

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE
DEPARTAMENTO DE CIENCIAS ECONÓMICAS**



**TRABAJO DE GRADO:
"MANUAL PARA EL REGISTRO DEL CICLO DE OPERACIONES
CONTABLES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIEROBAJO NIIF PYMES,
CASO PRACTICO "LOTIFICADORA BUENA VISTA"**

**PRESENTADO POR:
AGUILAR, EDWIN ERNESTO
ALGARIN, MARISELA DEL CARMEN
ARGUETA BOLAÑOS, ALAN AMERICO**

**PARA OPTAR AL GRADO DE
LICENCIADO(A) EN CONTADURÍA PÚBLICA**

**COORDINADOR GENERAL DE PROCESOS DE GRADO:
LICDO. DAVID ELIU GONZALEZ**

**DOCENTE DIRECTOR:
LICDO. NELSON HUMBERTO GARZA ARRIOLA**

OCTUBRE DE 2,012

SANTA ANA

EL SALVADOR

CENTRO AMÉRICA

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE
DEPARTAMENTO DE CIENCIAS ECONÓMICAS**



**TRABAJO DE GRADO:
"MANUAL PARA EL REGISTRO DEL CICLO DE OPERACIONES
CONTABLES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIEROBAJO NIIF PYMES,
CASO PRACTICO "LOTIFICADORA BUENA VISTA"**

**PRESENTADO POR:
AGUILAR, EDWIN ERNESTO
ALGARIN, MARISELA DEL CARMEN
ARGUETA BOLAÑOS, ALAN AMERICO**

**PARA OPTAR AL GRADO DE
LICENCIADO(A) EN CONTADURÍA PÚBLICA**

**COORDINADOR GENERAL DE PROCESOS DE GRADO:
LICDO. DAVID ELIU GONZALEZ**

**DOCENTE DIRECTOR:
LICDO. NELSON HUMBERTO GARZA ARRIOLA**

OCTUBRE DE 2,012

SANTA ANA

EL SALVADOR

CENTRO AMÉRICA

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE
DEPARTAMENTO DE CIENCIAS ECONÓMICAS**



**TRABAJO DE GRADO:
"MANUAL PARA EL REGISTRO DEL CICLO DE OPERACIONES
CONTABLES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIEROBAJO NIIF PYMES,
CASO PRACTICO "LOTIFICADORA BUENA VISTA"**

**PRESENTADO POR:
AGUILAR, EDWIN ERNESTO
ALGARIN, MARISELA DEL CARMEN
ARGUETA BOLAÑOS, ALAN AMERICO**

**PARA OPTAR AL GRADO DE
LICENCIADO(A) EN CONTADURÍA PÚBLICA**

**COORDINADOR GENERAL DE PROCESOS DE GRADO:
LICDO. DAVID ELIU GONZALEZ F. _____**

**DOCENTE DIRECTOR:
LICDO. NELSON HUMBERTO GARZA ARRIOLA F. _____**

**OCTUBRE DE 2,012
SANTA ANA EL SALVADOR CENTRO AMÉRICA**

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
AUTORIDADES UNIVERSITARIAS**

RECTOR:

Ing. Mario Roberto Nieto Lovo

VICERRECTOR ACADÉMICO:

MSd. Ana María Glower de Alvarado.

VICERRECTOR ADMINISTRATIVO:

Lic. Salvador Castillo Arévalo. (Interino)

SECRETARIO GENERAL:

Dra. Ana Leticia Zavaleta de Amaya.

FISCAL GENERAL:

Lic. Francisco Cruz Letona.

FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE

DECANO:

Lic. Raúl Ernesto Azcúnaga López.

VICEDECANO:

Ing. William Virgilio Zamora Girón.

SECRETARIO:

Lic. Víctor Hugo Merino Quezada.

JEFE DEL DEPARTAMENTO DE CIENCIAS ECONOMICAS:

Lic. David Eliú González.

Octubre 2,012

Santa Ana, El Salvador, Centro América.

AGRADECIMIENTOS

En primer lugar te agradezco a Dios, por ayudarme a terminar este trabajo de grado, por darme sabiduría, fuerza y el coraje para poder cumplir una de mis principales metas en mi vida. A mi familia que estuvo al pendiente de mi educación superior y por animarme y aconsejarme para salir adelante y ser una mejor persona día a día, a mi amada y futura esposa que me brindo su apoyo incondicional, para finalizar una de las primeras metas en nuestras vidas.

Por tanto esfuerzo durante estos años que compartimos ya sea en una o varias materias a mis amigos incondicionales les agradezco por estar en las buenas y en las malas conmigo. A mi Asesor que nos orientó y aportó sus conocimientos para la elaboración del trabajo, y a mi compañero y compañera de trabajo de grado, por todo el tiempo compartido a lo largo de la carrera, por su paciencia y esfuerzo para superar tantos momentos difíciles, ya que sin en el apoyo de ellos no hubiese sido posible la terminación del presente documento.

Edwin Ernesto Aguilar

Gracias a Dios por darme la oportunidad de llegar hasta este momento y darme sabiduría para afrontar los retos de cada día. A mis padres porque sentaron las bases de mi formación y siempre me alientan para superarme y ser una mejor persona, a mis hermanos por cuidarme y apoyarme en todo momento, a mis familiares porque siempre están pendientes de mis logros y me animan a seguir adelante. A esas personas que comparten conmigo su experiencia y conocimientos y a las que en algún momento contribuyeron para la elaboración de este documento. A mis amigos por escucharme y animarme en los momentos difíciles. A mis asesores por orientarnos para superar cada etapa del proceso. Gracias a mi Grupo por su paciencia, comprensión y apoyo para elaborar nuestro trabajo.

Marisela del Carmen Algarín

Doy Gracias a Dios por haberme dado la oportunidad de culminar mi carrera, acompañarme cada día y guiarme para cumplir mis metas. A mi mamita linda por todo su esfuerzo, dedicación y amor en el transcurso de mi formación. A mis hermanos por acompañarme y animarme en todo momento en especial a mi gordita preciosa por ser mi mejor amiga y compañera. A mi ángel bello por creer en mí, por todo el cuidado, ayuda y el ánimo infundado en esta última etapa de mi carrera. A toda mi familia y amigos que han estado a mi lado dándome su apoyo, cariño y consejos. A nuestro asesor por su colaboración para el desarrollo del trabajo de graduación y que de forma desinteresada nos brindaron sus conocimientos.

Alan Américo Bolaños Argueta

INDICE

Contenido	Página	Pag.
Introducción.		I
Capítulo I		
1. Antecedentes Históricos del Arrendamiento Financiero.		1
1.1 A nivel Mundial.		1
1.2 A nivel Local.		4
1.3 Definiciones.		5
1.4 Características del Arrendamiento Financiero.		6
1.5 Ventajas del Arrendamiento Financiero.		8
1.6 Aspectos Técnicos.		8
1.6.1 NIIF para PYMES.		8
1.7 Aspectos Legales.		10
1.7.1 Ley de Arrendamiento Financiero.		10
1.7.2 Código de Comercio.		11
1.7.3 Leyes Tributarias.		12
1.7.3.1 Código Tributario.		13
1.7.3.2 Reglamento del Código Tributario.		14
1.7.3.3 Ley del Impuesto sobre la Renta.		15
1.7.3.4 Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta.		16
1.7.3.5 Ley de Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la prestación de Servicios.		18
1.7.3.6 Reglamento de Ley de Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la prestación de Servicios.		21
Capítulo II		
2. Diagnóstico de “Lotificadora Buena Vista”.		
2.1 Aspectos Técnicos.		22

2.1.1	NIIF para PYMES.	22
2.1.2	Proceso Contable que realizara la Lotificadora.	25
2.2	Aspectos Legales aplicables a la Lotificadora.	35
2.2.1	Ley del Arrendamiento Financiero.	35
2.2.2	Código de Comercio.	39
2.2.3	Código Tributario.	40
2.2.4	Ley de Impuesto sobre la Renta.	42
2.2.5	Ley de Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la prestación de Servicios.	46
2.2.6	Otras Leyes.	50
2.2.6.1	Ley de Impuestos a la Actividad Económica del Municipio y Departamento de Santa Ana.	50

Capitulo III

3. Metodología de la Investigación.

3.1	Tipo de Investigación.	54
3.1.1	Investigación de Campo.	54
3.2	Métodos de investigación.	54
3.2.1	Método Descriptivo.	54
3.2.2	Técnica de Investigación documental Bibliográfica.	55
3.3	Técnicas de Investigación.	55
3.3.1	Encuestas.	55
3.4	Universo y Muestra.	56
3.4.1	Universo.	56
3.4.2	Muestra.	56
3.5	Desarrollo de la Encuesta.	58
3.5.1	Resultados de la Encuesta; Tabulación y Análisis de Resultados.	58

Capítulo IV

4 Manual para el registro del ciclo de operaciones contables del arrendamiento financiero bajo NIFF para PYMES, caso práctico “Lotificadora Buena Vista”.

4.1 Sistema Contable	70
4.1.1. Políticas	70
4.1.1.1 Políticas Generales	70
4.1.1.2 Políticas Contables	72
4.1.1.3 Políticas Administrativas	80
4.1.2 Catalogo de Cuentas	83
4.1.3 Manual de Aplicación de Cuentas	94
4.2 Registro del Ciclo de Operaciones Contables	121

Capítulo V

5.1 Conclusiones	455
5.2 Recomendaciones	457
Literatura Citada	458
Anexos	

INTRODUCCIÓN

Las empresas, en todo momento de su vida económica, están en busca de opciones optimas de financiamiento, ya sea para resolver sus problemas de liquidez o para financiar sus planes de expansión, o bien, para cubrir sus necesidades al inicio de la inversión para el desarrollo de todas sus operaciones.

Por esta razón es necesario tomar en cuenta las diferentes fuentes de recursos disponibles para lograr obtener las herramientas suficientes para una evaluación desde el punto de vista cuantitativo, e incorporar con todo el conocimiento del entorno y de la realidad de la empresa en particular, que se espera tener resultados de los análisis cualitativos de las diferentes opciones disponibles.

En la actualidad existen diversas formas de financiamiento para las entidades, de las cuales los empresarios pueden hacer uso dependiendo de sus necesidades en un período o actividad determinado; entre esta variedad de financiamiento se encuentra el Arrendamiento Financiero (conocido tradicionalmente como Leasing por su nombre en inglés), siendo esta una de las más recientes herramientas para la adquisición de activos, entre los que figuran: equipos computacionales, bienes muebles, vehículos, equipo médico, maquinaria pesada, terrenos, entre otros.

Una de las características más importantes del Arrendamiento Financiero, es la posibilidad que tienen las personas naturales y jurídicas de adquirir dichos activos o simplemente arrendarlos, sin necesidad de tener el efectivo en ese momento.

El propósito fundamental de este trabajo de grado es describir las antecedentes, generalidades, características e importancia de la del arrendamiento financiero, asimismo se dará un diagnostico del tratamiento técnico contable bajo la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas, recientemente aprobadas en la Republica de El Salvador, se desarrollará un caso práctico con una empresa Lotificadora para brindar un manual para el registro del ciclo de operaciones contables del Arrendamiento Financiero Bajo dicha Norma Internacional, momentos determinados en que se causan los impuestos correspondientes, elaboración de declaraciones y libros IVA correspondientes que las empresas deben presentar y pagar el impuesto determinado. Para finalizar se presentan conclusiones y recomendaciones basadas en el caso práctico desarrollado.

CAPITULO I

1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

1.1 A NIVEL MUNDIAL. 1

"Se dice que el arrendamiento financiero se practicó en tiempos antiguos específicamente en las culturas de Oriente Medio, hace ya 5.000 años, en el pueblo Sumerio, que se encontraba al sur de la Mesopotamia, en gran parte de lo que actualmente se conoce como Irak.

Los antecedentes más remotos aluden al arrendamiento de tierras, asimismo, han aparecido normas aplicables al arrendamiento de barcos en los ríos Eufrates y Tigris y en el Golfo Pérsico, y otras que se refieren al leasing de animales, como era el Oxea, comúnmente empleado en la agricultura de Babilonia. Más tarde, en la antigua Grecia, se encuentran citas que corresponden a Demóstenes, quien en sus discursos evidencia la existencia del leasing de esclavos, minas y barcos. El discípulo de Sócrates, Jenofonte, tuvo participación en un proyecto de leasing que consistía en la compra de hasta 6.000 esclavos que serán posteriormente arrendados para la explotación de minas de plata. En el hecho, los bienes objeto del contrato pasaban a formar parte de la empresa, como si pertenecieran al arrendatario, ya que se incorporaban prácticamente a ella. En el caso de los esclavos, se dice que permanecían como parte del "equipo de las minas". En los siglos IXX y XX se perfila ya con claridad esta institución, sobre todo en los Estados Unidos de América y en diversos países de Europa. En Estados Unidos las primeras compañías tuvieron su origen en los departamentos financieros y comerciales de las empresas industriales que se valieron de leasing para efectuar la venta de sus productos, que consistían fundamentalmente en vagones de ferrocarril, barcos, etc. Es con posterioridad a

la Segunda Guerra Mundial cuando se desarrolla masivamente la actividad que se encaminó a la formación de empresas que permitían que diversas industrias se equiparan de maquinarias que requerían para la producción de bienes que el mercado demandaba. Alrededor de los años sesenta nacen las grandes empresas en Estados Unidos y en Europa y se institucionaliza el empleo del leasing, que ha contribuido decisivamente al desarrollo industrial del mundo occidental facilitando el equipamiento de las más diversas actividades en sus más variadas áreas.

"Fue a fines de los años cincuenta y en los primeros años de la década del sesenta cuando el leasing obtuvo en Estados Unidos de Norteamérica una general aceptación por parte de las grandes corporaciones, servicios públicos, bancos e instituciones gubernamentales, dando lugar al mismo tiempo a la formación de la primeras compañías que pasaron a tener un rol similar al que cubrían hasta ese entonces los bancos e instituciones financieras, si bien diferían respecto a estos entes en cuanto a que adquirirían los equipos y posteriormente los daban en arrendamiento a sus clientes, en lugar de simplemente otorgar créditos para que después el cliente adquiriera el bien. En los años indicados nació en San Francisco la United States Leasing Corporation, la cual no sólo se desarrolló en su país, sino que se extendió a Europa y el lejano Oriente, dando nacimiento a compañías extranjeras como la Mercantil Leasing en el Reino Unido en 1960, la Deutsche Leasing en la República Federal Alemana en 1962 y la Orient Leasing en Japón en el mismo año. Los años 70 y principios de los 80 marcan el período de crecimiento más rápido en el ámbito mundial. Es así como en Estados Unidos el monto de nuevos equipos en leasing se eleva de US\$ 15 billones en 1975 a US\$ 37 billones en 1980, US\$ 61 billones en 1983 y a US\$100 billones en 1987. Estas cifras señalan que la actividad del leasing ha contribuido aproximadamente al 29% de la instalación de plantas y equipos adquiridos por

los diferentes negocios del país en referencia. En lo que respecta a Europa Occidental, las empresas agrupadas en la Federación Europea de Compañías de Equipamiento de Leasing (LEASEUROPE), que agrupan a más de 600 empresas de leasing o arrendamiento financiero que representan cerca del 80% de la industria de arrendamiento financiero en 16 países, en el año 1972 compraron equipos por US\$1,78 billón, por US\$ 10,35 billones en 1980 y por US\$ 24,7 billones en 1985. En Asia, el país pionero ha sido Japón, donde en 1970 se celebraron contratos por un valor de US\$ 726 millones para subir a US\$ 12,6 billones en 1984 y a US\$ 25 billones en el año fiscal de 1986. La participación del arrendamiento financiero en el total del gasto del sector privado ha crecido desde un 3,03% en 1980 a 6,9% en 1986. Las cifras de crecimiento en otros países también son impresionantes, como es el caso de la República Popular de China, donde se remonta al año 1981 la constitución de la primera sociedad y donde en 1985 diversas empresas concluyeron negocios por US\$800 millones. En India la primera empresa se inició en 1973 y al término de 1986 había más de 500 compañías. En Indonesia en 1980 existían sólo 5 empresas de leasing o arrendamiento financiero y hoy superan las 65. En Corea en 1982 se adquirieron equipos por US\$203 millones y en 1985 se alcanzó a US\$1.207 millones. La situación en Sudamérica también ha sido de desarrollo de esta moderna actividad a partir del inicio de los años 1980, registrándose a fines de 1982 una inversión de aproximadamente US\$ 3,5 billones, en que a Brasil le correspondían más de dos tercios de esa suma. En los años 1982 a 1984 el desarrollo cayó violentamente por la crisis internacional, observándose en los últimos años una recuperación que se sitúa de nuevo al nivel de 1982. Cabe mencionar que en el área latinoamericana existe la Federación Latinoamericana de Leasing -FELLEASE- , que agrupa a diversas empresas del área con el objeto de promover la actividad que le es común y dar a conocer las

experiencias de los diversos países, organizando a tal efecto congresos anuales. En términos mundiales, se estima que el negocio del arrendamiento financiero ha crecido de US\$ 53 billones en 1979 a US\$ 200 billones en 1986." ¹.

1.2 A NIVEL LOCAL. ²

"El arrendamiento financiero se hizo presente en El Salvador aproximadamente en el año de 1965, el pionero en esta forma de financiamiento fue Arrendadora Industrial, S.A. (ARRINSA). Pero el servicio que brindaban en un inicio, era solo para las empresas que se habían visto involucradas en la creación de dicha entidad. Pasaron así por veinte años, posteriormente conocieron que existían personas interesadas en esa forma de financiamiento. Así se comenzó a otorgar financiamiento para vehículos, el único inconveniente era que la persona interesada tenía que acercarse a ellos a buscar sus servicios, puesto que como empresa no se hacían ningún tipo de promoción, no buscaban a sus posibles clientes. Es hasta 1997 que aparece Facto Rent, la cual utilizó publicidad para darse a conocer dentro del medio. Para ese entonces ya había otras financieras de este tipo pero al igual que ARRINSA, no se daban a conocer. Para proporcionar un mejor servicio, Facto Rent formó alianzas con algunos proveedores, los cuales por no ser financiamiento el giro de su negocio, necesitaban vender la maquinaria al contado lo que para ello era un plazo igual a tres meses. Esto proporcionó la oportunidad de crecimiento para Facto Rent al inicio de sus operaciones.

¹ Ortuzal Solar, Antonio, El contrato de leasing, Santiago de Chile, Editorial Jurídica de Chile.

² Landaverde Sanchez, Oscar Arturo, Aplicaciones y efectos del leasing en el sector construcción, San Salvador, UCA 2000.

Debido a que contaba con solvencia para tener la capacidad de adquirir la maquinaria que le solicitaban sus clientes..

Anteriormente Facto Rent también otorgaba arrendamiento financiero para maquinaria pesada, pero al incursionar en este Sector se dieron algunos problemas, los que causaron la quiebra de la empresa. Es por ello que fue absorbida por el Banco de Comercio, por lo que tuvo que cambiar su nombre a Facto Leasing Ban Co. Actualmente, otorga arrendamiento financiero en maquinaria pesada pero son muy minuciosos a la hora de analizar al cliente y su situación financiera. Cabe aclarar que para este tipo de activos solo otorgan arrendamiento Financiero con promesa de compra. Hoy en día existen varias empresas que otorgan arrendamiento financiero en maquinaria pesada, éstas son: Cogesa, Construmarket, Distribuidora Yale, Citibank, Tecunsa.

1.3 DEFINICIONES³

Con el propósito de conocer y lograr un mayor entendimiento sobre el tema objeto de estudio, a continuación se presentan algunas definiciones de los principales involucrados en el Arrendamiento Financiero:

Arrendador: La persona natural o jurídica que entrega bienes en arrendamiento financiero a uno o más arrendatarios.

Arrendatario: La persona natural o jurídica, nacional o extranjera que al celebrar contrato de Arrendamiento Financiero, obtiene derecho al uso, goce y explotación económica del bien, en los términos y condiciones contractuales respectivas.

³ Ley de Arrendamiento Financiero de la Republica de El Salvador.

Arrendamiento financiero: Un arrendamiento que transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo.

La propiedad de éste puede ser eventualmente transferida o no serlo.

Arrendamiento Operativo: Un arrendamiento que no transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas asociados a la propiedad.

Actividades de inversión: Las de adquisición y disposición de activos a largo plazo y de otras inversiones no incluidas en los equivalentes al efectivo.

Proveedor: La persona natural o jurídica, salvadoreña o extranjera que transfiere al arrendador la propiedad del bien objeto del contrato. El proveedor puede ser una persona que se dedica habitual o profesionalmente a la venta de bienes, o una persona que ocasionalmente enajena un bien o el mismo arrendador.

1.4 CARACTERÍSTICAS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO. 4

A continuación se describen las principales características del Arrendamiento Financiero:

- a) El arrendamiento transfiere la propiedad del activo al arrendatario a la finalización de su plazo.

4 NIIF para PYMES 20.5 Y 20.6

- b) El arrendatario tiene la opción de comprar el activo a un precio que se espera sea lo suficientemente inferior al valor razonable, en el momento en que la opción sea ejercitable, para que al inicio del arrendamiento se prevea con razonable certeza que tal opción se ejercerá.
- c) El plazo del arrendamiento es por la mayor parte de la vida económica del activo, incluso si no se transfiere la propiedad.
- d) Al inicio del arrendamiento, el valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento es al menos sustancialmente la totalidad del valor razonable del activo arrendado.
- e) Los activos arrendados son de una naturaleza tan especializada que solo el arrendatario puede utilizarlos sin realizar modificaciones importantes.

Algunos indicadores de situaciones que podrían llevar, por sí solos o en combinación, a la clasificación de un arrendamiento como financiero, son:

- (i) Si el arrendatario puede cancelar el contrato de arrendamiento, y las pérdidas sufridas por el arrendador asociadas con la cancelación fueran asumidas por el arrendatario.
- (ii) Las ganancias o pérdidas procedentes de fluctuaciones en el valor residual del activo arrendado repercuten en el arrendatario (por ejemplo en la forma de un descuento en el arrendamiento que iguale al producido de la venta del activo al final del contrato).
- (iii) El arrendatario tiene la capacidad de prorrogar el arrendamiento durante un período secundario, a una renta que es sustancialmente inferior a la de mercado.

1.5 VENTAJAS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO 5

A) Para el Arrendatario:

- Puede evitar riesgos, como la obsolescencia.
 - Más flexibilidad operativa.
 - Ventajas en flujos de caja.
 - Puede mejorar los ratios de Balance y los límites de deuda.
-

B) Para el Arrendador:

- Abrir mercados potenciales.
- Establecer relaciones con los clientes.
- Puede beneficiarse del interés retenido en el Valor residual de los activos.
- Ventajas impositivas.

1.6 ASPECTOS TECNICOS.

1.6.1 NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACION FINANCIERA (NIIF) PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES (PYMES).

Esta Norma Internacional la emitió el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, conocido por sus siglas en inglés IASB (International Accounting Standards Board).

5 NIIF Claves para el Análisis, Ernest & Young, 2005

La traducción al español de la NIIF para las PYMES ha sido aprobada por el Comité de Revisión nombrado por la IASCF (International Accounting Standards Committee Foundation).

Con la entrada en vigencia de la Ley Reguladora del Ejercicio de la Contaduría, aprobada el 26 de enero del año 2000, se crea el actual Consejo de Vigilancia de la Profesión de Contaduría Pública y Auditoría, conformado por doce directores: seis propietarios y seis suplentes, nombrados para un período de tres años, por: Ministerio de Economía, Ministerio de Hacienda, Superintendencia del Sistema Financiero y Valores, Asociación Nacional de la Empresa Privada, Instituto Salvadoreño de Contadores Públicos, y Corporación de Contadores de El Salvador.

El 20 de agosto de 2009 el CVPCPA aprueba la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMEs), y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), según sean o no entidades con responsabilidad de presentar información al público a partir del ejercicio que inicia el 1 de enero de 2011.

El 7 de octubre de 2009 el CVPCPA acuerda aprobar la adopción de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMEs), versión oficial en idioma español emitida por el IASB, para la preparación de estados financieros con propósito general, para todas aquellas entidades que no cotizan en el mercado de valores o que no tienen obligación pública de rendir cuentas, exceptuando aquellas que de forma voluntaria hayan adoptado las NIIF en su versión completa.

1.7 ASPECTOS LEGALES

Dentro este punto se diversificará las leyes nacionales aplicables a los Arrendamientos Financieros.

1.7.1 LEY DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

Según Decreto No. 884, la Asamblea Legislativa de la Republica de El Salvador, a los 19 días del mes de agosto del año 2002, entro en vigencia la Ley de Arrendamiento Financiero.

Se decreto dicha Ley para aplicarse a los contratos de arrendamiento financiero y a los sujetos que los celebren. En el texto de la Ley mencionada, establece que el arrendador financiero se denominará "el arrendador" y el arrendatario financiero se denominará "el arrendatario". Y no se sujetarán a la Ley de Arrendamiento Financiero las operaciones de arrendamiento civil.

Asimismo describe que se entiende por arrendamiento financiero, el contrato mediante el cual el arrendador concede el uso y goce de determinados bienes, muebles e inmuebles, por un plazo de cumplimiento forzoso al arrendatario, obligándose este último a pagar un canon de arrendamiento y otros costos establecidos por el arrendador. Al final del plazo estipulado el arrendatario tendrá la opción de comprar el bien a un precio predefinido, devolverlo o prorrogar el plazo del contrato por períodos ulteriores.

El objeto del arrendamiento financiero se denominarán "bien" o "bienes".

Define a cada una de las partes que intervienen en la creación del contrato de Arrendamiento Financiero, siendo las siguientes:

Proveedor: La persona natural o jurídica, salvadoreña o extranjera que transfiere al arrendador la propiedad del bien objeto del contrato. El proveedor puede ser una persona que se dedica habitual o profesionalmente a la venta de bienes, o una persona que ocasionalmente enajena un bien o el mismo arrendador.

Arrendador: La persona natural o jurídica que entrega bienes en arrendamiento financiero a uno o más arrendatarios.

Arrendatario: La persona natural o jurídica, nacional o extranjera que al celebrar contrato de arrendamiento financiero, obtiene derecho al uso, goce y explotación económica del bien, en los términos y condiciones contractuales respectivos.

1.7.2 CODIGO DE COMERCIO.

A los 8 días del mes de mayo de 1970, según decreto N° 671, por medio del Ministro de Justicia y oída la opinión de la Corte Suprema de Justicia, se decreto dicho Código en el salón de sesiones de la Asamblea Legislativa; Palacio Nacional San Salvador.

En las disposiciones generales de este código se encuentra implícito que los comerciantes, los actos de comercio y las cosas mercantiles, se regirán por las disposiciones contenidas en dicho Código y en las demás leyes mercantiles, en su defecto, por los respectivos usos y costumbres, y a falta de éstos, por las normas del Código Civil, artículo 1.

Se trate de personas naturales o jurídicas que se dediquen al acto de comercio, en nuestro caso el Arrendamiento Financiero estarán sujetas a lo dispuesto en dicho código.

Da el lineamiento de los Libros Legales que deben contar las personas jurídicas o aquellas personas naturales que ejerzan el comercio con la legalidad del país, en el art. 40.

Cabe mencionar el artículo 443, nos dice que todo balance general debe expresar con veracidad, y con la exactitud compatible con sus finalidades, la situación financiera del negocio en la fecha a que se refiera. Sus renglones se formarán tomando como base las cuentas abiertas, de acuerdo con los criterios de estimación emitidos por el Consejo de Vigilancia de la Profesión de Contaduría Pública y Auditoría (CVPCPA), y en su defecto por las Normas Internacionales de Contabilidad.

En este párrafo es clara la potestad que le da al (CVPCPA) para tomar de base la aplicación de Leyes Internacionales de Contabilidad para un mejor desarrollo económico en el país.

También el artículo 444.- Para la estimación de los diversos elementos del activo se observaran las reglas que dicte el Consejo de Vigilancia de la Profesión de Contaduría y Auditoría, y en su defecto, por las Normas Internacionales de Contabilidad.

Este código da a las empresas los parámetros y bases a tomar en cuenta para estar desarrollando sus actividades económicas legalmente establecidas.

1.7.3 LEYES TRIBUTARIAS.

A continuación se detallan las diferentes disposiciones tributarias relacionadas al Arrendamiento Financiero; presentando aquellos artículos referidos con el tema de estudio.

1.7.3.1 CODIGO TRIBUTARIO.

La materia Tributario nació bajo decreto No. 230 la Asamblea Legislativa de la República de El Salvador por medio del Ministro de Hacienda a los catorce días del mes de diciembre del año dos mil.

El este Código, se establece como debe presentarse, los registros formales, sustanciales y especiales de los movimientos contables que una determinada empresa; a continuación se detallan algunos de los artículos los cuales se refieren a la presentación y registro del Arrendamiento Financiero:

Registros Especiales.

Art. 140.-Todos los sujetos pasivos están obligados a llevar con la debida documentación, registros especiales para establecer su situación tributaria de conformidad a lo que disponga este Código y las respectivas leyes y reglamentos tributarios. Están excluidas de esta obligación las personas naturales cuyos ingresos provengan exclusivamente de salarios, sueldos y otras compensaciones de carácter similar, por servicios personales prestados como empleados bajo dependencia laboral. Es aplicable a los registros especiales lo dispuesto en el artículo anterior en lo pertinente.

Profesionales liberales, artes y oficios: Los que ejerzan profesiones, artes y oficios llevarán un registro de sueldo si lo tuvieren, y de los honorarios, con expresión de: fecha en que se percibió el ingreso, nombre y dirección de la persona que hizo el pago, naturaleza del trabajo desempeñado o del servicio prestado, valores percibidos.

Registrarán además los egresos necesarios para la realización de su actividad, como son la compra de libros de carácter científico y depreciaciones del equipo,

según la profesión, arte u oficio que ejerzan; alquiler del local para bufete, clínica o similares, sueldos de empleados y gastos de escritorio y otros que en el desempeño de sus actividades sean necesarios, indicando la fecha, nombre, domicilio y residencia de la persona a quién se pagaren los alquileres o sueldos, monto pagado.

En general todos los datos que en cada caso particular exija la fácil determinación de los hechos generadores;

Transferencias de bienes muebles o prestaciones de servicios por personas no domiciliadas.

Art. 161.- El adquirente de los bienes y el prestatario o beneficiario de los servicios, cuando quien transfiere el bien o el prestador de los servicios no tenga domicilio ni residencia en el país es el obligado al pago del impuesto.

Para este efecto deberán efectuar las retenciones pertinentes y enterarlas mediante mandamiento de pago emitido por la Administración Tributaria, según el artículo 105 del Reglamento de Aplicación del Código Tributario.

1.7.3.2 REGLAMENTO DEL CODIGO TRIBUTARIO

Manera de proceder de los auditores al establecer los ingresos de bienes inmuebles rústicos.

Artículo 119.- En materia de Impuesto sobre la Renta cuando se trate de establecer la renta de bienes inmuebles rústicos, los auditores o peritos podrán efectuar una relación que contenga:

- a) Situación, extensión, medios de acceso a la propiedad y distancia a la población o centros de consumo más próximo; edificaciones y maquinaria; estado de las cercas y mantenimiento general de la propiedad;
- b) Naturaleza y calidad de la tierra: topografía, partes secas, regables, húmedas, bosques, entre otros, calculando aproximadamente cada porción, ríos y nacimientos de agua;
- c) Cultivos permanentes semi-permanentes y temporales: procedimientos que se emplean en su explotación, cálculo de la producción, causas que influyeron en la mayor o menor producción de los cultivos; y
- d) Gastos de producción y su discriminación detallada y causas que han influido en los costos de producción.

1.7.3.3 LEY DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Vigente desde enero de 1992, asimismo con varias reformas hasta la actualidad, la última con fecha 12 de diciembre del 2011, siempre nivelando todas aquellas actividades que generen un ingreso, a continuación se detallan algunos de los artículos los relacionados al Arrendamiento Financiero:

Rentas no gravables

Art. 4.- Son Rentas no gravables por este impuesto, y en consecuencia quedan excluidas del cómputo de la renta obtenida:

- 6) El valor del arrendamiento que produciría la casa de habitación del contribuyente, la quinta o casa de recreo o esparcimiento, propiedad del contribuyente, que el mismo habite.

En general para estos efectos ningún contribuyente podrá deducir más de una casa de habitación ni de recreo;

12) El producto, ganancia, beneficio o utilidad obtenido por una persona natural en la venta de su primer casa de habitación y el valor de transacción no sea superior a setecientos veintitrés salarios mínimos, siempre que no se dedique habitualmente a la compraventa o permuta de inmuebles.

En el caso que los bienes se empleen en la producción, construcción, manufactura, o extracción de otros bienes, asimismo en la lotificación de bienes inmuebles, el valor de la cuota de depreciación anual o proporción correspondiente, formará parte del costo de dichos bienes. En este caso únicamente se tendrá derecho a deducirse de la renta obtenida el valor de la depreciación que corresponda a los bienes vendidos en el ejercicio o período de imposición respectivo.

En ningún caso, el Impuesto sobre Transferencia de Bienes Raíces se considerara parte del costo de adquisición de los bienes inmuebles, para efectos del cálculo y deducción de la depreciación de tales bienes.

El contribuyente podrá reclamar esta depreciación únicamente sobre bienes que sean de su propiedad, y mientras se encuentren en uso en la producción de ingresos gravables.

1.7.3.4 REGLAMENTO DE LA LEY DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Enajenación a Plazos

Art. 12.-Las Utilidades percibidas o devengadas por personas naturales o jurídicas que se dediquen a la compraventa, permuta o cualquier otra clase de

negociaciones sobre bienes muebles o inmuebles, podrán ser diferidas, si han sido obtenidas en operación de crédito cuyos plazos sean mayores a veinticuatro meses, en la parte proporcional que corresponda al valor de las cuotas pendientes de cobro, siempre que medie contrato celebrado en forma legal. El monto a diferir se agregará a la renta neta de los ejercicios subsiguientes en proporción al monto de las cuotas percibidas o devengadas en los respectivos ejercicios de imposición. Si los saldos adecuados produjeran intereses, éstos se computarán como ingreso de los ejercicios en que fueron percibidos o devengados efectivamente, según el sistema de contabilidad aplicado por el contribuyente.

En los arrendamientos con promesa de venta de bienes muebles o inmuebles, los cánones de arrendamiento se computarán como ingresos de los ejercicios impositivos en que se realicen. Cuando se hayan estipulado intereses, se procederá conforme a lo dispuesto en el inciso anterior.

Las transacciones relacionadas con el presente artículo, no se refieren a ganancias de capital.

Recobro del Bien

Art. 13.-Cuando en los casos previstos en el artículo anterior, se recobre el bien por cualquier causa, el sujeto pasivo o contribuyente deberá computar como pérdida o ganancia, según el caso, del ejercicio en que recobre el bien, la diferencia que resultare entre el valor real del bien recobrado y la suma de las cuotas no satisfechas más los rescates pagados.

1.7.3.5 LEY DE IMPUESTO A LA TRANSFERENCIA DE BIENES MUEBLES Y A LA PRESTACION DE SERVICIOS.

Esta ley surgió según decreto N° 296 la Asamblea Legislativa de la República de El Salvador, siempre por medio del Ministro de Hacienda, decretaron esta Ley al primer día del mes de septiembre de mil novecientos noventa y tres.

En cuanto a la Ley de la Transferencia de Bienes Muebles y a la prestación de Servicios, establece en que momento la prestación de un servicio será gravada con el impuesto; a continuación se detallan algunos de los artículos los cuales se refieren al Arrendamiento Financiero:

Art. 17. Para los efectos del impuesto, son prestaciones de servicios todas aquellas operaciones onerosas, que no consistan en la transferencia de dominio de bienes muebles corporales, señalándose entre ellas las siguientes.

c) Arrendamientos de bienes muebles corporales con o sin promesa de venta u opción de compra, subarrendamientos, concesión o cualquier otra forma de cesión del uso o goce de bienes muebles corporales;

d) Arrendamiento, subarrendamiento de inmuebles destinados a actividades comerciales, industriales, de servicios o de cualquier otra actividad, con o sin promesa de venta u opción de compra, usufructo, concesión o cualquier otra forma de cesión del uso o goce de todo tipo de inmuebles, establecimientos y empresas mercantiles;

e) Arrendamiento de servicios en general;

o) El Arrendamiento, subarrendamiento, concesión o cualquier otra forma de cesión del uso o goce de marcas, patentes de inversión, procedimientos o fórmulas industriales y otras prestaciones de servicios similares.

B) Momento en que se causa el Impuesto.

Art. 18.-Las prestaciones de servicios como hecho generador del impuesto se entienden ocurridas y causado el impuesto, según cuál circunstancia de las señaladas a continuación ocurra primero:

c) Cuando se entregue el bien objeto del servicio en arrendamiento, subarrendamiento, uso o goce; 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 venta.

Art. 46.- Estarán exentos del impuesto los siguientes servicios:

b) De arrendamiento, subarrendamiento o cesión del uso o goce temporal de inmuebles destinados a viviendas para la habitación;

f) Operaciones de depósito, de otras formas de captación y de préstamos de dinero, en lo que se refiere al pago o devengo de intereses, realizadas por Bancos, Intermediarios Financieros no Bancarios, cualquier otra institución de carácter financiero que se encuentre bajo la supervisión de la Superintendencia del Sistema Financiero o registradas en el Banco Central de Reserva, empresas de arrendamiento financiero o de factoraje.

D) Bases imponibles específicas

Art.48.- Sin perjuicio de la regla general establecida en el artículo anterior y de la contenida en el artículo 199-A del Código Tributario, la base imponible específica de las operaciones que constituyen los diferentes hechos generadores del impuesto es la que a continuación se señala:

b) En los arrendamientos de bienes con promesa de venta u opción de compra es la renta periódica de arrendamiento y, en caso de hacerse efectiva la venta o la compra, es el valor residual del bien;

i) En los contratos de instalación, de ejecución de obras y de especialidades, como en los contratos generales de construcción, es el valor o precio convenido;

l) En los arrendamientos, subarrendamientos o cesión del uso o goce temporal de inmuebles destinados a actividades comerciales o industriales, es el monto de la renta convenida;

E) Créditos Fiscales no deducibles.

Art. 65-A. No será deducible el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios soportado o pagado por los contribuyentes en la adquisición de bienes o de servicios que no cumplan los requisitos que establece el artículo 65 de esta ley, en casos como los que se mencionan a continuación:

c) Adquisición, importación o internación, arrendamiento, mantenimiento, mejoras o reparación de vehículos nuevos o usados, tales como: automotores, aviones, helicópteros, barcos, yates, motos acuáticas, lanchas y otros similares, que por su naturaleza no sean estrictamente indispensables para la realización del giro ordinario del contribuyente. Tampoco será deducible la adquisición, importación o internación de combustible para los bienes mencionados en este inciso.

d) Utilización de cualquier tipo de servicios en hoteles, así como el arrendamiento o subarrendamiento de inmuebles o la utilización de cualquier otro servicio en el que adquiriera el uso o goce de tales bienes, cuando el contribuyente no demuestre que los servicios han sido utilizados en actividades propias del negocio o que corresponden al giro o actividad del mismo.

1.7.3.6 REGLAMENTO LEY DE IMPUESTO A LA TRANSFERENCIA DE BIENES MUEBLES Y A LA PRESTACION DE SERVICIOS.

Artículo 2.-Para los efectos de la ley y del presente reglamento se entenderá por:

18) Activo o Activo en Giro: El total de los bienes muebles e inmuebles, créditos, y derechos que el contribuyente haya destinado para realizar el giro o actividad de su negocio, establecimiento u oficina, excluyéndose las pérdidas y demás cuentas que aparecen en el activo sólo para efectos contables;

Artículo 7.- Para los efectos del artículo 18 de la ley, se entenderá:

a) Que la remuneración se acredita en cuenta o se pone a disposición del prestador de los servicios cuando, por medio de una operación contable, se traspasa dicho valor a la cuenta corriente de quien presta el servicio, o por medio de un reconocimiento escrito se pone a su disposición dicho valor;

b) Por arrendamiento con opción de compra, el contrato mediante el cual una parte llamada arrendador, traspasa a otra llamada arrendatario el derecho de usar un bien mueble o inmueble a cambio de un pago periódico por un tiempo determinado, al término del cual el arrendatario tiene la opción de comprar o devolver el bien, o de renovar el contrato; y

c) Por arrendamiento con promesa de venta, el contrato mediante el cual una parte llamada arrendador, traspasa a otra llamada arrendatario, el derecho de usar un bien mueble o inmueble con la promesa de venderlo a determinado plazo, a cambio de pagos periódicos y por tiempo determinado, al término del cual el arrendador deberá cumplir con la promesa de transferir la propiedad del bien.

Artículo 17.- Se entenderá por valor residual del bien señalado en el artículo 48 literal b) de la ley, el valor de la última cuota o de una adicional de acuerdo a lo que se hubiere pactado en el contrato de arrendamiento.

Para efectos del impuesto, éste se causará por cada renta periódica y por el valor residual pactado.

CAPITULO II

DIAGNOSTICO DE “LOTIFICADORA BUENA VISTA”.

2.1 ASPECTOS TECNICOS.

En este capítulo se realizaron todos aquellos aspectos técnicos contables bajo vigencia de Normativas dadas por el Consejo de Vigilancia de la Profesión de la Contaduría Pública y Auditoría, asimismo las principales Leyes de las cuales son aplicables a la Lotificadora Buena Vista.

2.1.1 NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES.

Esta normativa recién aprobada por el CVPCPA (Consejo de Vigilancia de la Profesión de la Contaduría Pública y Auditoría) en el año 2009, exactamente el 7 de octubre de 2009 el CVPCPA, aprueba la adopción de las NIIF para PYMES (Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas), versión completa en idioma español emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad conocido por sus siglas como IASB

(International Accounting Standards Business será nuestra base técnica y legal para la preparación de estados financieros con propósito general, a partir del ejercicio que inicia el 1 de enero de 2011.

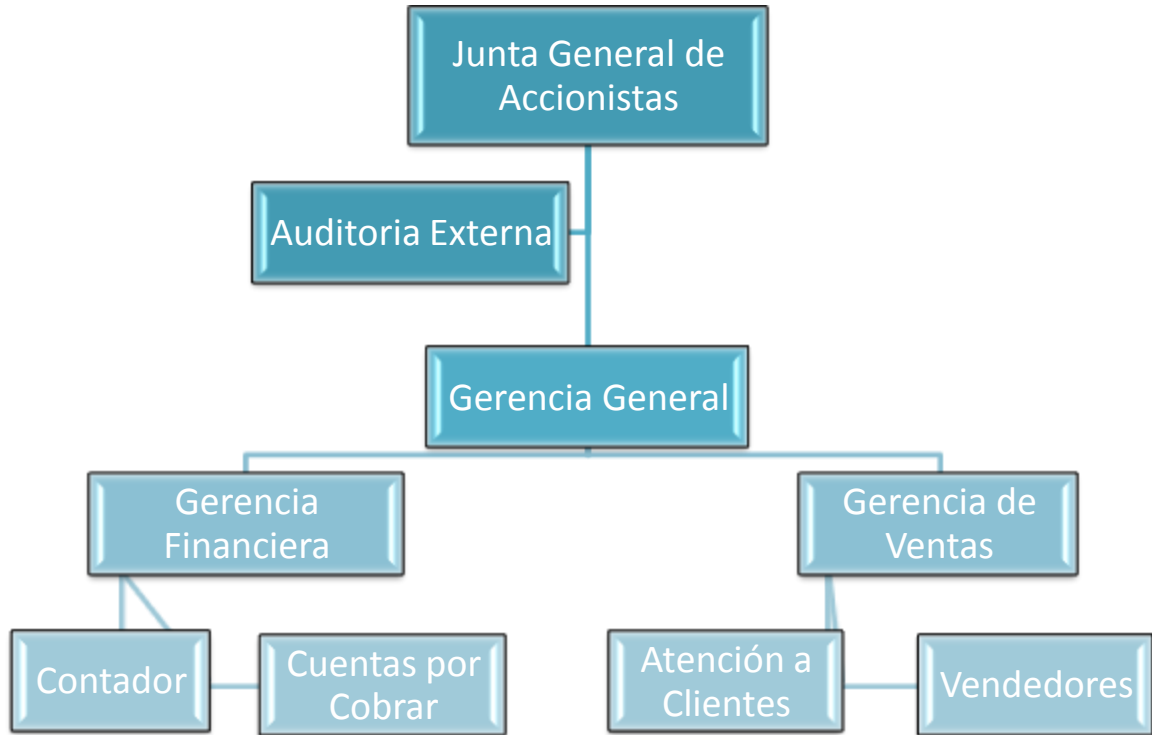
Para el desarrollo de la investigación de la Lotificadora Buena Vista, se detallan a continuación las secciones que son aplicables:

Con la identificación de las secciones que aplican a la Lotificadora en investigación, se procedió al análisis de cada una de las secciones de la NIIF para PYMES, el marco conceptual de esta normativa fue muy relevante tomarlo en cuenta para la preparación de estados financieros y de la aplicación de las políticas contables con base a NIIF para PYMES, y se hizo énfasis en las secciones más específicas y representativas con las que elaboraremos durante el desarrollo de la investigación, la aplicación en el país de la nueva Norma.

La sección principal a utilizar dentro de la investigación es la número 20, que se denomina Arrendamientos, está nos dará los diferentes alcances y parámetros de mediciones así como también la Información a revelar en el Arrendamiento Financiero y Operativo, asimismo otra sección representativa es la número 16, que trata sobre las Propiedades de Inversión, ya sea en terrenos o edificios, justamente estas dos secciones son la esencia de la actividad económica que desarrolla la Lotificadora Buena Vista, las demás están inherentes a la Contabilidad General de toda empresa, Comercial, Industrial o de Servicios.

En el transcurso del caso práctico irán surgiendo las cuentas contables que son necesarias para la aplicación de este caso práctico, son pocas o mejor dichos especiales las secciones de esta normativa que no aplican para la Lotificadora Buena Vista.

ORGANIGRAMA DE “LOTIFICADORA BUENA VISTA”.



2.1.2 PROCESO CONTABLE QUE REALIZARA LA LOTIFICADORA.

Para poder generar una lotificación se debe adquirir previamente un terreno el cual será objeto de comercio y desarrollarlo para que pueda convertirse en un producto para la venta.

Compra de Terreno:

	Debe	Haber
PROPIEDADES DE INVERSION		
Inversiones en Terrenos	\$xxxxxxx	
BANCOS		
Banco X		\$xxxxxxx

Se deberá afectar Propiedades de Inversión Subcuenta Inversiones en Terrenos con el valor de la compra del terreno y posteriormente con todos los gastos para adecuar el terreno, gastos como: Derechos Registrales, Honorarios a Abogados, Permisos Ambientales, Autorizaciones de los Ministerios Involucrados, Terracería, Ingeniería y Todos los que tengan finalidad dar forma a la lotificación.

Desarrollo de obras.

COSTO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA EN
PROCESO

Construcción de Canaletas	\$xxxxxxx
Introducción de Tuberías de Agua Potable	\$xxxxxxx
Introducción de Tuberías de Aguas Negras	\$xxxxxxx
Introducción de Tuberías de Aguas Lluvias	\$xxxxxxx
Construcción de Aceras	\$xxxxxxx
Etc.	\$xxxxxxx

BANCOS

Banco X	\$xxxxxxx
---------	-----------

Se registra por separado todos los gastos, los cuales sean con la finalidad de hacer Obras Civiles según estándares de la Lotificadora y requisitos de Entidades Gubernamentales y Municipales, tales como: Construcción de Aceras, Cunetas, Obras de Mitigación, Introducción de red de Agua potable, Alumbrado público etc. Afectando la cuenta Costo de Obras de Infraestructura en proceso.

Reclasificación de Cuentas.

	Debe	Haber
INVENTARIO DE TERRENOS		
Lotificación		
"X"	\$xxxxxxx	
PROPIEDADES DE INVERSION		
Inversiones en Terrenos		\$xxxxxxx

Cuando la lotificación tiene todos los permisos, requisitos y obras para entrar a comercialización se reclasifica a la cuenta Inventario de terrenos asignando un costo por vara cuadrada del Área Útil disponible de la lotificación.

	Debe	Haber
COSTO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA EN PROCESO		
Construcción de Canaletas		\$xxxxxxx
Introducción de Tuberías de Agua Potable		\$xxxxxxx
Introducción de Tuberías de Aguas Negras		\$xxxxxxx
Introducción de Tuberías de Aguas Lluvias		\$xxxxxxx

Construcción de Aceras	\$xxxxxxx
Etc.	\$xxxxxxx

**COSTO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA
TERMINADAS**

Construcción de Canaletas	\$xxxxxxx
Introducción de Tuberías de Agua Potable	\$xxxxxxx
Introducción de Tuberías de Aguas Negras	\$xxxxxxx
Introducción de Tuberías de Aguas Lluvias	\$xxxxxxx
Construcción de Aceras	\$xxxxxxx
Etc.	\$xxxxxxx

También se reclasifica el Costo de las obras de Infraestructura en Proceso al finalizar las obras a Obras de Infraestructura Terminadas, para su posterior amortización según la legislación.

Proceso de Comercialización de Lotes

Existen tres opciones para realizar la venta de un lote las cuales son:

- Venta de contado.

- Venta 3 meses plazo.
- Venta al crédito para un plazo de 144 meses.

En la venta de contado.

Se formaliza la venta entregando la escritura del terreno a cliente.

	Debe	Haber
BANCOS		
Banco "X"	\$xxxxxxx	
INGRESOS POR VENTAS		
Venta de lotes		\$xxxxxxx
	Debe	Haber
COSTO DE VENTA		
Lotificación "X"	\$xxxxxxx	
INVENTARIO DE TERRENOS		
Lotificación "X"		\$xxxxxxx

En la venta de contado 3 meses plazo.

Se formaliza la venta entregando la escritura del terreno a cliente al final del plazo pactado.

	Debe	Haber
CUENTAS POR COBRAR		
Lotificación "X"	\$xxxxxxx	
INGRESOS POR VENTAS		
Venta de lotes		\$xxxxxxx
	Debe	Haber
COSTO DE VENTA		
Lotificación "X"	\$xxxxxxx	
INVENTARIO DE TERRENOS		
Lotificación "X"		\$xxxxxxx

Con el pago de cada cuota:

	Debe	Haber
BANCOS		
Banco "X"	\$xxxxxxx	
CUENTAS POR COBRAR		
Lotificación "X"		\$xxxxxxx

Venta al crédito para un plazo de 144 meses.

Se formaliza la venta entregando al cliente la escritura de promesa de venta al inicio del contrato y la escritura del inmueble al final del plazo pactado.

	Debe	Haber
CUENTAS POR COBRAR		
Lotificación "X"	\$xxxxxxx	
INGRESOS POR VENTAS		
Venta de lotes		\$xxxxxxx

	Debe	Haber
COSTO DE VENTA		

Lotificación

"X"

\$xxxxxxx

INVENTARIO DE TERRENOS

Lotificación "X"

\$xxxxxxx

Con el pago de cada cuota.

	Debe	Haber
BANCOS		

Banco "X"

\$xxxxxxx

CUENTAS POR COBRAR

Lotificación "X"

\$xxxxxxx

INGRESOS POR VENTAS

Intereses

\$xxxxxxx

Recargo Moratorio

\$xxxxxxx

IVA-DEBITO FISCAL

Consumidores	\$xxxxxxxx
--------------	------------

En los casos de recuperación del bien inmueble por existir una mora que supera la pactada en el contrato de promesa de venta se reingresara el bien a los activos realizables de la empresa de la forma siguiente:

	Debe	Haber
INGRESOS POR VENTAS		
Venta de lotes	\$xxxxxxxx	

CUENTAS POR COBRAR

Lotificación "X"	\$xxxxxxxx
------------------	------------

Así mismo se debe cargar el inventario por el valor del costo de venta del bien y disminuir la cuenta costo de venta por el costo del inmueble.

	Debe	Haber
INVENTARIO DE TERRENOS		
Lotificación "X"	\$xxxxxxxx	

COSTO DE VENTA

Lotificación "X" \$xxxxxxx

En los casos de reincorporación de un lote recuperado al mismo cliente que se le vendió originalmente se deberán revertir los registros anteriores.

Para el caso de los descuentos se deberá registrar: cargando el costo de venta contra la cuenta por cobrar por el valor del descuento.

	Debe	Haber
COSTO DE VENTA		
Lotificación "X"	\$xxxxxxx	

CUENTAS POR COBRAR

Lotificación "X" \$xxxxxxx

2.2 ASPECTOS LEGALES APLICABLES A LA “LOTIFICADORA BUENA VISTA”.

2.2.1. LEY DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

Mediante esta ley se regulan las obligaciones, prohibiciones y demás acciones de las partes que participan en el arrendamiento, en el contrato de arrendamiento financiero se constituyen las siguientes partes:

- Proveedor: La persona natural o jurídica, salvadoreña o extranjera que transfiere al arrendador la propiedad del bien objeto del contrato. El proveedor puede ser una persona que se dedica habitual o profesionalmente a la venta de bienes, o una persona que ocasionalmente enajena un bien o el mismo arrendador.
- Arrendador: La persona natural o jurídica que entrega bienes en arrendamiento financiero a uno o más arrendatarios.
- Arrendatario: La persona natural o jurídica, nacional o extranjera que al celebrar contrato de arrendamiento financiero, obtiene derecho al uso, goce y explotación económica del bien, en los términos y condiciones contractuales respectivos.

Se determino que estas partes aparecen en la celebración de los contratos de arrendamientos financieros y que la aplicación de esta ley es fundamental, debido a que es la más relacionada directamente que las demás leyes y normativas de los arrendamientos financieros en el país, la empresa cumple todos los requisitos exigidos de dicha ley.

En el contrato de arrendamiento financiero se constituyen las siguientes partes mencionadas en el capítulo anterior:

- ✓ Proveedor.
- ✓ Arrendador.
- ✓ Arrendatario.

Algunas de las obligaciones del proveedor son:

- a) Entregar el bien objeto en arrendamiento financiero al arrendatario cuando el arrendador lo autorice;
- b) Asegurar que los bienes por arrendar se encuentren libres de todo gravamen, en buen funcionamiento y sin vicios ocultos;
- c) Responder por los reclamos cubiertos por las garantías de los bienes en arrendamiento;
- d) Cumplir con las leyes de protección al consumidor; y
- e) Otras que se pacten entre las partes.

Son obligaciones del Arrendador.

El Arrendador que celebre contrato de arrendamiento financiero queda obligado

- i) Pagar al proveedor oportunamente el precio acordado del bien;
- ii) Mantener los bienes arrendados, libres de embargos durante la vigencia del contrato, para asegurar la tranquila tenencia, uso y goce del bien por el Arrendatario;
- iii) El saneamiento por evicción;
- iv) Las demás obligaciones estipuladas libremente entre las partes y las señaladas en la Ley.

El Arrendador, previo acuerdo de las partes, podrá ceder al Arrendatario todos los derechos y acciones que en este sentido tenga contra el Proveedor.

En los casos en que el Arrendador sea también Proveedor, le serán aplicables, además, las obligaciones que estipula las obligaciones del proveedor.

Obligaciones del Arrendatario:

El Arrendatario se obliga, durante la vigencia del contrato de arrendamiento financiero, a:

- a) Pagar las rentas o cánones en el plazo estipulado en el contrato;
- b) Asumir los riesgos y beneficios asociados con la naturaleza puramente física y económica del bien;
- c) Responder, civil y penalmente, por el uso del bien arrendado.
- d) Respetar el derecho de propiedad de los bienes y hacerlo valer frente a terceros. Por lo tanto, en los eventos de quiebra, concurso de acreedores, o reestructuración forzosa de obligaciones, los bienes en arrendamiento financiero que explote el Arrendatario, no formarán parte de su masa de bienes y estarán excluidos de la misma para los efectos de Ley; y
- e) Las demás obligaciones estipuladas libremente entre las partes y las señaladas en la ley.

Prohibiciones.

Los Arrendatarios no podrán transferir ni transmitir los bienes amparados al contrato de arrendamiento financiero, ni perfeccionar garantías reales sobre ellos por obligaciones contraídas, ni incluirlos dentro de la masa de bienes en eventos de insolvencia, quiebra, disolución, liquidación o proceso de reorganización de obligaciones. El Arrendador podrá obtener la indemnización de los perjuicios que le causen dichos actos o acciones de terceros, sin perjuicio de las sanciones penales a que haya lugar.

Seguros.

Las partes podrán acordar los riesgos asegurables, conforme a la naturaleza de los bienes. Todos los riesgos asegurados y no asegurados corren por cuenta del arrendatario.

Tributaciones.

Todos los tributos, impuestos, tasas, multas, sanciones, infracciones o penalizaciones que graven la tenencia, posesión, explotación o circulación de los bienes dados en arrendamiento serán cubiertos por el Arrendatario.

Operaciones adicionales.

Los Arrendadores podrán realizar, adicionalmente, operaciones de venta y retro arriendo, las que no se considerarán como operaciones de arrendamiento financiero y se regirán por lo establecido en la legislación tributaria. Principios y normas contables. Para efectos contables las operaciones de arrendamiento financiero en El Salvador deberán tomar en cuenta las disposiciones establecidas por el Consejo de Vigilancia de la Profesión de Contaduría Pública y Auditoría. En caso de incumplimiento por parte del Arrendatario, los contratos de arrendamiento financiero tendrán fuerza ejecutiva y se tramitarán por el procedimiento ejecutivo establecido en la Ley de Procedimientos Mercantiles.

Con la presentación de la demanda, el Arrendador deberá adjuntar a la misma, una certificación emitida por el Contador de la empresa en la que conste el saldo deudor del Arrendatario.

El Arrendador podrá solicitar la práctica del secuestro del equipo arrendado como medida cautelar, la cual deberá ser decretada dentro de los tres días hábiles siguientes a la presentación de dicha solicitud.

En caso que el Arrendador opte por disponer del bien secuestrado, deberá rendir una fianza equivalente al valor del bien contratado, la que será devuelta oportunamente.

Inembargabilidad.

Cualquier controversia sobre la pretensión de incorporar a la masa de la quiebra o de la liquidación de un Arrendatario, bienes en arrendamiento, deberá resolverse reconociendo el derecho exclusivo de propiedad del Arrendador y negando toda pretensión a incorporar tales bienes dentro de la masa de la quiebra o liquidación del Arrendatario. Por su parte, el Arrendador en caso de quiebra no podrá incorporar en su masa de bienes aquellos otorgados en arrendamiento.

2.2.2 CODIGO DE COMERCIO.

Manda y controla el desarrollo dentro el territorio del país a todas aquellas personas naturales o jurídicas que se dediquen a ejercer el Comercio, ya sea por cualquier de los 3 tipos, Comercio, Servicio e Industria.

Específica que el acto de comercio de Arrendamiento Financiero estará sujetas a lo dispuesto en dicho código.

Establece parámetros y bases para la inscripción de este tipo de figuras mercantiles se desarrollen en el ancho de todo el terreno de la republica de El Salvador.

En los bienes que se consumen o agotan en un período no mayor de doce meses de uso o empleo en la producción de la renta, su costo total se deducirá en el ejercicio en que su empleo haya sido mayor, según lo declare el contribuyente.

En los bienes cuyo uso o empleo en la producción de la renta, se extienda por un período mayor de doce meses, se determinará una cuota anual o una proporción de ésta, según corresponda, deducible de la renta obtenida.

En dicho libro harán, al final de cada año, un balance general de todas las operaciones de su giro, con especificación de los valores que forman el activo y el pasivo.

El artículo 445 nos menciona que es lícito revaluar los bienes que figuran en el balance si tal resolución se justifica por las condiciones reales del mercado, a excepción de las materias primas, productos y mercancías, siempre que en el propio balance figure, con toda claridad, una reserva que haga constar la revaluación.

Las sociedades que constituyan esta reserva no podrán disponer de ella sino en el momento de la liquidación o al vender los bienes revaluados.

2.2.3 CODIGO TRIBUTARIO.

El Código Tributario, establece como debe presentarse, los registros formales, sustanciales y especiales de los movimientos contables que una determinada empresa; a continuación se detallan algunos de los artículos los cuales se refieren a la presentación y registro del Arrendamiento Financiero:

Registros Especiales

El artículo 140 establece todos los sujetos pasivos están obligados a llevar con la debida documentación, registros especiales para establecer su situación tributaria de conformidad a lo que disponga este Código y las respectivas leyes y reglamentos tributarios. Están excluidas de esta obligación las personas naturales cuyos ingresos provengan exclusivamente de salarios, sueldos y otras

compensaciones de carácter similar, por servicios personales prestados como empleados bajo dependencia laboral. Es aplicable a los registros especiales lo dispuesto en el artículo anterior en lo pertinente.

Profesionales liberales, artes y oficios: Los que ejerzan profesiones, artes y oficios llevarán un registro de sueldo si lo tuvieren, y de los honorarios, con expresión de: fecha en que se percibió el ingreso, nombre y dirección de la persona que hizo el pago, naturaleza del trabajo desempeñado o del servicio prestado, valores percibidos.

Registrarán además los egresos necesarios para la realización de su actividad, como son la compra de libros de carácter científico y depreciaciones del equipo, según la profesión, arte u oficio que ejerzan; alquiler del local para bufete, clínica o similares, sueldos de empleados y gastos de escritorio y otros que en el desempeño de sus actividades sean necesarios, indicando la fecha, nombre, domicilio y residencia de la persona a quién se pagaren los alquileres o sueldos, monto pagado.

En general todos los datos que en cada caso particular exija la fácil determinación de los hechos generadores;

Transferencias de bienes muebles o prestaciones de servicios por personas no domiciliadas.

El artículo 161 dice que el adquirente de los bienes y el prestatario o beneficiario de los servicios, cuando quien transfiere el bien o el prestador de los servicios no tenga domicilio ni residencia en el país es el obligado al pago del impuesto.

Para este efecto deberán efectuar las retenciones pertinentes y enterarlas mediante mandamiento de pago emitido por la Administración Tributaria, según el artículo 105 del Reglamento de Aplicación del Código Tributario.

2.2.4 LEY DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA.

Adquisición de terreno a ser comercializado.

Efecto Fiscal Según la Ley del Impuesto Sobre la Renta:

Ninguno pues esta compra formara parte de las propiedades de Inversión de la Entidad y cualquier desembolso que se realice para el desarrollo de la misma se incorporara como parte de las propiedades de inversión o como desarrollo de Obras de Infraestructura según sea el caso. Únicamente deberá registrarse el Impuesto a la Transferencia de Bienes Raíces como Gasto para Luego ser Incorporado como Gasto no Deducible.

El articulo 30 trata sobre la Depreciación.

Es deducible de la renta obtenida, el costo de adquisición o de fabricación, de los bienes aprovechados por el contribuyente, para la generación de la renta computable, de acuerdo a lo dispuesto en este artículo.

En los bienes que se consumen o agotan en un período no mayor de doce meses de uso o empleo en la producción de la renta, su costo total se deducirá en el ejercicio en que su empleo haya sido mayor, según lo declare el contribuyente.

En los bienes cuyo uso o empleo en la producción de la renta, se extienda por un período mayor de doce meses, se determinará una cuota anual o una proporción de ésta, según corresponda, deducible de la renta obtenida.

En el caso que los bienes se empleen en la producción, construcción, manufactura, o extracción de otros bienes, asimismo en la lotificación de bienes inmuebles, el valor de la cuota de depreciación anual o proporción correspondiente, formará parte del costo de dichos bienes. En este caso

únicamente se tendrá derecho a deducirse de la renta obtenida el valor de la depreciación que corresponda a los bienes vendidos en el ejercicio o período de imposición respectivo.

En ningún caso, el Impuesto sobre Transferencia de Bienes Raíces se considerara parte del costo de adquisición de los bienes inmuebles, para efectos del cálculo y deducción de la depreciación de tales bienes.

5) El contribuyente podrá reclamar esta depreciación únicamente sobre bienes que sean de su propiedad, y mientras se encuentren en uso en la producción de ingresos gravables.

Proceso de Comercialización de Lotes

En la venta de contado.

Efecto Fiscal Según la Ley del Impuesto Sobre la Renta:

Esta venta se considera afecta del impuesto sobre la renta por lo que en el mes en que se registra se entera el 1.75% del Anticipo al referido impuesto, y al final del ejercicio se considera Ingreso Gravado.

Hecho Generador.

El artículo 1 nos define este término, es la obtención de rentas por los sujetos pasivos en el ejercicio o periodo de imposición de que se trate, genera la obligación de pago del impuesto establecido en esta ley.

Renta Obtenida.

Art. 2.- Se 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 de fuente, tales como:

a) Del trabajo, ya sean salarios, sueldos, honorarios, comisiones y toda clase de remuneraciones o compensaciones por servicios personales.

En la venta de contado 3 meses plazo.

Efecto Fiscal Según la Ley del Impuesto Sobre la Renta:

Esta venta se considera afecta del impuesto sobre la renta por lo que en cada mes en que se registra se entera el 1.75% del Anticipo al referido impuesto, y al final del ejercicio se considera Ingreso Gravado.

Hecho Generador.

Art. 1.- La obtención de rentas por los sujetos pasivos en el ejercicio o periodo de imposición de que se trate, genera la obligación de pago del impuesto establecido en esta ley.

Renta Obtenida.

Art. 2.- Se 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 de fuente, tales como:

a) Del trabajo, ya sean salarios, sueldos, honorarios, comisiones y toda clase de remuneraciones o compensaciones por servicios personales.

Venta al crédito para un plazo de 144 meses.

Efecto Fiscal Según la Ley del Impuesto Sobre la Renta:

En esta venta se considera afecta del impuesto sobre la renta las cuotas devengadas en el mes aun cuando no se tenga el pago efectivo de la misma y las

cancelaciones de saldo por lo que se registra se entera el 1.75% del Anticipo al referido impuesto, y al final del ejercicio se considera Ingreso Gravado.

Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

Enajenación a Plazos

Art. 12.-Las Utilidades percibidas o devengadas por personas naturales o jurídicas que se dediquen a la compraventa, permuta o cualquier otra clase de negociaciones sobre bienes muebles o inmuebles, podrán ser diferidas, si han sido obtenidas en operación de crédito cuyos plazos sean mayores a veinticuatro meses, en la parte proporcional que corresponda al valor de las cuotas pendientes de cobro, siempre que medie contrato celebrado en forma legal. El monto a diferir se agregará a la renta neta de los ejercicios subsiguientes en proporción al monto de las cuotas percibidas o devengadas en los respectivos ejercicios de imposición. Si los saldos adecuados produjeran intereses, éstos se computarán como ingreso de los ejercicios en que fueron percibidos o devengados efectivamente, según el sistema de contabilidad aplicado por el contribuyente.

En los arrendamientos con promesa de venta de bienes muebles o inmuebles, los cánones de arrendamiento se computarán como ingresos de los ejercicios impositivos en que se realicen. Cuando se hayan estipulado intereses, se procederá conforme a lo dispuesto en el inciso anterior.

Las transacciones relacionadas con el presente artículo, no se refieren a ganancias de capital.

Recobro del Bien.

Art. 13.-Cuando en los casos previstos en el artículo anterior, se recobre el bien por cualquier causa, el sujeto pasivo o contribuyente deberá computar como pérdida o ganancia, según el caso, del ejercicio en que recobre el bien, la diferencia que resultare entre el valor real del bien recobrado y la suma de las cuotas no satisfechas más los rescates pagados.

2.2.5 LEY DEL IMPUESTO A LA TRANSFERENCIA DE BIENES MUEBLES Y LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS.

Adquisición de terreno a ser comercializado.

Efecto Fiscal Según la Ley del Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y la Prestación de Servicios:

Se registra el crédito fiscal de la compra en compras exentas, en el desarrollo del mismo se registran todas las compras con crédito fiscal como deducibles.

Del Impuesto

Artículo 1.- Por la presente ley se establece un impuesto que se aplicará a la transferencia, importación, internación, exportación y al consumo de los bienes muebles corporales; prestación, importación, internación, exportación y el autoconsumo de servicios, de acuerdo con las normas que se establecen en la misma.

Proceso de Comercialización de Lotes

En la venta de contado.

Efecto Fiscal Según la Ley del Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y la Prestación de Servicios:

Esta venta es facturada como ingreso exento del Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y la Prestación de Servicios.

Del Impuesto

Artículo 1.- mencionado anteriormente.

En la venta de contado 3 meses plazo.

Efecto Fiscal Según la Ley del Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y la Prestación de Servicios:

Para esta venta cada una de las 3 cuotas es facturada como ingreso exento del Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y la Prestación de Servicios.

Del Impuesto

Artículo 1.- descrito en la Adquisición de terreno a ser comercializado.

Venta al crédito para un plazo de 144 meses.

Efecto Fiscal Según la Ley del Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y la Prestación de Servicios:

Para esta venta se factura como ingreso gravado del Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y la Prestación de Servicios las cuotas devengadas en el mes

aun cuando no se tenga el pago efectivo de la misma y se sigue este método hasta finalizar el contrato. En los casos en que el cliente cancele el inmueble antes del plazo pactado el saldo a cancelar será exento de dicho impuesto por extinguirse la obligación del contrato de promesa de venta.

Momento en que se causa el impuesto.

Art. 18.-Las prestaciones de servicios como hecho generador del impuesto se entienden ocurridas y causado el impuesto, según cuál circunstancia de las señaladas a continuación ocurra primero:

c) Cuando se entregue el bien objeto del servicio en arrendamiento, subarrendamiento, uso o goce; 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 venta.

Deducción del Crédito Fiscal en Operaciones Gravadas y exentas y no Sujetas.

El artículo 66 nos menciona, si las operaciones realizadas en un período tributario son en parte gravadas, en parte exentas o en parte no sujetas; el crédito fiscal a deducirse del débito fiscal, se establecerá con base a un factor que se determinará dividiendo las operaciones gravadas realizadas en el período tributario entre la sumatoria de las operaciones gravadas, exentas y las no sujetas realizadas en dicho período, debiendo deducirse únicamente la proporción resultante de aplicar dicho factor al crédito fiscal del período tributario.

En los períodos tributarios siguientes la proporción del crédito fiscal se determinará aplicando el procedimiento anterior sobre la base de las operaciones acumuladas desde el primer período en que se aplicó la

proporcionalidad, aun cuando sólo tuviere operaciones gravadas, y hasta el término del ejercicio comercial.

Cuando esta norma se haya aplicado durante un ejercicio comercial, en el primer mes del ejercicio comercial siguiente, se deberá hacer un recálculo de la proporcionalidad con los valores acumulativos de las operaciones gravadas, exentas y no sujetas realizadas en el ejercicio comercial anterior, y se redistribuirá el crédito fiscal.

Si el crédito fiscal que debió deducirse resulta ser superior al efectivamente deducido, la diferencia se sumará al crédito fiscal correspondiente al primer período tributario del ejercicio comercial siguiente y si resultare inferior, se restará del crédito fiscal de ese período.

El contribuyente deberá conservar durante el plazo que establece el Código Tributario, los registros que sirvieron de base para realizar el recálculo de la proporcionalidad, los cuales deberán exhibirse o presentarse a la Dirección General de Impuestos Internos cuando esta lo requiera.

Si no existen créditos fiscales atribuibles a las operaciones no sujetas al pago del impuesto y éstas provienen de actividades no habituales del contribuyente, no se incluirá tales operaciones en el cálculo de la proporcionalidad. Tampoco se incluirán en el cálculo de la proporcionalidad, las operaciones consistentes en donaciones de bienes o de servicios efectuadas por el contribuyente en los términos previstos en los incisos finales de los artículos 11 y 16 de esta Ley, a las instituciones a que se refiere el artículo 6 de la Ley de Impuesto sobre la Renta. Lo anterior sin perjuicio del cumplimiento de otras obligaciones tributarias que esta Ley o el Código Tributario establezcan respecto de las operaciones no sujetas.

Se consideran operaciones no sujetas al pago del Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, aquellas que, no estando expresamente previstas en la ley como exenciones, no se enmarcan dentro de los hechos generadores establecidos en esta ley, así como aquellas que dicha ley les atribuya expresamente el carácter de no sujetas.

La proporción del crédito fiscal que corresponda a las operaciones exentas y no sujetas formará parte del costo o gasto, según corresponda.

2.2.6 OTRAS LEYES

2.2.6.1 LEY DE IMPUESTOS A LA ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL MUNICIPIO DE SANTA ANA, DEPARTAMENTO DE SANTA ANA.

Actividades

Art. 10.- Se entenderá como actividad económica entre otras, las siguientes:

Sector Comercial – Actividades Comerciales: Las que se dediquen a la compra y venta de mercaderías, y todo tipo de bienes muebles e inmuebles. Incluyendo entre otras: Comercio de mercadería al por mayor y al por menor Almacenamiento y depósito, excluye almacenes generales de depósito Servicios de telecomunicación, correo, envíos, telefonía y telegrafía, servicios de televisión incluye televisión por cable, de radiodifusión y transmisión de datos Bienes y raíces.

De la Base Imponible.

Art. 11.- Para efectos de esta Ley se entenderá como base imponible el valor de los activos que posee una persona natural o jurídica para el desarrollo de su

actividad económica específica menos los deducibles establecidos en el último inciso del presente artículo.

En el caso de titulares de establecimientos que tuvieren su matriz radicada en un municipio determinado y sucursales, oficinas o agencias en otros; para la aplicación de los tributos correspondientes a la matriz, deberá deducirse las cantidades aplicadas por las municipalidades de las comprensiones en que operen las agencias o sucursales siempre que la base imponible fuere la misma para aquellas y para éstas, debiendo presentar las constancias correspondientes en donde haya declarado dichos activos en otros municipios.

De los activos totales declarados, además de lo establecido en el inciso anterior, le será deducible: la depreciación del activo fijo, la reserva para cuentas incobrables, los títulos valores garantizados por el Estado, la reserva de liquidez (exclusivamente para bancos, financieras e instituciones de ahorro y crédito) y los saldos de capital de la deuda contractual hipotecaria sobre inmuebles situados en el municipio de Santa Ana; en este último caso deberá presentar el estado de cuenta en donde conste el saldo de capital del préstamo respectivo y la constancia que su garantía es hipotecaria sobre inmuebles de la empresa situados en la jurisdicción del municipio de Santa Ana.

De la Forma de Establecer la Cuantía del Impuesto.

Art. 12.- Las tarifas mensuales del impuesto se establecerán mediante una cuota fija y una variable que se aplicarán de acuerdo al activo imponible conforme a la siguiente tabla:

a) Hasta \$1,000.00 Pagarán una tarifa fija de \$2.29.

b) De \$1,000.01 a \$5,000.00 Pagarán \$2.29 más el producto de multiplicar el activo declarado en exceso de \$1,000.00 por el factor de 0.002.

c) De \$5,000.01 a \$10,000.00 Pagarán \$10.29 más el producto de multiplicar el activo declarado en exceso de \$5,000.00 por el factor de 0.002.

d) De \$10,000.01 a \$25,000.00 Pagarán \$20.29 más el producto de multiplicar el activo declarado en exceso de \$10,000.00 por el factor de 0.0015.

e) De \$25,000.01 a \$50,000.00 Pagarán \$42.79 más el producto de multiplicar el activo declarado en exceso de \$25,000.00 por el factor de 0.0013.

f) De \$50,000.01 a \$100,000.00 Pagarán \$75.29 más el producto de multiplicar el activo declarado en exceso de \$50,000.00 por el factor de 0.001.

Los activos que superan los \$100,000.00 pagarán de conformidad con la siguiente tabla:

Si el Activo Imponible es: Impuesto Mensual:

SI EL ACTIVO IMPONIBLE ES:	IMPUESTO MENSUAL:
De \$100,000.01 a \$200,000.00	\$125.29 más \$0.70 por millar o fracción, excedente a \$100,000.00
De \$200,000.01 a \$300,000.00	\$195.29 más \$0.60 por millar o fracción, excedente a \$200,000.00
De \$300,000.01 a \$400,000.00	\$255.29 más \$0.45 por millar o fracción, excedente a \$300,000.00
De \$400,000.01 a \$500,000.00	\$300.29 más \$0.40 por millar o fracción, excedente a \$400,000.00
De \$500,000.01 a \$1,000,000.00	\$340.29 más \$0.30 por millar o fracción, excedente a \$500,000.00
De \$1,000,000.01 en adelante	\$490.29 más \$0.18 por millar o fracción, excedente \$1,000,000.00

CAPITULO III

METODOLOGIA DE LA INVESTIGACION.

3.1 TIPO DE INVESTIGACION.

En este capítulo se ejecutó las fases de investigación del mercado de Lotificadoras en el departamento de Santa Ana, específicamente en el municipio de Santa Ana, con el propósito de explicar la problemática presentada en el anteproyecto del trabajo de grado.

3.1.1 INVESTIGACION DE CAMPO.

En este tipo de investigación se realizó visitas de campo, a las empresas resultantes en el muestreo tomado del universo y se apoya en información que proviene entre otras, de entrevistas, cuestionarios, encuestas y observaciones.

3.2 METODOS DE INVESTIGACION.

Son los pasos que vamos a seguir a través de ciertos requisitos y lineamientos que nos planteamos, y siguiendo con orden estos pasos llegaremos al objetivo designado.

3.2.1 METODO DESCRIPTIVO.

Esta metodología trata sobre las descripciones de las situaciones y eventos que surgen en la aplicación contable de la NIIF para PYMES de las Lotificadoras.

3.1.2 TECNICA DE INVESTIGACION DOCUMENTAL BIBLIOGRAFICA. 6

Esta técnica es fundamental para el desarrollo de una investigación, ya que con ella se obtiene información teórica necesaria para fundamentar el problema que se estudia.

Ficha de localización bibliografía:

Sirve para la localización, tanto del documento como de la información que necesita. Se usa para cada documento y la información que en ella se contiene varía según el documento que en ella está localizado.

3.3 TECNICAS DE INVESTIGACION. 7

Este es un procedimiento riguroso, de orden lógico, cuyo propósito es demostrar el valor verdadero del planteamiento del problema enunciado en el anteproyecto, para obtener nuevos conocimientos, explicaciones y comprensión científica del problema y fenómeno planteado y, por consiguiente, que nos pueda llevar a la solución de los mismos.

3.3.1 ENCUESTAS.

La forma de obtención de la información será con base de la herramienta de las encuestas, para estimar parámetros dentro de las empresas que desarrollan esta actividad económica en el departamento de Santa Ana y poder determinar la clasificación contable de la información.

6 Eladio Sacarias Ortez, *Así se investiga*, 2001.

7 Metodología de la investigación, Roberto Hernández Sampieri.

3.4. UNIVERSO Y MUESTRA.

En este numeral se determinará el universo de las empresas Lotificadoras, con base a la investigación realizada a las instituciones a cargo del control de dichas empresas y asimismo se aplicará la fórmula para determinar la muestra.

3.4.1. UNIVERSO.

Para la determinación del universo, se tomo como fuente de información la Dirección General de Estadística y Censos (DIGESTYC), dependencia del Ministerio de Economía, se confirmo el último censo realizado por dicha institución en el año 2011, se limito específicamente con el departamento y municipio de Santa Ana y nos dieron de resultado 14 empresas dedicadas a la Lotificación.

3.4.2. MUESTRA.

La muestra, es en esencia, un subgrupo del universo, la muestra que se tomó es probabilística, es decir dicho subgrupo consiste en el que todos los elementos de ésta tienen la misma posibilidad de ser elegidos, para la muestra probabilística necesitaremos principalmente dos cosas: determinar el tamaño de la muestra (n), y seleccionar los elementos muestrales, se determina por dos fórmulas:

$$n' = \frac{s^2}{V^2}$$
$$n = \frac{n'}{1+n'/N}$$

Dónde:

N = tamaño de la población (14).

Y = valor promedio de una variable = 1, un contador por empresa.

se = error estándar = 0.015, determinado por nosotros.

V² = varianza del universo al cuadrado. Su definición: se²: cuadrado del error estándar.

s² = varianza de la muestra expresada como la probabilidad de ocurrencia de y.

p = porcentaje estimado de la muestra 0.5

n' = tamaño de la muestra sin ajustar.

n = tamaño de la muestra.

Desarrollo de las formulas.

Primeramente se encuentra la varianza de la muestra (s²) y la varianza del universo (V²).

$$s^2 = p(1 - p) = 0.5 (1 - 0.5) = 0.25$$

$$V^2 = (se)^2 = (0.015)^2 = 0.000225$$

Luego encontramos el tamaño de la muestra sin ajustar:

$$n' = \frac{s^2}{V^2}$$

$$= \frac{0.25}{0.000225} = 1111.11$$

Ahora procedemos a encontrar el tamaño de la muestra:

$$n = \frac{n'}{1}$$

$$1+(n'/N)$$

$$= \frac{11.11}{1+(11.11/14)} = \frac{11.11}{1.79} = 6.21, \text{ aproximando } 6$$

3.5 DESARROLLO DE LA ENCUESTA.

Este punto consiste en la investigación de campo que se realizó con las empresas seleccionadas para desarrollar la encuesta.

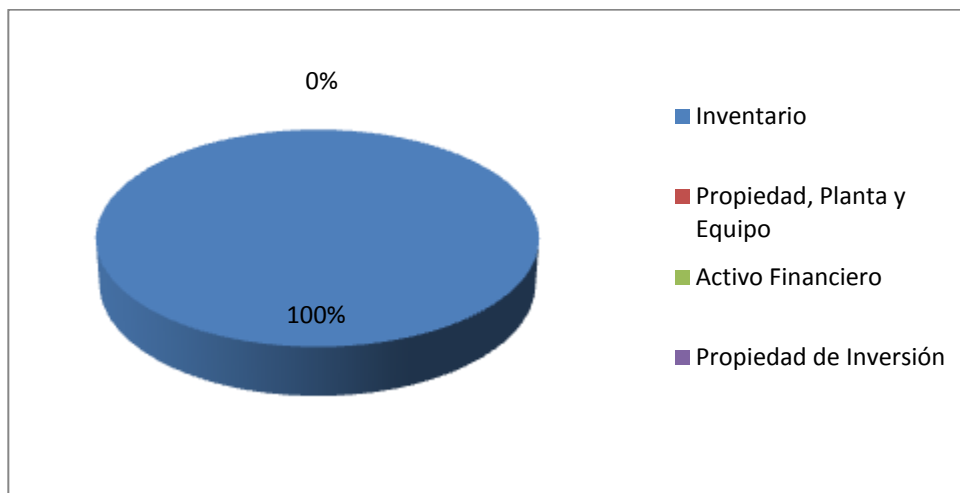
3.5.1 RESULTADOS DE LA ENCUESTA; TABULACION Y ANALISIS DE RESULTADOS.

Pregunta N°1

¿Cómo clasifica la empresa inmobiliaria las propiedades que mantienen para la venta en el curso normal de las operaciones?

Tabulación

Respuesta	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa
Inventario	14	100%
Propiedad, Planta y Equipo	0	0%
Activo Financiero	0	0%
Propiedad de Inversión	0	0%
TOTAL	14	100%



Análisis: los resultados obtenidos en la primera pregunta son claros y evidentes que la totalidad de empresas clasifican al Inventario las propiedades en la contabilidad.

Pregunta N°2

En la obtención de la renta del arrendamiento de los Bienes Inmuebles, ¿Qué es lo que la empresa se deduce para efectos de la Ley del Impuesto sobre la Renta?

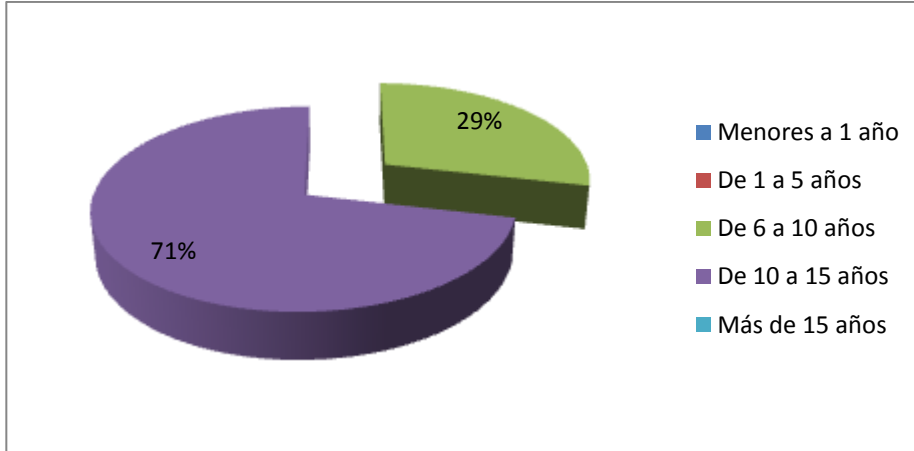
La pregunta fue abierta para tomar un mayor parámetro de las empresas encuestadas, obteniendo respuestas similares de la información que nos dará un mayor aporte para la investigación ya que la totalidad de empresas están deduciéndose los gastos que manda la Ley de Renta en su artículo 29 con la debida Depreciación permitida.

Pregunta N°3

Marque el rango de años promedio en que los clientes adquieren terrenos al crédito:

Tabulación

Respuesta	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa
Menores a 1 año	0	0%
De 1 a 5 años	0	0%
De 6 a 10 años	4	28.57%
De 10 a 15 años	10	71.43%
Más de 15 años, especifique	0	0%
TOTAL	14	100%



Análisis: El 28.57% de las empresas encuestadas manifestó que sus clientes adquieren los terrenos de 6 a de años, mientras que el 71.43% venden los terrenos de 10 a 15 años, dándonos el parámetro que es el lapso de tiempo estimado de mayor conveniencia para los clientes.

Pregunta N°4

¿Cómo mide la empresa los inventarios de inmuebles?

Esta pregunta se elaboró abierta para tomar mayor información para determinar de qué manera miden las empresas sus inventarios de Inmuebles, y las respuestas coincidieron que lo miden contablemente con base a lo escriturado.

Pregunta N°5

¿Qué Costos considera la empresa para la medición del Precio de Venta de los inmuebles adquiridos?

Se paso esta pregunta abierta para tener mayor conocimiento de los Costos que toman en cuenta las empresas, y las respuestas nos dieron resultados parecidos,

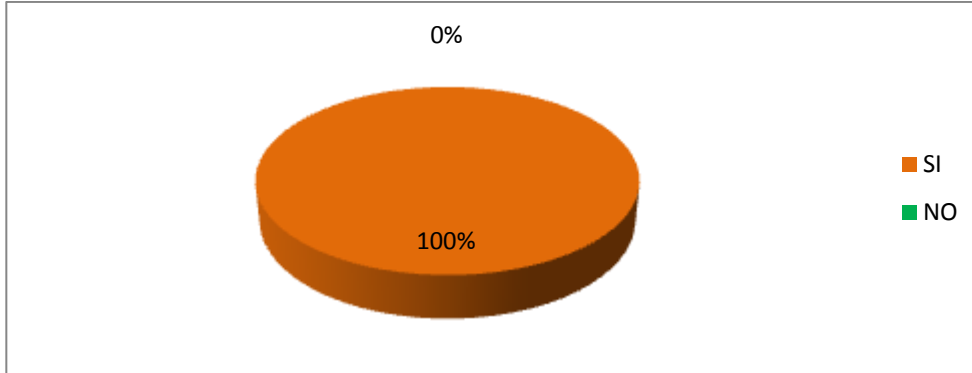
todos los permisos que se incurren para la instalación de todos los servicios de la lotificación; instalación de agua y luz.

Pregunta N°6

¿La empresa celebra contrato legal en el otorgamiento de crédito por la venta de Bienes Inmuebles?

Tabulación

Respuesta	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa
SI	14	100%
NO	0	0%
TOTAL	14	100%



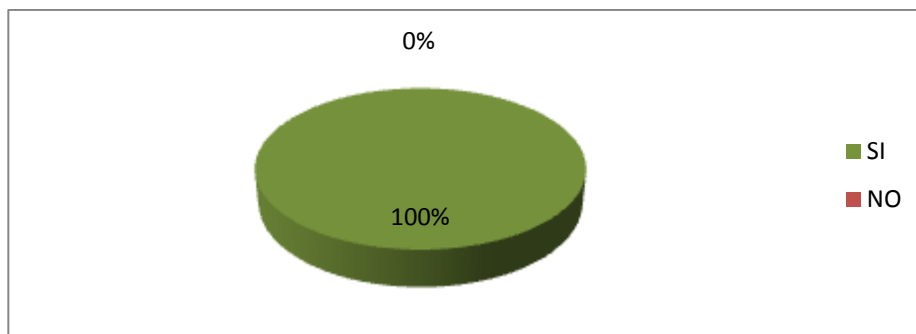
Análisis: la totalidad de las empresas están celebrando contrato legal en el otorgamiento de crédito por la venta de Bienes Inmuebles.

Pregunta N°7

Los intereses de los saldos adeudados, ¿Se contabilizan como ingreso del ejercicio en el que fue percibido efectivamente?

Tabulación:

Respuesta	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa
SI	14	100%
NO	0	0%
TOTAL	14	100%



Análisis: la totalidad de las empresas nos manifestaron que los intereses de los saldos adeudados por los clientes los contabilizan como ingresos tal cual lo manda la Ley del Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios.

Pregunta N°8

Cuando se recobra el bien por cualquier evento, ¿Se registran como pérdida o ganancia, según el caso en que la empresa recobra el Inmueble?

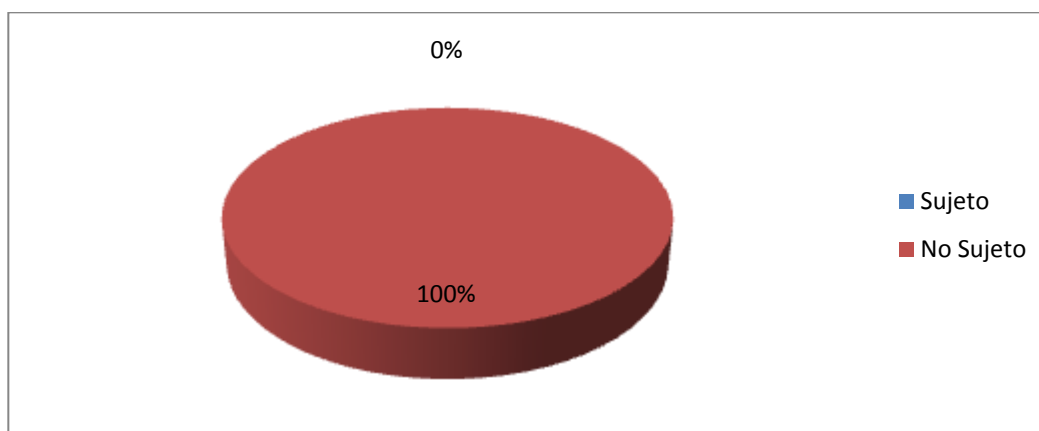
Esta pregunta se elaboró abierta para determinar cuándo se reconoce como pérdida y ganancia al recobrar algún Bien Inmueble, dando resultados de la totalidad de empresas con los casos de ganancias, reconocen la responsabilidad adquirida en base al costo recuperado generalmente y la pérdida la reconocen cuando no se logra recuperar el costo invertido.

Pregunta N°9

Para efectos del Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y la Prestación de Servicios, ¿Como consideran los ingresos percibidos en concepto de venta al contado de Bienes Inmuebles y el pago de la última cuota?

Tabulación

Respuesta	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa
Sujeto	0	0%
No Sujeto	14	100%
TOTAL	14	100%



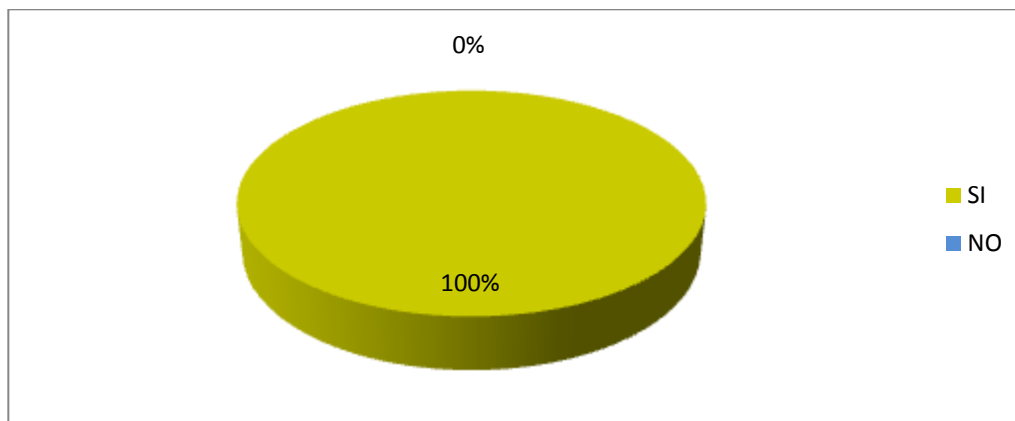
Análisis: de la totalidad de las empresas entrevistadas todas respondieron que consideran los ingresos percibidos y el pago de la última cuota como "No Sujeto, apegándose a la exactitud con La Ley del Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y la Prestación de Servicios.

Pregunta N°10

En los Arrendamientos con opción de compra o promesa de venta, ¿El impuesto se causa al momento de ser exigibles los cánones de arrendamiento?

Tabulación

Respuesta	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa
SI	14	100%
NO	0	0%
TOTAL	14	100%



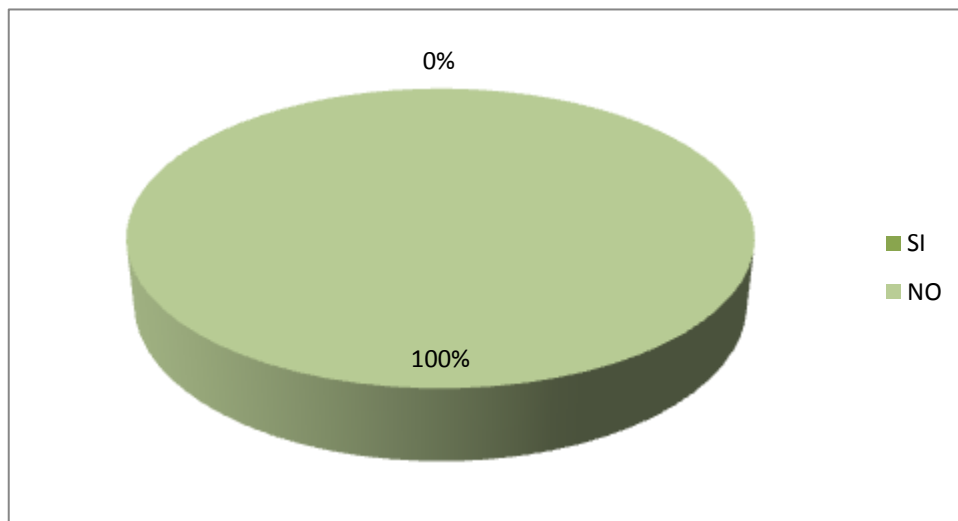
Análisis: El 100% de las empresas encuestadas nos manifestaron que efectivamente que en los Arrendamientos con opción de compra o promesa de venta, el impuesto se causa al momento de ser exigibles los cánones de arrendamiento.

Pregunta N°11

¿Elabora la empresa una conciliación entre la inversión bruta en el arrendamiento al final del período sobre el que se informa y el valor presente de los pagos mínimos por cobrar a la fecha?

Tabulación

Respuesta	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa
SI	0	0%
NO	14	100%
TOTAL	14	100%



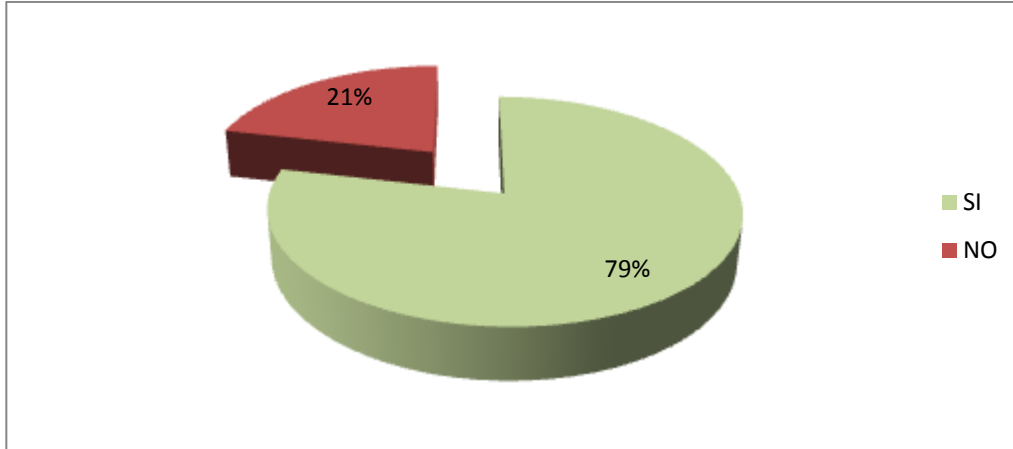
Análisis: al terminar la encuesta se pudo determinar una de las deficiencias en las empresas es que no elaboran conciliación entre la inversión bruta en los arrendamientos al finalizar el período ni en el valor presente de los pagos mínimos por cobrar al terminar el año.

Pregunta N°12

Al comprar un terreno para la futura comercialización, ¿es contabilizado transitoriamente en la cuenta "Propiedades de Inversión?"

Tabulación

Respuesta	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa
SI	11	78.57%
NO	3	21.43%
TOTAL	14	100%



Análisis: el 21.43% de las empresas encuestadas no contabiliza la compra de un terreno en “propiedades de Inversión” mientras que el 78.57% si lo llevan a dicha cuenta, esto nos indica que la mayoría de empresas están aplicando la NIIF para PYMES.

CAPITULO IV

MANUAL PARA EL REGISTRO DEL CICLO DE OPERACIONES CONTABLES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO BAJO NIIF-PYMES, CASO PRÁCTICO “LOTIFICADORA BUENA VISTA.”

4.1 SISTEMA CONTABLE

4.1.1 POLITICAS DE LOTIFICADORA BUENA VISTA, S.A. DE C.V.

INTRODUCCION

A continuación se presentan las políticas contables bajo NIIF para PYMES por la empresa LOTIFICADORA BUENA VISTA, S.A. de C.V, se tomará en cuenta que la entidad fue constituida y registrada en las Instituciones de Gobierno correspondientes para el Ejercicio Económico dos mil once, por lo cual no tendrá que adoptar la NIIF para PYMES, pues ya nace bajo esta normativa de acuerdo a las adopciones aprobadas por las Instituciones Económicas de la República de El Salvador con respaldo del marco de referencia aprobado por el Consejo de Vigilancia de la Profesión de la Contaduría Pública y Auditoría.

Estas políticas contables son principios, bases, reglas y procedimientos específicos para preparar y presentar los Estados Financieros de la entidad que operará durante el periodo mencionado anteriormente, para brindar una información mucho más relevante y fiable a nivel Internacional.

4.1.1.1 POLITICAS GENERALES.

UNIDAD MONETARIA

Los Estados Financieros de la empresa, se expresaran en dólares de los Estados Unidos de América - NIIF para PYMES sección 3, párrafo 23, literal d), simbolizado por el signo de dólar de los Estados unidos de América (\$); asimismo todos los demás registros contables, tanto legales como auxiliares son presentados con la moneda de circulación legal de el país, de acuerdo con la Ley de integración monetaria, en vigencia a partir del 1º. De enero del año 2001.

USO DE ESTIMACIONES

Para la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros se requiere el uso de estimaciones, que afectan el importe de ciertos activos, pasivos, ingresos, costos y gastos a cierta fecha o periodo en que se informan. Las principales estimaciones que la administración ha decidido establecer son:

- a) Estimación para incobrabilidad de cuentas.

Las ventas al crédito son a largo plazo (12 años), la cual es documentada a través de un contrato de promesa de venta; el cual establece la recuperación del inmueble con la mora de 3 cuotas mensuales; por lo que la provisión por incobrabilidad será establecida a partir de la 4 cuota vencida, por considerar que a partir de ella existe riesgo de incobrabilidad. Asimismo la provisión será realizada con la porción o cuota de capital devengada no percibida.

- b) Estimaciones por obsolescencia deterioro o perdida de valor, daño de bienes en inventarios.

Los inventarios de la empresa lo constituyen principalmente los terrenos listos para la venta, por lo que no afecta el valor de los mismos, ya que en este caso de bienes pasa caso contrario, aumenta el valor, por lo que se

estima una provisión de las cuotas que no se perciben de los bienes que no se tiene cliente, por lo que no se estima obsolescencia o pérdida de valor.

4.1.1.2 POLITICAS CONTABLES.

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO.

El efectivo de la empresa, se compone principalmente de los fondos manejados en caja chica y los depósitos bancarios.

Dada las operaciones de la empresa se requiere la creación de fondos de caja chica para pagos menores en algunas unidades o sucursales de la empresa.

Todo pago efectuado con caja chica, debe ser debidamente autorizado por el jefe inmediato de quien está solicitando el pago y no exceder de \$ 20.00. Han sido creados los fondos de caja chica en la oficina ubicada en la ciudad de Santa Ana. Se elaboraran arqueos de caja chica en forma sorpresiva en forma mensual.

Todo pago que reciba la empresa por cuotas de lotes, ventas de contado, abonos a capital, pago de cuotas morosas, y en general todos los relacionados, deberá ser realizado en el Banco asignado para la lotificación o urbanización de que se trate.

Todos los pagos de clientes que tienen su cuenta al día, siempre que la lotificación o urbanización este asociada a una cuenta de colecturía, serán realizados a través de talonarios, el cual constara de seis hojas. Para el caso de los clientes morosos deberán presentarse al departamento de cobros de la empresa, para que se les elabore la remesa respectiva de pago, de acuerdo al convenio de pago realizado con el gestor de cobros.

Para todo pago que realice la empresa superior a los establecidos anteriormente, requerirá la emisión de cheque, el cual tendrá impresa la leyenda “NO NEGOCIABLE” y será emitido a nombre del vendedor o prestatario del servicio.

Los cheques en blanco deberán estar bajo custodia de la Gerencia General de la empresa, para ser entregados a la encargada de su elaboración, de acuerdo a sus requerimientos.

REGISTRO Y CONTROL DE INVENTARIOS.

El registro de inventarios será realizado con el respectivo comprobante de compra, nota de remisión u otro documento similar. En el caso de que se incurra en costos adicionales por la compra de los mismos deberá adicionarse dichos costos al valor de compra, para lo cual se elaborará cuadro de costos por separado, para efectos de incorporar en el registro el costo total del producto o mercadería.

CUENTAS POR COBRAR.

Para el caso de los terrenos las ventas al crédito son firmadas o autorizadas por la Gerencia de Ventas, o Gerencia General, a través de una constancia de ventas, que se emite al cliente para efectos de concretizar la venta y se le da trámite a la formalización del respectivo contrato de promesa de venta. El plazo de venta es de doce años, devengando un interés del quince por ciento anual sobre saldos, sin embargo se pueden establecer diferentes plazos de venta, de acuerdo a la capacidad de pago del cliente. Se reconoce como porción corriente, el valor de capital que generan las cuotas a percibir durante el año. Todos los nuevos

contratos, recuperaciones, descuentos, y otros conceptos que afecten el saldo de capital, son manejados en la cuenta por cobrar NO CORRIENTE. Se establece una provisión en el saldo por cobrar NO CORRIENTE.

INVERSIONES EN ACCIONES.

Tanto la compra como la venta de títulos valores (acciones) será autorizada por la Junta Directiva de la sociedad, incluyendo su precio de venta. Al valor de la compra deberá incorporarse todos los costos incurridos para su adquisición.

Las inversiones que la empresa posee en otras sociedades y que su participación sea igual o superior al 20% en el capital social de la emisora; será contabilizada utilizando el método de participación. Asimismo si el porcentaje es inferior al antes mencionado se utilizará para su registro el método de costo.

COMPRA DE ACTIVOS FIJOS

La compra de bienes muebles será autorizada por el jefe de cada departamento o la gerencia general de acuerdo a los montos establecidos en el Reglamento de compras. La compra de bienes inmuebles, será autorizada por la Junta Directiva de la sociedad, siempre que su monto exceda de cincuenta mil dólares (\$50,000.00). Toda maquinaria o vehículo que ingrese a formar parte de este rubro, deberá estar protegido por medio de seguros de daños, siendo responsabilidad del Representante Legal de la empresa su contratación.

Las adiciones de activos fijos únicamente serán capitalizadas cuando puedan ser identificadas individualmente en cada activo.

La vida útil de los activos adquiridos serán las siguientes para efectos financieros:

Edificios.....	20 años
Maquinaria y Equipo.....	8 años
Vehículos.....	5 años
Mobiliario y Equipo.....	3 años
Herramientas y Accesorios.....	2 años

Y para efectos fiscales es la siguiente:

Edificios.....	20 años
Maquinaria y Equipo.....	5 años
Vehículos.....	4 años
Mobiliario y Equipo.....	2 años
Herramientas y Accesorios.....	2 años

Para el caso de los bienes inmuebles, se registrarán de acuerdo al destino o uso del mismo, ya que de acuerdo a la actividad principal de la empresa, estos pueden ser adquiridos con destino al inventario, para el desarrollo de lotificaciones o con destino al activo fijo para uso de la empresa o con fines de Inversión en propiedades.

VENTAS DE ACTIVOS FIJOS

Toda venta de bienes muebles será autorizada por la Presidencia, y la venta de bienes inmuebles por la Junta Directiva, así mismo cada uno de los responsables establecerán las condiciones de venta, según sea el caso.

El registro de ganancias de capital, se hará como parte de los resultados en el periodo en que se genere; y el registro de pérdidas de capital se hará disminuyendo el patrimonio de la empresa, y será liquidado con futuras ganancias de capital, siempre que estas se obtengan antes de los cinco años en que se genere la pérdida.

ADQUISICION DE INTANGIBLES.

Todo intangible que adquiera la empresa para la realización de sus operaciones, tales como licencias, programas, etc., será amortizado en un periodo de 5 años; cuya compra será autorizada por la Gerencia de la empresa. Asimismo se le adicionaran como parte del costo, todas las erogaciones que se tenga que realizar para su funcionamiento.

OBLIGACIONES CON TERCEROS.

Para la compra de materiales, equipo de oficina, servicios, etc. Que tenga que adquirir la empresa en la realización de sus actividades operacionales; se contratarán créditos entre 30 y 90 días, sin ningún recargo financiero; los cuales serán autorizados por la Gerencia General de la empresa.

La obtención de créditos para capital de trabajo de la empresa y adquisición de bienes, será contratado con Instituciones Financieras y no financieras, según las condiciones, que se establezcan y su obtención será autorizada por la Junta Directiva de la empresa, de acuerdo al destino que se establezca, al igual que las garantías que exija la Institución otorgante.

OLBIGACIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS.

Se reconocerán como parte de estos beneficios, las bonificaciones por incapacidades entregadas a los empleados, las aportaciones sociales, aportaciones por jubilación, provisiones por finalización de contratos laborales, provisiones por vacaciones, aguinaldos y otros.

La empresa reconocerá el salario correspondiente a los tres primeros días de la incapacidad por enfermedad que le sea otorgada a un trabajador. Las aportaciones comprenderán a la parte patronal, de acuerdo a los salarios devengados por los empleados. Las provisiones por finalización de contratos laborales y vacaciones, serán realizadas, considerando los salarios promedios mensuales por la obligación correspondiente, de acuerdo a la antigüedad del trabajador o el vencimiento de la obligación.

Los sueldos y salarios serán reconocidos como parte de estos beneficios, siempre que sean reconocidos o pagados a los empleados, sin que haya habido prestación de servicio. Sección 28, párrafo 1.

CUOTAS PENDIENTES DE APLICAR.

Cuando existan cuotas que no pueden ser identificadas a que cliente corresponden, ya sea por falta de datos en el comprobante o por no haber recibido el comprobante del Banco, no serán aplicadas en el mes que se recibieron.

Sin embargo al establecerse su procedencia serán aplicadas, con la debida autorización de la Gerencia Financiera, se llevara control separado de las cuotas pendientes de aplicar, por mes, por fecha y por monto pagado, para efectos de establecer su origen.

Anualmente se revisara el saldo de cuotas pendientes de aplicar, según lo establecido en el Balance General, para efectos de realizar los ajustes correspondientes, los cuales serán autorizados por Presidencia.

UTILIDADES RETENIDAS.

Las utilidades obtenidas serán distribuidas en proporción directa a la participación de los accionistas en el capital social de la empresa en forma anual, según acuerdo de Junta General, las cuales serán sujetas de evaluación cada año, en relación al porcentaje de capitalización y el de distribución en efectivo. Sección 29, párrafo 1.

INGRESOS DE OPERACIÓN.

Ingresos provenientes de lotificaciones propias, se reconocerá como ingreso el precio de venta establecido en el contrato de promesa de venta celebrado durante el periodo, al igual que los intereses devengados por las ventas al crédito otorgadas. Sección 23, párrafo 1.

OTROS INGRESOS.

Se reconocen como otros ingresos todos los que devenga la empresa y que no están relacionados con su actividad principal, tales como, intereses bancarios, venta de materiales de construcción y otros. Sección 23, párrafo 2.

RECONOCIMIENTO DE COSTOS

Los costos serán manejados por lotificaciones y urbanizaciones, según la proporción o naturaleza del costo que corresponda a la empresa, de acuerdo al contrato de administración respectivo y serán reconocidos como tales, dada su naturaleza o importancia relativa en el periodo en que se incurren. Para el caso de los costos erogados en obras de infraestructura de lotificaciones y urbanizaciones, tanto administradas como propias, serán amortizados en un plazo de cinco años, siempre que las ingresos del proyecto no sufran variaciones significativas, ya sea por ventas de contado, cancelación anticipada de saldos, abonos a capital u otros similares, en tal caso será evaluado en porcentaje de costo a deducir en dicho periodo, por la Gerencia Financiera de la empresa.

RECONOCIMIENTO DE GASTOS.

Todos los gastos deberán ser clasificados de acuerdo a su naturaleza, en administrativos, ventas, financieros y otros, los cuales serán registrados con su respectivo comprobante de egreso, siempre que se encuentre emitido a nombre de la empresa y cumpla con los requisitos legales y fiscales.

Se deberá establecer un registro de gastos por proyecto, para efectos de establecer la rentabilidad del mismo.

Para lograr un efectivo control de gastos, la empresa establecerá por separado los reglamentos necesarios, para el control ciertas partidas de gastos, tales como viáticos, horas extras, comisiones a terceros, indemnizaciones, bonificaciones y otros.

Todo ajuste a gastos que no corresponda al ejercicio, deberá ser realizado con la cuenta de utilidades acumuladas.

4.1.1.3 POLITICAS ADMINISTRATIVAS.

LIQUIDACION DE OBLIGACIONES LABORALES.

La empresa negociara anualmente con todos los empleados, el pago de prestaciones laborales, reconociendo el 50% del total de las mismas al trabajador, para lo cual se firmara finiquito, indicando la ruptura del vinculo patronal, por lo que el empleado será reincorporado a planillas de salarios dentro de un lapso de 30 días después de firmado el respectivo finiquito. Una copia de dicho documento será archivada por el Departamento legal de la empresa y otra será entregada al Departamento de Planillas para efectos de realizar los cambios pertinentes en el sistema de planillas que maneja la empresa.

CONTRATOS DE TRABAJO.

Todos los empleados, tanto administrativos, técnicos, ventas firmaran contrato laboral de prestación de servicios, el cual será debidamente inscrito en el Ministerio de Trabajo y Previsión Social para los efectos legales pertinentes. Una copia de dichos contratos será archivada por el Departamento de Planillas de la empresa.

VACACIONES DE LOS EMPLEADOS.

La empresa podrá negociar con el empleado el pago de sus vacaciones anuales, por mutuo acuerdo, es decir durante el plazo legal para que estas sean otorgadas al empleado (4 meses después de cumplido el año de servicio), se establecerá la forma en que estas serán gozadas, en caso de que el empleado decida trabajarlas por requerimiento de la empresa, serán pagadas en la misma

cuantía de su salario; en este último caso el trabajador podrá solicitar posteriormente permisos sin goce de sueldo cuando este lo requiera, por periodos iguales a los que le corresponden en concepto de vacaciones anuales.

PRESUPUESTOS.

La empresa programara sus actividades de acuerdo a un programa semestral, el cual será elaborado por la Gerencia Financiera de la Empresa, con el apoyo de cada uno de los departamentos, para establecer los pronósticos y presupuestos correspondientes a cada uno de las áreas que integran la empresa... Dicho programa será analizado en reunión convocada por la Gerencia General y con la participación de cada uno de los jefes de departamento, en relación a los datos proporcionados. Este será discutido y aprobado con 30 días antes de su implementación, para efectos de hacer las sugerencias, cambios o ajustes pertinentes.

ALQUILER DE MAQUINARIA DE CONSTRUCCION.

Todos los equipos que la empresa requiera para la ejecución de obras y proyectos y que son sujetos de alquiler serán contratados en base a lista de cotizaciones previamente autorizada por la Gerencia General de la empresa, la cual será revisada trimestralmente, para efectos de ajustes. Dicho contrato debe especificar además del precio pactado, tipo de obra a ejecutar, descripción del equipo contratado, horas mínimas contratadas, fecha de inicio de la obra, y lugar de ejecución, entre otras. Todos los trabajos serán realizados en base a presupuestos, hasta su liquidación total, caso contrario tendrá que ser autorizado por el Represente Legal de la empresa la negociación.

SEGURIDAD DE MAQUINARIA.

La empresa asegurara los vehículos y demás bienes de su propiedad, contra los riesgos que puedan enfrentar, y en el caso de que dicha maquinaria tenga que desplazarse a trabajar a lugares de alto riesgo, se evaluara la seguridad que se requiere para su resguardo. La gestión de contratación de seguros será realizada por el Departamento Legal de la empresa y el Representante Legal, autorizara la mejor oferta de servicios al igual que los montos asegurables. Las pólizas de seguros serán archivadas por el Departamento Legal de la empresa.

PRESENTACION Y APROBACION DE ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros serán revisados mensualmente con la Presidencia de la empresa y serán aprobados anualmente por la Junta General de Accionistas, para los propósitos generales que se requieran.

Los estados financieros presentarán razonablemente la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de la entidad. La presentación razonable requiere la representación fiel de los efectos de las transacciones, de acuerdo con las definiciones y criterios de reconocimiento de activos, pasivos, ingresos y gastos establecidos en la NIIF para PYMES.

4.1.2 CATALOGO DE CUENTAS

CUENTA	NOMBRE DE CUENTA	TIPO	NIVEL
1	ACTIVO	1	1
11	ACTIVO CORRIENTE	1	2
1101	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES	1	3
110101	EFFECTIVO EN CAJA GENERAL	1	4
11010101	EFFECTIVO	1	5
11010102	CHEQUES PENDIENTES DE COBRO	1	5
110102	EFFECTIVO EN BANCOS-DEPOSITOS A LA VISTA	1	4
11010201	CUENTAS CORRIENTES	1	5
1101020101	BANCO HSBC	1	6
110102010101	CUENTA # 3405	1	7
11010202	CUENTAS DE AHORRO	1	5
1101020201	BANCO HSBC	1	6
110102020101	CUENTA # 5569	1	7
110103	EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	1	4
11010301	DEPOSITOS A PLAZOS	1	5
1101030101	BANCO DE AMERICA CENTRAL	1	6
1102	DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBR	1	3
110201	CLIENTES VARIOS	1	4
11020101	CLIENTE 1	1	5
11020102	CLIENTE 2	1	5
110202	CUENTAS POR COBRAR POR CONTRATOS A PLAZO	1	4
11020201	PORCION CORRIENTE CxC LARGO PLAZO	1	5
1102020101	URBANIZACION CUMBRES DE ARIZONA	1	6
11020202	IVA FINANCIADO EN VENTAS A PLAZO	1	5
110203	INTERESES POR COBRAR CUOTAS DEVENGADAS NO PER	1	4
11020301	CLIENTES VARIOS	1	5
110204	ESTIMACION POR CUENTAS INCOBRABLES	1	4
11020401	ESTIMACION PARA CUENTAS DE DUDOSA RECUPERACION	1	5
110205	ANTICIPOS AL PERSONAL	1	4
11020501	ANTICIPOS AL PERSONAL	1	5
110206	OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	1	4
11020601	ANTICIPOS A PROVEEDORES	1	5
110207	IMPUESTOS POR RECUPERAR	1	4
11020701	CREDITO FISCAL IVA	1	5
1102070101	CREDITO FISCAL POR COMPRAS LOCALES	1	6

1102070102	CREDITO FISCAL POR IMPORTACIONES	1	6
1102070103	CREDITO FISCAL POR RETENCIONES	1	6
11020702	PAGO A CUENTA ISR	1	5
1102070201	REMANENTE EJERCICIO ANTERIORES	1	6
1102070202	PAGO A CUENTA ISR DEL PRESENTE EJERCICIO	1	6
1103	INVENTARIOS	1	3
110301	TERRENOS	1	4
11030101	URBANIZACION CUMBRES DE ARIZONA	1	5
1104	COSTO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA	1	3
110401	COSTO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA EN PROCESO	1	4
11040101	LOTIFICACION O URBANIZACION	1	5
1104010101	COSTOS DIRECTOS	1	6
110401010101	MATERIALES Y SUMINISTROS	1	7
110401010102	MANO DE OBRA	1	7
1104010102	COSTOS INDIRECTOS	1	6
110401010201	MATERIALES Y SUMINISTROS	1	7
110401010202	MANO DE OBRA	1	7
110402	COSTO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA TERMINADA	1	4
11040201	LOTIFICACION O URBANIZACION	1	5
110403	OTRAS INVERSIONES	1	4
110404	EST. DE PERDIDAS DE VALOR DE INVENTARIO	1	4
110405	PEDIDOS EN TRANSITO-INVENTARIOS	1	4
1105	PAGOS ANTICIPADOS	1	3
110501	SEGUROS	1	4
11050101	SEGUROS DE INMUEBLES	1	5
11050101	SEGUROS DE VEHICULOS	1	5
110502	PAPELERIA, UTILES Y ENSERES	1	4
11050201	PAPELERIA Y UTILES	1	5
11050202	ENSERES DE LIMPIEZA	1	5
110503	ALQUILERES	1	4
11050301	ALQUILER DE INMUEBLES	1	5
11050302	OTROS ALQUILERES	1	5
1106	COSTO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA TERM. EJECU	1	3
110601	URBANIZACION CUMBRES DE ARIZONA	1	4
1107	COSTO DE OBRAS DE INFRA. TERM. EN PROCESO EJE	1	3
110701	LOTIFICACION Y/O URBANIZACION	1	4
11070101	COSTOS DIRECTOS	1	5
1107010101	MATERIALES Y SUMINISTROS	1	6
1107010102	MANO DE OBRA	1	6

11070102	COSTOS INDIRECTOS	1	5
1107010201	MATERIALES Y SUMINISTROS	1	6
1107010202	MANO DE OBRA	1	6
1107010203	OTROS COSTOS INDIRECTOS	1	6
12	ACTIVOS NO CORRIENTES	1	2
1201	PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	1	3
120101	BIENES INMUEBLES	1	4
12010101	TERRENOS	1	5
1201010101	COSTO DE ADQUISICION DE TERRENOS	1	6
1201010102	MEJORAS TERRENOS	1	6
12010102	EDIFICACIONES	1	5
1201010201	COSTO DE ADQUISICION/CONSTRUCCION EDIFICACION	1	6
1201010202	MEJORAS A EDIFICACIONES	1	6
120102	BIENES MUEBLES	1	4
12010201	MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA	1	5
1201020101	COSTO DE ADQUISICION DE MOBILIARIO Y EQUIPO	1	6
1201020102	MEJORAS EN MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA	1	6
12010202	EQUIPO DE TRANSPORTE	1	5
1201020201	COSTO DE ADQUISICION DE EQUIPO DE TRANSPORTE	1	6
1201020202	MEJORAS EN EQUIPO DE TRANSPORTE	1	6
12010203	HERRAMIENTAS Y EQUIPO PEQUEÑO	1	5
12010204	REPUESTOS PARA PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	1	5
120198	DEPRECIACION ACUMULADA (Cr)	1	4
12019801	BIENES INMUEBLES	1	5
1201980101	DEPRECIACION ACUMULADA DE EDIFICACIONES	1	6
120198010101	COSTO DE ADQUISICION/CONSTRUCCION EDIFICACION	1	7
120198010102	MEJORAS EN EDIFICACIONES	1	7
12019802	BIENES MUEBLES	1	5
1201980201	DEPRECIACION ACUMULADA DE MOB. Y EQUIPO	1	6
120198020101	COSTO DE ADQUISICION DE MOB. Y EQUIPO	1	7
120198020102	MEJORAS A MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA	1	7
1201980202	EQUIPO DE TRANSPORTE	1	6
120198020201	COSTO DE ADQUISICION DE EQUIPO DE TRANSPORTE	1	7
120198020202	MEJORAS A EQUIPO DE TRANSPORTE	1	7
12019803	HERRAMIENTAS Y EQUIPO PEQUEÑO	1	5
120199	DETERIORO DE VALOR DE PROP. PLANTAYEQPO (Cr)	1	4
12019901	DETERIORO DE BIENES INMUEBLES	1	5
1201990101	TERRENOS	1	6
1201990102	EDIFICACIONES	1	6

12019902	DETERIORO DE BIENES MUEBLES	1	5
1201990201	MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA	1	6
1201990202	MAQUINARIA Y EQUIPO	1	6
1201990203	EQUIPO DE TRANSPORTE	1	6
1201990204	HERRAMIENTAS Y EQUIPO PEQUEÑO	1	6
1201990205	REPUESTOS PARA PP Y EQUIPO	1	6
1202	DERECHOS INTANGIBLES	1	3
120201	DERECHOS Y PATENTES	1	4
120202	LICENCIAS Y PROGRAMAS	1	4
120203	ANTICIPO PARA ADQUISICIONES DE INTANGIBLES	1	4
120298	AMORTIZACION ACUMULADA DE INTANGIBLES (Cr)	1	4
12029801	DERECHOS Y PATENTES	1	5
12029802	LICENCIAS Y PROGRAMAS	1	5
120299	DETERIORO DE VALOR DE ACTIVOS INTANG. (Cr)	1	4
12029901	DERECHOS Y PATENTES	1	5
12029902	LICENCIAS Y PROGRAMAS	1	5
1203	PROPIEDADES DE INVERSION	1	3
120301	INVERSIONES EN TERRENOS	1	4
12030101	COSTO DE INVERSION EN TERRENOS DE PROP. DE IN	1	5
12030102	CAMBIOS EN VALOR RAZONABLE DE TERR. DE PROP.	1	5
120302	INVERSION EN EDIFICACIONES	1	4
12030201	COSTO DE INVERSION EN EDIF. DE PROP. DE INVER	1	5
12030202	CAMBIOS EN VALOR RAZONABLE DE EDIF. PROP. INV	1	5
120398	DEPRECIACION ACUMULADA EN PROP INVERSION (Cr)	1	4
12039801	DEPRECIACION ACUMULADA EN PROP INVERSION	1	5
120399	DETERIORO DE VALOR EN PROP. INVERSION (Cr)	1	4
12039901	DETERIORO DE VALOR EN TERRENOS PROP INVERSION	1	5
12039902	DETERIORO DE VALOR EDIFICACIONES PROP INVERSI	1	5
1204	BIENES TOMADOS EN ARRENDAMIENTO FINANCIEROS	1	3
120498	DEPRECIACION ACUMULADA DE BIENES EN ARRENDAMI	1	4
120499	DETERIORO DE BIENES TOMADOS EN ARRENDAMIENTO	1	4
1205	CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO	1	3
120501	CUMBRES DE ARIZONA	1	4
1206	ACTIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS	1	3
120601	ACTIVO POR ISR DIFERIDO	1	4
1207	DEPOSITOS EN GARANTIA	1	3
120701	DEPOSITOS CONSTITUIDOS A LARGO PLAZO	1	4
120702	FIANZAS CONSTITUIDAS DE LARGO PLAZO	1	4
2	PASIVOS	2	1

21	PASIVOS CORRIENTES	2	2
2101	DEUDAS FINANCIERAS A CORTO PLAZO	2	3
210101	DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO	2	4
21010101	SOBREGIROS BANCARIOS AUTORIZADOS	2	5
21010102	DEUDAS BANCARIAS CONTRATADAS A CORTO PLAZO	2	5
2102	DEUDAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	2	3
210201	PROVEEDORES	2	4
21020101	PROVEEDORES LOCALES	2	5
21020102	PROVEEDORES DEL EXTERIOR	2	5
210202	ANTICIPOS A CLIENTES	2	4
21020201	INGRESOS DE CLIENTES RECIBIDOS POR ANTICIPADO	2	5
210203	ACREEDORES DIVERSOS	2	4
21020301	ACREEDORES DE SERVICIOS	2	5
2102030101	SERVICIO DE ENERGIA ELECTRICA	2	6
2102030102	SERVICIO DE AGUA POTABLE	2	6
2102030103	TASAS MUNICIPALES	2	6
2102030104	SERVICIOS PROFESIONALES	2	6
210203010401	SERVICIOS LEGALES	2	7
210203010402	SERVICIOS CONTABLES Y AUDITORIA	2	7
210203010403	OTROS SERVICIOS	2	7
210204	RETENCIONES Y CUOTAS PATRONALES POR PAGAR	2	4
21020401	RETENCIONES POR PAGAR	2	5
2102040101	RETENCIONES DE SEGURIDAD SOCIAL-ISSS	2	6
2102040102	RETENCIONES DE FONDOS DE PENSIONES-AFP	2	6
2102040103	OTRAS RETENCIONES	2	6
21020402	CUOTAS PATRONALES POR PAGAR	2	5
2102040201	CUOTA PATRONAL ISSS	2	6
2102040202	CUOTA PATRONAL AFP	2	6
2102040203	OTRAS CUOTAS PATRONALES POR PRESTACIONES	2	6
210205	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR A PROPIETARIOS	2	4
21020501	POR LIQUIDACION DE INGRESOS	2	5
21020503	CUOTAS DE LOTES POR LIQUIDAR	2	5
21020504	OTROS	2	5
210206	OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	2	4
21020601	PRESTAMOS	2	5
2102060101	DIRECTORES Y EJECUTIVOS	2	6
2102060102	ACCIONISTAS	2	6
2102060102	INTERESES	2	6
2103	INTERESES POR PAGAR	2	3

210301	INTERESES BANCARIOS POR PAGAR	2	4
210302	INTERESES POR TRANSACCIONES CON PARTES RELACI	2	4
210303	OTROS INTERESES POR PAGAR	2	4
2104	OBLIGACIONES A C.P. POR BENEFICIOS A EMPLEADO	2	3
210401	SUELDOS Y SALARIOS	2	4
210402	VACACIONES Y AGUINALDOS	2	4
210403	INDEMNIZACIONES OBLIGATORIAS	2	4
210404	OTRAS REMUNERACIONES Y PREST. POR PAGAR	2	4
2105	IMPUESTOS POR PAGAR	2	3
210501	IMPUESTOS MENSUALES POR PAGAR	2	4
21050101	DEBITO FISCAL IVA	2	5
2105010101	DEBITO FISCAL POR VENTAS A CONTRIBUYENTES	2	6
2105010102	DEBITO FISCAL POR VENTAS A CONSUMIDOR FINAL	2	6
21050102	RETENCIONES Y PERCEPCIONES DE IVA 1%	2	5
2105010201	RETENCIONES DE IVA POR COMPRAS REALIZADAS	2	6
21050103	PAGO A CUENTA Y RETENCIONES ISR POR PAGAR	2	5
2105010301	PAGO A CUENTA DEL PRESENTE EJERCICIO	2	6
2105010302	RETENCIONES ISR POR PAGAR	2	6
210502	PASIVO ISR CORRIENTE ANUAL	2	4
21050201	ISR ANUAL POR PAGAR	2	5
2106	DIVIDENDOS POR PAGAR	2	3
210601	DIVIDENDOS DECRETADOS POR PAGAR	2	4
2107	PROVISIONES	2	3
210701	PROVISIONES POR GARANTIA A CLIENTES	2	4
22	PASIVOS NO CORRIENTES	2	2
2201	DEUDAS FINANCIERAS A LARGO PLAZO	2	3
220101	DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO	2	4
22010101	DEUDAS BANCARIAS CONTRATADAS A LARGO PLAZO	2	5
2202	OBLIGACIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS	2	3
220201	PRESTACIONES POR RETIRO	2	4
22020101	INDEMNIZACIONES	2	5
2203	PASIVO POR IMPUESTO SOBRE RENTA DIFERIDO	2	3
220301	PASIVO ISR DIFERIDO	2	4
2204	OBLIGACIONES A L.P. POR ARRENDAMIENTOS FINAN	2	3
220401	ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS POR PAGAR A L.P.	2	4
3	PATRIMONIO NETO	3	1
31	CAPITAL, RESERVAS Y RESULTADOS	3	2
3101	CAPITAL SOCIAL (CAPITAL EN ACCIONES)	3	3
310101	CAPITALSOCIAL MINIMO	3	4

31010101	CAPITALSOCIAL MINIMO SUSCRITO	3	5
31010102	CAPITALSOCIAL MINIMO NO PAGADO (Dr)	3	5
310102	CAPITAL SOCIAL VARIABLE	3	4
31010201	CAPITAL VARIABLE SUSCRITO	3	5
31010202	CAPITAL SOCIAL NO PAGADO (Dr)	3	5
3102	RESERVAS	3	3
310201	RESERVA LEGAL	3	4
3103	RESULTADOS ACUMULADOS	3	3
310301	UTILIDADES DE EJERCICIOS ANTERIORES	3	4
310302	PERDIDAS DE EJERCICIOS ANTERIORES	3	4
3104	RESULTADOS DEL EJERCICIO	3	3
310401	UTILIDAD DEL PRESENTE EJERCICIO	3	4
310402	PERDIDA DEL EJERCICIO	3	4
4	CUENTAS DE RESULTADO DEUDORAS	4	1
41	COSTOS DE OPERACIONES	4	2
4101	COSTO DE SERVICIOS LOTIFICACIONES Y URBANIZAC	4	3
410101	LOTIFICACION/URBANIZACION	4	4
41010101	COSTOS DIRECTOS	4	5
4101010101	MATERIALES Y SUMINISTROS	4	6
4101010102	MANO DE OBRA	4	6
4102	COSTOS DE ARRENDAMIENTO Y USO DE MAQUINARIA	4	3
410201	COSTOS DIRECTOS	4	4
41020101	MATERIALES Y SUMINISTROS	4	5
41020102	MANO DE OBRA	4	5
41020103	RENTA DE MAQUINARIA	4	5
4102010301	EQUIPO DE TERRACERIA	4	6
41020104	IMPUESTOS MUNICIPALES	4	5
410202	COSTOS INDIRECTOS	4	4
41020201	MATERIALES Y SUMINISTROS	4	5
41020202	MANO DE OBRA	4	5
41020203	OTROS COSTOS	4	5
4103	OTROS SERVICIOS	4	3
410301	DESARROLLO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA	4	4
42	COSTOS DE VENTAS	4	2
4201	TERRENOS	4	3
4202	MATERIALES Y SUMINISTROS	4	3
4203	OTROS	4	3
43	GASTOS DE OPERACIONES	4	2
4301	GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	4	3

430101	SUELDOS	4	4
430102	AGUINALDOS	4	4
430103	VACACIONES	4	4
430104	BONIFICACIONES Y GRATIFICACIONES	4	4
430105	INDEMNIZACIONES	4	4
430106	CUOTA PATRONAL I.S.S.S	4	4
430107	CUOTA PATRONAL A.F.P	4	4
430108	PAPELERIA Y UTILES DE OFICINA	4	4
430109	SERVICIO TELEFONICO FIJO	4	4
430110	SERVICIO TELEFONICO MOVIL	4	4
430111	COMISIONES POR CONTRATO	4	4
430112	COMBUSTIBLES Y LUBRICANTES	4	4
430113	VIATICOS	4	4
430114	DEPRECIACIONES	4	4
430115	SERVICIO DE ENERGIA ELECTRICA	4	4
430116	SERVICIO DE AGUA POTABLE	4	4
430117	MANTENIMIENTO INSTALACIONES	4	4
430118	MANTENIMIENTO DE MOBILIARIO Y EQUIPO	4	4
430119	SERVICIO DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD	4	4
430120	ALQUILERES	4	4
430121	UNIFORMES AL PERSONAL	4	4
430122	SEMINARIOS Y/O CONFERENCIAS	4	4
430123	ENCOMIENDAS	4	4
430124	MATRICULAS DE COMERCIO	4	4
430125	MATRICULAS DE VEHUCULOS	4	4
430126	REPUESTOS PARA VEHICULOS	4	4
430127	REPARACION Y MANTENIMIENTO DE VEHICULOS	4	4
430128	ARRENDAMIENTOS	4	4
430129	HONORARIOS LEGALES	4	4
430130	DERECHOS REGISTRALES	4	4
430131	FOTOCOPIAS Y LAMINACIONES	4	4
430132	IMPUESTOS MUNICIPALES	4	4
430133	SEGUROS DE VEHICULOS	4	4
430134	COMISIONES BANCARIAS	4	4
430135	SERVICIOS DE AUDITORIA EXTERNA	4	4
430136	SERVICIOS DE AUDITORIA FISCAL	4	4
430137	NO DEDUCIBLES	4	4
4302	GASTOS DE ADMINISTRACIÓN PROYECTOS	4	3
430201	PROYECTO LOTIFICACION/URBANIZACION	4	4

43020101	HONORARIOS INGENIERIA	4	5
43020102	HONORARIOS AMBIENTALES	4	5
43020103	SERVICIO DE ENERGIA ELECTRICA	4	5
43020104	SERVICIO DE AGUA POTABLE	4	5
43020105	DERECHOS REGISTRALES	4	5
43020106	IMPUESTOS MUNICIPALES	4	5
43020107	COMISIONES POR CONTRATO	4	5
43020108	NO DEDUCIBLES	4	5
4303	GASTOS DE VENTA	4	3
430301	SUELDOS	4	4
430302	INDEMNIZACIONES	4	4
430303	AGUINALDOS	4	4
430304	VACACIONES	4	4
430305	BONIFICACIONES Y GRATIFICACIONES	4	4
430306	VIATICOS A PERSONAL DE VENTAS	4	4
430307	CUOTA PATRONAL I.S.S.S	4	4
430308	CUOTA PATRONAL A.F.P	4	4
430309	PAPELERIA Y UTILES	4	4
430310	SERVICIO TELEFONICO FIJO	4	4
430311	SERVICIO TELEFONICO MOVIL	4	4
430312	COMISIONES A VENDEDORES	4	4
430313	GASTOS DE REPRESENTACION	4	4
430314	COMBUSTIBLES Y LUBRICANTES	4	4
430315	PUBLICIDAD Y PROPAGANDA	4	4
430316	ASISTENCOA MEDICA Y MEDICINA	4	4
430317	DEPRECIACIONES	4	4
430318	SERVICIO DE ENERGIA ELECTRICA	4	4
430319	SERVICIO DE AGUA POTABLE	4	4
430320	SEMINARIOS Y/O CONFERENCIAS	4	4
430321	CAPACITACION A VENDEDORES	4	4
430322	MANTENIMIENTO MOBILIARIO Y EQUIPO	4	4
430323	MATRICULAS DE VEHICULO	4	4
430324	FOTOCOPIAS DE PLANOS	4	4
430325	ATENCION A CLIENTES	4	4
430326	MANTENIMIENTO DE VEHICULOS	4	4
430327	SERVICIOS DE VIGILANCIA Y PROTECCION	4	4
430328	CUENTAS INCOBRABLES	4	4
430329	UNIFORMES PERSONAL DE VENTAS	4	4
430330	SEGURO DE VEHICULOS	4	4

430331	LIMPIEZA CALLES	4	4
430332	ARRENDAMIENTOS	4	4
430333	SERVICIO DE COLECTURIA	4	4
430334	MEMBRECIAS	4	4
430335	NO DEDUCIBLES	4	4
4304	GASTOS DE VENTAS PROYECTOS	4	3
430401	URBANIZACION CUMBRES DE ARIZONA	4	4
43040101	SUELDO VENDEDORES	4	5
43040102	GRATIFICACIONES Y BONIFICACIONES	4	5
43040103	AGUINALDOS	4	5
43040104	INDEMNIZACIONES	4	5
43040105	VIATICOS	4	5
43040106	COMISIONES A VENDEDORES	4	5
43040107	LIMPIEZA A CALLES	4	5
43040108	MANTENIMIENTO DE CALLES	4	5
43040109	PUBLICIDAD Y PROPAGANDA	4	5
43040110	FOTOCOPIAS DE PLANOS	4	5
43040111	HONORARIOS	4	5
43040112	MEDIDAS MITIGANTES	4	5
43040113	DEVOLUCIONES DE CUOTAS	4	5
43040114	BALESTREO DE CALLES	4	5
4305	GASTOS FINANCIEROS	4	3
430501	INTERESES BANCARIOS	4	4
430502	INTERESES NO BANCARIOS	4	4
4306	OTROS GASTOS DE OPERACIONES CONTINUAS	4	3
430601	ATENCIONES Y REFRIGERIOS	4	4
430602	CONTRIBUCIONES BENEFICAS	4	4
430603	DONACIONES	4	4
430604	DEPORTES Y ACTIVIDADES SOCIALES	4	4
430605	PERIODICOS Y REVISTAS	4	4
430606	ASISTENCIA MEDICA Y MEDICINAS	4	4
430607	SERVICIOS DE LIMPIEZA Y FUMIGACION	4	4
430608	NO DEDUCIBLES	4	4
4307	GASTOS POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS	4	3
430701	GASTOS POR ISR CORRIENTES	4	4
430702	GASTOS POR ISR DIFERIDOS	4	4
5	CUENTAS DE RESULTADO ACREEDORAS	5	1
51	INGRESOS OPERACIONALES	5	2
5101	INGRESOS POR VENTAS	5	3

510101	LOTIFICACIONES Y URBANIZACIONES	5	4
51010101	VENTA DE LOTES	5	5
51010102	INTERESES DEVENGADOS	5	5
5101010201	NORMALES	5	6
5101010202	MORATORIOS	5	6
51010103	CUOTAS POR CONEXION SERVICIOS BASICOS	5	5
5101010301	AGUA POTABLE	5	6
5101010302	ENERGIA ELECTRICA	5	6
5102	OTROS INGRESOS OPERACIONALES	5	3
510201	OTROS INGRESOS	5	4
51020101	VENTA DE TALONARIOS A CLIENTES DE LOTES	5	5
51020102	VENTA DE MATERIALES DE CONSTRUCCION Y OTROS	5	5
51020103	COMISIONES POR SERVICIOS	5	5
51020104	UTILIDAD EN VENTAS DE ACTIVOS	5	5
51020105	DIVIDENDOS GANADOS	5	5
52	INGRESOS NO OPERACIONALES	5	2
5201	INGRESOS FINANCIEROS	5	3
520101	INTERESES BANCARIOS	5	4
520102	INTERESES NO BANCARIOS	5	4
6	CUENTA DE CIERRE	6	1
61	PERDIDAS Y GANANCIAS	6	2
6101	PERDIDAS Y GANANCIAS	6	3
7	CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	7	1
71	CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	7	2
7101	CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	7	3
8	CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS	8	1
81	CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS	8	2
8101	CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS	8	3

4.1.3 MANUAL DE APLICACIÓN DE CUENTAS

1 ACTIVO

División principal del balance que se utiliza para presentar la suma total de todas las cuentas de Activos. Cuentas que reflejan los recursos, bienes y derechos de propiedad de la empresa, se clasifican en Corrientes y No Corrientes, estos comprenden un lapso menor a doce meses y mayor a doce meses respectivamente.

11 ACTIVOS CORRIENTES

Representa recursos controlados por la empresa como resultado de eventos pasados o cuyos beneficios económicos futuros se espera que fluyan hacia la empresa, dentro de un plazo que no exceda de un año, comprende dinero en efectivo, depósitos en bancos, las cuentas y documentos por cobrar, gastos pagados por anticipado, activo fijo y otros activos; así como las provisiones correspondientes por incobrabilidad, depreciación acumulada de activos, amortización de bienes y por pérdidas de deterioro.

1101 EFECTIVO Y EQUIVALENTES

Es de naturaleza deudora, comprende el efectivo en caja, saldos en bancos, y todos los instrumentos financieros de alta liquidez con vencimiento original de tres meses o menos.

SE CARGA:

Con el valor de los ingresos recibidos en efectivo y en cheques, con el importe de remesas las cuentas corrientes o de ahorros, con los intereses que los bancos abonen a las cuentas de la compañía, con el valor de los depósitos a plazo de hasta tres meses y con las notas de abono a favor de la sociedad por parte de

instituciones financieras y con los montos recibidos por medio de transferencias bancarias recibidas de terceros por medio de la banca electrónica.

SE ABONA:

Con el valor de los pagos en efectivo, con el importe de los cheques emitidos contra las cuentas corrientes, con el retiro de fondos de las cuentas de ahorro, con el retiro de los depósitos a plazo no mayor a tres meses, con las notas de cargo que se emitan contra las cuentas corrientes y con los pagos que se hagan por medio de la banca electrónica.

1102 DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El saldo deudor de esta cuenta representa el monto de los derechos que tiene la sociedad sobre terceros, por los créditos concedidos a clientes y otros deudores, a plazos menores de un año, como resultado de las operaciones realizadas por la sociedad y cuya recuperación se hará con posterioridad a la operación que generó el saldo.

SE CARGA:

Con el importe de los valores otorgados en concepto de créditos por ventas de lotes; Préstamos; Anticipos y otros valores a favor de la empresa, pendientes de ser recuperados; y con la porción corriente de los créditos por cobrar a largo plazo que se espera recuperar en el término de un año a partir de la fecha del balance.

SE ABONA:

Con el valor de las amortizaciones, abonos y cancelaciones efectuadas por los clientes y otros deudores a las cuentas respectivas y con el importe de las cuentas que se identifiquen y clasifiquen como incobrables.

1103 INVENTARIOS.

El saldo deudor de esta cuenta representa el valor de los terrenos lotificados listos para la venta en el curso normal de las operaciones.

SE CARGA:

Durante el ejercicio con el valor del costo incurrido para la preparación del terreno y todo lo incurrido para lograr la lotificación; asimismo por la recuperación de lotes por incumplimiento de pagos por parte de los clientes.

SE ABONA:

Por las ventas al contado de lotes en el curso normal del ejercicio económico.

1104 COSTO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

Comprende la porción corriente de los derechos que se generan en virtud de los contratos de venta a plazo, ya sea obra de infraestructura en proceso o terminada, su naturaleza Deudor.

SE CARGA:

Por la porción corriente estimada al final del periodo contable y por el valor presente de los contratos convenidos a corto plazo.

SE ABONA:

Por la cobranza de derechos y por los abonos a capital recibidos durante el periodo.

1105 PAGOS ANTICIPADOS.

El saldo deudor de esta cuenta representa los pagos anticipados a cuenta de servicios, primas de seguros, alquileres etc.; que cubren un periodo igual o menor de doce meses y se pagan dentro de ese mismo período, los cuales a

medida que se consumen o utilizan se trasladan a la cuenta de gastos correspondiente.

SE CARGA:

Con el valor de los servicios, primas de seguros, alquileres y otros gastos pagados en forma anticipada, que serán aplicadas a periodos cortos futuros.

SE ABONA:

Con la amortización de los valores vencidos, para constituirse en gastos definitivos durante el periodo contable que no será mayor a doce meses.

1106 COSTOS DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA TERMINADAS EJECUTADAS EN PROYECTOS ADMINISTRADOS.

En esta cuenta se registra la porción corriente de los costos de las obras de infraestructura de las lotificaciones y urbanizaciones (Administradas por la empresa), la naturaleza de esta cuenta es deudora.

SE CARGA:

Al final del período al establecer la porción de costos amortizar en un plazo de 12 meses.

SE ABONA:

Con la cuota de amortización correspondiente a cada periodo.

1107 COSTOS DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA EN PROCESO EJECUTADAS EN PROYECTOS ADMINISTRADOS.

El Saldo Deudor de esta cuenta se registra todos aquellos costos de las obras de infraestructura de las lotificaciones y urbanizaciones administradas por la empresa durante el período.

SE CARGA:

Con los costos de las obras de infraestructura ejecutadas durante el período.

SE ABONA:

Al final del periodo al establecer la porción correspondiente a resultados y la porción que será capitalizada para ser amortizada en períodos subsecuentes.

12 ACTIVO NO CORRIENTE

Bajo esta subdivisión se clasifican todos aquellos activos que no han sido clasificados como activos corrientes, cuya realización, obtención de beneficios o vida es para un período mayor de un año.

1201 PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO

El saldo deudor de esta cuenta representa todos los bienes adquiridos por la empresa para su propio uso, tales como terrenos y edificaciones para oficinas, mobiliario y equipo, maquinaria y equipo, y otros necesarios de acuerdo a su actividad principal, que se espera usar durante más de un año.

SE CARGA:

Con el valor neto de adquisición de bienes muebles e inmuebles necesarios para el giro normal de operaciones y de los cuales se espera obtener beneficios para más de un año.

SE ABONA:

Con el valor neto de los bienes muebles o inmuebles que la entidad vende o decide dar de baja de los registros contables por la terminación de su vida útil o por cualquier otra causa donde ya no sea factible seguir reconociendo el activo dentro de esta categoría.

1202 INTANGIBLES

El saldo de esta cuenta es deudor, es de carácter no monetario y no tiene apariencia física, se registra al adquirir derechos contractuales o de otros derechos legales, con independencia de que estos derechos sean transferibles o separables de la empresa, pueden ser separados o divididos de la entidad transferidos, explotados, arrendado, intercambiado o vendidos, como por ejemplo, adquisiciones de programas de Software, marcas, patentes, licencias, franquicias, etc. Es un derecho especial sobre los beneficios actuales y los que se esperan en el futuro.

SE CARGA

Al adquirir los derechos contractuales de software, licencias, marcas, programas, franquicia, etc. A través de la investigación, desarrollo o compra en el transcurso del periodo económico.

SE ABONA:

Con las cuotas establecidas para la amortización del activo intangible a lo largo del periodo que represente la mejor estimación de su vida útil, para las partidas de software, licencias, marcas, franquicias, etc.

1204 PROPIEDADES DE INVERSIÓN.

La naturaleza Deudora de esta cuenta registra el costo de adquisición de propiedades terrenos o edificios, o partes de un edificio o ambos mantenidos para producir una renta o para la generación de plusvalía.

SE CARGA:

Con el costo de adquisición o por mejoras o ampliaciones que aumenten su valor en libros.

SE ABONA:

Al venderse, al trasladarse al inventario, o al retirarse del activo por encontrarse totalmente depreciado.

1205 CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO.

Esta cuenta registra el valor de capital pendiente de pago en virtud de los contratos de venta a plazo realizados con los clientes de las lotificaciones y urbanizaciones propiedad de la empresa, la naturaleza Deudor y representa el monto de lo adeudado por los clientes con un plazo de recuperación mayor de 24 meses

SE CARGA:

Con el valor de los contratos celebrados con los clientes, por la venta de lotes de lotificaciones propiedad de la empresa.

SE ABONA:

Por los abonos a capital, recuperaciones de lotes, descuentos y otros similares que hagan disminuir el valor del contrato a plazo.

1206 ACTIVO POR IMPUESTO DIFERIDO.

La naturaleza de esta cuenta registra el derecho que adquiere la empresa en las diferencias temporarias que se generan, según la base fiscal y financiera con la que han sido determinados los resultados de la empresa en un período determinado y representa el derecho adquirido por la empresa por impuestos diferidos.

SE CARGA:

Cuando se generan o se determinan las diferencias temporarias para registrar el derecho adquirido.

SE ABONA:

Cuando se liquiden o se haga uso del derecho que las generó.

1207 DEPÓSITOS EN GARANTÍA

En esta cuenta se registran los valores entregados en garantía por servicios a recibir el cual tiene la condición de retomar a la empresa al vencimiento del contrato, la naturaleza de esta cuenta Deudora.

SE CARGA:

Con el valor entregado en garantía al momento de la celebración del contrato.

SE ABONA:

Con el reintegro del depósito o a la finalización del contrato.

2 PASIVO.

División principal del balance que se utiliza para presentar la suma total de todas las cuentas de Pasivos. Cuentas que reflejen el conjunto de obligaciones contraídas por la empresa con terceros, originadas por la adquisición de bienes y servicios o adquisición de recursos financieros utilizados como inversión.

21 PASIVO CORRIENTE.

Representa las deudas y compromisos adquiridos por la empresa, con vencimiento a un año plazo como máximo.

21 PASIVOS CORRIENTES.

Esta subdivisión principal, comprende las obligaciones que se esperan cumplir en el curso normal de las operaciones de la empresa o bien deba liquidarse dentro del periodo menor o igual a doce meses desde la fecha del balance.

2101 DEUDAS FINANCIERAS A CORTO PLAZO.

El saldo acreedor de esta cuenta representa los sobregiros bancarios autorizados por la gerencia; representa el valor de las obligaciones que la empresa tiene con las instituciones financieras a plazos menores de doce meses, se registran las obligaciones derivadas de préstamos directos otorgados por Instituciones financieras del país, del exterior y de otros organismos. Además comprenden aquellas obligaciones derivadas del factoraje, como aquellas obligaciones que se originan a partir de las transacciones que se llevan a cabo con las tarjetas de crédito.

SE CARGA:

Con los pagos efectuados para la cancelación o abono de la obligación originada por los préstamos, factoraje, etc.; por las actualizaciones a la cotización de cierre de los saldos en moneda extranjera, cuando ésta ha disminuido. Y con cualquier otro valor que representa la disminución de las obligaciones con terceros.

SE ABONA:

Con la apertura de créditos o préstamos a favor de la entidad otorgados por instituciones financieras, las actualizaciones a la cotización de cierre de los saldos en moneda extranjera, cuando ésta ha aumentado. Cuando se venden las facturas a nuestro favor, las cuales se derivan por las ventas al crédito, y existen obligaciones pendientes por cumplir al comprador de estos instrumentos financieros. Y por toda transacción con tarjetas de crédito que den lugar al reconocimiento de una obligación en períodos igual o menor a doce meses, y por cualquier otra transacción que origine una obligación para la compañía, su saldo es acreedor.

2102 DEUDAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR A CORTO PLAZO

En esta cuenta se registrará el valor de las obligaciones que se contraigan con terceros por compras al crédito de materias primas, producto terminado, insumos y así como otros bienes necesarios para la realización de las operaciones de la empresa. Representa también los saldos por pagar relacionados con la actividad administrativa, ventas y financieras cuyos vencimientos no sean mayores de un período contable; así como también con las otras cuentas por pagar con un plazo no mayor a doce meses, como pueden ser los anticipos de clientes. Estas obligaciones pueden surgir por el suministro de energía eléctrica, agua, arrendamientos operativos, servicios profesionales, obligaciones municipales, retenciones de prevención social, etc.

SE CARGA:

Con el pago parcial o total del valor de las obligaciones necesarias para mantener la actividad originaria de la entidad, que ayudan a la obtención de recursos utilizados en la mismas operaciones y son pagaderas en un plazo menor a un año.

SE ABONA:

Con el valor de la deuda que se reconoce en el momento de la adquisición de la misma, cuando se adquieren los recursos necesarios para el desempeño de las operaciones, ya sea por materia prima, producto terminado, insumos, suministro de energía o agua, obligaciones municipales, su saldo es acreedor.

2103 INTERESES POR PAGAR.

En esta cuenta se registran todos los intereses que la empresa adquiera de las operaciones con las instituciones financieras y otros intereses durante el ejercicio contable, el Saldo de esta cuenta es Acreedor.

SE CARGA:

Con el valor de las cancelaciones de las obligaciones contraídas con las instituciones financieras en concepto de intereses bancarios.

SE ABONA:

Con las obligaciones adquiridas a pagar por parte de la empresa con las instituciones financieras.

2104 OBLIGACIONES A CORTO PLAZO POR BENEFICIOS A EMPLEADOS.

En esta cuenta se registran los valores a favor de los empleados por cualquiera de los siguientes conceptos: sueldos, salarios, vacaciones, aguinaldos, indemnizaciones, y otras remuneraciones por pagar, pagadero dentro de los doce meses del período contable en el que los empleados han prestado los servicios correspondientes, su Saldo es Acreedor.

SE ABONA:

Con los valores provisionados en concepto de beneficios a empleados tanto los obligatorios como los voluntarios, remuneraciones otorgadas al personal que ha prestado sus servicios de manera permanente a la entidad.

SE CARGA:

Con la cancelación de las obligaciones de los servicios que prestan los empleados a la empresa, pagaderas en periodos mensuales o anuales, según corresponda a la obligación pagada.

2105 IMPUESTOS POR PAGAR.

En esta cuenta se registrarán todos los impuestos mensuales resultantes de las liquidaciones de las operaciones de la empresa, IVA por pagar, anticipo a cuenta, así como también las percepciones y retenciones efectuadas por las

ventas realizadas, además de los impuestos registrados mensualmente dentro de esta cuenta se registra los impuestos anuales, como impuestos sobre la renta generado de las utilidades obtenidas por la entidad por sus operaciones anuales, su saldo es acreedor.

SE ABONA:

Con el registro de los impuestos resultantes de las operaciones mensuales de compra venta originadas por la operaciones de la entidad, el valor a registra es el calculo del impuesto según lo establece la legislación aplicable.

SE CARGA:

Con el pago correspondiente a los impuestos calculados resultantes de las liquidaciones de las operaciones de la entidad en periodos mensuales y anuales según corresponde.

2106 DIVIDENDOS POR PAGAR.

Registra las obligaciones de reparto de dividendos acordadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas, los cuales deberán ser distribuidos en un plazo máximo de un año, su Saldo es Acreedor.

SE ABONA:

Con el valor de las utilidades destinadas para ser pagadas a los accionistas durante el periodo contable que los hubiere.

SE CARGA:

Con los pagos que se realicen a los accionistas de la empresa durante el ejercicio económico que corresponda.

2107 PROVISIONES.

Esta cuenta registra el monto de todas aquellas obligaciones que tendrá que cumplir la empresa en un plazo menor a un año, según hechos o eventos que

pueden afectar los resultados de la misma, ejemplo: litigios pendientes, avales, etc., su Saldo es Acreedor.

SE ABONA:

Con el valor de las provisiones realizadas, las cuales serán liquidadas o canceladas a plazo menor de un año.

SE CARGA:

Con el valor de las provisiones canceladas o liquidadas en el período.

22 PASIVOS NO CORRIENTES.

Esta subdivisión principal, comprende las obligaciones que se espera liquidar a largo plazo, es decir, pasivos con vencimientos mayores a un año.

2201 DEUDAS FINANCIERAS A LARGO PLAZO.

La naturaleza Acreedora de esta cuenta registra todas obligaciones contraídas por la empresa con instituciones financieras cuya característica es que son recibidos en efectivo y con vencimiento mayor a un año.

SE ABONA:

Con las adquisiciones de la deuda a largo plazo, a las instituciones financieras por los préstamos otorgados a la sociedad a plazo mayores de un año.

SE CARGA:

Con los pagos totales o parciales que se efectúen y por la reclasificación de la porción circulante y la parte proporcional que se reclasifica a corto plazo, que se realiza al cierre del ejercicio contable.

2202 OBLIGACIONES POR BENEFICIO A EMPLEADOS.

El saldo Acreedor de esta cuenta registra las obligaciones que la empresa adquiere con sus empleados en virtud del contrato laboral y de acuerdo a las políticas establecidas, las cuales principalmente corresponden a beneficios por subsidios, retiros, aportaciones patronales para ISSS Y AFP y otros similares.

SE ABONA:

Cuando se registra la obligación siempre que esta se establezca a plazo mayor de un año.

SE CARGA:

Con el importe de las amortizaciones o cancelación de las obligaciones que se hayan registrado como beneficios a los empleados, sueldos, salarios y cotizaciones a la seguridad social o de pensiones, ausencias remuneradas por enfermedad.

2203 PASIVO POR IMPUESTO SOBRE RENTA DIFERIDO.

En esta cuenta se registrará el impuesto sobre las ganancias a pagar en periodos futuros originados por las diferencias temporarias a pagar, la compensación de ganancias obtenidas en periodos anteriores que todavía no hayan sido objeto de grabación fiscal y la compensación de créditos utilizados procedentes de periodos anteriores, la naturaleza de esta cuenta es Acreedora.

SE ABONA:

Con el valor del diferencial entre el impuesto pagado al fisco u otras instituciones en una cuantía menor al impuesto determinado en la contabilidad financiera; por haber reclamado fiscalmente un gasto superior al registrado financieramente por la aplicación de NIIF para PYMES.

SE CARGA:

Con las amortizaciones parciales o totales del impuesto diferido sobre las ganancias, impuesto reconocido en años anteriores, por haber reclamado fiscalmente un gasto superior al registrado financieramente por la aplicación de NIIF para PYMES.

**2205 OBLIGACIONES A LARGO PLAZO POR ARRENDAMIENTO
FINANCIERO.**

En esta cuenta se registrarán las obligaciones contraídas por la empresa en concepto de arrendamiento financiero para un período mayor a un año. Su saldo es acreedor.

SE ABONA:

Cuando se obtenga un bien mueble o inmueble bajo arrendamiento financiero, y que corresponde a la porción a pagar a largo plazo.

SE CARGA:

Con los pagos efectuados por los proveedores bajo un arrendamiento financiero y la porción circulante.

3 PATRIMONIO NETO.

Rubro que representa el monto de la inversión de los accionistas en la sociedad y los rendimientos acumulados durante el periodo considerado para el negocio en marcha.

31 CAPITAL, RESERVAS Y RESULTADOS.

Esta subdivisión representa el monto de la inversión de los accionistas en la sociedad proveniente de aportes iniciales o por aumento de capital social, a

través de la emisión de nuevas acciones, así como las reservas y utilidades por distribuir, obtenidas por cada período económico.

3101 CAPITAL SOCIAL.

En esta cuenta se representa el valor de las acciones suscritas por los accionistas de la sociedad, el Saldo de esta cuenta es Acreedora.

SE ABONA:

Con las suscripciones iniciales de los accionistas, según escritura de constitución y con los aumentos de capital acordados en Junta General Extraordinaria de Accionistas.

SE CARGA:

Cuando se efectúen disminuciones en el capital social acordadas en Junta General Extraordinaria de Accionistas, retiro de accionistas de la empresa al liquidar la sociedad y por cualquier circunstancia en que se vea disminuido el haber social.

3102 RESERVAS.

Esta cuenta presenta el valor de las reservas que por disposiciones legales o políticas de la empresa deben segregarse de la utilidad neta, antes del Impuesto sobre la Renta, de cada ejercicio económico, el Saldo de la cuenta es Acreedora.

SE ABONA:

Con el valor del cálculo establecido para cada periodo contable.

SE CARGA:

Con la capitalización de una parte o total de las Reservas acumuladas durante cada periodo contable.

3103 RESULTADOS ACUMULADOS.

Esta cuenta presenta el valor de las utilidades o pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores, que están pendientes de distribución o capitalización, sobre las cuales la Junta General de Accionistas no ha tomado ninguna decisión sobre su aplicación definitiva, el Saldo de esta cuenta es Acreedora.

SE ABONA:

Con el valor de las utilidades obtenidas en cada ejercicio económico y con el reintegro de los accionistas o con las amortizaciones acordadas contra utilidades pendientes de aplicar.

SE CARGA:

Con el valor de las capitalizaciones de utilidades y con las pérdidas que puedan resultar en algunos ejercicios económicos.

3104 RESULTADOS DEL EJERCICIO.

Esta cuenta presenta el valor de las utilidades de ejercicio corriente de la empresa y así mismo de utilidades acumuladas de ejercicios anteriores.

SE ABONA:

Con el valor de las utilidades obtenidas durante el periodo económico.

SE CARGA:

Con el valor de las capitalizaciones de utilidades y con las pérdidas que puedan resultar en el ejercicios económico corriente.

4 CUENTAS DE RESULTADO DEUDORAS.

División que representa todos los costos y gastos en que ha tenido que incurrir la empresa como resultado de todas sus operaciones tanto ordinarias como

extraordinarias los cuales son cargados o amortizados al período en que se incurren.

41 COSTOS DE OPERACIÓN.

Esta subdivisión representa la acumulación total de los costos originados por el desarrollo normal de las operaciones propias de la actividad económica de la empresa en cada ejercicio económico, relacionados a la producción de calzado y el costo del producto terminado adquirido para la venta.

4101 COSTOS DE SERVICIOS LOTIFICACIONES Y URBANIZACIONES.

El Saldo Deudor de esta cuenta registra el costo de los servicios que presta la empresa, como parte de su actividad principal, es decir costo de lotificaciones y urbanizaciones, tanto en administración como propia y uso y alquiler de maquinaria de construcción.

SE CARGA:

Con el costo de los servicios incurridos en la administración de proyectos de lotificaciones urbanizaciones y cualquier otro costo necesario.

SE ABONA:

Al final del ejercicio para determinar la utilidad de operación del período.

4102 COSTOS DE ARRENDAMIENTO Y USO DE MAQUINARIA.

En esta cuenta se registra el costo de los servicios de arrendamiento de maquinaria de construcción a terceros, así como también el costo incurrido en los proyectos en propiedad o bajo administración de la empresa, según las operaciones de la misma, la naturaleza de esta cuenta es Deudora.

SE CARGA:

Con el costo de los servicios prestados y el costo de las horas maquina utilizadas en proyectos en propiedad o administrados por la empresa.

SE ABONA:

Al final del ejercicio para determinar la utilidad del periodo.

42 COSTOS DE VENTAS.

Es de naturaleza Deudora, comprende todos aquellos costos de los materiales que vende la empresa a los propietarios de las lotificaciones y urbanizaciones bajo administración así como también la proporción del costo de terreno recuperado durante el período y otros similares.

43 GASTOS DE OPERACIÓN.

Esta subdivisión representa la acumulación total de las erogaciones que tiene que realizar la empresa como resultado de sus operaciones administrativas, de ventas y financieros, relacionadas con el giro principal del negocio, la naturaleza de su Saldo es Deudor.

4301 GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.

La naturaleza de esta cuenta es Deudora, comprende los gastos que ocasionados en el desarrollo principal de la actividad económica, directamente relacionados con la dirección, gestión y funcionamiento del área administrativa de la empresa.

SE CARGA:

Con las cuentas que representan todas las erogaciones incurridas en el desarrollo de las actividades administrativas durante del ejercicio económico de la empresa.

SE ABONA:

Al cierre del ejercicio con la liquidación de las cuentas de resultado Deudoras; por reintegro de gastos, correcciones y al final de cada ejercicio contable.

4302 GASTOS DE ADMINISTRACION PROYECTOS.

El saldo Deudor de esta cuenta registra los gastos que incurre la empresa necesarios para la gestión administrativa de cada una de las lotificaciones y urbanizaciones, incluye sueldos administrativos, viáticos, alquileres honorarios, impuestos municipales, etc.

SE CARGA:

Con todas aquellas erogaciones en que incurre la empresa en la gestión administrativa de cada lotificación y urbanización.

SE ABONA:

Al final del ejercicio para determinar el resultado o por cualquier ajuste a la cuenta de gastos.

4303 GASTOS DE VENTA.

Esta cuenta registra los gastos que incurre la empresa necesarios para la gestión de ventas encaminada a la dirección, planeación, organización de las políticas establecidas para el desarrollo de la actividad de ventas del ente económico, incluyendo básicamente las incurridas en las áreas ejecutivas, de distribución, mercadeo, comercialización, promoción, publicidad y ventas, la naturaleza de esta cuenta es Deudora.

SE CARGA:

Con todas aquellas erogaciones en que incurre la empresa en la gestión de comercialización y ventas.

SE ABONA:

Al final del ejercicio para determinar el resultado o por cualquier ajuste a la cuenta de gastos o reintegro de la misma.

4304 GASTOS DE VENTAS PROYECTOS.

La naturaleza Deudora de esta cuenta registra los gastos que incurre la empresa necesarios para la gestión de comercialización de cada una de las lotificaciones y urbanizaciones, incluye sueldos de vendedores, viáticos vendedores, comisiones, mejoras a lotificaciones, mantenimiento de calles, etc.

SE CARGA:

Con todas aquellas erogaciones en que incurre la empresa en la gestión de comercialización de cada lotificación y urbanización.

SE ABONA:

Al final del ejercicio para determinar el resultado o por cualquier ajuste a la cuenta de gastos.

4305 GASTOS FINANCIEROS.

Esta cuenta registra los gastos que incurre la empresa necesarios para el financiamiento de sus operaciones, incluye intereses, comisiones, y otros similares, su Saldo es Deudor.

SE CARGA:

Con todas aquellas erogaciones en que incurre la empresa en la gestión de financiamiento.

SE ABONA:

Al final del ejercicio para determinar el resultado o por cualquier ajuste a la cuenta de gastos relacionados.

4306 OTROS GASTOS DE OPERACIONES CONTINUAS.

La naturaleza de esta cuenta es Deudora, registra las erogaciones clasificadas en atención y refrigerios al personal, contribuciones benéficas, donaciones o actividades sociales durante el desarrollo del ejercicio económico de la empresa.

SE CARGA:

Con todas aquellas erogaciones en que incurre la empresa en la gestión de asistencia y apoyos colectivos sociales o benéficos durante el periodo.

SE ABONA:

Al final del ejercicio para determinar el resultado o por cualquier ajuste a esta cuenta de gastos.

4307 GASTOS POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS.

En esta cuenta se registra el valor de los impuestos que tendría que pagar la empresa durante el período, como resultado de sus operaciones ordinarias, su saldo es Deudor.

SE CARGA:

Por el valor del impuesto determinado, según las leyes fiscales vigentes.

SE ABONA:

Para determinar la utilidad neta a distribuir.

5 CUENTAS DE RESULTADO ACREEDORAS

División principal que permitirá acumular la totalidad de ingresos provenientes de las operaciones normales y todos los otros ingresos no de operación y extraordinarios que la sociedad obtenga en cada ejercicio económico.

51 INGRESOS OPERACIONALES

El Saldo Acreedor de este rubro representa el valor de los ingresos percibidos y devengados durante el ejercicio, provenientes de la actividad principal de la empresa.

5101 INGRESOS POR VENTAS

En esta cuenta se registra los ingresos provenientes de la venta de lotes de las lotificaciones propiedad de la empresa, tanto la utilidad realizada por el capital recibido en el pago de cuotas como los intereses devengados; así como también las cuotas de servicios básicos (energía eléctrica y agua potable), el Saldo es Deudor.

SE ABONA:

Por los ingresos devengados durante el período, producto de las operaciones de venta a plazo de lotes y del cobro de cuotas de servicios básicos.

SE CARGA:

Para determinar la utilidad de operación y por cualquier ajuste a los ingresos.

5102 OTROS INGRESOS OPERACIONALES.

Esta cuenta representa el monto de otros ingresos percibidos y devengados durante el ejercicio, que no provienen de la actividad principal de la empresa.

SE CARGA:

Al final de cada ejercicio contable, contra la cuenta pérdidas y ganancias para su liquidación.

SE ABONA:

Con el valor de los ingresos recibidos, ya sea por ventas al crédito o al contado durante el ejercicio económico.

52 INGRESOS NO OPERACIONALES.

El saldo acreedor de este rubro representa la totalidad de ingresos provenientes de transacciones que no son propias de la actividad económica principal de la empresa.

5201 INGRESOS FINANCIEROS.

En esta cuenta se registrarán todos los ingresos que la sociedad perciba relacionados con entidades financieras, como intereses y otros , su Saldo es Acreedor.

SE CARGA:

Con la liquidación de su saldo al finalizar el período contable, con traslado a la cuenta Pérdidas y Ganancias.

SE ABONA:

Con los ingresos recibidos por las instituciones financieras en el ejercicio económico.

6 CUENTA DE CIERRE.

División principal contable que se utiliza transitoriamente como una cuenta liquidadora de las cuentas de resultado deudoras y acreedoras, con la finalidad de establecer el resultado de las operaciones de un ejercicio económico determinado.

6101 PÉRDIDAS Y GANANCIAS.

Esta cuenta servirá para liquidar las cuentas de resultado deudoras y acreedoras, su saldo establecerá la utilidad o pérdida del ejercicio contable.

SE CARGA:

Con la liquidación de los costos para el reconocimiento de la Utilidad Bruta, con la liquidación del valor de los gastos de operación para reconocer de la utilidad de operación o Utilidad antes de Reserva e Impuestos, con el valor del Impuesto sobre la Renta para cada ejercicio contable y con la liquidación del valor reconocido como utilidad del periodo contable corriente.

SE ABONA:

Con la liquidación de los Ingresos Corrientes reconocidos durante el ejercicio económico, reconocimiento de Otros Ingresos No Operacionales, con la Reserva legal de cada ejercicio contable y con el reconocimiento del valor reconocido como pérdida para el periodo.

Su saldo será deudor o acreedor dependiendo de los resultados del ejercicio obtenidos y se liquidará ya sea contra Utilidades del Ejercicio o bien contra Pérdidas del Ejercicio.

7 CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS

Las cuentas de orden deudoras son las que agrupan operaciones que generan hechos circunstancias que no afectan el contenido de los estados financieros.

71 CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS.

En esta cuenta se registran operaciones o hechos que dada su naturaleza no afectan el contenido de los estados financieros, la naturaleza de esta cuenta es como lo expresa su nombre "Deudora".

SE CARGA:

Con los valores de los hechos que puedan generarle algún derecho a la empresa y que dada su incertidumbre y naturaleza no pueden ser incorporados en el contenido de los estados financieros.

SE ABONA:

Con tas cuentas de orden por contra.

8 CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS.

La naturaleza de esta cuenta es como lo expresa su nombre “Deudora”, son las que agrupan operaciones que generan hechos circunstancias que no afectan el contenido de los estados financieros.

81 CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS.

En esta cuenta se registran operaciones o hechos que dada su naturaleza no afectan el contenido de los estados financieros.

SE ABONA:

Con el importe de la responsabilidad que corresponde a la empresa con motivo de la contingencia.

SE CARGA:

Cuando el evento que motivó al abono desaparece, contra la cuenta deudora.

CASO PRÁCTICO “LOTIFICADORA BUENA VISTA”

4.2 REGISTRO DEL CICLO DE OPERACIONES CONTABLES.

EJERCICIO

10-Enero.

Se compra la finca Arizona a la sociedad J & Hill y Cia. por valor de \$1,350,000.00 mas el impuesto transferencia de bienes raíces, todos los costos para el traspaso de la propiedad correrán por cuenta de J & Hill y Cia.

15-Enero.

Se pagan honorarios a corporación de ingenieros constructores y asociados por desarrollo del plano de segregación y planos de tuberías de agua potable, energía eléctrica para la urbanización por \$8,000 más IVA.

18-Enero.

Se paga derechos de desarrollo de parcelación a vice ministerio de vivienda por \$2,300 y \$1,300 al vice ministerio de medio ambiente mas una fianza de \$30,000 por posibles daños al medio ambiente durante el desarrollo de la parcelación cantidad que será reintegrada al finalizar el desarrollo de la parcelación cumpliendo requisitos de medio ambiente se paga \$13,000 a alcaldía municipal de Santa Ana por permiso de parcelación y aprobación de planos, se paga al CNR la desmembración en cabeza de su dueño por \$250.00 y matricula de cada lote por \$1,575 en total.

Nota: para efectos didácticos se tomara que estos permisos fueron otorgados durante el mes de inicio de operaciones de la empresa, pero dichos permisos pueden tardar hasta 2 años.

3-Febrero

Se contrata a corporación de ingenieros constructores y asociados para llevar a cabo la tala de árboles, terracería de la parcelación, definición de calles y mojoneado de lotes por \$360,000.00 más IVA.

7-Febrero

Se paga a ANDA \$35,000.00 más IVA por la factibilidad de agua y entronque, se paga a CLESA \$43,500 más IVA por la factibilidad de energía eléctrica y el entronque.

28-Febrero

Se contrata a TuboSistemas, S.A. de C.V., para el desarrollo del proyecto de introducción de tuberías de agua aguas negras y pozos de absorción a un costo de:

Agua potable \$98,000 más IVA.

Aguas lluvias \$85,000 más IVA.

Aguas negras \$76,500 más IVA.

Pozos de absorción \$22,500 más IVA.

10-Marzo

Se contrata a Multipav, S.A. de C.V., para desarrollar el proyecto de construcción de aceras, cordón cuneta, pavimento y medidas mitigantes en ciertas zonas a un costo de:

Aceras \$175,000 más IVA.

Cordón cuneta \$65,000 mas IVA.

Pavimento \$450,000 más IVA.

Medidas mitigantes \$23,500 más IVA.

18-Marzo

Se contrata a Zeus Electricidad, S.A. de C.V., para el desarrollo del proyecto de introducción del tendido eléctrico en la urbanización a un costo de:

Montaje de postes \$138,000 más IVA.

Tendido eléctrico y reguladores de voltaje \$115,000

20-Marzo

Se contrata a Corporación de Ingenieros Constructores y Asociados para la aprobación final de planos en las diferentes dependencias y liberación de fianzas por un costo de \$1,200 más IVA, obteniendo todos los permisos y aprobaciones finales necesarias

30-Marzo

Se contrata a estudio 54 para el desarrollo de la promoción y mercadeo durante 3 meses de la urbanización cumbres de Arizona encargándose de cubrir mediante todos los medios de comunicación y volanteo a un costo global de \$45,000.00 más IVA.

Abril

Se venden los lotes a partir del mes de Abril.

Abril

Determinar el costo de cada lote y asignar un precio de venta por v2 suponiendo que todos los lotes que tienen exactamente el mismo baraje.

Nota: al final de cada mes se agregan las respectivas obligaciones formales y legales que tienen las empresas en el país; planillas de sueldos, libros IVA, declaraciones, depreciaciones y cuadros auxiliares de control interno.

CUADRO PARA DETERMINAR EL PRECIO DE VENTA.

COSTO FINANCIERO DE TERRENO	
PROPIEDADES DE INVERSION	\$ 1,729,625.00
AGUA POTABLE	\$ 145,500.00
ENERGIA ELECTRICA	\$ 292,000.00
AGUAS LLUVIAS	\$ 85,000.00
AGUAS NEGRAS	\$ 76,500.00
POZOS DE ABSORCION	\$ 22,500.00
ACERAS	\$ 175,000.00
CORDON CUNETAS	\$ 65,000.00
PAVIMENTO	\$ 450,000.00
MEDIDAS MITIGANTES	\$ 23,500.00
TOTAL COSTOS	\$ 3,064,625.00
20 POLG. DE 25 LOTES C/U	500
COSTO POR LOTE	\$ 6,129.25
VARAS TOTALES (360 C/U)	180000
COSTO POR VARA2	\$ 17.03
UTILIDAD	\$ 16,855.44
COSTO	\$ 6,129.25
PRECIO DE VENTA	\$ 22,984.69

CAPITULO V

5.1 CONCLUSIONES

- Como resultado final de la elaboración del manual para el registro contable del Arrendamiento Financiero es necesario que los obtengan más conocimiento del alcance de cada una de las secciones de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades; asimismo de las leyes tributarias enfocadas a dicho arrendamiento, para evitar incumplimientos que conllevan a multas y sanciones de las empresas que a la hora de desempeñarse bajo sus obligaciones tengan el apropiado conocimiento en la materia.

-La Naturaleza del Arrendamiento Financiero es específicamente como se denomina “Financiero” es por ello que se debe de tener mucha cautela a la hora de aplicar la NIIF para PYMES así como también cumplir con las obligaciones sustantivas y formales que exige el Gobierno de la Republica de El Salvador mediante el Ministerio de Hacienda.

- En el sistema tributario salvadoreño existe una variedad de normativas y reglamentos que muchas veces están dispersas unas de otras, es por ello que se incrementa la posibilidad de cometer incumplimientos y es deber de todos los agentes involucrados disminuir este riesgo a través del estudio a profundidad de dichas normativas y reglamentos.

-En base a los resultados obtenidos en la sistematización bibliográfica y metodología de investigación, se puede asegurar que existe una mínima diferencia en la aplicación contable de las empresas en estudio a como manda dicha Normativa Internacional Financiera que se divida la ilustración de las obligaciones tributarias denominadas “obligaciones Fiscales” y la aplicación adecuada Financieramente.

- Los profesionales de la contaduría pública deben tener conocimiento de la normativa contable aplicable (NIIF para PYMES) así como también de las leyes actuales en el territorio de la Republica de El Salvador, de tal manera que estos puedan reflejar fielmente como se deben registrar financieramente dichas operaciones, lo cual permite a las empresas dedicadas a las actividades de Arrendamiento Financiero aplicar dicha Normativa Internacional y tener la certeza de que el control de estas operaciones se efectuará efectivamente y realizar una conciliación fiscal para cumplir con las obligaciones mencionadas.

5.2 RECOMENDACIONES.

-Dada la importancia de la nueva Normativa Internacionales aprobada en el país, se deben establecer todos los mecanismos necesarios para que los nuevos estudiantes de la universidad de El Salvador se preparen de la mejor manera para obtener mayor conocimiento y aplicación de dicha Normativa, para lograr un profesionalismo de mayor calidad.

-La variedad y amplitud de la normativa y leyes reguladoras de los Impuestos es necesario que los empresarios que desarrollan actividades de arrendamiento adquieran los conocimientos necesarios para evitar cualquier incumplimiento en las obligaciones tributarias contenidas en ellas, asimismo los estudiantes apoyen con sus conocimientos profesionales a dichos empresarios.

-Se debe conocer y aplicar correctamente la naturaleza del Arrendamiento Financiero, tanto fiscal como financieramente. Las empresas, profesionales de la contaduría pública y todos los involucrados en dicha actividad deben considerar el cuerpo de leyes que se relacionan a dicha actividad.

- Las empresas que se dedican a este rubro y aún no han adoptado la nueva Normativa Internacional deberán proceder a dicha adopción para que sus controles contables estén dentro del marco legal actual en el país, para no tener problemas de sanciones o multas a sus activos y patrimonios.

- Se presenta esta ilustración práctica como una guía para todos estudiantes, interesados en conocer sobre la aplicación contable de la NIIF para PYMES, así como también los registros contables necesarios en cada uno de los momentos que se dan en el ciclo de operación para las obligaciones fiscales.

LITERATURA CITADA

- Ortuzal Solar, Antonio, El contrato de leasing, Santiago de Chile, Editorial Jurídica de Chile.
- Landaverde Sánchez, Oscar Arturo, Aplicaciones y efectos del leasing en el sector construcción, San Salvador, UCA 2000.
- Eladio Sacarías Ortez, Así se investiga, 2001.
- Metodología de la investigación, Roberto Hernández Sampieri.
- Ley de Arrendamiento Financiero de la Republica de El Salvador.
- Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades.
- NIIF para PYMES; Estados Financieros Ilustrativos
- Módulos de formación sobre la NIIF para PYMES
- Código de Comercio.
- Código Tributario
- Ley del Impuesto sobre la Renta.
- Ley de Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios.
- Reglamento de Código Tributario.
- Reglamento Ley del Impuesto sobre la Renta.
- Reglamento Ley de Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios.
- Ley de Impuestos a la Actividad Económica del Municipio de Santa Ana

ANEXOS

Anexo I: Encuesta para el conocimiento de las operaciones Contables y Tributarias que realizan las Lotificadoras.

TEMA: “Manual para el registro del ciclo de operaciones contables del arrendamiento financiero bajo NIIF PYMES, caso practico “Lotificadora Buena Vista”

OBJETIVO: conocer el grado de discrepancia entre los métodos y procedimientos utilizados actualmente por las empresas lotificadoras y los aspectos técnicos del arrendamiento financiero descritos en las NIIF-PYMES y Leyes Tributarias.

INDICACIONES: Marque con una X las opciones que considere en el recuadro de las opciones planteadas y responda según el caso.

1- ¿Cómo clasifica la empresa inmobiliaria las propiedades que mantienen para la venta en el curso normal de las operaciones?

Inventarios

Propiedades, Planta y Equipo

Activo Financiero

Propiedad de Inversión

2- En la obtención de la renta del arrendamiento de los bienes inmuebles, ¿Qué es lo que la empresa se deduce para efectos de la Ley del Impuesto sobre la Renta?

3- Marque el rango de años promedio en que los clientes adquieren terrenos al crédito:

Menores a un año

De 1 a 5 años

De 6 a 10 años

De 10 a 15 años

Más de 15 años; Especifique: _____

4- ¿Como mide la empresa los inventarios de inmuebles?

5- ¿Que Costos considera la empresa para la medición del Precio de Venta de los inmuebles adquiridos?

6- ¿La empresa celebra contrato legal en el otorgamiento de crédito por la venta de Bienes Inmuebles?

SI NO

7- Los intereses de los saldos adeudados, ¿Se contabilizan como ingreso del ejercicio en el que fue percibido efectivamente?

SI NO

8- Cuando se recobra el bien por cualquier evento, ¿Se registran como pérdida o ganancia, según el caso en que la empresa recobra el Inmueble?

¿Cuando se reconoce como pérdida?

¿Cuándo se reconoce como ganancia?

9- Para efectos del Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y la Prestación de Servicios, ¿Como consideran los ingresos percibidos en concepto de venta al contado de Bienes Inmuebles y el pago de la última cuota?

Sujeto No Sujeto

10- En los Arrendamientos con opción de compra o promesa de venta, ¿El impuesto se causa al momento de ser exigibles los cánones de arrendamiento?

SI NO

11- ¿Elabora la empresa una conciliación entre la inversión bruta en el arrendamiento al final del período sobre el que se informa y el valor presente de los pagos mínimos por cobrar a la fecha?

SI NO

Especifique: _____

12- Al comprar un terreno para la futura comercialización, ¿es contabilizado transitoriamente en la cuenta "Propiedades de Inversión"?

SI NO

Especifique:

Anexo II: Listado de Empresas dedicadas a la Actividad Económica en investigación “Arrendamiento Financiero” (Lotificación), amparado con Resultados de 2011 de la Dirección General de Estadísticas y Censos (DIGESTYC) :

CORR.	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO	NOMBRE COMERCIAL	ACTIVIDAD
1	SANTA ANA	SANTA ANA	VALIENTE, S. A. DE C. V.	LOTIFICACIÓN
2	SANTA ANA	SANTA ANA	LOTIFICACION ANA LINDA	LOTIFICACIÓN
3	SANTA ANA	SANTA ANA	INVERSIONES DE OCCIDENTE, S. A.	LOTIFICACIÓN
4	SANTA ANA	SANTA ANA	LOTIFICACION SANTA LUISA	LOTIFICACIÓN
5	SANTA ANA	SANTA ANA	RETECA, S.A. DE C.V.	LOTIFICACIÓN
6	SANTA ANA	SANTA ANA	NOYOLA CABEZAS Y COMPAÑIA	LOTIFICACIÓN
7	SANTA ANA	SANTA ANA	LOPEZ Y LOPEZ ASOCIADOS, S. A. DE C. V.	LOTIFICACIÓN
8	SANTA ANA	SANTA ANA	COMULI S.A DE C.V.	LOTIFICACIÓN
9	SANTA ANA	SANTA ANA	MICASITA, S. A. DE C. V.	LOTIFICACIÓN
10	SANTA ANA	SANTA ANA	INMOBILIARIA SINAI, S.A.	LOTIFICACIÓN
11	SANTA ANA	SANTA ANA	LOTIFICACIONES SAN BENITO, S.A. DE C.V.	LOTIFICACIÓN
12	SANTA ANA	SANTA ANA	INMOBILIARIA TECANA, S.A.	LOTIFICACIÓN
13	SANTA ANA	SANTA ANA	SELWIN, S.A.	LOTIFICACIÓN
14	SANTA ANA	SANTA ANA	INVO, S.A. DE C.V.	LOTIFICACIÓN