BIENES INMUEBLES,S.A.DE C.V.
406 LAMAR
407 COMUNICACIONES UNIVERSALES,S.A.DE C.V.
408 FAVERO S.A. DE C.V.
409 ACTIVOS INDUSTRIALES SALVADOREÑOS S.A. DE C.V.
410 MEDICOS ESPECIALISTAS S.A. DE C.V.
411 INMOBILIARIA SAN RAFAEL S.A. DE C.V.
412 PRODISA S.A.
413 PROYECTOS DE FUTURO S.A. DE C.V.
414 CONCENTRADOS BALANCEADOS, S.A. DE C.V.
415 INVERSIONES ORION S.A. DE C.V.
416 HASBUN Y GAZZOLO, S.A. DE C.V.
417 HASBUN DECK Y CIA.
418 CORPORACION GRS S.A. DE C.V.
419 SOCIEDAD COOPERATIVA EL ROBLE DE OTE. DE R.L.

390 OFICINA ADMINISTRATIVA DEL CTRO. COM. LA
MASCOTA

421 OFICINA HANS HAMBURGER
422 EDINLAMA S.A. DE C.V.
423 IMVERSIONES S.A. DE C.V.
424 DIVA S.A.
425 INESCO S.A. DE C.V.
426 COMPAÑIA MARINA DE SOL E HIJAS S.A. DE
C.V.
427 INTI, S.A. DE C.V.
428 CHANCALA, S.A. DE C.V.
429 PROPULTRAN, S.A. DE C.V.
430 INMOBILIARIA SAN JOSE, S.A. DE C.V.
431 PROYECTOS DINAMICOS S.A.
432 COMERCIAL PALOMO S.A.
433 HOTEL RITZ CONTINENTAL S.A. DE C.V.
434 INVERSIONES DEL CARMEN S.A. DE C.V.
435 EMAYRE S.A. DE C.V.
436 ADRIATICA S.A. DE C.V.
437 PREMA S.A. DE C.V.
438 LOTIFICACION MONTREAL
439 ESTEBA PASCUAL S.A. DE C.V.
440 CASA DE HUESPEDES EL AMANECER
441 INVERSIONES Y ARRENDAMIENTO S.A. DE C.V.
442 TURISTICA DEL PACIFICO S.A. DE C.V.
443 CRISTALEX, S.A. DE C.V.

420 INDUSTRIAS DE CAFE,S.A. DE C.V.

451 INVERSIONES NAPAD, S.A. DE C.V.
452 INVERSIONES KAFATI S.A. DE C.V.
453 INVERSIONES INMOBILIARIAS DELTA, S.A. DE C.V.
454 RICARMI, S.A. DE C.V.
455 INVERSIONES FLORES S.A.
456 MARJU S.A. DE C.V.

457 INVERSIONES SELECTAS S.A. DE C.V.
458 ARRENDADORA DEL ORIENTE S.A. DE C.V.
459 LOS FUNDADORES COMPAÑIA INMOBILIARIA S.A. DE C.V.
460 PORTILLO MINERO S.A. DE C.V.
461 HORIZONTES DEL FUTURO S.A. DE C.V.
462 INMOBILIARIA ARAGON S.A. DE C.V.
463 R.T.G. S.A. DE C.V.
464 SAN DI S.A. DE C.V.
465 KRISHA S.A.
466 JUBIS S.A. DE C.V.
467 LEOINVERSIONES S.A. DE C.V.
468 GRANDE ACEVEDO S.A. DE C.V.
469 PROYECTOS Y VALORES S.A. DE C.V.
470 FOMENTO AGRICOLAS, S.A.
471 INVERSIONES ROXANA, S.A. DE C.V.
472 GILTINA, S.A.
473 COMPAÑIA DE LOTIFICACIONES SALVADOREÑA,S.A DE
C.V.

444 INROSA, S.A. DE C.V.
445 BELPA BIENES RAICES S.A. DE C.V.
446 ALEXANDER INC. S.A. DE C.V.
447 MONTE REAL, S.A. DE C.V.
448 DELPA, S.A. DE C.V.
449 ARRINMUSA DE C.V.
450 HOME BIENES RAICES, S.A. DE C.V.

474 INAMER, S.A. DE C.V.
475 ORFEO, S.A. DE C.V.
476 DROGUERIA SAN ANTONIO
477 RENTAQUIPSAL S.A. DE C.V.
478 VIDALES CASTTE S.A. DE C.V.
479 INMOBILIARIA SAN BENITO S.A. DE C.V.
480 CORPORACION FLORENCIA S.A. DE C.V.

481 SISTEMAS DE DESARROLLO COMERCIAL S.A.
DE C.V.
482 LOTIFICACION EL MANANTIAL
483 SERANIL S.A. DE C.V.
484 IN.MOB. INTER,S.A. DE C.V.
485 PLAZA LOS REYES S.A. DE C.V.
486 INMOBILIARIA LA SELECTA S.A. DE C.V.
487 INMOBILIARIA PLAZA UNIVERSAL S.A. DE C.V.
488 INMOBILIARIA SEU S.A. DE C.V.
489 QUEZALTEPEC S.A. DE C.V.
490 AGROPECUARIA EL SUNCITA S.A. DE C.V.
491 INVERSIONES EL PARAISO S.A. DE C.V.
492 LA ALCANCIA S.A. DE C.V.
493 INVERSIONES L.Y R. S.A. DE C.V.
494 TRESERRES S.A. DE C.V.
495 SERVIAL S.A. DE C.V.
496 INCOMECA S.A. DE C.V.
497 MUEBLES Y DECORACIONES S.A. DE C.V.
498 TRUZAL S.A. DE C.V.
499 PUNTA DEL SOL S.A. DE C.V.

511 LLANTAS SAN CARLOS
512 RUIZ IMERY Y CIA
513 CODEVI S.A. DE C.V.
514 EDIFICACIONES CARDONA S.A. DE C.V.
515 CARMA S.A. DE C.V.
516 ROKAPAMAR S.A. DE C.V.
517 ZONA INDUSTRIAL S.A. DE C.V.
518 WALTER SALVADOR AYALA MOLINA
519 YOGUI,S.A.DE C.V.
520 YUDICE BLANDON S.A. DE C.V.
521 VENTURA S.A. DE C.V.
522 VERA SAENZ E HIJOS
523 VESPER S.A.
524 VICTORIA ELIZABETH CASTILLO HERNANDEZ
525 VISAMOSU, S.A. DE C.V.
526 VALORES DE EL SALVADOR S.A. DE C.V.
527 VALORES Y ACTIVOS INDUSTRIALES S.A. DE C.V.
528 VANESA S.A. DE C.V.
529 VARIOS NEGOCIOS,S.A DE C.V.

- 500 INMOBILIARIA ONIX, S.A. DE C.V.
501 INMOBILIARIA PALIC S.A DE C.V.
502 ANTELU S.A. DE C.V.
503 LAS TRES V S.A. DE C.V.
504 EL TESON S.A. DE C.V.
505 INDUSTRIAS Y SISTEMAS S.A. DE C.V.
506 LOS TULIPANES S.A. DE C.V.
507 CORPORACION BAN-CO S.A. DE C.V.
508 NOVINTER S.A. DE C.V.
509 DIVERSOS S.A. DE C.V.
510 INVERSIONES RIVAS GARDINER, S.A. DE C.V.
- 541 ALMACEN JAIME PASCUAL
542 HORIZONTES SALVADOREÑOS S.A. DE C.V.
543 INVERSIONES VIPER S.A. DE C.V.
544 EL ARMADILLO S.A.
545 EL TECOLOTE S.A.
546 AGRICOLA ONZA S.A. DE C.V.
547 AGRICOLA EL LAGARTO S.A. DE C.V.
548 PROMOTORA WORLD TRADE CENTER S.S. S.A.
DE C.V.
549 FLORIRENE S.A. DE C.V.
550 CORPORACION ZAL-HILL S.A. DE C.V.
- 530 TRESERRES S.A. DE C.V.
531 TRUZAL S.A. DE C.V.
532 TURISTICA DEL PACIFICO S.A. DE C.V.
533 ULLOA MUÑOZ S.A. DE C.V.
534 URBANIZACION BARCELONA
535 URBANIZACION LA PRESITA S.A. DE C.V.
536 URBANIZACIONES CUSCATLAN,S.A.DE C.V.
537 TIBA S.A. DE C.V.
538 TICHI S.A. DE C.V.
539 TIMPIX S.A.
540 TONINA S.A. DE C.V.
- 551 TOWER APARTAMENT SUITES
552 TRABAR, S.A. DE C.V.
553 TRES CINCO S.A. DE C.V.
554 TRES OROS,S.A. DE C.V.
555 TRES RIOS S.A. DE C.V.
556 T.C. OPTIONS S.A. DE C.V.
557 STELLA S.A. DE C.V.
558 SPARTAN S.A. DE C.V.
- 559 SILMI,S.A.DE C.V.
560 MUÑOZ S.A. DE C.V.

ANEXO 4
TABULACIONES

Pregunta N° 1 ¿Qué tipo de arrendamiento realiza la empresa ?

Objetivo:

DATOS DE CLASIFICACION - GRADO ACADEMICO ALTERNATIVA	BACHILLER	ESTUDIANTE UNIVERSITARIO	LIC. EN CONTADURIA PUBLICA	LIC. EN ADMON. DE EMPRESAS	OTRO	VALOR ABSOLUTO	VALOR RELATIVO
a) Operativo	19	24	19	7	5	75	90%
b) Financiero						0	0%
c) Ambos	2	3	2	1	0	8	10%
		0	0	0		0	0%
Totales	21	27	21	8	5	83	100%

(a) Maestría en Administración de Empresas

Pregunta N° 2 ¿ A través de que medio ha conocido o profundizado sus conocimientos sobre Normas Internacionales de Contabilidad?

Objetivo: Determinar bajo qué medios el contador de las empresas arrendadores de bienes inmuebles ha conocido o profundizado en Normas Internacionales de Contabilidad

DATOS DE CLASIFICACION - GRADO ACADEMICO ALTERNATIVA	BACHILLER	ESTUDIANTE UNIVERSITARIO	LIC. EN CONTADURIA PUBLICA	LIC. EN ADMON. DE EMPRESAS	OTRO	VALOR ABSOLUTO	VALOR RELATIVO
a) Estudios académicos	7	9	7	3	2	27	33%
b) Seminarios	7	8	7	3	2	26	31%
c) Lectura e interés personal	3	4	3	1	1	13	16%
d) Capacitaciones	3	4	3	1	1	11	13%
e) Todas las anteriores	1	1	1	0	0	3	4%
No contesto	1	1	1	0	0	3	4%
				0		0	0%
Totales	21	27	21	8	5	83	100%

<i>Pregunta N° 6 Si su respuesta a la pregunta anterior es positiva, ¿ Es aplicable a su empresa ?</i>							
Objetivo:							
DATOS DE CLASIFICACION - GRADO ACADEMICO ALTERNATIVA	BACHILLER	ESTUDIANTE UNIVERSITARIO	LIC. EN CONTADURIA PUBLICA	LIC. EN ADMON. DE EMPRESAS	OTRO	VALOR ABSOLUTO	VALOR RELATIVO
a) SI	3	4	3	1	1	11	13%
b) NO	1	2	1	0	0	5	6%
No contesto	17	22	17	6	4	67	81%
Totales	21	27	21	8	5	83	100%
<i>Pregunta N° 7. ¿ Sobre qué base contabiliza los bienes inmuebles?</i>							
Objetivo: Conocer el método de valuación que las empresas arrendadoras de bienes inmuebles utilizan en la actualidad							
DATOS DE CLASIFICACION - GRADO ACADEMICO ALTERNATIVA	BACHILLER	ESTUDIANTE UNIVERSITARIO	LIC. EN CONTADURIA PUBLICA	LIC. EN ADMON. DE EMPRESAS	OTRO	VALOR ABSOLUTO	VALOR RELATIVO
a) Costo	17	21	17	6	4	64	77%
b) Precios de mercado	1	2	1	0	0	5	6%
c) Valúo hecho por perito	3	4	3	1	1	11	13%
d) Otro	0	0	0	0	0	0	0%
No contesto	1	1	1	0	0	3	4%
Totales	21	27	21	8	5	83	100%
<i>Pregunta N° 8. ¿ Es generalizada la base anterior para toda la partida de propiedades de inversión?</i>							
Objetivo: Determinar si la empresa aplica la misma base de contabilización para la partida de propiedades de inversión							
DATOS DE CLASIFICACION - GRADO ACADEMICO ALTERNATIVA	BACHILLER	ESTUDIANTE UNIVERSITARIO	LIC. EN CONTADURIA PUBLICA	LIC. EN ADMON. DE EMPRESAS	OTRO	VALOR ABSOLUTO	VALOR RELATIVO
a) SI	17	22	17	8	5	69	82%
b) NO	0	0	0	0	0	0	2%
No contesto	4	5	4	0	0	13	16%
Totales	21	27	21	8	5	83	100%

<i>Pregunta N° 11. ¿ Qué notas incluye en los estados financieros sobre las propiedades de inversión ?</i>								
Objetivo: Verificar si las notas a los estados financieros están acorde a lo exigido por la norma								
DATOS DE CLASIFICACION - GRADO ACADEMICO ALTERNATIVA	BACHILLER	ESTUDIANTE UNIVERSITARIO	LIC. EN CONTADURIA PUBLICA	LIC. EN ADMON. DE EMPRESAS	OTRO	VALOR ABSOLUTO	VALOR RELATIVO	
a) Párrafos 65 al 69 de la norma	0	0	0	1	0	1	1%	
b) Descripción, composición y movimiento	3	4	4	1	2	14	16%	
c) Ventas, revaluaciones, método y aplicación de deprec.	1	1	1	0	1	4	5%	
d) No las conoce	10	12	10	4	1	38	46%	
c) No incluye notas	1	2	1	0	1	6	7%	
d) No contesto	5	8	5	2	0	21	25%	
Totales	21	27	22	9	5	83	100%	
<i>Pregunta N° 12. ¿ Qué beneficios considera que obtendrá su empresa al aplicar la NIC 40 "Propiedades de Inversión", en la elaboración y presentación de sus estados financieros?</i>								
Objetivo: Determinar si el empresario dedicado al arrendamiento de bienes inmuebles conoce algunas ventajas de aplicar la norma								
DATOS DE CLASIFICACION - GRADO ACADEMICO ALTERNATIVA	BACHILLER	ESTUDIANTE UNIVERSITARIO	LIC. EN CONTADURIA PUBLICA	LIC. EN ADMON. DE EMPRESAS	OTRO	VALOR ABSOLUTO	VALOR RELATIVO	
a) Información más clara	1	1	1	0	0	3	4%	
b) Adquirir financiamiento	1	1	1	0	0	3	4%	
c) Mejorar posición financiera	1	1	1	0	0	3	4%	
d) Ningún beneficio	1	1	1	0	0	3	4%	
e) Mejora imagen financiera actualizando el valor	1	1	1	0	0	3	4%	
f) No usar un valor arbitrario	1	1	1	0	0	3	4%	
g) Determinar con mayor razonabilidad el valor de activo	1	1	1	0	2	5	6%	
f) No las conoce	8	10	8	3	2	31	37%	
g) No contesto	8	10	8	3	0	29	35%	
Totales	21	27	21	8	5	83	100%	
	26%	32%	26%	10%	6%		100%	

ANEXO 5
GLOSARIO

GLOSARIO

Activos depreciables: Son aquellos que se espera utilizar durante más de un período contable tienen una vida útil limitada y se poseen para ser aplicados en la producción o el suministro de bienes y servicios por parte de la empresa, o bien para ser arrendados o para cometidos administrativos. (NIC 4 Depreciación)

Arrendadora: Empresa que se dedica al arrendamiento, estableciendo un contrato consensual en cuya virtud una de las partes, el arrendador, se obliga a conceder el uso o goce de una cosa a la otra, el arrendatario, obligado por eso a pagar un precio determinado en dinero. (Calderón Núñez, et al, 2001).

Arrendamiento operativo: Es un contrato con términos y condiciones específicos, que otorga el derecho de uso del bien por un periodo determinado al usuario (Arrendatario) a cambio de un número de pagos periódicos al propietario (Arrendador).

Bienes inmuebles: Forman parte de los inmuebles las plantas arraigadas en el suelo, los frutos pendientes, los yacimientos de las minas, las puertas, ventanas, losas, etc., de los edificios, y en general, todos los objetos naturales o

de uso u ornamentación que estén unidos de una manera fija y estable a los bienes raíces, de suerte que formen un solo cuerpo con ellos”.

Costo: Es el monto de efectivo o equivalentes pagados o el valor justo de otro tipo de remuneración dados para adquirir un activo en la fecha de adquisición o de construcción.

Depreciación: Es la distribución del importe depreciable de un activo entre los años de su vida útil estimada.

Importe depreciable: Es su costo histórico o la cantidad que sustituya en los estados financieros, una vez se ha deducido el valor residual.

Norma: Es una regla que se debe seguir o a la que se deben ajustar determinadas actividades.

Normas de contabilidad: Son reglas que orientan y guían el registro contable de las transacciones económicas y la elaboración de estados financieros y demás informes contables de todas las operaciones de un ente, para ser utilizados por los diferentes usuarios de la información financiera tales como la administración, empleados, inversionistas, acreedores y dependencias gubernamentales en su conjunto a una fecha

determinada.

Propiedad de inversión : Son las propiedades (terreno o edificio, o parte de un edificio o ambos) mantenidas (por el dueño o por el arrendatario bajo un arrendamiento financiero), para ganar rentas o para plusvalía de capital o para ambas, más que para:

- a) Su uso en la producción u oferta de bienes o servicios o para propósitos administrativos.
- b) Su venta en el giro ordinario del negocio.

Propiedad ocupada por el propietario: Es aquella mantenida (por el propietario o por el arrendatario en un arrendamiento financiero), para su uso en la producción u oferta de bienes o servicios o para propósitos administrativos.

Valor justo: Es el monto al cual un activo puede ser intercambiado entre partes conocedoras y con libre voluntad, en una transacción entre partes no relacionadas.

Valor llevado: Es el monto al cual un activo es reconocido en el balance.

Vida Útil: Una de las acepciones dadas por la norma es “el período durante el cual se espera utilizar el activo depreciable por parte de la

empresa”