

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



“CICLO CONTABLE DE LA PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO APLICANDO NIIF PARA LAS PYMES EN ENTIDADES INDUSTRIALES: SECTOR CONSTRUCCIÓN EN EL MUNICIPIO DE SAN SALVADOR.”

Trabajo de Investigación presentado por:

Erick Daniel Hernández

Erick Roberto Martínez Rodríguez

Iris Arely Menjívar de Galán

Para optar al grado de:

LICENCIADO EN CONTADURÍA PÚBLICA

Ciudad Universitaria, Diciembre de 2012

San Salvador, El Salvador, Centro América

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
AUTORIDADES UNIVERSITARIAS

Rector	:	Ing. Mario Roberto Nieto Lovo
Secretaria	:	Dra. Ana Leticia Zavaleta de Amaya
Facultad de Ciencias Económicas		
Decano	:	M.A.E. Roger Armando Arias Alvarado
Secretario	:	Máster José Ciriaco Gutiérrez Contreras
Director de Escuela de Contaduría Pública	:	Licda. María Margarita de Jesús Mendoza de Hernández
Coordinador de Seminario	:	Lic. Mauricio Ernesto Magaña Menéndez
Asesor Especialista	:	Lic. José Javier Miranda
Asesor Metodológico	:	Lic. Jorge Luis Martínez Bonilla

Diciembre 2012

San Salvador, El Salvador, Centroamérica

AGRADECIMIENTOS

A Dios todo poderoso, pues de Él depende la sabiduría, gracias por haberme dado la salud y fortaleza necesaria para culminar esta carrera académica. Dios perdóname por haber puesto los estudios antes de ti, reconozco mi error y te pido misericordia, a la vez que me propongo a utilizar para bien esta bendición que recibo aún sin merecer. A mi madre Vicenta Hernández y mi abuela, quienes murieron con la esperanza de ver prosperar a nuestra familia. A mi tía Gladys Hernández, quien ha sido como mi segunda madre y que siempre me ha brindado su apoyo. Gracias a todos aquellos compañeros que tuve en toda la carrera a quienes deseo lo mejor de la vida. Gracias a la Universidad de El Salvador por formarnos con el ejemplo de los maestros.

Erick Daniel Hernández

A Dios todo poderoso, agradezco infinitamente a Dios por haber sido mi guía en los momentos difíciles, haberme dado la fuerza, sabiduría y capacidad necesaria para llegar hasta el final de la carrera, a mi familia, mi amado padre por todo su esfuerzo, a mi madre por todo su amor incondicional, mis hermanos y hermanas por su apoyo a lo largo de este recorrido, a mis compañeros que compartieron mi visión y creyendo que con esfuerzo y sacrificio llegarías al final, a la Universidad de El Salvador por haberme brindado los conocimientos y herramientas necesarias para la formación académica, y a los maestros por su disponibilidad y deseo de transmitir sus conocimientos para la lograr lo que hasta este momento he logrado.

Iris Arely Menjivar

A Dios todo poderoso por haberme dado la fuerza, sabiduría y la perseverancia y sabiendo que no soy el mejor de sus hijos, él me ha dado todo su apoyo incondicional para culminar mi carrera profesional, A mi madre Maribel Rodríguez Ayala por apoyarme en todo momento, por sacrificarse toda su vida por lograr ver que sus hijos progresaran, a mis hermanas Krissia y Patricia, a toda mi demás familia que ha estado apoyándome, amigos y compañeros que estuvieron acompañándome en este esfuerzo.

Erick Roberto Martínez Rodríguez

ÍNDICE

CONTENIDO	N° PÁGINA
RESUMEN EJECUTIVO	i
INTRODUCCIÓN	ii
CAPITULO I – SUSTENTACIÓN TEÓRICA, TÉCNICA Y LEGAL	1
1.1 Antecedentes	1
1.2 Conceptos	2
1.2.1 Propiedades, planta y equipo	2
1.2.2 Ciclo contable de las propiedades, planta y equipo	2
1.3 Generalidades del sector construcción en El Salvador	2
1.3.1 Antecedentes del sector	2
1.3.2 Clasificación de las constructoras	3
1.4 SUSTENTACIÓN TÉCNICA	5
1.4.1 Reconocimiento inicial	5
1.4.2 Medición posterior	8
1.4.3 Información a Revelar	11
1.5 SUSTENTACIÓN LEGAL	12
1.6 Diagnóstico de la investigación	14
CAPITULO II – DESARROLLO DE LOS CASOS PRÁCTICOS	16
2.1 CONSIDERACIONES A LOS CASOS PRÁCTICOS	16
2.2 Reconocimiento y medición Inicial	20
2.2.1 Reconocimiento de inspecciones generales	20
2.2.2 Reemplazo de componentes de propiedades, planta y equipo	21
2.2.3 Adquisición de maquinaria mediante importación	23
2.2.4 Adquisición de maquinaria mediante pago aplazado	25
2.2.5 Activo adquirido mediante arrendamiento financiero	28
2.2.6 Piezas de repuesto de propiedades, planta y equipo	31
2.2.7 Adquisición de activo mediante permuta	33
2.3 Medición posterior	35
2.3.1 Baja en cuentas	35
2.3.2 Determinación de la pérdida de valor por deterioro	36
2.3.3 Reversión de la pérdida por deterioro del valor	39

2.3.4	Reconocimiento de la Depreciación	43
2.3.5	Impuesto sobre la renta diferido	44
2.4	Presentación y revelación	47
2.4.1	Supuestos para la elaboración del estado de resultados	47
2.4.2	Estados Financieros	51
2.5	Principales conclusiones de la Investigación	57
2.6	Principales recomendaciones de la Investigación	58
	BIBLIOGRAFÍA	59
	ANEXOS	61

RESUMEN EJECUTIVO

La Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) es de carácter obligatorio para el periodo 2011 en adelante, sin embargo hasta la fecha la mayoría de las empresas no están aplicando correctamente dicha normativa. Actualmente no existe suficiente documentación práctica al respecto, por lo que es necesario investigar y elaborar un documento que proporcione a los contadores en general, estudiantes y demás usuarios interesados, los criterios necesarios para la aplicación de la técnica contable.

Para llevar a cabo la investigación fue necesario realizar una encuesta a través de un cuestionario, el cuál permitió elaborar un diagnóstico sobre la situación actual de las empresas del sector construcción en cuanto al ciclo contable de las propiedades, planta y equipo. En los resultados de la investigación se demuestra que existen deficiencias en el reconocimiento inicial, medición posterior, presentación y revelación de los elementos de este rubro, entre las cuales se puede mencionar que las entidades dedicadas a la construcción carecen de políticas contables por escrito con base a la normativa vigente, motivo por el cual los contadores improvisan a su criterio el registro de las operaciones de la entidad, sumado al problema, los contadores no han recibido la suficiente capacitación para la correcta aplicación de la NIIF para las PYMES.

Otra de las deficiencias encontradas es que las entidades en su mayoría no reconocen el deterioro de valor de los bienes; tampoco estiman los costos por desmantelamiento en la medición inicial de las propiedades, planta y equipo. Por otra parte las empresas del sector construcción no revelan adecuadamente la información requerida por la normativa, por lo tanto la información contenida en los estados financieros de las mismas pudiera ser no fiable, y como consecuencia de ello la entidad podría ver afectado su negocio en marcha por el incumplimiento de las obligaciones mercantiles.

INTRODUCCIÓN

El trabajo de investigación aborda el ciclo contable de las propiedades, planta y equipo con base a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) de las empresas dedicadas a la construcción del municipio de San Salvador; el documento consta de dos capítulos, los cuales se describen a continuación:

En Capítulo I contiene la sustentación teórica, técnica y legal de la investigación a realizar, señalando brevemente los antecedentes de la problemática. En cuanto a la sustentación técnica se describe el reconocimiento inicial, medición posterior, e información a revelar de las propiedades, planta y equipo, tal y como lo describe la sección 17 “Propiedades, planta y equipo”, detallando los criterios para cada uno de éstos procesos. En cuanto a la sustentación legal, se describen los artículos más importantes de las leyes aplicables al ciclo contable de las propiedades, planta y equipo como lo es el Código Tributario, Ley del Impuesto Sobre la Renta, Ley de Arrendamiento Financiero, y la Ley del Impuesto a la Transferencia de Bienes Raíces. Esta sustentación teórica, técnica y legal servirá de guía para el desarrollo de la propuesta de los casos prácticos. Posteriormente en el diagnóstico se presentan las conclusiones principales sobre los resultados obtenidos de la investigación que se realizó a las empresas del sector construcción del municipio de San Salvador; y por último se presentan las principales conclusiones y recomendaciones.

En el Capítulo II se ejemplifican casos prácticos de acuerdo a los lineamientos establecidos en la NIIF para las PYMES, la cual es la normativa técnica vigente; también se presentan los estados financieros y en las notas explicativas se muestra las principales políticas contables y revelaciones necesarias respecto a las propiedades, planta y equipo. Posteriormente en los anexos se detallan los cálculos necesarios para la elaboración de partidas, como son las tablas de amortización de arrendamientos y cuadros de depreciación, la mayorización de los registros contables y por último se describe el procesamiento de la información recabada a través de las encuestas y la metodología utilizada en la investigación.

CAPITULO I – SUSTENTACIÓN TEÓRICA, TÉCNICA Y LEGAL

1.1 Antecedentes

El Consejo de Vigilancia de la Profesión de Contaduría Pública y Auditoría (CVPCPA) es el único ente regulador que promueve los principios de contabilidad en El Salvador, y dentro de sus atribuciones se establece emitir o autorizar las normas de carácter técnico y ético. En el año 2000, el CVPCPA emite y publica un acuerdo que obliga a las entidades aplicar las Normas Internacionales de Contabilidad a partir del año 2002, luego en el año 2005 acuerda incorporar la Norma Internacional de Información Financiera N° 1 al marco de referencia de información financiera adoptadas en El Salvador. En octubre del año 2009 aprobó la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera, versión completa para todas aquellas entidades que cotizan en la bolsa de valores, y aquellas que tienen obligación de rendir cuentas al público. Sin embargo, para las demás entidades los requerimientos de adopción de dicha normativa no coinciden con la realidad de las mismas, es por eso que al mismo tiempo se decide acordar la adopción de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), siendo obligatoria a partir del 1 de enero de 2011.

Estudiantes de la Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad de El Salvador han realizado investigaciones relacionadas al tratamiento contable de las propiedades, planta y equipo en el sector industria en general, cooperativas de ahorro y crédito, industria farmacéutica, y en entidades dedicadas a la venta de vehículos nuevos y usados en la zona metropolitana de San Salvador. Sin embargo, en el sector construcción, solamente se ha realizado una investigación al respecto, donde se ejemplifica la aplicación de la NIIF para las PYMES en las propiedades, planta y equipo, específicamente su reconocimiento inicial y medición posterior. Por tal razón se considera apropiado profundizar sobre la temática considerando otros aspectos como es la incidencia de las operaciones del ciclo contable de las propiedades, planta y equipo en el estado de flujo de efectivo, y las principales notas a revelar de un conjunto de estados financieros.

1.2 Conceptos

1.2.1 Propiedades, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo forman parte de los activos tangibles que las entidades poseen para su uso o para el proceso de producción o suministro de bienes o servicios, además estos activos se caracterizan por que su vida útil es mayor a un periodo contable.

1.2.2 Ciclo contable de las propiedades, planta y equipo

Comprende todo el tratamiento desde su reconocimiento inicial hasta la baja en cuentas de todos los elementos que conforman dicho rubro. Cuando se adquiere un elemento de propiedades, planta y equipo, este debe registrarse e incorporarse a los estados financieros como un activo, posteriormente se debe restar al costo histórico la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro durante toda su vida útil, hasta agotar su importe en libros, o hasta que se disponga del bien, en cuyo caso se dará de baja en cuentas. Así mismo al finalizar cada ejercicio contable se debe revelar en las notas a los estados financieros, asuntos importantes y relevantes como son las bases de medición, métodos de depreciación, el deterioro aplicado y vidas útiles de las propiedades, planta y equipo.

1.3 Generalidades del sector construcción en El Salvador

1.3.1 Antecedentes del sector

El sector construcción en El Salvador se ha venido desarrollando poco a poco desde que el Banco Hipotecario y el Fondo de Mejoramiento Social comienzan a financiar proyectos de construcción y mejoramiento de viviendas, posteriormente se crea el Instituto de Vivienda Urbana (IVU) impulsado por el Estado salvadoreño con el fin de solventar los problemas de vivienda apegándose a una nueva Ley de Urbanismo y Construcción. Posteriormente la economía del país se vio afectada por el conflicto armado civil, y luego por un fuerte terremoto que ocasionó muchos daños a la infraestructura de edificios, viviendas, puentes y carreteras.

A finales del siglo XX el gobierno impulsó la reconstrucción de toda la infraestructura pública afectada. A partir de entonces el sector construcción comienza a mostrar un crecimiento anual medio de 8.9%¹, generando miles de empleos y por ende, aportando mucho a la economía del país. Actualmente el sector se destaca por la construcción de viviendas familiares, colectivas y otras construcciones como edificios, carreteras, calles, aeropuertos, puertos, estadios, etc. La mayoría de proyectos habitacionales son financiados por el Fondo Social para la Vivienda (FSV) y por el Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO).

El 3 de noviembre de 1964 fue fundada la Cámara Salvadoreña de la Industria de la Construcción (CASALCO), con el objetivo de velar por los intereses del sector construcción en El Salvador, nace como una institución de utilidad pública. CASALCO agremia a empresas contratistas generales, viviendistas, productores y distribuidores de materiales, y es miembro de la Federación Interamericana de la Industria de la Construcción (FICC) y de la Organización Regional de Cámaras de la Construcción de Centroamérica y el Caribe (ORDECCCAC).

1.3.2 Clasificación de las constructoras²

Existen diferentes clasificaciones para las empresas del sector construcción, sin embargo en El Salvador se considera más acertada la siguiente, sin desestimar que existen empresas que pueden dedicarse al mismo tiempo a cualquiera de las clasificaciones aquí mencionadas:

a. Viviendistas

Son todas las empresas que desarrollan principalmente proyectos habitacionales, tanto en la zona urbana como rural del país, y generalmente trabajan con licitaciones del gobierno.

¹ Oscar O. Cabrera Melgar, febrero 2009, Tópico económico “La inversión productiva y el rol de la industria de la construcción en El Salvador”. Banco Central de Reserva (BCR).

² Clasificación según Cámara Salvadoreña de la Industria de la Construcción (CASALCO).

b. Contratistas generales

Los contratistas generales pueden estar dedicados a la construcción, reforma, reparación y demolición de edificios, de carreteras, calles y puentes, acueductos y alcantarillados, entre otros.

c. Productores y distribuidores de materiales

Son aquellas empresas que suministran materias primas, productos elaborados o fabricados, y otros servicios especializados para la construcción.

1.3.3 Proceso para construcción de proyectos habitacionales:

Durante la construcción de proyectos habitacionales se utilizan diferentes tipos de maquinaria, las cuales se mencionarán en la propuesta de los casos prácticos. A continuación se describen los dos principales procesos y la maquinaria principal utilizada:

Los trabajos de terracería implican la preparación del terreno, para lo cual se utiliza la siguiente maquinaria: Retroexcavadora para la remoción de escombros y dejar despejado el terreno; Camiones de volteo, para desalojar la tierra y escombros; Pala mecánica, para cargar el camión de volteo con todos los escombros removidos del terreno; Motoniveladora, para nivelar el terreno después de haberlo limpiado; Rodillo o aplanadora, sirve para compactar el suelo; Martillo hidráulico, para demoler edificaciones inservibles en el terreno.

Después de preparar el terreno se procede a elaborar los cimientos de la construcción; se abren las zanjas para la colocación de zapatas y soleras, se utiliza hierro para las columnas, cemento, grava, arena y bloques de cemento para las paredes. En todo este proceso se utiliza la siguiente maquinaria:

Concreteira, consiste en una máquina mezcladora de concreto; Camiones de carga, los cuales sirven para el transporte de materiales; Tanque (Bowser), sirve para almacenar agua en el lugar del proyecto; Torres

de luz, para iluminar los trabajos de noche; Bomba achicadora, para drenar agua en caso de inundaciones.

Después de terminados los cimientos, en la siguiente etapa se levantan las columnas con una mezcla llamada hormigón que es una mezcla de arena, cemento y grava, luego se levantan las paredes con los bloques de cemento y hierro. Posteriormente se coloca el techo y se realiza las instalaciones eléctricas, luego se revisten las paredes de dos capas de mezcla de cemento y arena, luego se coloca el piso, se realizan instalaciones sanitarias, las puertas, ventanas y todos los trabajos de terminación hasta que la vivienda esté en las condiciones necesarias para ser habitada.

Otro equipo liviano utilizado para la construcción: compactadoras, cortadoras de disco, palas, taladros, pulidoras, piochas, barras, entre otros.

1.4 SUSTENTACIÓN TÉCNICA

La sección 17 “Propiedades, Planta y Equipo”, proporciona los criterios necesarios para el reconocimiento inicial, medición posterior, presentación e información a revelar de las propiedades, planta y equipo. Con base a la misma se describe a continuación el ciclo contable de dichos activos:

1.4.1 Reconocimiento inicial

a) Criterios para el reconocimiento de propiedades, planta y equipo

Es el procedimiento mediante el cual una entidad incorpora en sus estados financieros una partida que cumple con la definición de activo, pasivo, ingreso o gasto. Una entidad reconocerá el costo de un elemento de propiedades, planta y equipo siempre y cuando cumpla con los siguientes criterios:

- i. Que exista la probabilidad que en un futuro la entidad obtendrá beneficios económicos derivados de los bienes adquiridos.
- ii. Los bienes pueden ser medidos de forma fiable, es decir el valor al cual se reconocen representan puntualmente el costo de adquisición.

b) Reconocimiento de piezas importantes

Son propiedades, planta y equipo las piezas de repuesto importantes y el equipo de mantenimiento permanente que se espere utilizarlas durante más de un ejercicio contable o que solo puedan ser utilizados con relación a un elemento de propiedades, planta y equipo.

c) Reconocimiento por reemplazo de componentes

Algunos componentes de los elementos de propiedades, planta y equipo necesitaran reemplazarse regularmente; cuando esto suceda, la entidad añadirá el costo del reemplazo al importe en libros del elemento de propiedades, planta y equipo que corresponda, si se espera que el componente reemplazado vaya a proporcionar beneficios futuros adicionales, y se depreciarán por separado. El importe en libros de los componentes sustituidos se deberá dar de baja en cuentas.

d) Reconocimiento de inspecciones generales

Para que un elemento de propiedades, planta y equipo pueda seguir operando, es necesario realizar revisiones generales de forma periódica con el fin de detectar defectos. El costo estas inspecciones generales debe reconocerse en el importe en libros del elemento afectado, como una sustitución. Además, se dará de baja el importe en libros del costo de una inspección anterior importante.

e) Separación de terrenos y edificios

Cuando una entidad adquiera terrenos y edificios, deberá reconocerlos por separado independientemente de que se compren en conjunto.

f) Reconocimiento de propiedades de inversión

Cuando una entidad posea un elemento de propiedad, planta y equipo de uso mixto es decir que una parte de un edificio lo mantenga en arrendamiento este se deberá clasificar como propiedades de

inversión y la parte que se utilice en las operaciones de la entidad se deberá clasificar como propiedad, planta y equipo. Una entidad determinará el costo de las propiedades de inversión construidas por ella misma bajo el mismo tratamiento de las propiedades, planta y equipo.

g) Componentes del costo

El costo de los elementos de propiedades, planta y equipo deberá incluir:

- i. Precio de adquisición, incluidos los honorarios legales y por intermediación, aranceles de importación y los impuestos que no sean recuperables, menos los descuentos comerciales y las rebajas.
- ii. Los costos necesarios para ubicar el activo en el lugar y en las condiciones optimas para que pueda operar según los requerimientos de la empresa.
- iii. Los costos por desmantelamiento estimados, la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta; y la obligación que asuma la entidad por la adquisición o utilización en un período de un elemento de propiedad, planta y equipo, con fines distintos al de producción de activos realizables.

h) Medición del Costo

Consiste en identificar y valorar los importes de manera monetaria de la propiedad, planta y equipo al momento de medir estos activos en el reconocimiento inicial.

Cuando se adquieren las propiedades, planta y equipo mediante pago aplazado, el costo por el cual será reconocido deberá ser el valor presente de todos los pagos futuros, siempre y cuando cumpla con la condición de que el pago se aplaze más allá de los términos normales de crédito.

i) Permuta de activos

Existen dos tipos de permuta de activos, las no comerciales que son aquellas donde, tanto el bien entregado como el bien recibido son de la misma naturaleza y poseen las mismas características. Las

permutas comerciales corresponden al intercambio de bienes de naturaleza, uso y características diferentes. El costo de un elemento de propiedades, planta y equipo adquirido a través de una permuta de carácter comercial se medirá por el valor razonable del bien recibido. En los casos que la transacción no tiene un propósito comercial, ni el valor razonable del activo recibido ni del activo entregado pueden medirse con fiabilidad en última instancia, el bien adquirido se reconocerá por el importe en libros del bien entregado.

1.4.2 Medición posterior

a) Propiedades, planta y equipo

Un elemento de propiedades, planta y equipo se medirá posterior al reconocimiento inicial al costo, deduciéndole al costo histórico o costo de adquisición, la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro.

b) Transferencias de propiedades de inversión a propiedades, planta y equipo

En el momento en que un elemento de propiedades de inversión ya no sea fiable determinar o medir el valor razonable, a partir de ese instante la entidad reconocerá y clasificará dicho componente como propiedades planta y equipo.

c) Depreciación

La depreciación es la disminución del valor de las propiedades, planta y equipo, producido por el paso del tiempo, desgaste por uso, el desuso, insuficiencia técnica, obsolescencia u otros factores de carácter operativo, tecnológico, tributario, etc., y se reconoce como un gasto del período, o bien, como parte del costo de otro activo, dependiendo de la naturaleza del elemento depreciado.

d) Consideraciones para determinar la depreciación de un activo

Desde que el activo se encuentre en la ubicación y en las condiciones necesarias para operar de la forma prevista por la gerencia, comenzará a depreciarse y finalizará en la fecha en que se dé la baja en cuentas del mismo, dicha depreciación no cesará cuando el activo esté sin utilizar o se haya retirado del uso activo. Los aspectos principales a considerar para determinar la depreciación de un activo son:

- a) El importe depreciable
- b) El valor residual
- c) La vida útil

e) Importe depreciable y periodo de depreciación

Importe depreciable es el costo de un activo, o el importe que lo haya sustituido, menos su valor residual, el cual se distribuirá de forma sistemática a lo largo de su vida útil.

La estimación de la vida útil de un elemento de las propiedades, planta y equipo, es consideración de la entidad, y debe tomar en cuenta los factores siguientes:

- a) El uso del activo que haya previsto la gerencia.
- b) El desgaste físico que se espere del bien.
- c) La obsolescencia técnica o comercial que sea originada de los cambios o mejoras en la producción.
- d) Los límites legales o restricciones similares sobre el uso del activo.

El valor residual es el importe estimado que la entidad podría obtener del activo por su disposición al término de su vida útil.

f) Métodos de depreciación

La entidad elegirá el método de depreciación que refleje el modelo de consumo esperado de beneficios económicos futuros del activo. Entre los principales se incluyen el método lineal, el método de

depreciación decreciente y los métodos que se basan en el uso, un ejemplo de ello es el método de las unidades de producción.

g) Deterioro del Valor

i. Medición del deterioro del valor

En cada fecha sobre la que se informa, la entidad debe asegurarse si un elemento o grupo de elementos de propiedades, planta y equipo ha visto deteriorado su valor, si fuere así, reconocerá y medirá la pérdida por deterioro.

Como principio general una entidad reducirá el importe en libros del activo hasta su importe recuperable, si y solo si, el monto recuperable es inferior al valor en libros, y la pérdida por deterioro del valor se reconocerá inmediatamente en resultados. Se pueden contemplar varios indicadores para el deterioro de un activo los cuales se pueden basar en:

Fuentes externas de información: mercado activo, entorno legal, entorno económico, entorno tecnológico.

Fuentes internas de información: deterioro físico del activo, cambios significativos en la forma en que se usa el activo, planes para disponer del activo, activo ocioso.

ii. Compensación por deterioro del valor

Las compensaciones procedentes de terceros, por elementos de propiedades, planta y equipo a los cuales se les haya determinado deterioro del valor, se hayan perdido o abandonado, se incluirán en el resultado del periodo cuando tales compensaciones sean de carácter exigibles.

iii. Propiedades, planta y equipo mantenidos para la venta

Si se desea disponer de un elemento de propiedades, planta y equipo antes de la fecha esperada anteriormente para la finalización de su uso, esto se convierte en un indicador de deterioro del valor que

desencadena en el cálculo del importe recuperable del activo con el objetivo de determinar si se ha producido deterioro en su valor.

h) Baja en cuentas

Dar de baja significa retirar un activo contablemente, de manera que ya no se refleje en los estados financieros de la entidad, y se produce cuando un activo ha llegado al término de su vida útil, se considera inservible, irreparable u obsoleto. Se dará de baja en cuentas, a un elemento de propiedades, planta y equipo:

- i. Al momento de su disposición; o
- ii. Cuando la gerencia considere que ya no podrá obtener beneficios económicos futuros por su uso.

Es necesario que la entidad refleje en los resultados del período la pérdida o ganancia surgida al momento de dar de baja un elemento de propiedades, planta y equipo. La pérdida o ganancia derivada de la baja en cuentas de un elemento de propiedades, planta y equipo, se determinará como la diferencia entre el producto neto de la disposición y el importe en libros del elemento. Las ganancias de capital no se clasificarán como ingresos de actividades ordinarias.

1.4.3 Información a Revelar

Para todas las categorías que una entidad posea de elementos de propiedades, planta y equipo deberá revelar como mínimo la información siguiente.

- a) Las bases de medición que ha utilizado para determinar el importe bruto en libros.
- b) Los métodos de depreciación que ha utilizado en el periodo contable que informa.
- c) La utilización de vidas útiles o los porcentajes de depreciación.
- d) El importe bruto en libros, la depreciación acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro, al principio y al final del período del informe.
- e) Una conciliación del importe en libros al principio y al final del periodo de presentación informes, en la cual detalle por separado los siguientes valores:

- i. Los incrementos.
- ii. Las cesiones.
- iii. Las adquisiciones realizadas mediante combinaciones de negocios.
- iv. Las transferencias a los bienes de inversión, si una medida fiable del valor razonable se convierte en disponible.
- v. Las pérdidas por deterioro reconocidas o revertidas en el resultado, de conformidad con la sección 27 “Deterioro del Valor de los Activos”.
- vi. La depreciación
- vii. Otros cambios

Se revelará también:

- a) La existencia y los importes correspondientes a las restricciones de titularidad, así como las propiedades, planta y equipo que están pignoradas como garantía de deudas;
- b) La cuantía de los compromisos contractuales para la adquisición de las propiedades, planta y equipo.

1.5 SUSTENTACIÓN LEGAL

Las leyes que regulan el sector construcción de acuerdo a sus actividades y que están estrechamente relacionadas con tributaciones, aspectos laborales, ambientales entre otros, se describen brevemente a continuación:

Leyes, reglamentos, y otros	Descripción
Ley de Urbanismo y Construcción	Establece que es el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano el encargado de dirigir y formular la política de vivienda. A esta ley deben sujetarse las urbanizaciones, parcelaciones y construcciones en todo el territorio de la república.
Código tributario	Contiene los principios y normas jurídicas respecto a la tributación fiscal, en él se regula la relación entre los contribuyentes (sujetos pasivos) y el fisco (sujeto activo), garantizando así los derechos y

	obligaciones recíprocos.
Ley del Impuesto a La Transferencia de Bienes Muebles y Prestación de Servicios	<p>Esta ley establece el impuesto aplicable a la transferencia, importación, internación, exportación y consumo de bienes muebles corporales y servicios.</p> <p>En todo el proceso de construcción es necesario comprar bienes para utilizarlos en dicho proceso, esta compra genera impuestos que no son deducibles y forman parte del costo de la construcción</p> <p>Es importante tener en cuenta que no es hecho generador del impuesto las transferencias de dominio de bienes del activo fijo, siempre y cuando no formen parte del giro principal de la entidad y carezcan de habitualidad, excepto cuando sean transferidos antes de los cuatro años de tenerlos en el activo fijo.</p>
Ley del impuesto sobre la renta.	En esta ley se establece el impuesto a pagar por la renta obtenida proveniente de cualquier fuente de ingresos. Así mismo se describe las deducciones a dicho impuesto como por ejemplo, la depreciación de los bienes utilizados por el contribuyente en la generación de ingresos.
Ley de Arrendamiento Financiero	Se aplicará a todos los contratos de arrendamiento financiero y a los sujetos que los celebren. En ella se describe las obligaciones del arrendador, como del arrendatario.
Ley del Impuesto a La Transferencia de Bienes Raíces	Establece el impuesto a pagar en la transferencia de bienes raíces, siendo el comprador quien paga dicho impuesto.
Ley Relativa a las Tarifas y Otras Disposiciones Administrativas del Registro de La Propiedad Raíz e Hipotecas	En el Registro de Propiedad Raíz e Hipotecas se pagará un gravamen por Servicios de compraventas, donaciones, adjudicaciones o daciones en pago, aceptaciones de herencia y cualesquiera otros instrumentos, actos o contratos que produzcan transferencia o transmisión de dominio.
Otras leyes aplicables	Existen otras leyes aplicables al sector construcción tales como la Ley del Medio Ambiente, Ley Forestal, Ley de Riego y Avenamiento, Ley de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados, Ley del Seguro Social, Ley de la Administración de Fondos de Pensiones, Código de Trabajo, entre otros.

1.6 Diagnóstico de la investigación

Al realizar la investigación, se obtuvieron resultados que demuestran que la mayoría de las empresas del sector construcción no están aplicando la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), por lo tanto los estados financieros preparados por las mismas, carecen de los requerimientos establecidos en la normativa. A continuación se describen las situaciones encontradas en el sector para cada una de las fases del ciclo contable de las propiedades, planta y equipo:

Reconocimiento inicial

Al momento de reconocer un activo como propiedad, planta y equipo no todas las empresas consideran la posibilidad de obtener beneficios económicos futuros derivados del bien adquirido y que su costo pueda ser medido con fiabilidad, tal como lo señala la normativa, sino que lo hacen con base a un monto establecido por la administración o solamente toman en cuenta la vida útil de los bienes; tampoco añaden al costo de adquisición todos los gastos relacionados hasta dejarlos en el lugar y condiciones necesarias para su funcionamiento, las erogaciones por desmantelamiento o retiro de los mismos, ni las inspecciones generales en busca de defectos, según lo requiere la normativa. Es importante también resaltar que un 18% de las entidades capitalizan los intereses por préstamos, cuando la técnica contable establece enfáticamente que no deben formar parte del valor de los bienes.

Muchas de las empresas que adquieren elementos de propiedades, planta y equipo mediante arrendamiento financiero no determinan su costo como lo indica la normativa, es decir al valor presente de todos los pagos futuros si este fuera menor que el valor razonable, si no que lo determinan por el valor reflejado en el contrato, o por la suma de todas las cuotas del arrendamiento. Cuando los bienes son adquiridos con crédito a largo plazo no se reconocen al valor presente de todos los pagos futuros, sino que al valor reflejado en la factura, o por la suma de todas las cuotas. En cuanto a los bienes adquiridos mediante permutas comerciales, éstos deben ser reconocidos por su valor razonable, sin embargo se registran al valor en libros del bien entregado o mediante otro criterio no establecido en la NIIF para las PYMES.

Medición posterior

En su mayoría las entidades del sector construcción no determinan pérdidas por deterioro de valor de los bienes; tampoco estiman las vidas útiles de las propiedades, planta y equipo considerando los aspectos contenidos en la normativa contable, los cuales son: la utilización prevista del activo, el desgaste físico esperado y la obsolescencia técnica o comercial de los bienes, si no que se basan en lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, dándole más cumplimiento a un criterio fiscal.

Revelación y presentación

La mayoría de las constructoras no revelan en su totalidad la información requerida por la técnica contable en cuanto a las propiedades, planta y equipo: bases de medición utilizadas, métodos de depreciación, vidas útiles, depreciación acumulada, deterioro, y una conciliación entre el importe en libros al principio y al final del periodo.

Las inconsistencias en la aplicación de la normativa se deben en gran medida a que no todas las empresas tienen como marco de referencia para la elaboración de sus estados financieros la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades, puesto que solamente el 39% de las empresas afirman aplicarla. Por otra parte el personal del área contable del sector construcción no ha recibido la suficiente capacitación acerca de la aplicación de la NIIF para las PYMES, por lo que algunas empresas afirman que es muy importante la existencia de documentos de consulta que aborden el ciclo contable de las propiedades, planta y equipo.

Por consecuencia la falta de aplicación de la NIIF para PYMES en el ciclo contable de las propiedades, planta y equipo de las entidades del sector construcción del municipio de San Salvador, afecta la razonabilidad de las cifras de los estados financieros, por lo tanto se genera información financiera no fiable, y los usuarios pueden tomar decisiones erróneas.

CAPITULO II – DESARROLLO DE LOS CASOS PRÁCTICOS

2.1 CONSIDERACIONES A LOS CASOS PRÁCTICOS

Los siguientes casos prácticos han sido desarrollados con base a la sección 17 de la NIIF para PYMES, y el código tributario en lo aplicable a las propiedades, planta y equipo de las empresas dedicadas a la construcción.

La estructura de los casos prácticos contiene el planteamiento del problema, la política contable aplicada, datos y cálculos necesarios, y por último los registros contables, los cuales tienen un número de partida que comenzará desde uno en cada caso, con el objetivo de que se pueda observar cuántos asientos contables se necesita para resolver cada problema; además del número de partida se lleva un número de referencia, este último es para identificar los movimientos de cada cuenta en la mayorización.

Capitalización del IVA Crédito fiscal:

Para fines didácticos los casos prácticos han sido elaborados bajo el supuesto de una empresa constructora dedicada a la construcción y venta de proyectos habitacionales, esto implica que no se genera IVA Débito Fiscal por la venta de las viviendas ya que estas operaciones son no sujetas de IVA.

Por tal razón se supone que todas las adquisiciones de propiedades, planta y equipo por medio de factura consumidor final y el IVA pagado se reconocerá como parte del costo de dichos bienes, para no acumular un remanente de Crédito fiscal, ya que no se tendrá un Débito Fiscal contra el cual deducirlo.

Retención del 10% por prestación de servicios:

En el artículo 156 del Código Tributario se establece la retención del 10% en concepto de anticipo del Impuesto sobre la Renta a personas naturales por la prestación de servicios sin dependencia laboral.

Supuesto de una empresa constructora viviendista:

La empresa "Viviendista, S.A. de C.V. tiene como giro principal la construcción de proyectos habitacionales, y está clasificada como Viviendista en la Cámara Salvadoreña de la Industria de la Construcción (CASALCO). Desde el inicio de sus operaciones ha desarrollado diferentes proyectos habitacionales, tanto propios como para el gobierno a través del Fondo Social para la Vivienda. La empresa cuenta con amplia experiencia en el giro de la construcción, y ha construido diferentes tipos de vivienda. Actualmente ejecuta un nuevo proyecto habitacional llamado "Altos de Zaragoza" en el departamento de La Libertad, dicha obra requiere la construcción de 100 viviendas para la primera etapa comenzando a ejecutarse el 15 de Marzo de 2012.

Los saldos iniciales de las propiedades, planta y equipo para el ejercicio contable correspondiente al año 2012 son los siguientes:

Descripción	Costo histórico	Depreciación acumulada	Valor en libros
Mobiliario y equipo de oficina	\$ 22,900.00	\$ 14,980.00	\$ 7,920.00
Equipo de transporte	\$ 70,000.00	\$ 35,958.33	\$ 34,041.67
Maquinaria	\$ 646,000.00	\$ 492,024.30	\$ 153,975.70
Edificios	\$ 75,000.00	\$ 33,645.83	\$ 41,354.17
Terrenos	\$ 95,000.00	\$ -	\$ 95,000.00
Total	\$ 908,900.00	\$ 576,608.46	\$ 332,291.54

Proceso de construcción del proyecto habitacional

Trabajos de terracería: se realizaron en dos meses del 15 de marzo al 15 de abril, implicó la preparación del terreno para el cual se utilizó la retroexcavadora para la remoción de escombros y dejar despejado el terreno, cargador frontal y camiones de volteo para desalojar la tierra y escombros. Se necesitó nivelar el

suelo para la cual se ocupó el bulldozer y la motoniveladora, posteriormente se utilizó la aplanadora para compactar el suelo, además las torres de luz y la generadora de energía.

- 1) Construcción de cimientos: comprende tres meses iniciando el 16 de abril y terminando el 16 de julio de 2012. En este proceso se abren las zanjas para la colocación de zapatas y soleras, utilizando maquinaria como el camión mezclador de concreto, camión cisterna de agua, torres de luz para iluminar los trabajos nocturnos, bomba achicadora para drenar el agua en caso de inundaciones, camión de volteo para transportar todos los materiales necesarios para este proceso y la generadora de energía para trabajos nocturnos.
- 2) Levantamiento de columnas y paredes: inician el 17 de julio y se espera concluir el 17 de octubre de 2012, en esta etapa se utiliza la misma maquinaria del proceso anterior.
- 3) Colocación de techo: del 18 de octubre al 18 de noviembre, en este proceso interviene más el recurso humano y se utilizan herramientas más que la maquinaria.
- 4) Trabajos de terminación: del 19 de noviembre al 19 de diciembre de 2012, es la etapa final que comprende las instalaciones eléctricas, colocación de puertas, ventanas, piso, repellado y pintura de paredes.

Todo el proceso de construcción tiene una duración prevista de 9 meses, finalizando el 19 de diciembre de 2012.

Ciclo contable de las propiedades, planta y equipo:

El desarrollo de los casos prácticos supone las transacciones correspondientes al año 2012 enfocándose en la maquinaria utilizada en los procesos de construcción de los proyectos habitacionales. El ciclo contable de las propiedades, planta y equipo comienza con los saldos iniciales de todos los elementos que componen este rubro, el siguiente paso es el registro contable de todas las transacciones económicas originadas de las operaciones de la empresa, para lo cual se han planteado diferentes problemas de

adquisiciones, bajas, disposiciones entre otros. Posteriormente se procede a la mayorización de las partidas para la elaboración del balance de comprobación, el cuál servirá para generar los estados financieros y sus respectivas notas explicativas; no se tiene considerado el estado de cambios en el patrimonio porque se hará un estado de resultados integral.

A continuación se describe brevemente las fases del ciclo contable de las propiedades, planta y equipo desarrollados en este capítulo:

Reconocimiento y medición inicial: contiene 7 casos en los cuales se muestra el reconocimiento de inspecciones generales, reemplazo de componentes, importación, adquisición mediante pago aplazado, arrendamiento financiero, compra de repuestos importantes y adquisición mediante permuta de activos.

Medición posterior: supone 5 casos en el siguiente orden: baja en cuentas, pérdida por deterioro de valor, reversión de la pérdida por deterioro, reconocimiento de la depreciación, y determinación del impuesto sobre la renta diferido originado por la diferencia entre la base financiera y la base fiscal.

Presentación y revelación: esta fase consiste en la elaboración del estado de resultados integral, situación financiera, flujos de efectivo y las principales notas referidas a las propiedades, planta y equipo. Para la elaboración del estado de resultados se ha tenido que plantear 7 supuestos de transacciones de ventas, costos y gastos necesarios para la elaboración del mismo.

2.2 Reconocimiento y medición Inicial

2.2.1 Reconocimiento de inspecciones generales

El día 10 de enero de 2012 fue aprobado el proyecto habitacional “Altos de Zaragoza” y la administración acuerda someter a inspección toda la maquinaria antes de empezar con las labores de terracería.

Política contable aplicada

La empresa tiene como política realizar cada dos años, inspecciones generales de la maquinaria pesada que ocupa, con el objetivo de asegurarse de que se encuentran en perfectas condiciones para realizar las obras de construcción. El costo de las inspecciones se reconocerá en el importe en libros del elemento afectado, como una sustitución. Además, se dará de baja el importe en libros del costo de una inspección previa importante.

Detalle de la maquinaria sometida a inspección y su respectivo costo:

Descripción	Marca	Modelo	Costo de Revisión	IVA 13%	Total
Retroexcavadora	Case	590SM II 4x4	\$ 2,500.00	\$ 325.00	\$ 2,825.00
Cargador Frontal	Case	M11-C290	\$ 1,800.00	\$ 234.00	\$ 2,034.00
Camión de Volteo	Caterpillar	769D	\$ 2,200.00	\$ 286.00	\$ 2,486.00
Motoniveladora	Caterpillar	12H	\$ 2,500.00	\$ 325.00	\$ 2,825.00
Aplanadora o Rodillo (2)	Komatsu	4BT3.9	\$ 3,000.00	\$ 390.00	\$ 3,390.00
Camión Mezclador de Concreto	John Deere	DFL3250A1	\$ 3,000.00	\$ 390.00	\$ 3,390.00
Camión Cisterna de Agua	Bomag	EQB180-20	\$ 2,300.00	\$ 299.00	\$ 2,599.00
Máquina Topadora (Bulldozer)	Caterpillar	D6TXL	\$ 3,500.00	\$ 455.00	\$ 3,955.00
TOTAL			\$ 20,800.00	\$2,704.00	\$ 23,504.00

El total del costo de la revisión por \$ 20,800.00 más IVA se canceló al Ing. Pérez, quien prestó sus servicios profesionales sin dependencia laboral, otorgando factura de consumidor final, y reteniéndosele el 10% de impuesto sobre la renta.

Fecha: 10/01/2012

PARTIDA N° 1, Ref. 1

CODIGO	CONCEPTO	PARCIAL	DEBE	HABER
1201	<u>Propiedades, Planta y Equipo</u>			
120102	Bienes muebles			
12010203	Maquinaria		\$ 23,504.00	
1201020301	Retroexcavadora	\$ 2,825.00		
1201020302	Cargador Frontal	\$ 2,034.00		
1201020303	Camión de volteo	\$ 2,486.00		
1201020304	Motoniveladora	\$ 2,825.00		
1201020305	Aplanadora	\$ 3,390.00		
1201020306	Camión mezclador de concreto	\$ 3,390.00		
1201020307	Camión cisterna de agua	\$ 2,599.00		
1201020308	Bulldozer	\$ 3,955.00		
1101	<u>Efectivo y Equivalentes de Efectivo</u>			
110103	Bancos			\$ 21,424.00
11010301	Cuentas corrientes			
1101030101	Banco HSBC	\$ 21,424.00		
2107	<u>Pasivos por Impuestos Corrientes</u>			
210702	Pago a cuenta y retenciones por pagar			\$ 2,080.00
21070202	Retención ISR por pagar	\$ 2,080.00		
	VI Honorarios al Ing. Pérez por inspección general en maquinaria			
	TOTAL		\$ 23,504.00	\$ 23,504.00

2.2.2 Reemplazo de componentes de propiedades, planta y equipo

Al realizar la inspección de la maquinaria, se detectó que la Retroexcavadora Marca Case, Modelo 590SM II 4x4, necesita el reemplazo del Brazo Excavador, pues se encuentra en muy mal estado. La operación fue realizada el día 15 de enero de 2012, para lo cual se compró el nuevo Brazo a Equipos Generales de Construcción, S.A. de C.V., a un costo de \$ 8,000.00, y se cancelaron en concepto de instalación, \$ 1,000.00 al Ing. Ramos. El brazo excavador que será reemplazado fue adquirido el 31 de mayo de 2004 con un costo histórico de \$ 6,000.00 y a la fecha se encuentra totalmente depreciado y sin valor residual.

Política contable aplicada

Cuando la empresa necesite reemplazar algunos componentes de los elementos de propiedades, planta y equipo, añadirá el costo del reemplazo al importe en libros del elemento de propiedades, planta y equipo que corresponda, siempre y cuando se considere que vaya a proporcionar beneficios futuros adicionales. Estos componentes sustitutos se depreciarán por separado.

Datos:

Fecha del reemplazo: 15 /01/2012

Brazo excavador antiguo:

Costo histórico \$ 6,000.00

Depreciación acumulada \$ 6,000.00

Valor en libros \$ 0.00

Fecha: 15/01/2012

PARTIDA N° 1, Ref.2				
CODIGO	CONCEPTO	PARCIAL	DEBE	HABER
120106	<u>Depreciación Acumulada</u>			
12010603	Maquinaria		\$ 6,000.00	
1201060301	Retroexcavadora	<u>\$ 6,000.00</u>		
1201	<u>Propiedades, Planta y Equipo</u>			
120102	Bienes muebles			
12010203	Maquinaria			\$ 6,000.00
1201020301	Retroexcavadora	<u>\$ 6,000.00</u>		
	V/ Baja en cuentas del Brazo excavador de la Retroexcavadora modelo 590SM II 4x4			
	TOTAL		\$ 6,000.00	\$ 6,000.00

Brazo excavador nuevo:

	Valor	IVA 13%	Total a Reconocer	Retención 10%
Costo de adquisición	\$ 8,000.00	\$ 1,040.00	\$ 9,040.00	
Gastos de Instalación	\$ 1,000.00	\$ 130.00	\$ 1,130.00	\$ 100.00
			\$ 10,170.00	

PARTIDA N° 2, Ref.3				
CODIGO	CONCEPTO	PARCIAL	DEBE	HABER
1201	<u>Propiedades, Planta y Equipo</u>			
120102	Bienes muebles			
12010203	Maquinaria		\$ 10,170.00	
1201020301	Retroexcavadora	\$ 10,170.00		
1101	<u>Efectivo y Equivalentes de Efectivo</u>			
110103	Bancos			
11010301	Cuentas corrientes			\$ 10,070.00
1101030101	Banco HSBC	\$ 10,070.00		
2107	<u>Pasivos por Impuestos Corrientes</u>			
210702	Pago a cuenta y retenciones por pagar			\$ 100.00
21070202	Retención ISR por pagar	\$ 100.00		
	V/ Compra de Brazo excavador de la Retroexcavadora modelo 590SM II 4x4			
	TOTAL		\$ 10,170.00	\$ 10,170.00

2.2.3 Adquisición de maquinaria mediante importación

Debido a la magnitud del proyecto que se va a realizar, la empresa decide comprar un nuevo Cargador Frontal marca Caterpillar, modelo M11-C300, el cual se utilizará en las labores de terracería desde el 15 de marzo hasta el 15 de abril de 2012. La adquisición se realizó el día 20 de enero de 2012 mediante importación, pagando el Costo, Seguro y Flete (CIF) por \$ 84,070.80, Derechos arancelarios de Importación (DAI) \$ 12,610.62, Flete por transporte desde Aduana hasta las instalaciones de la empresa

por \$ 3,000.00 a Transportes Modernos, S.A. de C.V., y además se cancelaron \$1,500.00 por gastos notariales al Lic. Rodríguez, y gastos de instalación por \$1,000.00 al Ing. López. Se estima que los costos por desmantelamiento del bien, al finalizar la vida útil de 10 años, serán de \$ 38,674.80

Política contable aplicada

La entidad reconocerá el costo de un elemento de propiedades, planta y equipo como un activo siempre y cuando exista la probabilidad que en el futuro la entidad obtendrá beneficios económicos derivados del uso de los bienes adquiridos, y el costo de los bienes puede ser medido de forma fiable.

Valor presente de los costos por desmantelamiento estimados:

La estimación de los costos por desmantelamiento es un desembolso que se realizará en el futuro, al finalizar la vida útil del bien, por lo tanto se debe calcular el valor presente de dicho desembolso para lo cual se usará la siguiente fórmula:

$$VP = F / (1+i)^n$$

Donde:

VP = Valor presente; F= Futuro; i = tasa de descuento; y n = tiempo.

$$VP = 38,674.80 / (1+0.18)^{10}$$

$$VP = 38,674.80 / 5.23383555$$

$$VP = 7,389.38$$

Datos:

	Valor	IVA 13% a capitalizar	Total a Reconocer	Retención 10%
Valor CIF (costo, seguro y flete)	\$ 84,070.80	\$ 10,929.20	\$ 95,000.00	
Impuestos aduanales (DAI)	\$ 12,610.62	\$ -	\$ 12,610.62	
Flete por transporte	\$ 3,000.00	\$ 390.00	\$ 3,390.00	
Gastos de instalación	\$ 1,000.00	\$ 130.00	\$ 1,130.00	\$ 100.00
Costos por desmantelamiento	\$ 7,389.38	\$ -	\$ 7,389.38	
Gastos notariales	\$ 1,500.00	\$ 195.00	\$ 1,695.00	\$ 150.00
			\$ 121,215.00	\$ 250.00

*Por los honorarios notariales y de instalación se realizará la retención del 10% al Lic. Rodríguez y al Ing. López respectivamente.

Fecha: 20/01/2012

PARTIDA N° 1, Ref 4				
CODIGO	CONCEPTO	PARCIAL	DEBE	HABER
1201	<u>Propiedades, Planta y Equipo</u>			
120102	Bienes muebles			
12010203	Maquinaria		\$ 121,215.00	
1201020302	Cargador frontal	\$ 121,215.00		
1101	<u>Efectivo y Equivalentes de Efectivo</u>			
110103	Bancos			\$ 113,575.62
11010301	Cuentas corrientes			
1101030101	Banco HSBC	\$ 113,575.62		
2204	<u>Provisiones a largo plazo</u>			
220402	Provisiones para desmantelamiento de activos			\$ 7,389.38
2107	<u>Pasivos por Impuestos Corrientes</u>			
	Pago a cuenta y retenciones por			
210702	pagar			\$ 250.00
21070202	Retención ISR por pagar	\$ 250.00		
	V/ Por adquisición de cargador frontal mediante importación			
	TOTAL		\$ 121,215.00	\$ 121,215.00

2.2.4 Adquisición de maquinaria mediante pago aplazado

Los ingenieros encargados de la obra sugieren a la administración la compra de otro Camión de Volteo para las obras de terracería, construcción de cimientos y levantamiento de columnas y paredes, porque consideran que, con el que se cuenta actualmente, no se terminará la obra en el tiempo previsto. Por lo que el 31 de enero de 2012 se adquiere uno nuevo marca Kenworth de 14 metros, modelo T-30, a la General de Equipos, S.A. de C.V., con valor nominal de \$110,000.00 a un plazo de 18 mese sin intereses.

Para el caso se utilizará una tasa de descuento del 18% anual. La administración considera apropiado asignarle al bien una vida útil de 10 años y depreciarlo por el método de línea recta.

Política contable aplicada

El costo que la empresa reconocerá para un elemento de propiedades, planta y equipo será el precio equivalente en efectivo en la fecha de reconocimiento. Si el pago se aplaza más allá de los términos normales de crédito, el costo será el valor presente de todos los pagos futuros.

Datos:

Tasa de descuento	: 18% anual; 1.5 % mensual
Tiempo	: 18 meses
Valor nominal	: \$ 110,000.00
Total a financiar	: \$ 110,000.00 + IVA = \$ 110,000.00 + 14,300.00 = \$ 124,300.00
Anualidad	: \$ 124,300.00/18 meses = \$ 6,905.56 mensuales

La formula a utilizar para reconocer el valor presente de los pagos futuros es la siguiente:

$$VP = A \left[\frac{(1+i)^n - 1}{i(1+i)^n} \right]$$

Donde:

A: Anualidad VP: Valor presente

i: Tasa de interés n: Plazo

Resolviendo:

$$VP = \$ 6,905.56 \left[\frac{(1+0.015)^{18} - 1}{0.015(1+0.015)^{18}} \right]$$

$$VP = \$ 6,905.56 \left[\frac{0.307340636}{0.0196} \right]$$

$$VP = \$ 6,905.56 * 15.672560892$$

$$VP = \$ 108,227.74$$

Fecha: 31/01/2012

PARTIDA N° 1, Ref.5

CODIGO	CONCEPTO	PARCIAL	DEBE	HABER
1201	<u>Propiedades, Planta y Equipo</u>			
120102	Bienes muebles		\$ 108,227.74	
12010203	Maquinaria			
1201020303	Camión de volteo	\$ 108,227.74		
2102	<u>Obligaciones a Corto Plazo</u>			\$ 108,227.74
210201	Acreedores Comerciales	\$ 108,227.74		
21020101	La General de Equipos, S.A de C.V.			
	VI Compra de Camión de Volteo marca Kenworth de 14 metros, modelo T-30, a la General de Equipos, S.A. de C.V.			
	TOTAL		\$ 108,227.74	\$ 108,227.74

Reconocimiento de los intereses devengados al 31 de diciembre de 2012, por adquisición de maquinaria mediante pago aplazado

Los intereses deben reconocerse mensualmente, sin embargo para fines didácticos se presenta un solo registro contable por todo el año.

Para poder encontrar los intereses devengados de febrero a diciembre 2012, es necesario hacer una tabla de amortización, en este caso tomaremos los intereses de las primeras 11 cuotas, los cuales suman \$ 13,297.70 (Ver Anexo 5: Tabla de amortización de pago aplazado).

Fecha: 31/12/2012

PARTIDA N° 2, Ref.5,A

CODIGO	CONCEPTO	PARCIAL	DEBE	HABER
43	<u>Gastos de No Operación</u>			
4301	Gastos Financieros		\$ 13,297.70	
430101	Intereses	\$ 13,297.70		
2102	<u>Obligaciones a Corto Plazo</u>			\$ 13,297.70
210201	Acreedores Comerciales	\$ 13,297.70		
21020101	La General de Equipos, S.A de C.V.			
	V/ Intereses devengados de febrero a diciembre 2012, por adquisición de maquinaria mediante pago aplazado.			
	TOTAL		\$ 13,297.70	\$ 13,297.70

2.2.5 Activo adquirido mediante arrendamiento financiero

La empresa adquiere el 15 de febrero de 2012, mediante arrendamiento financiero, un Bulldozer marca Caterpillar, modelo F8VXL para utilizarlo desde el 15 de marzo hasta el 15 de abril en la construcción del proyecto habitacional en las labores de terracería. Las condiciones del arrendamiento son: 5 años plazo a una tasa del 13% anual, la cuota pactada es de \$2,500.00 mensuales más IVA, y la opción de compra de \$2,500.00 pagadera junto con la última cuota. El valor razonable se estima en \$ 130,000.00 y se transfieren todos los riesgos y ventajas de la máquina a Vivierendistas, S.A. de C.V. Se estima una vida útil de 5 años y se depreciará por el método de línea recta.

Política contable aplicada

Un elemento de propiedades, planta y equipo adquirido por medio de arrendamiento financiero, se reconocerá al menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento determinados al inicio del contrato, cualquier costo inicial asumido por el arrendatario se añadirá valor del bien.

Datos:

Interés : 13% anual; 1.08% mensual
Tiempo : 5 años = 60 meses
Opción de compra : \$ 2,500.00 más IVA = \$ 2,825.00
Cuota : \$ 2,500.00 más IVA = \$ 2,825.00
Valor razonable : \$ 130,000.00

Cálculo del valor presente a partir de una anualidad:

$$VP = A \left[\frac{(1+i)^n - 1}{i(1+i)^n} \right] + \frac{OC}{(1+i)^n}$$

Donde:

VP = Valor presente A = Anualidad OC = Opción de compra

i = Tasa de interés n = Tiempo

Resolviendo:

$$VP = 2,825 \left[\frac{(1+0.0108)^{60} - 1}{0.0108(1+0.0108)^{60}} \right] + \frac{2,825}{(1+0.0108)^{60}}$$

$$VP = 2,825 \left[\frac{0.905083409}{0.020574901} \right] + \frac{2,825}{1.905083409}$$

$$VP = 124,270.87 + 1,482.87$$

$$VP = \$125,753.74$$

El párrafo 20.9 de la NIIF para Las PYMES establece que los bienes adquiridos mediante arrendamiento financiero se reconocerán al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento, si éste fuere menor que el valor razonable.

Valor presente = \$ 125,753.74

Valor razonable = \$ 130,000.00

Como se puede observar el valor razonable del bien es mayor, por lo tanto la máquina deberá reconocerse a valor presente.

Fecha: 15/02/2012

PARTIDA N° 1, Ref. 6				
CODIGO	CONCEPTO	PARCIAL	DEBE	HABER
1201	Propiedades, Planta y Equipo			
120103	Propiedades, planta y equipo tomados en arrendamiento financiero			
12010301	Bienes muebles			
1201030101	Maquinaria		\$ 125,753.74	
120103010101	Bulldozer	\$ 125,753.74		
	Obligaciones por arrendamiento			\$ 18,686.46
210202	financiero a corto plazo			
21020201	Arrendamiento financiero a corto plazo	\$ 18,686.46		
2205	Obligaciones por arrendamiento			\$ 107,067.28
	financiero a largo plazo			
220501	Arrendamiento financiero a largo plazo	\$ 107,067.28		
	V/ Adquisición de Maquina Bulldozer mediante arrendamiento financiero			
	TOTAL		\$ 125,753.74	\$ 125,753.74

Registro contable de la primera cuota del arrendamiento financiero:

Fecha: 15/03/2012

PARTIDA N° 2, Ref.7				
CODIGO	CONCEPTO	PARCIAL	DEBE	HABER
210202	Obligaciones por arrendamiento		\$ 1,466.86	
	financiero a corto plazo			
21020201	Arrendamiento financiero a corto plazo	\$ 1,466.86		
43	Gastos de No Operación			
4301	Gastos Financieros		\$ 1,358.14	
430101	Intereses	\$ 1,358.14		
1101	Efectivo y Equivalentes de Efectivo			
110103	Bancos			\$ 2,825.00
11010301	Cuentas corrientes			
1101030101	Banco HSBC	\$ 2,825.00		
	V/ Pago de primera cuota de arrendamiento financiero			
	TOTAL		\$ 2,825.00	\$ 2,825.00

Para fines académicos se muestra un solo registro contable de las 9 cuotas restantes del arrendamiento financiero correspondientes de abril a diciembre de 2012 (**Ver Anexo 6: Tabla de amortización del arrendamiento financiero**):

Fecha: 15/12/2012

PARTIDA N° 3, Ref. 7,A				
CODIGO	CONCEPTO	PARCIAL	DEBE	HABER
210202	<u>Obligaciones por arrendamiento financiero a corto plazo</u>		\$ 13,935.55	
21020201	Arrendamiento financiero a corto plazo	\$ 13,935.55		
43	<u>Gastos de No Operación</u>		\$ 11,489.45	
4301	Gastos Financieros			
430101	Intereses	\$ 11,489.45		
1101	<u>Efectivo y Equivalentes de Efectivo</u>			
110103	Bancos			\$ 25,425.00
11010301	Cuentas corrientes			
1101030101	Banco HSBC	\$ 25,425.00		
	V/ Pago de 9 cuotas restantes de abril a diciembre 2012 del arrendamiento financiero			
	TOTAL		\$ 25,425.00	\$ 25,425.00

2.2.6 Piezas de repuesto de propiedades, planta y equipo

Los Ingenieros encargados de la obra solicitan la compra piezas de repuesto importantes para mantenerlos almacenados y usarlos en caso de que falle alguna maquinaria durante la construcción. Por tal razón el día 20 de febrero de 2012 se compran 2 motores, uno para el Camión de volteo y uno para el Camión mezclador de concreto a razón de \$ 1,200.00 cada uno, también se compra un Brazo Excavador para la Retroexcavadora a un costo de \$ 6,000.00.

Política contable aplicada

La entidad reconocerá las piezas de repuesto importantes y el equipo de mantenimiento permanente como propiedades, planta y equipo siempre y cuando se esperen utilizar durante más de un ejercicio contable, también si las piezas de repuesto y el equipo auxiliar solo pueden ser utilizados con relación a un elemento de propiedades, planta y equipo. Sin embargo mientras no se utilicen se contabilizarán como inventarios.

Datos:

	Costo	IVA 13%	Costo Total
Motor para camión de volteo	\$ 1,200.00	\$ 156.00	\$ 1,356.00
Motor para camión mezclador de concreto	\$ 1,200.00	\$ 156.00	\$ 1,356.00
Brazo excavador para retroexcavadora	\$ 6,000.00	\$ 780.00	\$ 6,780.00
	\$ 8,400.00	\$ 1,092.00	\$ 9,492.00

Fecha: 20/02/2012

PARTIDA N° 1, Ref.8				
CODIGO	CONCEPTO	PARCIAL	DEBE	HABER
1106	<u>Inventarios</u>			
110606	Piezas de repuesto de propiedades, planta y equipo		\$ 9,492.00	
11060601	Motor para camión de volteo	\$ 1,356.00		
11060602	Motor para camión mezclador de concreto	\$ 1,356.00		
11060603	Brazo excavador para retroexcavadora	\$ 6,780.00		
1101	<u>Efectivo y Equivalentes de Efectivo</u>			
110103	Bancos			\$ 9,492.00
11010301	Cuentas corrientes			
1101030101	Banco HSBC			
	V/ Compra de repuestos importantes de maquinaria			
	TOTAL		\$ 9,492.00	\$ 9,492.00

2.2.7 Adquisición de activo mediante permuta

Los ingenieros encargados del proyecto solicitan la compra de una máquina generadora de energía, la cual se ocupará en todo el proceso de construcción comprendido del 15 de marzo al 19 de diciembre de 2012, así mismo manifiestan que no es necesario por el momento ocupar las dos aplanadoras que se poseen.

El gerente de Constructores, S.A. de C.V., le ha planteado a la administración de Vivendistas, S.A. de C.V. la posibilidad de intercambiar una máquina generadora de energía que ellos poseen por una aplanadora. Por tal razón el día 28 de febrero de 2012 la empresa adquiere mediante permuta de activos una Máquina generadora de energía Marca Case modelo D343 cuyo valor en libros es de \$ 15,937.50, a cambio se entrega una Aplanadora Marca Komatsu modelo 4BT3.9 con un valor en libros de \$ 13,927.37, más \$ 2,010.13 en efectivo.

Se estima que los flujos netos de efectivo que generaría el bien entregado serían de \$ 4,000.00 anuales, y los del bien recibido serían de \$ 5,000.00. Debido a que los flujos de caja de los bienes son distintos y no pueden medir con fiabilidad los valores razonables de ambos bienes, la permuta es de carácter no comercial.

Política contable aplicada

Cuando se adquiera un elemento de propiedades, planta y equipo a través de una permuta se medirá por el valor razonable del bien recibido. Sin embargo, en los casos que la transacción no tenga un propósito comercial, ni el valor razonable del activo recibido, ni del activo entregado puedan medirse con fiabilidad, el bien adquirido se reconocerá por el importe en libros del bien entregado.

Datos:

	Costo Histórico	Fecha de Adquisición	Vida Útil	Depreciación Acumulada	Valor en Libros
Generadora de energía	\$ 45,000.00	01/01/2007	8 años	\$ 29,062.50	\$ 15,937.50
Aplanadora	\$ 36,695.00	01/01/2007	8 años	\$ 22,722.63	\$ 13,972.37

Por la fecha de adquisición de los activos, estos tienen más de cuatro años de uso, por lo tanto, la permuta no constituye hecho generador del impuesto a la transferencia de bienes muebles y prestación de servicios.

Fecha: 28/02/2012

PARTIDA N° 1, Ref.9		PARCIAL	DEBE	HABER
CODIGO	CONCEPTO			
1201	<u>Propiedades, Planta y Equipo</u>			
120102	Bienes muebles			
12010203	Maquinaria		\$ 13,972.37	
1201020309	Generadora de energía	\$ 13,972.37		
120106	<u>Depreciación acumulada</u>			
12010601	Bienes muebles			
1201060103	Maquinaria		\$ 22,722.63	
1201060105	Aplanadora	\$ 22,722.63		
43	<u>Gastos de No Operación</u>		\$ 2,010.13	
4305	Pérdida por intercambio de activos			
430501	Pérdida por intercambio de bienes muebles	\$ 2,010.13		
1201	<u>Propiedad, Planta y Equipo</u>			
120102	Bienes muebles			
12010203	Maquinaria			\$ 36,695.00
1201020305	Aplanadora	\$ 36,695.00		
1101	<u>Efectivo y Equivalentes de Efectivo</u>			
110103	Bancos			
11010301	Cuentas corrientes			\$ 2,010.13
1101030101	Banco HSBC	\$ 2,010.13		
	VI Por adquisición de una generadora de energía mediante permuta de activos			
	TOTAL		\$ 38,705.13	\$ 38,705.13

2.3 Medición posterior

2.3.1 Baja en cuentas

Al cierre del 2012 la empresa Vivierendistas, S.A de C.V., dará de baja a todos los elementos de los que ya no espere obtener beneficios económicos futuros por su uso, para el caso se dará de baja al cargador frontal marca Case modelo M11 C290, el cual tiene un costo histórico de \$ 92,034.00 y una depreciación acumulada de \$ 90,989.66 (**Ver anexo 3.1: Cuadro de depreciación acumulada**). La empresa decide venderlo en \$ 8,000.00, como el valor en libros es de \$ 1,044.34, obtendrá una ganancia de \$ 6,955.66 que se reconocerá en resultados.

Datos:

Cargador Frontal CASE M11 C290

Costo histórico \$ 92,034.00

Depreciación acumulada \$ 90,989.66

Valor en libros \$ 1,044.34

Política contable aplicada

Se dará de baja en cuentas a un elemento de propiedades, planta y equipo al momento de su disposición o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros por su uso. La entidad reflejará la pérdida o ganancia surgida al dar de baja a un elemento de propiedades, planta y equipo en el resultado del periodo en que se dio de baja en cuentas a dicho activo. La ganancia no se clasificará como ingreso de actividades ordinarias.

Fecha: 31/12/2012

PARTIDA N° 1, Ref.11				
CODIGO	CONCEPTO	PARCIAL	DEBE	HABER
1101	<u>Efectivo y Equivalentes de Efectivo</u>			
110103	Bancos		\$ 8,000.00	
11010301	Cuentas corrientes			
1101030101	Banco HSBC	\$ 8,000.00		
1201	<u>Propiedades, Planta y Equipo</u>			
120106	Depreciación Acumulada		\$ 90,989.66	
12010601	Bienes muebles			
1201060103	Maquinaria	\$ 90,989.66		
1201	<u>Propiedades, Planta y Equipo</u>			
120102	Bienes Muebles			\$ 92,034.00
12010203	Maquinaria			
1201020302	Cargador Frontal	\$ 92,034.00		
52	<u>Ingresos de No operación</u>			
5205	Ganancia por venta de activo fijo			\$ 6,955.66
	V/ Registro de ganancia por venta de activo fijo totalmente depreciado			
TOTAL			\$ 98,989.66	\$ 98,989.66

2.3.2 Determinación de la pérdida de valor por deterioro

Política contable aplicada:

Al final de cada ejercicio contable y momento en que se informa, se deberá evaluar si existen indicios de deterioro de valor en los elementos de propiedades, planta y equipo, realizando una comparación del valor en libros con su importe recuperable, si éste último es menor, se deberá reconocer en resultados la pérdida por deterioro. El importe recuperable es el mayor entre su valor razonable menos los costos de venta y su valor en uso.

Evaluación de existencia de deterioro:

Al 31 de diciembre de 2012, se evaluaron todos los elementos de las propiedades, planta y equipo para verificar la existencia de deterioro, encontrándose solamente indicios en la máquina Camión de Volteo

marca Caterpillar modelo 769D. Dicha máquina ha sufrido daños físicos en su Base debido al uso durante la ejecución del proyecto, por tal motivo se estima que el rendimiento económico de la máquina será mucho menor a lo esperado en los próximos años de su vida útil, afectando directamente los resultados y flujos de efectivo posteriores. El componente del Camión fue adquirido el 01 de junio de 2004, tiene un costo histórico de \$ 22,000.00 y a la fecha tiene una depreciación acumulada de \$ 12,588.89, haciendo un valor en libros de \$ 9,411.11 sin valor residual. **(Ver anexo 3.2: Cuadro de depreciación camión de volteo, componente: base).**

Estableciendo el valor razonable menos los costos de venta

Para poder establecer el valor razonable menos los costos de venta de la Base del Camión de Volteo Caterpillar modelo 769D, por lo que la empresa contrató los servicios de un perito valuador, el informe del experto fue el siguiente:

Componente del Camión de Volteo Caterpillar 769D sujeto a deterioro	Valor de mercado estimado	Menos Costos de venta	Valor razonable neto
Base	\$ 6,110.00	\$ 610.00	\$ 5,500.00

Determinación del Valor de Uso

La empresa deberá determinar el valor de uso el cual es el presente de los flujos de efectivo que se espera obtener del elemento de propiedades, planta y equipo. El rendimiento esperado es del 9.46% y se estima que la base de la máquina generará flujos de efectivo solamente 5 años más, a razón de \$ 9,000 por año en los flujos positivos y \$ 7,450 anuales de flujos negativos.

Flujos netos estimados por año

Entradas de efectivo estimadas	\$ 9,000.00
Salidas de efectivo estimadas	\$ 7,450.00
Total de ingresos netos estimados	\$ 1,550.00

Fórmula del valor presente:

$$VP = \frac{A}{i} \left[1 - \frac{1}{(1+i)^n} \right]$$

Donde:

VP: Valor Presente

A : Anualidad = 1,550.00

i : Tasa de interés = 9.46% anual

n : Periodo = 5 años

$$VP = \frac{1,550.00}{0.0946} \left[1 - \frac{1}{(1+0.0946)^5} \right]$$

$$VP = \$ 16,384.78 [1 - 0.636389171]$$

$$VP = \$ 16,384.78 (0.363610829)$$

$$VP = \$ 5,957.68 = \text{Valor de Uso}$$

Comparación entre Valor de uso y Valor razonable para encontrar el importe recuperable:

Valor de Uso = \$ 5,957.68 \Rightarrow **Importe Recuperable**

Valor Razonable neto = \$ 5,500.00

La comparación anterior demuestra que el valor de uso es mayor que el valor razonable menos los costos de venta, por lo tanto el importe recuperable es de \$ 5,957.68

Determinación de la Pérdida por Deterioro

Valor en Libros	\$	9,411.11
Importe Recuperable	\$	5,957.68
Pérdida por deterioro	\$	3,453.43

Fecha: 31/12/2012

PARTIDA N° 1, Ref.12				
CODIGO	CONCEPTO	PARCIAL	DEBE	HABER
43	Gastos de No Operación		\$ 3,453.43	
4304	Gasto por Deterioro	\$ 3,453.43		
120110	Deterioro del valor de propiedades, planta y equipo			\$ 3,453.43
12011001	Deterioro del valor de bienes muebles			
1201100101	Maquinaria			
120110010101	Camión de Volteo	\$ 3,453.43		
	V/ Reconocimiento de la pérdida por deterioro del Camión de Volteo Caterpillar			
	TOTAL		\$ 3,453.43	\$ 3,453.43

2.3.3 Reversión de la pérdida por deterioro del valor

Política contable aplicada a la reversión del deterioro de valor

Al final cada periodo contable la entidad evaluará si existe algún indicio de que una pérdida por deterioro del valor reconocida en años anteriores pueda haber disminuido o revertido totalmente. La reversión implica un incremento en el importe en libros del bien y no podrá ser mayor a la pérdida por deterioro reconocida anteriormente, dicho incremento se reconocerá de inmediato en los resultados del periodo en el que se determina la reversión.

Procedimiento para la determinación y reconocimiento de la reversión del deterioro de valor

La entidad estimará el importe recuperable del elemento de propiedades, planta y equipo de la misma forma en que lo determinó para la estimación de la pérdida por deterioro. El importe recuperable será el mayor entre el valor razonable y su valor en uso. Si el importe recuperable es mayor que el valor en libros actual, se incrementará el importe en libros hasta alcanzar su importe recuperable, este incremento

constituye una reversión total o parcial no mayor que la pérdida por deterioro del valor reconocida en años anteriores y se reconocerá directamente en resultados.

El Camión de Volteo marca Caterpillar, modelo 769D durante el año 2013 fue sometido a reparaciones necesarias para obtener los rendimientos esperados antes del reconocimiento del deterioro en el año 2012. Al 31 de diciembre de 2013 se evaluó si existían indicios de reversión del deterioro del bien, encontrándose que por las mejoras realizadas, las entradas de flujos de efectivo se estiman en \$ 10,000 anuales y las salidas \$ 8,000 por año. En cuanto a la vida útil se mantiene la última estimación realizada al 31 de diciembre de 2012, quedando un restante de cuatro años al 31 de diciembre de 2013.

Procedimiento para la determinación del valor razonable menos costos de venta

El resultado de la determinación del precio de venta neto de la Base del Camión de Volteo, Caterpillar, 769D, según perito valuador fue el siguiente:

Componentes del Camión de Volteo, Caterpillar, 769D	Valor de Mercado estimado	Menos Costos de venta	Valor razonable neto
Base	\$ 7,200.00	\$ 610.00	\$ 6,590.00

Procedimiento para la determinación del valor de uso

Los flujos de efectivo anuales para los siguientes cuatro años restantes de vida útil son los siguientes:

Flujos netos estimados por año	
Entradas de efectivo estimadas	\$10,000.00
Salidas de efectivo estimadas	\$8,000.00
Total de ingresos netos estimados	\$2,000.00

Valor Presente de los flujos netos de efectivo:

$$VP = \frac{A}{i} \left[1 - \frac{1}{(1+i)^n} \right]$$

Donde:

VP : Valor Presente A : Anualidad = 2,000.00

i : Tasa de interés = 9.46% n : Periodo = 4 años

Resolviendo:

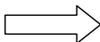
$$VP = \frac{2,000}{0.0946} \left[1 - \frac{1}{(1+0.0946)^4} \right]$$

$$VP = \frac{2,000}{0.0946} (1 - 1.43556141)$$

$$VP = 21,141.65 (0.43556141)$$

$$VP = \$ 9,208.49 = \text{Valor de Uso}$$

Comparación entre Valor de uso y Valor razonable para encontrar el importe recuperable:

Valor de Uso = \$ 9,208.49  **Importe Recuperable**

Valor Razonable neto = \$ 6,590.00

La comparación anterior demuestra que el valor de uso es mayor que el valor razonable menos los costos de venta, por lo tanto el importe recuperable es de \$ 9,208.49

Determinación de la Reversión de la Pérdida por Deterioro

Valor en Libros (*)	\$	4,766.14
Importe Recuperable	\$	9,208.49
Reversión del deterioro	\$	4,442.35
Pérdida por deterioro acumulada	\$	3,453.43
Reversión a reconocer	\$	3,453.43

(*) Ver anexo 3.3 Efectos del deterioro en la depreciación

Fecha: 31/12/2013

PARTIDA N° 1				
CODIGO	CONCEPTO	PARCIAL	DEBE	HABER
120110	<u>Deterioro del valor de propiedades, planta y equipo</u>		\$ 3,453.43	
12011001	Deterioro de valor de bienes muebles			
1201100101	Maquinaria	\$ 3,453.43		
120110010101	Camión de volteo			
52	<u>Ingresos de No Operación</u>			\$ 3,453.43
5206	Reversión del deterioro de valor de los activos			
	V/ Reconocimiento de la reversión del deterioro del Camión de Volteo Caterpillar			
	TOTAL		\$ 3,453.43	\$ 3,453.43

2.3.4 Reconocimiento de la Depreciación

La depreciación debe registrarse mensualmente para reflejar una mejor situación financiera en periodos intermedios, sin embargo para fines académicos se presenta a continuación un solo registro contable correspondiente al año 2012, el gasto por depreciación se distribuye de la siguiente manera (**Para detalles de la distribución, ver anexo 4: Distribución de la depreciación del año 2012**):

	Gasto administrativo	Costo del proyecto	Depreciación total
Mobiliario y Equipo de Oficina	\$ 2,970.00		\$ 2,970.00
Equipo de Transporte			\$ -
Pick up año 2004 color gris	\$ 2,200.00		\$ 2,200.00
Pick up año 2004 color blanco	\$ 958.33	\$ 1,341.67	\$ 2,300.00
Pick up año 2004 color rojo	\$ 1,041.67	\$ 1,458.33	\$ 2,500.00
Maquinaria	\$ 71,721.34	\$ 20,654.37	\$ 92,375.71
Edificios	\$ 4,250.00		\$ 4,250.00
Propiedades, planta y equipo tomados en arrendamiento financiero	\$ 19,836.15	\$ 2,095.90	\$ 21,932.05
	\$ 102,977.49	\$ 25,550.27	\$ 128,527.76

Política contable aplicada

La depreciación de la maquinaria se reconocerá como parte del costo de los proyectos habitacionales, a excepción del tiempo en que no se ocupe para la construcción, en tal caso se reconocerá como gasto del periodo junto con los demás elementos de la propiedad, planta y equipo que no se ocupen en los proyectos. La gerencia estima la vida útil de los bienes, dependiendo del uso previsto del activo y el desgaste físico esperado, fiscalmente se depreciarán al mismo tiempo que financieramente, siempre y cuando el porcentaje de ésta última no exceda el máximo permitido por la ley para cada periodo fiscal. Por otra parte, la empresa considera que el método de línea recta es el que mejor refleja el modelo de consumo esperado de beneficios económicos de los activos y tiene como política no establecer valores residuales para los elementos de propiedades, planta y equipo.

Fecha: 31/12/2012

PARTIDA N° 1, Ref.10				
CODIGO	CONCEPTO	PARCIAL	DEBE	HABER
1106	<u>Inventarios</u>			
110601	Inventario de proyectos en proceso			
11060101	Proyecto "Altos de Zaragoza"		\$ 25,550.27	
1106010101	Depreciación de Equipo de Transporte	\$ 2,800.00		
1106010102	Depreciación de Maquinaria	\$ 22,750.27		
4201	<u>Gastos de administración</u>		\$ 102,977.49	
420141	Depreciación de Mobiliario y Equipo de Oficina	\$ 2,970.00		
420139	Depreciación de Equipo de Transporte	\$ 4,200.00		
420143	Depreciación de Maquinaria	\$ 91,557.49		
420144	Depreciación de Edificios	\$ 4,250.00		
1201	<u>Propiedades, Planta y Equipo</u>			
120106	Depreciación Acumulada			\$ 128,527.75
12010601	Mobiliario y Equipo de Oficina	\$ 2,970.00		
1201060106	Equipo de Transporte	\$ 7,000.00		
1201060103	Maquinaria	\$ 92,375.70		
1201060107	Edificios	\$ 4,250.00		
1201060109	Propiedades, planta y equipo tomados en arrendamiento financiero	\$ 21,932.05		
	VI Depreciación de Propiedades, planta y equipo ejercicio 2012			
	TOTAL		\$ 128,527.76	\$ 128,527.75

2.3.5 Impuesto sobre la renta diferido

El impuesto sobre la renta diferido se origina cuando las bases financieras de los activos difieren con la base fiscal de medición, en este caso se ha originado una diferencia temporaria debido a la adquisición de un Bulldozer marca Caterpillar modelo F8VXL mediante arrendamiento financiero, dicha máquina se ha reconocido contablemente por \$ 125,753.74, el cual es el valor presente de todos los pagos futuros a razón de \$ 2,825.00 mensuales por un periodo de 5 años. La vida útil del bien se ha estimado por el mismo periodo del arrendamiento, depreciándose en el año 2012 por \$ 21,932.05 (**Ver Anexo 3.1: Cuadro de depreciación acumulada al 31 de diciembre de 2012, propiedades, planta y equipo tomados en arrendamiento financiero**).

Por cada cuota del arrendamiento financiero se pagan intereses, que varían cada mes, para el año 2012 los intereses pagados en las primeras 10 cuotas acumulan un total de \$ 12,847.59 (**Ver Anexo 6: Tabla de amortización del arrendamiento financiero**).

Fiscalmente se reconoce como gasto mensual el total del canon de arrendamiento por \$ 33,900.00 (\$ 2,825*12), sin embargo el plazo del arrendamiento inició el 15 de febrero de 2012, por tanto al 31 de diciembre de 2012 han pasado 10 meses y 13 días, por lo que se ha de calcular la parte proporcional al periodo 2012:

Cuota anual : \$ 33,900.00	Fiscal
13 días de febrero	\$ 1,311.61
10 meses (marzo a dic. 2012)	\$ 28,250.00
Total	\$ 29,561.61

Cálculo del impuesto diferido:

Fecha	Concepto	BASE CONTABLE			FISCAL	Diferencia Temporal acumulada	Variación anual en Diferencia Temporal	Activo por ISR Diferido	Ajuste anual
		Maquinaria Bulldozer	Intereses Diferidos	Valor en Libros	Base Fiscal				
15/02/2012	Valor en libros	125,753.73	46,571.27	172,325.00	172,325.00				
31/12/2012	Gasto	21,932.05	12,847.59	34,779.64	29,561.61				
31/12/2012	Saldo	103,821.68	33,723.68	137,545.36	142,763.39	5,218.03	5,218.03	1,565.41	1,565.41
31/12/2013	Gasto	25,150.75	12,642.61	37,793.36	33,900.00				
31/12/2013	Saldo	78,670.93	21,081.07	99,752.00	108,863.39	9,111.39	3,893.36	2,733.42	1,168.01
31/12/2014	Gasto	25,150.75	9,717.97	34,868.72	33,900.00				
31/12/2014	Saldo	53,520.18	11,363.10	64,883.28	74,963.39	10,080.11	968.72	3,024.03	290.62
31/12/2015	Gasto	25,150.75	6,390.94	31,541.69	33,900.00				
31/12/2015	Saldo	28,369.43	4,972.16	33,341.59	41,063.39	7,721.80	(2,358.31)	2,316.54	(707.49)
31/12/2016	Gasto	25,150.74	2,606.20	27,756.94	33,900.00				
31/12/2016	Saldo	3,218.69	2,365.96	5,584.65	7,163.39	1,578.74	(6,143.06)	473.62	(1,842.92)
15/02/2017	Gasto	3,218.69	2,365.96	5,584.65	7,163.39				
15/02/2017	Saldo	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(1,578.74)	(0.00)	(473.62)

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
ANALISIS FISCAL						
Utilidad antes de reserva e impuesto (*)	346,489.32	346,489.32	346,489.32	346,489.32	346,489.32	346,489.32
Más o menos: Diferencia aplicada por arrendamiento financiero	5,218.03	3,893.36	968.72	(2,358.31)	(6,143.06)	(1,578.74)
Utilidad antes de reserva e impuestos	351,707.35	350,382.68	347,458.04	344,131.01	340,346.26	344,910.58
Reserva Legal	-	-	-	-	-	-
Utilidad antes de impuesto	351,707.35	350,382.68	347,458.04	344,131.01	340,346.26	344,910.58
Impuesto sobre la renta por pagar	105,512.21	105,114.80	104,237.41	103,239.30	102,103.88	103,473.17
Utilidad del ejercicio (Fiscal)	246,195.15	245,267.88	243,220.63	240,891.71	238,242.38	241,437.41
ANALISIS FINANCIERO						
Utilidad antes de reserva e impuestos	346,489.32	346,489.32	346,489.32	346,489.32	346,489.32	346,489.32
Reserva legal	-	-	-	-	-	-
Utilidad antes de impuesto	346,489.32	346,489.32	346,489.32	346,489.32	346,489.32	346,489.32
Impuesto sobre la renta	103,946.80	103,946.80	103,946.80	103,946.80	103,946.80	103,946.80
Utilidad del ejercicio (contable)	242,542.52	242,542.52	242,542.52	242,542.52	242,542.52	242,542.52
ANALISIS DE IMPUESTOS						
Impuesto sobre la renta fiscal	105,512.21	105,114.80	104,237.41	103,239.30	102,103.88	103,473.17
Impuesto sobre la renta contable	103,946.80	103,946.80	103,946.80	103,946.80	103,946.80	103,946.80
Diferencia en Impuesto	1,565.41	1,168.01	290.62	(707.49)	(1,842.92)	(473.62)

(*) Para poder comprender mejor el efecto del impuesto diferido se supone la misma utilidad financiera para todos los años.

Registro contable del impuesto diferido año 2012:

Fecha: 31/12/2012

PARTIDA N° 1, Ref.13				
CODIGO	CONCEPTO	PARCIAL	DEBE	HABER
1204	Activos por Impuestos Diferidos		\$ 1,565.41	
120401	Activo por impuesto sobre la renta diferido	\$ 1,565.41		
3401	Utilidad del presente ejercicio			\$ 1,565.41
	V/ Reconocimiento del impuesto diferido			
	TOTAL		\$ 1,565.41	\$ 1,565.41

2.4 Presentación y revelación

2.4.1 Supuestos para la elaboración del estado de resultados

- 1) Para terminar la obra se incurrieron en costos por \$ 1,475,497.68
- 2) Se trasladan los costos del proyecto en proceso a Inventario de proyectos terminados.
- 3) Del proyecto habitacional "Altos de Zaragoza" que comprendió la construcción de 100 viviendas, se vendieron 50 a un precio de \$ 25,000.00 cada una, 50% en efectivo y el resto al crédito.
- 4) El Costo por cada vivienda se estima en un 60% del precio de venta, es decir \$ 15,000.00 por cada una.
- 5) Los gastos de venta del ejercicio fueron de \$ 14,760.00, de los cuales \$ 9,600.00 son salarios por los cuales se retuvo \$ 521.04 de impuesto sobre la renta, el resto son gastos de publicidad.
- 6) Los gastos administrativos comprenden \$ 7,500.00 de salarios por los cuales se retuvo \$233.28 en concepto de retención renta, atenciones al personal por \$ 350.00, mantenimiento de mobiliario y equipo de oficina por \$ 3,270.00 y el resto son gastos de depreciación por \$102,977.49, sumando un total de gastos de \$ 114,097.49.
- 7) Se canceló el impuesto sobre la renta del año anterior.

Para fines didácticos se presenta el registro contable de cada uno de los supuestos enunciados anteriormente, para luego proceder a la mayorización de las partidas contables.

Fecha: 31/12/2012

PARTIDA N° 1, Ref. Sup.1				
CODIGO	CONCEPTO	PARCIAL	DEBE	HABER
1106	Inventarios		\$ 1475,497.68	
110601	Inventario de proyectos en proceso	<u>\$ 1475,497.68</u>		
11060101	Proyecto "Altos de Zaragoza"			
1101	Efectivo y Equivalentes de Efectivo			
110103	Bancos			\$ 1475,497.68
11010301	Cuentas corrientes			
1101030101	Banco HSBC	<u>\$ 1475,497.68</u>		
	V/ Costos de terminación del proyecto "Altos de Zaragoza"			
TOTAL			\$ 1475,497.68	\$ 1475,497.68

Fecha: 31/12/2012

PARTIDA N° 2, Ref. Sup.2				
CODIGO	CONCEPTO	PARCIAL	DEBE	HABER
1106	Inventarios		\$ 1501,047.95	
110602	Inventario de proyectos terminados	<u>\$ 1501,047.95</u>		
11060201	Proyecto "Altos de Zaragoza"			
1106	Inventarios			
110601	Inventario de proyectos en proceso			\$ 1501,047.95
11060101	Proyecto "Altos de Zaragoza"	<u>\$ 1501,047.95</u>		
	V/ Traslado de Inventario de proyectos en proceso a proyectos terminados			
TOTAL			\$ 1501,047.95	\$ 1501,047.95

Fecha: 31/12/2012

PARTIDA N° 3, Ref. Sup.3				
CODIGO	CONCEPTO	PARCIAL	DEBE	HABER
1101	<u>Efectivo y Equivalentes de Efectivo</u>			
110103	Bancos		\$ 625,000.00	
11010301	Cuentas corrientes			
1101030101	Banco HSBC	<u>\$ 625,000.00</u>		
110201	<u>Cuentas por cobrar comerciales</u>		\$ 625,000.00	
11020101	Clientes	<u>\$ 625,000.00</u>		
51	<u>Ingresos de operación</u>			
5101	Venta de Viviendas			\$ 1250,000.00
510101	Proyecto "Altos de Zaragoza"	<u>\$ 1250,000.00</u>		
	VI Venta de 30 viviendas del proyecto Altos de Zaragoza			
	TOTAL		\$ 1250,000.00	\$ 1250,000.00

Fecha: 31/12/2012

PARTIDA N° 4, Ref. Sup.4				
CODIGO	CONCEPTO	PARCIAL	DEBE	HABER
4101	<u>Costo de Ventas</u>		\$ 750,000.00	
410101	Costo de venta de viviendas	<u>\$ 750,000.00</u>		
1106	<u>Inventarios</u>			
110602	Inventario de proyectos terminados			\$ 750,000.00
11060201	Proyecto "Altos de Zaragoza"	<u>\$ 750,000.00</u>		
	VI Costo de las 30 viviendas vendidas			
	TOTAL		\$ 750,000.00	\$ 750,000.00

Fecha: 31/12/2012

PARTIDA N° 5, Ref. Sup.5				
CODIGO	CONCEPTO	PARCIAL	DEBE	HABER
4203	<u>Gastos de Venta</u>		\$ 14,760.00	
420301	Salarios	\$ 9,600.00		
420355	Gastos de publicidad	<u>\$ 5,160.00</u>		
1101	<u>Efectivo y Equivalentes de Efectivo</u>			
110103	Bancos			\$ 14,238.96
11010301	Cuentas corrientes			
1101030101	Banco HSBC	<u>\$ 14,238.96</u>		
2107	<u>Pasivos por Impuestos Corrientes</u>			
210703	Impuesto sobre la Renta por pagar	<u>\$ 521.04</u>		\$ 521.04
VI Gastos de venta del ejercicio				
TOTAL			\$ 14,760.00	\$ 14,760.00

Fecha: 31/12/2012

PARTIDA N° 6, Ref. Sup.6				
CODIGO	CONCEPTO	PARCIAL	DEBE	HABER
4201	<u>Gastos de Administración</u>		\$ 11,120.00	
420101	Salarios	\$ 7,500.00		
420110	Atenciones al personal	\$ 350.00		
420135	Mtto. de mobiliario y equipo de oficina	<u>\$ 3,270.00</u>		
1101	<u>Efectivo y Equivalentes de Efectivo</u>			
110103	Bancos			\$ 10,886.72
11010301	Cuentas corrientes			
1101030101	Banco HSBC	<u>\$ 10,886.72</u>		
2107	<u>Pasivos por Impuestos Corrientes</u>			
210703	Impuesto sobre la Renta por pagar	<u>\$ 233.28</u>		\$ 233.28
VI Gastos de administración del ejercicio				
TOTAL			\$ 11,120.00	\$ 11,120.00

Fecha: 31/12/2012

PARTIDA N° 7, Ref. Sup.7				
CODIGO	CONCEPTO	PARCIAL	DEBE	HABER
2107	Pasivos por Impuestos Corrientes		\$ 55,781.00	
210703	Impuesto sobre la Renta por pagar	\$ 55,781.00		
1101	Efectivo y Equivalentes de Efectivo			
110103	Bancos			\$ 55,781.00
11010301	Cuentas corrientes			
1101030101	Banco HSBC	\$ 55,781.00		
	V/ Pago del impuesto sobre la renta ejercicio 2011			
	TOTAL		\$ 55,781.00	\$ 55,781.00

2.4.2 Estados Financieros

Para la elaboración del balance de comprobación es necesario obtener los saldos de cada una de las cuentas (**anexo 7: Mayorización de partidas**), a continuación se presenta el balance de comprobación al 31 de diciembre de 2012:

“Viviendistas”, S. A. de C. V.
Balance de Comprobación
Al 31 de diciembre de 2012

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

ACTIVO	
ACTIVO CORRIENTE	
Efectivo y equivalentes de efectivo	1416,773.89
Cuentas por cobrar comerciales	1300,443.95
Inventarios	1111,992.95
	3829,210.79
ACTIVO NO CORRIENTE	
Terrenos	95,000.00
Edificaciones	75,000.00
Mobiliario y equipo de oficina	22,900.00
Equipo de Transporte	70,000.00
Maquinaria	788,360.11
Propiedades, planta y equipo tomados en arrendamiento financiero	125,753.74

Depreciación acumulada de edificios	(37,895.83)
Depreciación acumulada de mobiliario y equipo de oficina	(17,950.00)
Depreciación acumulada de equipo de transporte	(42,958.33)
Depreciación acumulada de maquinaria	(464,687.71)
Depreciación de propiedades, planta y equipo tomados en arrendamiento financiero	(21,932.05)
Deterioro de valor de propiedades, planta y equipo	(3,453.43)
	<u>588,136.50</u>
COSTOS Y GASTOS	
Costo de venta	750,000.00
Gastos de venta	14,760.00
Gastos de administración	114,097.49
Gastos de no operación	31,608.85
	<u>910,466.34</u>
TOTAL ACTIVOS Y GASTOS	<u>\$ 5327,813.63</u>
INGRESOS	
Ingresos de operación	1250,000.00
Ingresos de no operación	6,955.66
	<u>1256,955.66</u>
PASIVO	
PASIVO CORRIENTE	
Obligaciones comerciales a corto plazo	517,258.44
Pago a cuenta y retenciones por pagar	8,535.82
Dividendos por pagar	150,000.00
Obligaciones por Arrendamiento financiero corto plazo	78,284.05
	<u>754,078.31</u>
PASIVO NO CORRIENTE	
Provisión para obligaciones laborales	152,350.00
Obligaciones por Arrendamiento financiero largo plazo	107,067.28
Provisiones para desmantelamiento de activos	7,389.38
	<u>266,806.66</u>
PATRIMONIO	
Capital social	1200,000.00
Reserva legal	240,000.00
Utilidades retenidas	1400,000.00
Utilidad del ejercicio	209,973.00
	<u>3049,973.00</u>
TOTAL PASIVOS E INGRESOS	<u>\$ 5327,813.63</u>

A continuación se presenta los estados financieros comparativos al 31 de diciembre 2012 y 2011, de la empresa Vivendistas, S.A de C.V.

“Vivendistas”, S. A. de C. V.
Estado del resultado integral y ganancias acumuladas
Del 01 de enero al 31 de diciembre de 2012
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2012	2011
Ingresos			
Ventas netas	10	\$ 1250,000.00	\$ 444,789.00
(-) Costo de venta	11	\$ 750,000.00	\$ 146,830.00
Utilidad bruta		<u>\$ 500,000.00</u>	<u>\$ 297,959.00</u>
(-) Gastos de venta		\$ 14,760.00	\$ 12,820.00
(-) Gastos de administración		<u>\$ 114,097.49</u>	<u>\$ 10,500.00</u>
Utilidad de operación		\$ 371,142.51	\$ 274,639.00
(+/-) Ingresos y gastos de No Operación	12	<u>\$ (24,653.19)</u>	<u>\$ 5,325.00</u>
Utilidad antes impuesto sobre la renta y reserva legal		\$ 346,489.32	\$ 279,964.00
(-) Reserva legal		\$ -	\$ -
(-) Impuesto sobre la renta		<u>\$ 103,946.80</u>	<u>\$ 69,991.00</u>
Utilidad del ejercicio		\$ 242,542.52	\$ 209,973.00
Utilidades acumuladas al comienzo del año		<u>\$ 1609,973.00</u>	<u>\$ 1400,000.00</u>
Ganancias acumuladas al final del año		<u><u>\$ 1852,515.52</u></u>	<u><u>\$ 1609,973.00</u></u>

Gerardo Rodríguez
Representante legal

Eduardo Martínez
Contador

Lic. Mario Ramírez
Auditor

“Viviendistas”, S. A. de C. V.
Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2012

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2012	2011
ACTIVO			
CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes de efectivo		\$ 1416,773.89	\$ 2525,000.00
Cuentas por cobrar comerciales		\$ 1300,443.96	\$ 675,443.96
Inventarios		\$ 1111,992.95	\$ 351,453.00
Total Activo Corriente		\$ 3829,210.80	\$ 3551,896.96
NO CORRIENTE			
Propiedades, Planta y Equipo			
Bienes Inmuebles Netos			
Terrenos		\$ 95,000.00	\$ 95,000.00
Edificaciones	7	\$ 37,104.17	\$ 41,354.17
Bienes Muebles Netos			
Mobiliario y equipo de oficina	3	\$ 4,950.00	\$ 7,920.00
Equipo de Transporte	4	\$ 27,041.67	\$ 34,041.67
Maquinaria	5	\$ 320,218.97	\$ 153,975.70
Propiedades, Planta y Equipo tomados en Arrend. Financ.	6	\$ 103,821.69	\$ -
Activos por Impuestos Diferidos		\$ 1,565.41	\$ -
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		\$ 589,701.91	\$ 332,291.54
TOTAL ACTIVOS		\$ 4418,912.70	\$ 3884,188.50
PASIVO			
CORRIENTE			
Obligaciones comerciales a corto plazo	8	\$ 517,258.44	\$ 395,733.00
Pago a cuenta y retenciones por pagar		\$ 8,535.82	\$ 5,351.50
Dividendos por pagar		\$ 150,000.00	\$ 150,000.00
Impuesto sobre la renta por pagar		\$ 105,512.21	\$ 55,781.00
Obligaciones por Arrendamiento financiero corto plazo	9	\$ 78,284.05	\$ 75,000.00
Total Pasivo Corriente		\$ 859,590.52	\$ 681,865.50

NO CORRIENTE

Provisión para obligaciones laborales		\$ 152,350.00	\$ 152,350.00
Obligaciones por Arrendamiento financiero largo plazo	9	\$ 107,067.28	\$ -
Provisiones para desmantelamiento de activos		\$ 7,389.38	\$ -
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		\$ 266,806.66	\$ 152,350.00

TOTAL PASIVOS

\$ 1126,397.18 **\$ 834,215.50**

Patrimonio

Capital social		\$ 1200,000.00	\$ 1200,000.00
Reserva legal		\$ 240,000.00	\$ 240,000.00
Utilidades retenidas		\$ 1609,973.00	\$ 1400,000.00
Utilidad del ejercicio		\$ 242,542.52	\$ 209,973.00
Total del patrimonio		\$ 3292,515.52	\$ 3049,973.00

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO

\$ 4418,912.70 **\$ 3884,188.50**

Gerardo Rodríguez
Representante legal

Eduardo Martínez
Contador

Lic. Mario Ramírez
Auditor

“Viviendistas”, S. A. de C. V.
Estado de Flujos de Efectivo
Correspondiente al año que termina el 31 de diciembre de 2012
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2012	2011
RESULTADO DEL PERÍODO		\$ 242,542.52	\$ 209,973.00
Gasto por Intereses devengados	13	\$ 13,297.70	\$ 9,973.28
Gasto por depreciación		\$ 128,527.75	\$ 96,395.81
Pérdida por deterioro	14	\$ 3,453.43	\$ 2,590.07
Efecto por impuesto sobre la renta diferido		\$ (1,565.41)	
Ganancia de capital en venta de maquinaria		\$ (6,955.65)	\$ (5,216.74)
RESULTADO AJUSTADO POR TRANSACCIONES NO MONETARIAS		\$ 379,300.34	\$ 313,715.42
Aumento en cuentas por cobrar		\$ (625,000.00)	\$ (468,750.00)
Aumento en inventarios		\$ (760,539.95)	\$ (570,404.96)
Aumento en pago a cuenta y retenciones por pagar		\$ 3,184.32	\$ 2,388.24
Aumento en Impuesto sobre la renta por pagar		\$ 49,731.21	\$ 37,298.41
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		\$ (1332,624.42)	\$ (999,468.32)
Compra de Maquinaria en efectivo		\$ (147,499.62)	\$ (110,624.72)
Compra de repuestos importantes de propiedad, planta y equipo		\$ -	\$ -
Efectivo recibido por Venta de Maquinaria	12	\$ 8,000.00	\$ 6,000.00
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		\$ (139,499.62)	\$ (104,624.72)
Abono a deuda del arrendamiento financiero		\$ (15,402.41)	\$ (11,551.81)
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		\$ (15,402.41)	\$ (11,551.81)
TOTAL DE FLUJOS DE EFECTIVO		\$ (1108,226.11)	\$ (801,929.42)
MAS: EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO		\$ 2525,000.00	\$ 3326,929.42
EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO		\$ 1416,773.89	\$ 2525,000.00

Gerardo Rodríguez
Representante legal

Lic. Mario Ramírez
Auditor

Eduardo Martínez
Contador

2.5 Principales conclusiones de la Investigación

Las empresas del sector construcción juegan un papel muy importante en la economía del país, en virtud de ello se considera de suma importancia la aplicación de la NIIF para las PYMES, y de esa forma dar cumplimiento a lo establecido por el Consejo de Vigilancia de la Profesión de Contaduría Pública y Auditoría. Es importante mencionar que las empresas del sector construcción se ven en la necesidad de solicitar préstamos bancarios para la ejecución de sus actividades y el sistema financiero actual tiene como requisito la aplicación de la normativa para el otorgamiento de los mismos. Por otra parte es necesaria la aplicación de la normativa para el cumplimiento de las obligaciones mercantiles.

Las empresas del sector construcción no están aplicando debidamente los criterios establecidos en la NIIF para las PYMES en cuanto al ciclo contable de las propiedades, planta y equipo. Los resultados de la investigación demuestran que existen deficiencias en cuanto al reconocimiento inicial, medición posterior, presentación y revelación de dichos activos, por lo que se vuelve importante la existencia de documentos que aborden esta problemática.

Las entidades dedicadas a la construcción carecen de políticas contables por escrito para el tratamiento contable de las propiedades, planta y equipo, por lo que los contadores se valen de sus propios criterios o experiencia para el registro de las operaciones. Las políticas son la base fundamental para una correcta aplicación de la normativa, de tal manera que se genere información financiera que refleje fielmente la situación económica de las empresas.

Según los resultados de la investigación, los profesionales contadores del sector construcción no poseen la suficiente capacitación en cuanto a la normativa contable vigente, por lo que se les hace difícil la aplicación correcta de la NIIF para las PYMES.

2.6 Principales recomendaciones de la Investigación

Las empresas deben adoptar y aplicar correctamente la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), para dar cumplimiento a lo requerido por el Consejo de Vigilancia de la Profesión de Contaduría Pública y Auditoría, y para el cumplimiento de las obligaciones mercantiles. Para tal objetivo, es necesario que las gremiales representantes del sector construcción unan esfuerzos con la Universidad de El Salvador para difundir documentos de consulta que fortalezcan los conocimientos de los profesionales del área contable de dicho sector.

Es necesario que las empresas dedicadas a la construcción diseñen políticas contables con base a la NIIF para las PYMES, con el objeto de que los contadores no apliquen sus propios criterios, sino lo establecido en la normativa, de tal manera que la información financiera generada por los mismos pueda ser razonable y libre de errores materiales.

Es importante que los profesionales del área contable del sector construcción, reciban la suficiente capacitación acerca de la NIIF para las PYMES, de manera que puedan generar y suministrar información financiera fiable que sirva para la toma de decisiones de los diferentes usuarios de los estados financieros.

Actualmente profesionales independientes imparten seminarios, pero no todos tienen la capacidad de acceder a los mismos por motivos económicos, es por eso que el gobierno debe intervenir a través de políticas públicas para la capacitación de todos profesionales del sector.

BIBLIOGRAFÍA

- Aquino Santos, Marlon Rafael; Méndez Aguilar, Mario Enrique; Morales Martínez, Miguel Ángel,** Año 2011, *“Tratamiento Contable de las Propiedades, Planta Y Equipo, basado en la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas Y Medianas Entidades, en el Sector Industrial del Municipio de Antiguo Cuscatlán”* Trabajo de Graduación para optar al grado de Licenciatura en Contaduría Pública. Universidad de El Salvador.
- Asamblea Legislativa,** Decreto Legislativo N° 230, *“Código Tributario”*, Diario oficial 241 tomo 349, publicado el 22/12/2000.
- Asamblea Legislativa,** Decreto N° 134 *“Ley del Impuesto Sobre la Renta”*, Diario oficial 242 tomo 313, publicado el 21/12/1991.
- Asamblea Legislativa,** Decreto N° 296 *“Ley de Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios”*, Diario oficial 143 tomo 316, publicado el 31/07/1992.
- Banco Central de Reserva de El Salvador,** *Revista Trimestral, Octubre a diciembre de 2011.*
- Cámara Salvadoreña de la Industria Construcción,** *Revista Construcción mes de enero 2011,* disponible en World Wide Web <http://www.casalco.org.sv/> Consultado el 25 de marzo 2012.
- Cámara de Comercio e Industria de El Salvador,** *revista memoria de labores 2010* disponible en World Wide Web <http://www.camarasal.com/> Consultado el 10 abril 2012.
- Castillo, Moisés de Los Ángeles; Mendoza Navarro, Katy Corina;** Año 2010. *“Evaluación de las Propiedades, Planta y Equipo de acuerdo a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades en las Asociaciones Cooperativas de Ahorro y Crédito ubicadas en la zona Paracentral”*. Trabajo de Graduación para optar al grado de Licenciatura en Contaduría Pública. Universidad de El Salvador.
- Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés).** Año 2009. Última Edición. *“Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES)”*. Departamento de publicaciones IASCF. Reino Unido.
- Corado Burgos, Rafael Alberto; Chávez Campos, Flora Lorena; Martínez Noyola, Franklin Orlando** Año 2011 *“Reconocimiento, Medición y Presentación del Deterioro en el Valor de las*

Propiedades, Planta y Equipo con Base a NIIF para PYMES, en las Empresas Dedicadas a la Venta de Vehículos y Repuestos Nuevos y Usados Ubicadas en el Municipio de San Salvador Trabajo de Graduación para optar al grado de Licenciatura en Contaduría Pública. Universidad de El Salvador.

Cubías Martínez, William Mauricio; Duran Nolasco, Marvin Fonuel; Galdámez Mejía, José Moisés.

Año 2010. *“Tratamiento Contable de las Propiedades de Inversión, Propiedad, Planta y Equipo y Activos Intangibles según NIIF para PYMES aplicado a las Empresas del Sector Industrial del Área Metropolitana de San Salvador”*. Trabajo de Graduación para optar al grado de Licenciatura en Contaduría Pública. Universidad de El Salvador.

Dirección General de Estadísticas y Censos, Directorio Económico 2011 en World Wide Web

<http://www.digestyc.gob.sv/> Consultado el 05 de abril 2012

Flores Valencia, Blanca Silvia Katiana; Guevara Rodríguez, Johanna Nohemy; Lozano Hernández,

Ronald Edenilson, Año 2012 *“NIIF PYMES aplicadas al Tratamiento Contable de las Propiedades, Planta Y Equipo; en las Empresas del Sector Construcción, del Área Metropolitana de San Salvador”* Trabajo de Graduación para optar al grado de Licenciatura en Contaduría Pública. Universidad de El Salvador.

Jovel Jovel, Roberto Carlos. Año 2008. Primera edición. *“Guía básica para elaborar trabajos de investigación, ideas prácticas para desarrollar un proceso investigativo”*. Editorial Imprenta

Universitaria, Universidad de El Salvador, El Salvador.

Ivette Elvira Quino Peña, Maira Estela Maldonado Alfaro, Gerardo Rodríguez Martínez, Abril 2004,

“Diseño de un Sistema de Control Interno Contable basado en el Modelo COSO para la Competitividad de las empresas dedicadas a la Construcción de carreteras ubicadas en el gran San Salvador”. Universidad Francisco Gavidia.

Oscar O. Cabrera Melgar, febrero 2009, Tópico económico *“La inversión productiva y el rol de la industria*

de la construcción en El Salvador”. Banco Central de Reserva (BCR).

ANEXOS

Índice de Anexos

- Anexo 1: Resumen de la metodología utilizada
- Anexo 2: Procesamiento de la información
- Anexo 3: Cuadros de depreciación de propiedades, planta y equipo
 - Anexo 3.1: Cuadro de depreciación acumulada al 31 de diciembre de 2012
 - Anexo 3.2: Cuadro de depreciación – camión de volteo, componente: base
 - Anexo 3.3: Efectos del deterioro en la depreciación
 - Anexo 3.4: Efectos de la reversión del deterioro en la depreciación
- Anexo 4: Distribución de la depreciación del año 2012
- Anexo 5: Tabla de amortización de pago aplazado
- Anexo 6: Tabla de amortización del arrendamiento financiero
- Anexo 7: Mayorización de partidas
- Anexo 8: Principales notas explicativas a los estados financieros
- Anexo 9: Catálogo de cuentas

Anexo 1: Resumen de la metodología utilizada

Tipo de estudio

El tipo de estudio que se utilizó en la investigación fue el método analítico, deductivo y descriptivo, ya que se analizó la base técnica con el objetivo de identificar e interpretar las secciones que aplican en el reconocimiento inicial, medición posterior, revelación y presentación de las propiedades, planta y equipo; señalando como debe de aplicarse dicha normativa para este rubro en particular.

Objetivos de la investigación

Objetivo general:

Desarrollar el ciclo contable de la propiedad, planta y equipo con base a NIIF para las PYMES en entidades del sector construcción del municipio de San Salvador.

Objetivos específicos:

- a. Elaborar un diagnóstico sobre la situación actual del ciclo contable de la propiedad, planta y equipo en el sector objeto de estudio, que sirva de base para la elaboración de la propuesta.
- b. Elaborar casos prácticos que aborden los criterios establecidos en la NIIF para las PYMES en cuanto al reconocimiento, medición, presentación y revelación para dichos activos.
- c. Proponer políticas contables adecuadas para la aplicación de la normativa vigente en el ciclo contable de este rubro.

Utilidad Social

La investigación se considera de utilidad social, pues servirá como herramienta de apoyo para las compañías dedicadas a la construcción, ya que la NIIF para las PYMES es de carácter obligatorio y si no

Anexo 1

se aplica, puede estar en riesgo el principio de negocio en marcha de la entidad, afectando directamente a los accionistas, empleados, administradores, clientes, proveedores y todos los involucrados directa o indirectamente en las operaciones de la empresa.

Los estudiantes universitarios podrán utilizar el documento como medio de consulta en la contabilización de los elementos del activo fijo, contribuyendo además, a la existencia de material bibliográfico de la Universidad de El Salvador, complementando investigaciones realizadas en torno a esta temática.

El sector profesional de Contaduría Pública tendrá un instrumento para fortalecer sus conocimientos, ya que la investigación es novedosa y la normativa contable entró en vigencia el año 2011. Los profesionales del sector construcción contarán con ejemplos de aplicación práctica de la normativa vigente respecto al tratamiento contable de los componentes de la propiedad, planta y equipo. Así mismo el material estará disponible para cualquier otro usuario interesado en conocer sobre el tema.

Universo y muestra

El universo de estudio está formado por 49³ empresas constructoras en el municipio de San Salvador, para lo cual se tomó una muestra utilizando la fórmula siguiente.

$$n = \frac{NPQZ^2}{(N - 1)e^2 + PQZ^2}$$

Dónde:

n= muestra: Z = nivel de confianza: 1.645 Q = probabilidad de fracaso: 0.20

N = población: P = posibilidad de éxito: 0.80 e = margen de error: 0.05

³ Listado de empresas del municipio de San Salvador inscritas en la Cámara Salvadoreña la Industria de la Construcción (CASALCO).

Determinación de la muestra a utilizar:

$$n = \frac{(49)(0.80)(0.20)(1.645^2)}{[(49-1)*(0.05^2)] + [(0.80)(0.20)(1.645^2)]}$$

$$n = \frac{21.215236}{0.12 + 0.432964}$$

$$n = \frac{6.298273188}{0.248536187}$$

$$n = 38$$

Según se describe en la fórmula anterior, la muestra utilizada en la investigación fue de 38.

Instrumentos y técnicas utilizadas en la investigación

Instrumentos

Se hizo uso de un cuestionario con las preguntas necesarias para recopilar información útil sobre la situación actual en el área contable de las entidades del sector construcción, con el objetivo de realizar un diagnóstico sobre el tratamiento actual de la propiedad, planta y equipo. El diseño del cuestionario utilizado en la investigación contenía un encabezado, indicaciones generales, objetivos del estudio, y por último las preguntas relacionadas con el ciclo contable de la propiedad, planta y equipo, las cuales fueron cerradas y de selección múltiple. Una vez recopilados los datos, se procedió a procesarlos y analizarlos, haciendo conclusiones sobre cómo se contabilizan dichos activos en estas empresas.

Técnicas

Para la llevar a cabo la investigación se utilizó técnicas como la observación, síntesis y utilización de referencias bibliográficas.

Anexo 2: Procesamiento de la información

1. ¿Qué elementos de propiedades, planta y equipo posee la empresa?

Objetivo: conocer qué elementos de propiedades, planta y equipo poseen las empresas del sector construcción.

Descripción de las variables		Frecuencia	
		Absoluta	Relativa %
a)	Terrenos	31	82
b)	Edificios	33	87
c)	Equipos de transporte	33	87
d)	Maquinarias	36	95
e)	Herramientas	24	63
f)	Repuestos importantes	12	32
g)	Mobiliario y equipo de oficina	38	100
h)	Otros	0	0

Análisis:

Basado en la frecuencia absoluta, se observa que la totalidad de empresas poseen mobiliario y equipo de oficina en la propiedad, planta y equipo; el 95% tienen maquinaria; el 87% edificios y equipo de transporte; el 82% terrenos; el 63% herramientas; y solo un 32% afirman tener repuestos importantes.

2. ¿Qué criterio utiliza para reconocer un activo como propiedad, planta y equipo?

Objetivo: determinar los criterios que se están utilizando en las Constructoras para el reconocimiento de una partida de propiedades, planta y equipo.

Descripción de las variables		Frecuencia	
		Absoluta	Relativa %
a)	Cuando exista la posibilidad de obtener beneficios económicos futuros derivados del bien adquirido y que su costo pueda ser medido con fiabilidad.	22	58
b)	Con base al monto establecido por la administración	5	13
c)	De acuerdo a su vida útil	16	42
d)	Otro	0	0

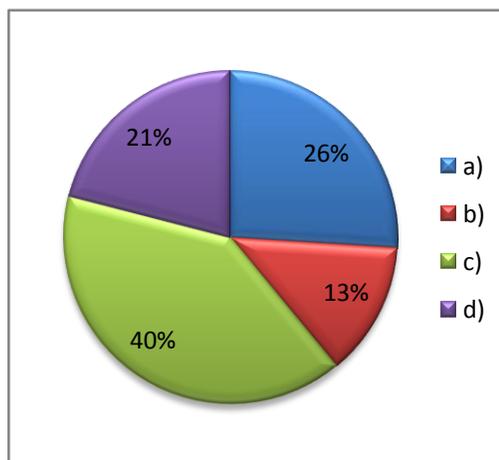
Análisis:

Según se observa en la frecuencia absoluta, el 58% de las empresas reconocen un elemento de propiedades, planta y equipo cuando existe la posibilidad de obtener beneficios económicos futuros derivados del bien adquirido y que su costo pueda ser medido con fiabilidad, el 42% de acuerdo a la vida útil del bien, y el 13% con base al monto establecido por la administración.

3. ¿Cómo registra inicialmente un elemento de la propiedad, planta y equipo?

Objetivo: identificar los elementos que las empresas incluyen en la medición inicial de la propiedad, planta y equipo al momento de su registro.

Descripción de las variables		Frecuencia	
		Absoluta	Relativa %
a)	Al costo	10	26
b)	Al valor razonable	5	13
c)	Al costo de adquisición mas todos los gastos relacionados hasta dejarlo en el lugar y condiciones necesarias para su funcionamiento.	15	40
d)	Al monto reflejado en el documento de compra	8	21
e)	Otro	0	0
TOTAL		38	100



Análisis:

Según el 40% de las empresas que se encuestó reconocen inicialmente un elemento de propiedad, planta y equipo al costo de adquisición más todos los gastos relacionados hasta dejarlo en el lugar y condiciones necesarias para su funcionamiento; un 26% considera solamente registrarlos al costo, el 21% registra inicialmente al monto reflejado en el documento de compra y el 13% al valor razonable.

4. ¿Qué componentes considera la empresa para determinar el costo de un elemento de propiedad, planta y equipo?

Objetivo: conocer los elementos que las entidades del sector construcción consideran como parte del costo de las propiedades, planta y equipo en el reconocimiento inicial, para determinar si está de acuerdo a lo que la normativa establece.

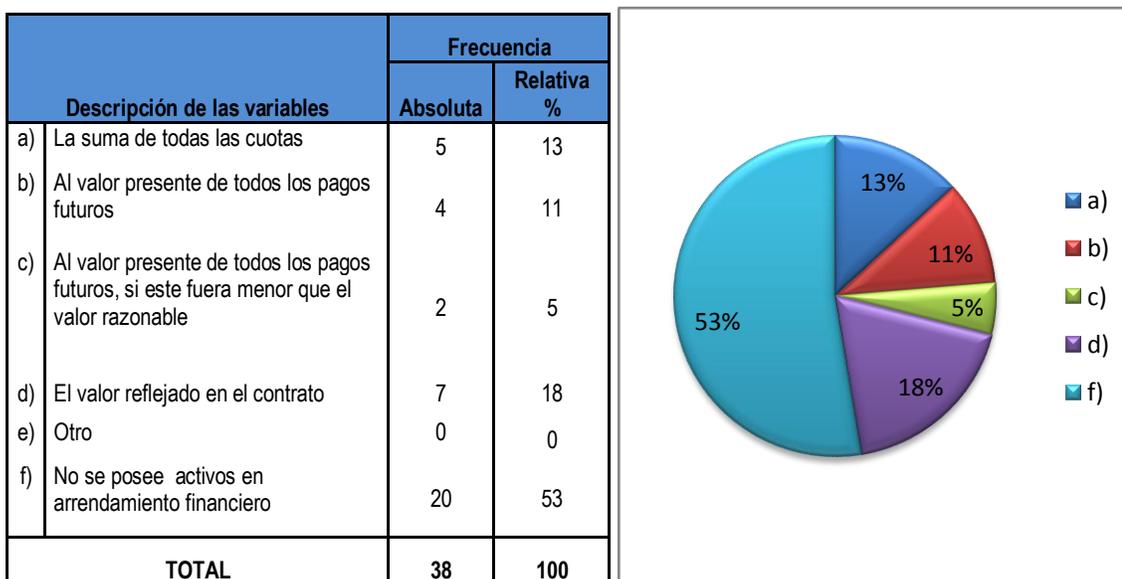
Descripción de las variables		Frecuencia	
		Absoluta	Relativa %
a)	Precio de adquisición	31	82
b)	Honorarios legales	25	66
c)	Aranceles de importación	17	45
d)	Impuestos no recuperables	9	24
e)	Costos para la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para operar	34	89
f)	Costos por desmantelamiento o retiro del elemento	20	53
g)	Capacitación del personal para el uso del bien	7	18
h)	Intereses en el caso de financiamiento	7	18
i)	Otros	0	0

Análisis:

De acuerdo a la frecuencia absoluta se puede observar que el 89% de las entidades consideran en las propiedades, planta y equipo los costos para la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para operar; el 82% toma en cuenta el precio de adquisición; y los componentes que menos incorporan al costo son los impuestos no recuperables, capacitación del personal para el uso del bien, y los intereses en el caso de financiamiento.

5. ¿Cómo determina el costo de un elemento de propiedad, planta y equipo cuando se adquiere mediante arrendamiento financiero?

Objetivo: conocer si las empresas del sector construcción adquieren elementos de propiedad, planta y equipo bajo arrendamiento financiero y como determinan su costo.



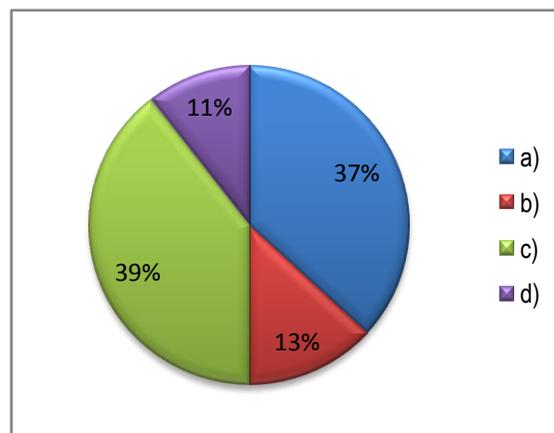
Análisis:

El 53% de las empresas encuestadas afirman no poseer activos en arrendamiento financiero, un 13% considera la suma de todas las cuotas al determinar el costo de un elemento de propiedad, planta y equipo adquirido mediante arrendamiento financiero; solo un 18% lo determina al valor reflejado en el contrato, el 11% lo determina al valor presente de todos los pagos futuros, y solamente el 5% lo considera el menor entre el valor razonable y el valor presente de todos pagos futuros.

6. Si se adquiere el bien con un crédito a largo plazo, ¿cómo determina el costo?

Objetivo: conocer si las entidades del sector construcción están determinando el costo mediante el cálculo del valor presente de todos los pagos futuros cuando un bien se adquiere mediante crédito a largo plazo.

Descripción de las variables		Frecuencia	
		Absoluta	Relativa %
a)	La suma de todas las cuotas	14	37
b)	Al valor presente de todos los pagos futuros	5	13
c)	El valor reflejado en la factura	15	39
d)	Otro	4	11
TOTAL		38	100



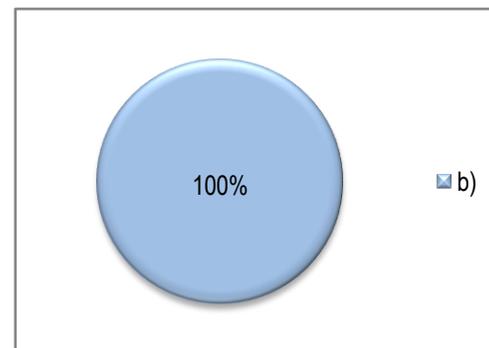
Análisis:

Del total de las empresas encuestadas, el 39% determina el costo de un bien adquirido mediante crédito a largo plazo como el valor reflejado en la factura, el 37% considera que es la suma de todas las cuotas, el 13% lo determina al valor presente de todos los pagos futuros, y el resto considera otros aspectos o no adquieren este tipo de bienes al crédito.

7. Si la entidad adquiere o construye un edificio, ¿cómo contabiliza el terreno?

Objetivo: determinar si la entidad hace la segregación de los elementos de propiedades, planta y equipo al momento de su adquisición de acuerdo a lo establecido en la normativa contable vigente.

Descripción de las variables		Frecuencia	
		Absoluta	Relativa %
a)	De forma conjunta con el edificio	0	0
b)	Separado el costo del edificio y del terreno	38	100
c)	Otro	0	0
TOTAL		38	100



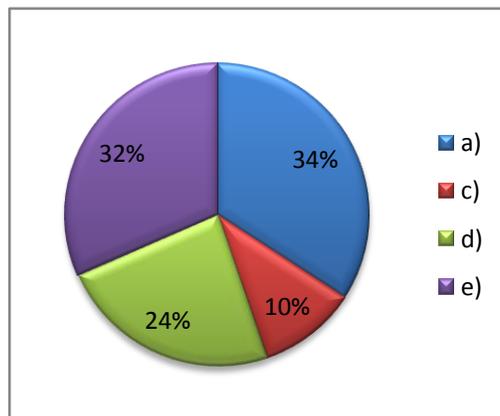
Análisis:

El 100% de las empresas encuestadas contabiliza por separado el costo del edificio y del terreno cuando adquiere o construye un edificio.

8. ¿De qué manera miden el costo de la propiedad, planta y equipo cuando es adquirida por medio de permutas comerciales?

Objetivo: determinar qué criterio aplican en el reconocimiento del costo del activo fijo cuando es adquirido mediante permutas comerciales.

Descripción de las variables	Frecuencia	
	Absoluta	Relativa %
a) Al valor razonable del bien recibido	13	34
b) Al valor razonable del bien entregado	0	0
c) Al valor en libros del bien entregado	4	10
d) Otro	9	24
e) No se adquieren por medio de permutas	12	32
TOTAL	38	100



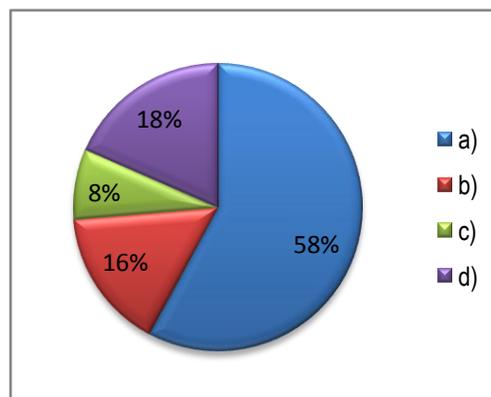
Análisis:

El 34% de las empresas que se encuestó miden el costo de la propiedad planta y equipo adquirido por medio de permutas comerciales al valor razonable del bien recibido, el 10% al valor en libros del bien entregado, el 24% utiliza otra forma de medición, y el 32% afirman que no adquieren este tipo de bienes por medio de permutas.

9. ¿Cómo contabiliza el costo de las piezas de repuesto importantes que se esperan utilizar durante más de un ejercicio contable?

Objetivo: identificar el tratamiento que se le da a los desembolsos provenientes de reemplazo de piezas de repuestos importantes y equipo de mantenimiento, en las empresas del sector construcción, con el fin de determinar si éstos han sido aplicados de acuerdo a lo que se establece en la normativa contable vigente.

Descripción de las variables	Frecuencia	
	Absoluta	Relativa %
a) Se reconocen como un gasto del ejercicio	22	58
b) Se adicionan al costo del bien principal	6	16
c) Se reconocen como inventario	3	8
d) Otro.	7	18
TOTAL	38	100



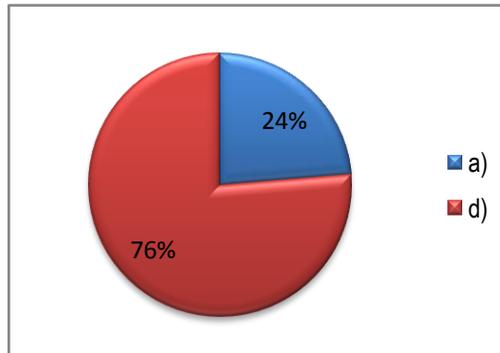
Análisis:

Del total de los encuestados, el 58% manifestaron reconocer como un gasto del ejercicio el costo de las piezas de repuesto importantes que se esperan utilizar durante mas de un ejercicio contable, el 16% lo adicionan al costo del bien principal, el 8% lo reconocen como inventario, y un 18% no adquieren repuestos importantes.

10. Si la empresa hace inspecciones en las propiedades, planta y equipo en busca de defectos, ¿cómo registra el costo de estas revisiones?

Objetivo: conocer si las entidades del sector construcción adicionan el costo de las inspecciones generales para las maquinarias y equipos importantes al importe en libros de las propiedades, planta y equipo.

Descripción de las variables	Frecuencia	
	Absoluta	Relativa %
a) Se reconocen como un gasto del periodo	9	24
b) Se añade al valor del bien	0	0
c) Otro.	0	0
d) No se realizan este tipo de inspecciones	29	76
TOTAL	38	100



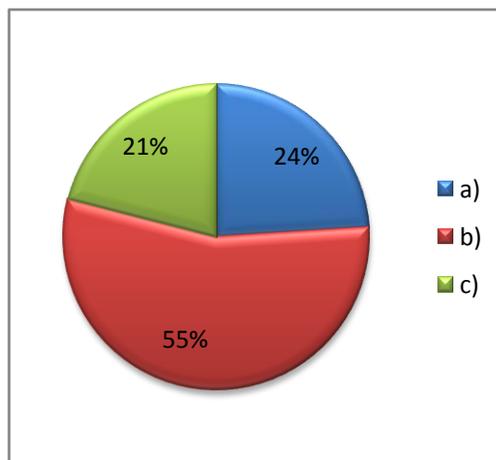
Análisis:

Del total de los encuestados, el 24% reconocen el costo de las inspecciones que se realizan en las propiedades, planta y equipo como un gasto del periodo, el 76% afirman que no realizan este tipo de inspecciones.

11. ¿Cómo mide la entidad las propiedades, planta y equipo posteriormente a su reconocimiento inicial?

Objetivo: determinar si las empresas consideran el deterioro para la medición posterior de los elementos de propiedades, planta y equipo.

Descripción de las variables		Frecuencia	
		Absoluta	Relativa %
a)	A su valor razonable	9	24
b)	Al costo histórico menos la depreciación acumulada y pérdidas por deterioro	21	55
c)	Al menor entre el valor en libros y el precio de mercado	8	21
d)	Otro.	0	0
TOTAL		38	100



Análisis:

Según el resultado de la encuesta, el 55% de las empresas miden la propiedad, planta y equipo posteriormente a su reconocimiento inicial, al costo histórico menos la depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, el 24% lo hacen a su valor razonable, y el 21% al menor entre el valor en libros y el precio de mercado.

12. ¿Qué aspectos considera la empresa para estimar la vida útil de los bienes?

Objetivo: conocer cuál es la base o factores utilizados en la práctica para determinar las vidas útiles.

Descripción de las variables		Frecuencia	
		Absoluta	Relativa %
a)	De acuerdo a la utilización del activo prevista por un experto	8	21
b)	De acuerdo al artículo 30 de la ley del Impuesto Sobre la Renta	30	79
c)	Por conocimiento empírico	0	0
d)	De acuerdo al desgaste físico esperado	5	13
e)	Otros	0	0

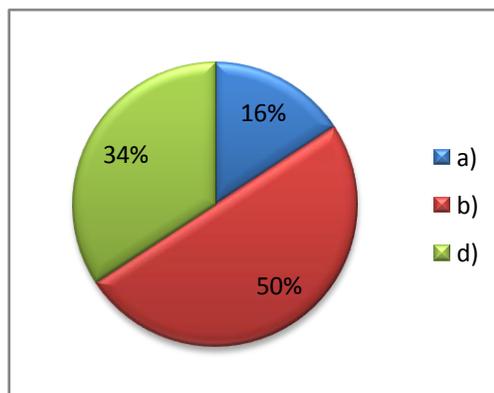
Análisis:

Con base a la frecuencia absoluta se observa que el 79% de las empresas estiman la vida útil de los bienes de acuerdo al artículo 30 de la Ley del Impuesto sobre la Renta; el 21% utilizan el criterio de la utilización del activo prevista por un experto; y el 13% consideran el desgaste físico esperado de los bienes.

13. ¿Qué factores considera para la estimación del valor residual de un elemento de las propiedades, planta y equipo?

Objetivo: conocer los parámetros que las empresas del sector construcción, utilizan para determinar el valor residual de los elementos de las propiedades, planta y equipo, con el fin de identificar si este tipo de empresas están aplicando los criterios contables vigentes.

Descripción de las variables		Frecuencia	
		Absoluta	Relativa %
a)	Probabilidad de un mercado activo para el bien en el futuro	6	16
b)	Criterio de administración	19	50
c)	Otro	0	0
d)	No se establecen valores residuales	13	34
TOTAL		38	100



Análisis:

Al consultar sobre qué factores consideran las empresas para la estimación del valor residual de un elemento de propiedad, planta y equipo, el 50% manifestó que utiliza el criterio de la administración, el 16% considera la probabilidad de un mercado activo para el bien en el futuro, y un 34% afirma no establecer valores residuales.

14. ¿Qué indicadores considera la entidad para la determinación del deterioro de las propiedades, planta y equipo?

Objetivo: evaluar qué factores consideran las empresas para la determinación de deterioro de los bienes.

Descripción de las variables		Frecuencia	
		Absoluta	Relativa %
a)	Deterioro físico del activo	14	37
b)	Cambios significativos en el valor de mercado del bien	11	29
c)	Cambios tecnológicos	12	32
d)	Planes para vender el activo	4	11
e)	Otros.	3	8
f)	La empresa no determina pérdida por deterioro	21	55

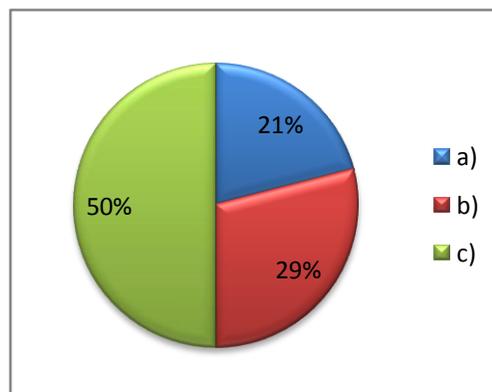
Analisis:

Con base a la frecuencia absoluta se observa que el 55% de las empresas no determinan pérdidas por deterioro; el 37% de los encuestados afirman que para determinar el deterioro de las propiedades, planta y equipo consideran el desgaste físico de los activos; el 11% toma en cuenta los planes para vender el activo; y solamente un 8% utilizan otros criterios.

15. ¿Cómo se determina la pérdida por deterioro de valor de los elementos de propiedades, planta y equipo?

Objetivo: conocer como se determina la pérdida por deterioro de las propiedades, planta y equipo en las empresas del sector construcción.

Descripción de las variables	Frecuencia	
	Absoluta	Relativa %
a) Comparando el valor en libros con el importe recuperable	8	21
b) Comparando el valor en libros con el valor razonable	11	29
c) La empresa no tiene políticas para reconocer el deterioro	19	50
TOTAL	38	100



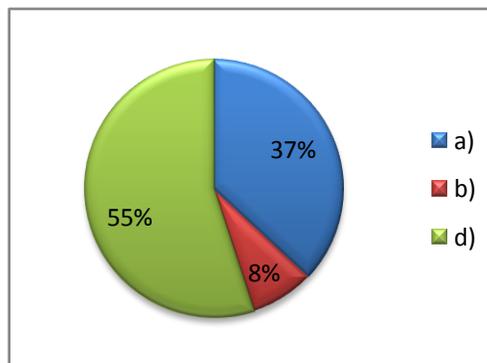
Análisis:

El 50% de los encuestados manifestaron que no tienen como política el reconocimiento de pérdidas por deterioro, el 29% determina el deterioro comparando el valor en libros con el valor razonable, y el 21% lo hace comparando el valor en libros con el importe recuperable.

16. ¿Qué tratamiento se le da al deterioro de los elementos de propiedad, planta y equipo?

Objetivo: conocer que tratamiento contablemente que se le da a la pérdida por deterioro de valor.

Descripción de las variables	Frecuencia	
	Absoluta	Relativa %
a) Se reconoce una perdida	14	37
b) Se modifica la vida útil del bien	3	8
c) Otros.	0	0
d) La empresa no tiene como política el reconocimiento de deterioro	21	55
TOTAL	38	100



Análisis:

Del total de los encuestados, el 37% reconoce una pérdida por el deterioro de los elementos de propiedades, planta y equipo, el 8% modifica la vida útil del bien, y el 55% no tiene como política el reconocimiento de deterioro.

17. ¿Qué información revela la empresa en las notas a los estados financieros en lo referente a las propiedades, planta y equipo?

Objetivo: conocer qué información se revela en las notas explicativas sobre las propiedades, planta y equipo.

Descripción de las variables		Frecuencia	
		Absoluta	Relativa %
a)	Bases de medición utilizadas	14	37
b)	Métodos de depreciación utilizados	19	50
c)	Vidas útiles o porcentajes de depreciación utilizados	15	39
d)	Importes en libros, depreciación acumulada y deterioro	25	66
e)	Una conciliación entre el importe en libros al principio y al final del periodo	18	47
f)	Otros.	0	0
g)	No se hacen notas acerca de esta clase de activos	0	0

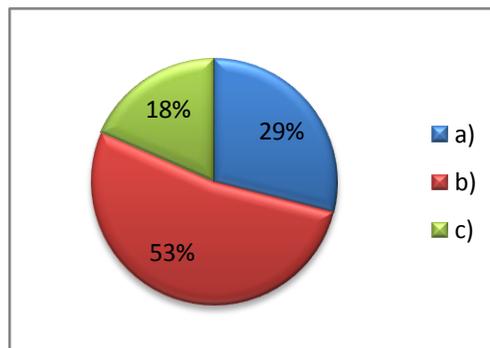
Análisis:

De acuerdo a la frecuencia absoluta se observa que el 66% de las empresas revelan en las notas a los estados financieros los importes en libros, depreciación acumulada y deterioro; el 50% los métodos de depreciación utilizados; el 47% una conciliación entre el importe en libros al principio y al final del periodo; el 39% vidas útiles o porcentajes de depreciación utilizados; y el 37% las bases de medición utilizadas.

18. ¿Posee la empresa políticas por escrito para el ciclo contable de las propiedades, planta y equipo?

Objetivo: determinar si las empresas poseen políticas contables por escrito sobre el tratamiento contable de las propiedades, planta y equipo.

Descripción de las variables		Frecuencia	
		Absoluta	Relativa %
a)	Si las posee por escrito	11	29
b)	Si las posee, pero no por escrito	20	53
c)	No posee	7	18
TOTAL		38	100



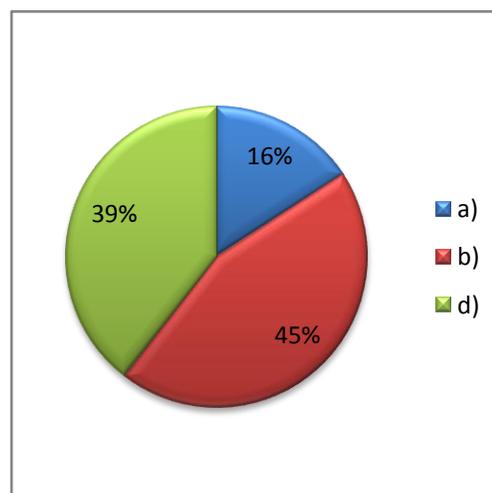
Análisis:

El 53 % de los encuestados afirma que sí posee políticas contables referentes al ciclo contable de las propiedades, planta y equipo, pero no las tiene por escrito; el 29 % sí posee dichas políticas por escrito, y el 18% opinó que no poseen políticas relacionadas a dichos activos.

19. ¿Qué marco de referencia aplica la empresa para la elaboración Estados Financieros?

Objetivo: conocer que marco de información financiera están aplicando las empresas dedicadas a la construcción en El Salvador.

Descripción de las variables		Frecuencia	
		Absoluta	Relativa %
a)	Normas de contabilidad financiera (NCF)	6	16
b)	Aspectos contenidos en la legislación tributaria	17	45
c)	Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)	0	0
d)	Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES)	15	39
e)	Conocimientos empíricos	0	0
f)	Otros.	0	0
TOTAL		38	100



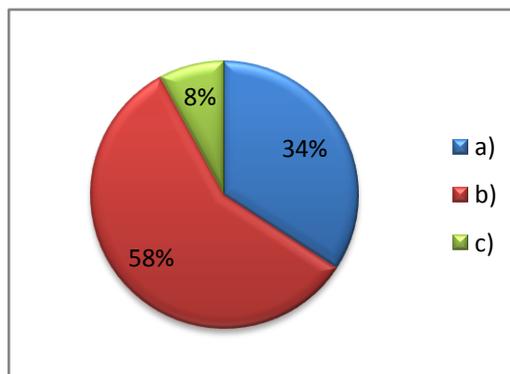
Análisis:

De las 38 empresas encuestadas, el 45% afirma que aplica aspectos contenidos en la legislación tributaria para la elaboración de los estados financieros, el 39% aplica la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), y en cambio el 16% aplica Normas de Contabilidad Financiera (NCF).

20. ¿El personal del área contable ha recibido capacitaciones acerca de la NIIF para las PYMES?

Objetivo: saber si el personal del área contable ha sido capacitado para aplicar la normativa contable.

Descripción de las variables	Frecuencia	
	Absoluta	Relativa %
a) Si, se ha recibido suficiente capacitación	13	34
b) Se ha recibido poca capacitación	22	58
c) El personal no ha recibido ninguna capacitación	3	8
TOTAL	38	100



Análisis:

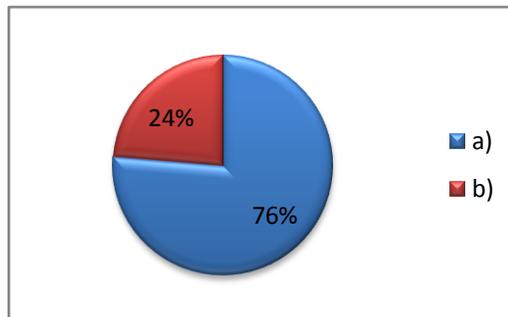
El 58% de los encuestados respondió que el personal ha recibido poca capacitación acerca de la NIIF para las PYMES, el 34% afirma que se ha recibido suficiente capacitación, y el 8% asegura que el personal no ha recibido ninguna capacitación acerca del tema.

21. ¿Qué tan importante considera para el sector construcción, la existencia de documentos de consulta que aborden el ciclo contable de las propiedades, planta y equipo con base a la NIIF para las PYMES?

Objetivo: determinar la importancia y aceptación que el sector construcción le daría a la investigación, y la necesidad de elaborar la propuesta sobre el ciclo contable de las propiedades, planta y equipo.

Anexo 2

Descripción de las variables	Frecuencia	
	Absoluta	Relativa %
a) Muy Importante	29	76
b) Importante	9	24
c) Poco relevante	0	0
d) No necesario	0	0
e) No aportaría en nada al sector	0	0
TOTAL	38	100



Análisis:

El 76% de las empresas encuestadas consideran muy importante la existencia de documentos de consulta que aborden el ciclo contable de las propiedades, planta y equipo con base a la NIIF para las PYMES, por otra parte un 24% considera solamente importante la existencia de dichos documentos, sin embargo nadie respondió que no es necesario o que no aportaría en nada la existencia de este tipo de documentos.

ANEXO 3: CUADROS DE DEPRECIACIÓN DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

ANEXO 3.1: CUADRO DE DEPRECIACIÓN ACUMULADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

Fecha	Cantidad	Descripción	Marca	Modelo	Costo histórico	Vida útil estimada (en años)	Cuota Dep. Anual	Depreciación Acumulada al 31/12/11	Depreciación 2012	Depreciación Acumulada al 31/12/12	Menos Deterioro 2012	Valor en Libros
MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA												
15/01/2004	10	Escritorios de madera y hierro			\$ 2,500.00	5	\$ 500.00	\$ 2,500.00		\$ 2,500.00	\$ -	\$ -
15/01/2004	10	Computadora	HP	Intel Pentium 4	\$ 4,000.00	5	\$ 800.00	\$ 4,000.00		\$ 4,000.00	\$ -	\$ -
15/01/2004	10	Modulos para computadora			\$ 750.00	5	\$ 150.00	\$ 750.00		\$ 750.00	\$ -	\$ -
15/01/2004	10	Sillas secretariales			\$ 800.00	5	\$ 160.00	\$ 800.00		\$ 800.00	\$ -	\$ -
31/08/2009	15	Computadora	HP	Dual Core	\$ 7,500.00	5	\$ 1,500.00	\$ 3,500.00	\$ 1,500.00	\$ 5,000.00	\$ -	\$ 2,500.00
31/08/2009	15	Modulos para computadora			\$ 1,500.00	5	\$ 300.00	\$ 700.00	\$ 300.00	\$ 1,000.00	\$ -	\$ 500.00
31/08/2009	15	Sillas secretariales			\$ 1,350.00	5	\$ 270.00	\$ 630.00	\$ 270.00	\$ 900.00	\$ -	\$ 450.00
31/08/2009	15	Escritorios de madera y hierro			\$ 4,500.00	5	\$ 900.00	\$ 2,100.00	\$ 900.00	\$ 3,000.00	\$ -	\$ 1,500.00
		TOTAL MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA			\$ 22,900.00			\$ 14,980.00	\$ 2,970.00	\$ 17,950.00	\$ -	\$ 4,950.00
EQUIPO DE TRANSPORTE												
01/05/2004	1	Pick up año 2004 color gris	Toyota	Hilux 4x4	\$ 22,000.00	10	\$ 2,200.00	\$ 16,866.67	\$ 2,200.00	\$ 19,066.67	\$ -	\$ 2,933.33
01/05/2004	1	Pick up año 2004 color blanco	Toyota	Hilux 4x4	\$ 23,000.00	10	\$ 2,300.00	\$ 17,633.33	\$ 2,300.00	\$ 19,933.33	\$ -	\$ 3,066.67
31/05/2011	1	Pick up año 2004 color rojo	Toyota	Hilux 4x4	\$ 25,000.00	10	\$ 2,500.00	\$ 1,458.33	\$ 2,500.00	\$ 3,958.33	\$ -	\$ 21,041.67
		TOTAL EQUIPO DE TRANSPORTE			\$ 70,000.00			\$ 35,958.33	\$ 7,000.00	\$ 42,958.33	\$ -	\$ 27,041.67
MAQUINARIA												
31/05/2001	1	Cargador Frontal	Case	M11-C290	\$ 90,000.00	10	\$ 9,000.00	\$ 90,000.00	\$ -	\$ 90,000.00	\$ -	\$ -
10/01/2012		Inspecciones generales			\$ 2,034.00	2	\$ 1,017.00		\$ 989.66	\$ 989.66	\$ -	\$ 1,044.34
31/12/2012		Baja por venta			\$ (92,034.00)					\$ (90,989.66)	\$ -	\$ (1,044.34)
		Subtotal			\$ -			\$ 90,000.00	\$ 989.66	\$ 0.00	\$ -	\$ -
20/01/2012	1	Cargador Frontal	Caterpillar	M11-C300	\$ 121,215.00	10	\$ 12,121.50		\$ 11,469.81	\$ 11,469.81	\$ -	\$ 109,745.19
		Total Cargadores Frontales			\$ 121,215.00			\$ 90,000.00	\$ 12,459.47	\$ 11,469.81	\$ -	\$ 109,745.19
31/05/2004	1	Retroexcavadora	Case	590SM II 4x4	\$ 27,000.00	10	\$ 2,700.00	\$ 20,475.00	\$ 2,700.00	\$ 23,175.00	\$ -	\$ 3,825.00
31/05/2004		Brazo excavador			\$ 6,000.00	6	\$ 1,000.00	\$ 6,000.00		\$ 6,000.00	\$ -	\$ -
15/01/2012		Baja de Brazo excavador			\$ (6,000.00)					\$ (6,000.00)	\$ -	\$ -
31/05/2004		Motor			\$ 2,000.00	5	\$ 400.00	\$ 2,000.00		\$ 2,000.00	\$ -	\$ -
10/01/2012		Inspecciones generales			\$ 2,825.00	2	\$ 1,412.50		\$ 1,374.53	\$ 1,374.53	\$ -	\$ 1,450.47
15/01/2012		Brazo excavador			\$ 10,170.00	6	\$ 1,695.00		\$ 1,624.38	\$ 1,624.38	\$ -	\$ 8,545.63
		Total Retroexcavadora			\$ 41,995.00			\$ 28,475.00	\$ 5,698.90	\$ 28,173.90	\$ -	\$ 13,821.10

Anexo 3

01/06/2004	1	Camión de Volteo, Base	Caterpillar	769D	\$ 22,000.00	15	\$ 1,466.67	\$ 11,122.22	\$ 1,466.67	\$ 12,588.89	\$ -	\$ 9,411.11
31/12/2012		Deterioro del valor de la Base del camión de Volteo									\$ (3,453.43)	\$ (3,453.43)
01/06/2004		Motor			\$ 6,000.00	10	\$ 600.00	\$ 4,550.00	\$ 600.00	\$ 5,150.00	\$ -	\$ 850.00
01/06/2004		Caja de volteo			\$ 15,000.00	8	\$ 1,875.00	\$ 14,218.75	\$ 781.25	\$ 15,000.00	\$ -	\$ -
10/01/2012		Inspecciones generales			\$ 2,486.00	2	\$ 1,243.00		\$ 1,209.59	\$ 1,209.59	\$ -	\$ 1,276.41
		Subtotal camión de volteo			\$ 45,486.00			\$ 29,890.97	\$ 4,057.50	\$ 33,948.47	\$ (3,453.43)	\$ 8,084.10
31/01/2012	1	Camión de Volteo	Kenworth	T-30	\$ 108,227.74	10	\$ 10,822.77		\$ 9,920.88	\$ 9,920.88	\$ -	\$ 98,306.86
		Total Camiones de Volteo			\$ 153,713.74			\$ 29,890.97	\$ 13,978.38	\$ 43,869.35	\$ (3,453.43)	\$ 106,390.96
01/08/2004	1	Motoniveladora	Caterpillar	12H	\$ 132,000.00	10	\$ 13,200.00	\$ 97,900.00	\$ 13,200.00	\$ 111,100.00	\$ -	\$ 20,900.00
10/01/2012		Inspecciones generales			\$ 2,825.00	2	\$ 1,412.50		\$ 1,374.53	\$ 1,374.53	\$ -	\$ 1,450.47
		Total Motoniveladora			\$ 134,825.00			\$ 97,900.00	\$ 14,574.53	\$ 112,474.53	\$ -	\$ 22,350.47
01/03/2005	1	Máquina Topadora (Bulldozer)	Caterpillar	D6TXL	\$ 145,000.00	10	\$ 14,500.00	\$ 99,083.33	\$ 14,500.00	\$ 113,583.33	\$ -	\$ 31,416.67
10/01/2012		Inspecciones generales			\$ 3,955.00	2	\$ 1,977.50		\$ 1,924.34	\$ 1,924.34	\$ -	\$ 2,030.66
		Total Máquina Topadora (Bulldozer)			\$ 148,955.00			\$ 99,083.33	\$ 16,424.34	\$ 115,507.67	\$ -	\$ 33,447.33
01/05/2005	1	Camión Mezclador de Concreto	John Deere	DFL3250A1	\$ 65,000.00	8	\$ 8,125.00	\$ 54,166.67	\$ 8,125.00	\$ 62,291.67	\$ -	\$ 2,708.33
10/01/2012		Inspecciones generales			\$ 3,390.00	2	\$ 1,695.00		\$ 1,649.44	\$ 1,649.44	\$ -	\$ 1,740.56
		Total Camión Mezclador de Concreto			\$ 68,390.00			\$ 54,166.67	\$ 9,774.44	\$ 63,941.10	\$ -	\$ 4,448.90
01/01/2007	1	Aplanadora o Rodillo	Komatsu	4BT3.9	\$ 35,000.00	8	\$ 4,375.00	\$ 21,875.00	\$ 729.17	\$ 22,604.17	\$ -	\$ 12,395.83
10/01/2012		Inspecciones generales			\$ 1,695.00	2	\$ 847.50		\$ 118.47	\$ 118.47	\$ -	\$ 1,576.53
28/02/2012		Baja de aplanadora por permuta comercial			\$ (36,695.00)					\$ (22,722.63)	\$ -	\$ (13,972.37)
		Subtotal			\$ -			\$ 21,875.00	\$ 847.63	\$ -	\$ -	\$ -
01/01/2007	1	Aplanadora o Rodillo	Komatsu	4CT3.5	\$ 35,000.00	8	\$ 4,375.00	\$ 21,875.00	\$ 4,375.00	\$ 26,250.00	\$ -	\$ 8,750.00
10/01/2012		Inspecciones generales			\$ 1,695.00	2	\$ 847.50		\$ 824.72	\$ 824.72	\$ -	\$ 870.28
		Subtotal			\$ 36,695.00			\$ 21,875.00	\$ 5,199.72	\$ 27,074.72	\$ -	\$ 9,620.28
		Total Aplanadoras			\$ 36,695.00			\$ 43,750.00	\$ 6,047.35	\$ 27,074.72	\$ -	\$ 9,620.28
31/08/2005	1	Camión Cisterna de Agua	Bomag	EQB180-20	\$ 45,000.00	8	\$ 5,625.00	\$ 35,625.00	\$ 5,625.00	\$ 41,250.00	\$ -	\$ 3,750.00
10/01/2012		Inspecciones generales			\$ 2,599.00	2	\$ 1,299.50		\$ 1,264.57	\$ 1,264.57	\$ -	\$ 1,334.43
		Total Camión Cisterna de Agua			\$ 47,599.00			\$ 35,625.00	\$ 6,889.57	\$ 42,514.57	\$ -	\$ 5,084.43
01/11/2008	4	Torres de luz	Magnum	MLT3060	\$ 20,000.00	5	\$ 4,000.00	\$ 12,666.67	\$ 4,000.00	\$ 16,666.67	\$ -	\$ 3,333.33
01/09/2009	2	Bomba achicadora	Honda	WT30	\$ 1,000.00	5	\$ 200.00	\$ 466.67	\$ 200.00	\$ 666.67	\$ -	\$ 333.33
28/02/2012	1	Máquina generadora de energía	Case	D343	\$ 13,972.37	5	\$ 2,794.47		\$ 2,328.73	\$ 2,328.73	\$ -	\$ 11,643.64
		TOTAL MAQUINARIA			\$ 788,360.11			\$ 492,024.31	\$ 92,375.70	\$ 464,687.72	\$ (3,453.43)	\$ 320,218.96

Anexo 3

EDIFICIOS												
31/01/2004	1	Estructura del edificio oficinas administrativas			\$ 25,000.00	25	\$ 1,000.00	\$ 7,916.67	\$ 1,000.00	\$ 8,916.67	\$ -	\$ 16,083.33
31/01/2004		Techo			\$ 10,000.00	10	\$ 1,000.00	\$ 7,916.67	\$ 1,000.00	\$ 8,916.67	\$ -	\$ 1,083.33
31/01/2004		Piso			\$ 25,000.00	20	\$ 1,250.00	\$ 9,895.83	\$ 1,250.00	\$ 11,145.83	\$ -	\$ 13,854.17
31/01/2004		Instalación eléctrica			\$ 15,000.00	15	\$ 1,000.00	\$ 7,916.67	\$ 1,000.00	\$ 8,916.67	\$ -	\$ 6,083.33
TOTAL EDIFICIOS					\$ 75,000.00			\$ 33,645.83	\$ 4,250.00	\$ 37,895.83	\$ -	\$ 37,104.17
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO TOMADOS EN ARRENDAMIENTO FINANCIERO												
15/02/2012	1	Máquina Topadora (Bulldozer)	Caterpillar	F8VXL	\$ 125,753.74	5	\$ 25,150.75		\$ 21,932.05	\$ 21,932.05	\$ -	\$ 103,821.69
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO TOMADOS EN ARRENDAMIENTO FINANCIERO					\$ 125,753.74				\$ 21,932.05	\$ 21,932.05	\$ -	\$ 103,821.69
TOTAL DEPRECIACIÓN					\$ 1082,013.85			\$ 576,608.47	\$ 128,527.75	\$ 585,423.93	\$ (3,453.43)	\$ 493,136.49

ANEXO 3.2: CUADRO DE DEPRECIACIÓN - CAMIÓN DE VOLTEO, COMPONENTE: BASE

Fecha	Cantidad	Descripción	Costo histórico	Vida útil estimada (en años)	Cuota Dep. Anual	Depreciación Acumulada al 31/12/11	Depreciación 2012	Depreciación Acumulada al 31/12/12	Valor en Libros
01/06/2004	1	Camión de Volteo, Caterpillar, modelo 769D, Base	\$ 22,000.00	15	\$ 1,466.67	\$ 11,122.22	\$ 1,466.67	\$ 12,588.89	\$ 9,411.11

ANEXO 3.3 EFECTOS DEL DETERIORO EN LA DEPRECIACIÓN

CUADRO DE DEPRECIACIÓN ACUMULADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 - CAMIÓN DE VOLTEO, COMPONENTE: BASE

Fecha	Cantidad	Descripción	Valor en Libros al 31 de Diciembre 2012	Deterioro de valor	Valor en libros ajustado	Nueva Vida útil estimada	Cuota Dep. Anual	Depreciación 2013	Valor en libros al 31/12/13
01/01/2013	1	Camión de Volteo, Caterpillar, modelo 769D, Base	\$ 9,411.11	\$ 3,453.43	\$ 5,957.68	5	\$ 1,191.54	\$ 1,191.54	\$ 4,766.14

ANEXO 3.4 EFECTOS DE LA REVERSIÓN DEL DETERIORO EN LA DEPRECIACIÓN

CUADRO DE DEPRECIACIÓN ACUMULADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 - CAMIÓN DE VOLTEO, COMPONENTE: BASE

Fecha	Cantidad	Descripción	Valor en Libros al 31 de Diciembre 2013	Reversión del deterioro de valor	Valor en libros ajustado	Vida útil restante	Cuota Dep. Anual	Depreciación 2014	Valor en libros al 31/12/14
01/01/2014	1	Camión de Volteo, Caterpillar, modelo 769D, Base	\$ 4,766.14	\$ 3,453.43	\$ 8,219.57	4	\$ 2,054.89	\$ 2,054.89	\$ 6,164.68

ANEXO 4: DISTRIBUCIÓN DE LA DEPRECIACIÓN DEL AÑO 2012

Fecha	Cantidad	Descripción	Costo histórico	Vida útil estimada (en años)	Cuota Dep. Anual	Depreciación Acumulada al 31/12/11	Depreciación 2012	Terracería del 15/03/12 al 15/04/12 = 1mes	Cimientos del 16/04/12 al 16/07/12 = 3 meses	Columnas y paredes del 17/07/12 al 17/10/12 = 3 meses	Total Imputado al Costo	Gasto Administrativo
		MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA										
15/01/2004	10	Escritorios de madera y hierro	\$ 2,500.00	5	\$ 500.00	\$ 2,500.00						
15/01/2004	10	Computadora	\$ 4,000.00	5	\$ 800.00	\$ 4,000.00						
15/01/2004	10	Modulos para computadora	\$ 750.00	5	\$ 150.00	\$ 750.00						
15/01/2004	10	Sillas secretariales	\$ 800.00	5	\$ 160.00	\$ 800.00						
31/08/2009	15	Computadora	\$ 7,500.00	5	\$ 1,500.00	\$ 3,500.00	\$ 1,500.00					\$ 1,500.00
31/08/2009	15	Modulos para computadora	\$ 1,500.00	5	\$ 300.00	\$ 700.00	\$ 300.00					\$ 300.00
31/08/2009	15	Sillas secretariales	\$ 1,350.00	5	\$ 270.00	\$ 630.00	\$ 270.00					\$ 270.00
31/08/2009	15	Escritorios de madera y hierro	\$ 4,500.00	5	\$ 900.00	\$ 2,100.00	\$ 900.00					\$ 900.00
		OFICINA	\$ 22,900.00			\$ 14,980.00	\$ 2,970.00					\$ 2,970.00
		EQUIPO DE TRANSPORTE										
01/05/2004	1	Pick up año 2004 color gris	\$ 22,000.00	10	\$ 2,200.00	\$ 16,866.67	\$ 2,200.00					\$ 2,200.00
01/05/2004	1	Pick up año 2004 color blanco	\$ 23,000.00	10	\$ 2,300.00	\$ 17,633.33	\$ 2,300.00	\$ 191.67	\$ 575.00	\$ 575.00	\$ 1,341.67	\$ 958.33
31/05/2011	1	Pick up año 2004 color rojo	\$ 25,000.00	10	\$ 2,500.00	\$ 1,458.33	\$ 2,500.00	\$ 208.33	\$ 625.00	\$ 625.00	\$ 1,458.33	\$ 1,041.67
		TOTAL EQUIPO DE TRANSPORTE	\$ 70,000.00			\$ 35,958.33	\$ 7,000.00	\$ 400.00	\$ 1,200.00	\$ 1,200.00	\$ 2,800.00	\$ 4,200.00
		MAQUINARIA										
31/05/2001	1	Cargador Frontal	\$ 90,000.00	10	\$ 9,000.00	\$ 90,000.00	\$ -					
10/01/2012		Inspecciones generales	\$ 2,034.00	2	\$ 1,017.00		\$ 989.66	\$ 84.75			\$ 84.75	\$ 904.91
31/12/2012		Baja por venta	\$ (92,034.00)									
		Subtotal	\$ -			\$ 90,000.00	\$ 989.66					
20/01/2012	1	Cargador Frontal	\$ 121,215.00	10	\$ 12,121.50		\$ 11,469.81	\$ 1,010.13			\$ 1,010.13	\$ 10,459.68
		Total Cargadores Frontales	\$ 121,215.00			\$ 90,000.00	\$ 12,459.47					
31/05/2004	1	Retroexcavadora	\$ 27,000.00	10	\$ 2,700.00	\$ 20,475.00	\$ 2,700.00	\$ 225.00			\$ 225.00	\$ 2,475.00
31/05/2004		Brazo excavador	\$ 6,000.00	6	\$ 1,000.00	\$ 6,000.00						
15/01/2012		Baja de Brazo excavador	\$ (6,000.00)									
31/05/2004		Motor	\$ 2,000.00	5	\$ 400.00	\$ 2,000.00						
10/01/2012		Inspecciones generales	\$ 2,825.00	2	\$ 1,412.50		\$ 1,374.53	\$ 117.71			\$ 117.71	\$ 1,256.82
15/01/2012		Brazo excavador	\$ 10,170.00	6	\$ 1,695.00		\$ 1,624.38	\$ 141.25			\$ 141.25	\$ 1,483.13
		Total Retroexcavadora	\$ 41,995.00			\$ 28,475.00	\$ 5,698.90					

Anexo 4

01/06/2004	1	Camión de Volteo, Base	\$ 22,000.00	15	\$ 1,466.67	\$ 11,122.22	\$ 1,466.67	\$ 122.22	\$ 366.67	\$ 366.67	\$ 855.56	\$ 611.11
31/12/2012		Deterioro del valor de la Base del camión de Volteo										
01/06/2004		Motor	\$ 6,000.00	10	\$ 600.00	\$ 4,550.00	\$ 600.00	\$ 50.00	\$ 150.00	\$ 150.00	\$ 350.00	\$ 250.00
01/06/2004		Caja de volteo	\$ 15,000.00	8	\$ 1,875.00	\$ 14,218.75	\$ 781.25	\$ 156.25	\$ 468.75	\$ 156.25	\$ 781.25	\$ -
10/01/2012		Inspecciones generales	\$ 2,486.00	2	\$ 1,243.00		\$ 1,209.59	\$ 103.58	\$ 310.75	\$ 310.75	\$ 725.08	\$ 484.51
		Subtotal camión de volteo	\$ 45,486.00			\$ 29,890.97	\$ 4,057.50					
31/01/2012	1	Camión de Volteo	\$ 108,227.74	10	\$ 10,822.77		\$ 9,920.88	\$ 901.90			\$ 901.90	\$ 9,018.98
		Total Camiones de Volteo	\$ 153,713.74			\$ 29,890.97	\$ 13,978.38					
01/08/2004	1	Motoniveladora	\$ 132,000.00	10	\$ 13,200.00	\$ 97,900.00	\$ 13,200.00	\$ 1,100.00			\$ 1,100.00	\$ 12,100.00
10/01/2012		Inspecciones generales	\$ 2,825.00	2	\$ 1,412.50		\$ 1,374.53	\$ 117.71			\$ 117.71	\$ 1,256.82
		Total Motoniveladora	\$ 134,825.00			\$ 97,900.00	\$ 14,574.53					
01/03/2005	1	Máquina Topadora (Bulldozer)	\$ 145,000.00	10	\$ 14,500.00	\$ 99,083.33	\$ 14,500.00	\$ 1,208.33			\$ 1,208.33	\$ 13,291.67
10/01/2012		Inspecciones generales	\$ 3,955.00	2	\$ 1,977.50		\$ 1,924.34	\$ 164.79			\$ 164.79	\$ 1,759.55
		Total Máquina Topadora (Bulldozer)	\$ 148,955.00			\$ 99,083.33	\$ 16,424.34					
01/05/2005	1	Camión Mezclador de Concreto	\$ 65,000.00	8	\$ 8,125.00	\$ 54,166.67	\$ 8,125.00		\$ 2,031.25	\$ 2,031.25	\$ 4,062.50	\$ 4,062.50
10/01/2012		Inspecciones generales	\$ 3,390.00	2	\$ 1,695.00		\$ 1,649.44		\$ 423.75	\$ 423.75	\$ 847.50	\$ 801.94
		Total Camión Mezclador de Concreto	\$ 68,390.00			\$ 54,166.67	\$ 9,774.44					
01/01/2007	1	Aplanadora o Rodillo	\$ 35,000.00	8	\$ 4,375.00	\$ 21,875.00	\$ 729.17					\$ 729.17
10/01/2012		Inspecciones generales	\$ 1,695.00	2	\$ 847.50		\$ 118.47					\$ 118.47
28/02/2012		Baja de aplanadora por permuta comercial	\$ (36,695.00)									
		Subtotal	\$ -			\$ 21,875.00	\$ 847.63					
01/01/2007	1	Aplanadora o Rodillo	\$ 35,000.00	8	\$ 4,375.00	\$ 21,875.00	\$ 4,375.00	\$ 364.58			\$ 364.58	\$ 4,010.42
10/01/2012		Inspecciones generales	\$ 1,695.00	2	\$ 847.50		\$ 824.72	\$ 70.63			\$ 70.63	\$ 754.09
		Subtotal	\$ 36,695.00			\$ 21,875.00	\$ 5,199.72					
		Total Aplanadoras	\$ 36,695.00			\$ 43,750.00	\$ 6,047.35					
31/08/2005	1	Camión Cisterna de Agua	\$ 45,000.00	8	\$ 5,625.00	\$ 35,625.00	\$ 5,625.00		\$ 1,406.25	\$ 1,406.25	\$ 2,812.50	\$ 2,812.50
10/01/2012		Inspecciones generales	\$ 2,599.00	2	\$ 1,299.50		\$ 1,264.57		\$ 324.88	\$ 324.88	\$ 649.76	\$ 614.81
		Total Camión Cisterna de Agua	\$ 47,599.00			\$ 35,625.00	\$ 6,889.57					

Anexo 4

01/11/2008	4	Torres de luz	\$ 20,000.00	5	\$ 4,000.00	\$ 12,666.67	\$ 4,000.00	\$ 333.33	\$ 1,000.00	\$ 1,000.00	\$ 2,333.33	\$ 1,666.67
01/09/2009	2	Bomba achicadora	\$ 1,000.00	5	\$ 200.00	\$ 466.67	\$ 200.00		\$ 50.00	\$ 50.00	\$ 100.00	\$ 100.00
28/02/2012	1	Máquina generadora de energía	\$ 13,972.37	5	\$ 2,794.47		\$ 2,328.73	\$ 232.87	\$ 698.62	\$ 698.62	\$ 1,630.11	\$ 698.62
		TOTAL MAQUINARIA	\$ 788,360.11			\$ 492,024.31	\$ 92,375.70	\$ 6,505.03	\$ 7,230.92	\$ 6,918.42	\$ 20,654.37	\$ 71,721.34
		EDIFICIOS										
31/01/2004	1	Estructura del edificio oficinas administrativas	\$ 25,000.00	25	\$ 1,000.00	\$ 7,916.67	\$ 1,000.00					\$ 1,000.00
31/01/2004		Techo	\$ 10,000.00	10	\$ 1,000.00	\$ 7,916.67	\$ 1,000.00					\$ 1,000.00
31/01/2004		Piso	\$ 25,000.00	20	\$ 1,250.00	\$ 9,895.83	\$ 1,250.00					\$ 1,250.00
31/01/2004		Instalación eléctrica	\$ 15,000.00	15	\$ 1,000.00	\$ 7,916.67	\$ 1,000.00					\$ 1,000.00
		TOTAL EDIFICIOS	\$ 75,000.00			\$ 33,645.83	\$ 4,250.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 4,250.00
		PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO TOMADOS EN ARRENDAMIENTO FINANCIERO										
15/02/2012	1	Máquina Topadora (Bulldozer)	\$ 125,753.74	5	\$ 25,150.75		\$ 21,932.05	\$ 2,095.90			\$ 2,095.90	\$ 19,836.15
		TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO TOMADOS EN ARRENDAMIENTO FINANCIERO	\$ 125,753.74				\$ 21,932.05	\$ 2,095.90	\$ -	\$ -	\$ 2,095.90	\$ 19,836.15
		TOTAL DEPRECIACIÓN	\$ 1082,013.85			\$ 576,608.47	\$ 128,527.75	\$ 9,000.93	\$ 8,430.92	\$ 8,118.42	\$ 25,550.27	\$ 102,977.49

Anexo 5: Tabla de amortización de pago aplazado

PERIODO	CUOTA	INTERES	ABONO A CAPITAL	SALDO
				\$ 108,227.74
feb-12	\$ 6,905.56	\$ 1,623.42	\$ 5,282.14	\$ 102,945.60
mar-12	\$ 6,905.56	\$ 1,544.18	\$ 5,361.37	\$ 97,584.23
abr-12	\$ 6,905.56	\$ 1,463.76	\$ 5,441.79	\$ 92,142.44
may-12	\$ 6,905.56	\$ 1,382.14	\$ 5,523.42	\$ 86,619.02
jun-12	\$ 6,905.56	\$ 1,299.29	\$ 5,606.27	\$ 81,012.75
jul-12	\$ 6,905.56	\$ 1,215.19	\$ 5,690.36	\$ 75,322.38
ago-12	\$ 6,905.56	\$ 1,129.84	\$ 5,775.72	\$ 69,546.66
sep-12	\$ 6,905.56	\$ 1,043.20	\$ 5,862.36	\$ 63,684.31
oct-12	\$ 6,905.56	\$ 955.26	\$ 5,950.29	\$ 57,734.02
nov-12	\$ 6,905.56	\$ 866.01	\$ 6,039.55	\$ 51,694.47
dic-12	\$ 6,905.56	\$ 775.42	\$ 6,130.14	\$ 45,564.33
ene-13	\$ 6,905.56	\$ 683.46	\$ 6,222.09	\$ 39,342.24
feb-13	\$ 6,905.56	\$ 590.13	\$ 6,315.42	\$ 33,026.82
mar-13	\$ 6,905.56	\$ 495.40	\$ 6,410.15	\$ 26,616.67
abr-13	\$ 6,905.56	\$ 399.25	\$ 6,506.31	\$ 20,110.36
may-13	\$ 6,905.56	\$ 301.66	\$ 6,603.90	\$ 13,506.46
jun-13	\$ 6,905.56	\$ 202.60	\$ 6,702.96	\$ 6,803.50
jul-13	\$ 6,905.56	\$ 102.05	\$ 6,803.50	\$ -
	\$ 124,300.00	\$ 16,072.26	\$ 108,227.74	

Anexo 6: Tabla de amortización del arrendamiento financiero

PERIODO	CUOTA	INTERES	ABONO A CAPITAL	SALDO
				\$ 125,753.74
1	\$ 2,825.00	\$ 1,358.14	\$ 1,466.86	\$ 124,286.88
2	\$ 2,825.00	\$ 1,342.30	\$ 1,482.70	\$ 122,804.18
3	\$ 2,825.00	\$ 1,326.29	\$ 1,498.71	\$ 121,305.47
4	\$ 2,825.00	\$ 1,310.10	\$ 1,514.90	\$ 119,790.57
5	\$ 2,825.00	\$ 1,293.74	\$ 1,531.26	\$ 118,259.31
6	\$ 2,825.00	\$ 1,277.20	\$ 1,547.80	\$ 116,711.51
7	\$ 2,825.00	\$ 1,260.48	\$ 1,564.52	\$ 115,146.99
8	\$ 2,825.00	\$ 1,243.59	\$ 1,581.41	\$ 113,565.58
9	\$ 2,825.00	\$ 1,226.51	\$ 1,598.49	\$ 111,967.09
10	\$ 2,825.00	\$ 1,209.24	\$ 1,615.76	\$ 110,351.33
11	\$ 2,825.00	\$ 1,191.79	\$ 1,633.21	\$ 108,718.12
12	\$ 2,825.00	\$ 1,174.16	\$ 1,650.84	\$ 107,067.28
13	\$ 2,825.00	\$ 1,156.33	\$ 1,668.67	\$ 105,398.61
14	\$ 2,825.00	\$ 1,138.30	\$ 1,686.70	\$ 103,711.91
15	\$ 2,825.00	\$ 1,120.09	\$ 1,704.91	\$ 102,007.00
16	\$ 2,825.00	\$ 1,101.68	\$ 1,723.32	\$ 100,283.68
17	\$ 2,825.00	\$ 1,083.06	\$ 1,741.94	\$ 98,541.74
18	\$ 2,825.00	\$ 1,064.25	\$ 1,760.75	\$ 96,780.99
19	\$ 2,825.00	\$ 1,045.23	\$ 1,779.77	\$ 95,001.22
20	\$ 2,825.00	\$ 1,026.01	\$ 1,798.99	\$ 93,202.23
21	\$ 2,825.00	\$ 1,006.58	\$ 1,818.42	\$ 91,383.81
22	\$ 2,825.00	\$ 986.95	\$ 1,838.05	\$ 89,545.76
23	\$ 2,825.00	\$ 967.09	\$ 1,857.91	\$ 87,687.85
24	\$ 2,825.00	\$ 947.03	\$ 1,877.97	\$ 85,809.88
25	\$ 2,825.00	\$ 926.75	\$ 1,898.25	\$ 83,911.63
26	\$ 2,825.00	\$ 906.25	\$ 1,918.75	\$ 81,992.88
27	\$ 2,825.00	\$ 885.52	\$ 1,939.48	\$ 80,053.40
28	\$ 2,825.00	\$ 864.58	\$ 1,960.42	\$ 78,092.98
29	\$ 2,825.00	\$ 843.40	\$ 1,981.60	\$ 76,111.38
30	\$ 2,825.00	\$ 822.00	\$ 2,003.00	\$ 74,108.38

Anexo 6

31	\$ 2,825.00	\$ 800.37	\$ 2,024.63	\$ 72,083.75
32	\$ 2,825.00	\$ 778.50	\$ 2,046.50	\$ 70,037.25
33	\$ 2,825.00	\$ 756.40	\$ 2,068.60	\$ 67,968.65
34	\$ 2,825.00	\$ 734.06	\$ 2,090.94	\$ 65,877.71
35	\$ 2,825.00	\$ 711.48	\$ 2,113.52	\$ 63,764.19
36	\$ 2,825.00	\$ 688.65	\$ 2,136.35	\$ 61,627.84
37	\$ 2,825.00	\$ 665.58	\$ 2,159.42	\$ 59,468.42
38	\$ 2,825.00	\$ 642.26	\$ 2,182.74	\$ 57,285.68
39	\$ 2,825.00	\$ 618.69	\$ 2,206.31	\$ 55,079.37
40	\$ 2,825.00	\$ 594.86	\$ 2,230.14	\$ 52,849.23
41	\$ 2,825.00	\$ 570.77	\$ 2,254.23	\$ 50,595.00
42	\$ 2,825.00	\$ 546.43	\$ 2,278.57	\$ 48,316.43
43	\$ 2,825.00	\$ 521.82	\$ 2,303.18	\$ 46,013.25
44	\$ 2,825.00	\$ 496.94	\$ 2,328.06	\$ 43,685.19
45	\$ 2,825.00	\$ 471.80	\$ 2,353.20	\$ 41,331.99
46	\$ 2,825.00	\$ 446.39	\$ 2,378.61	\$ 38,953.38
47	\$ 2,825.00	\$ 420.70	\$ 2,404.30	\$ 36,549.08
48	\$ 2,825.00	\$ 394.73	\$ 2,430.27	\$ 34,118.81
49	\$ 2,825.00	\$ 368.48	\$ 2,456.52	\$ 31,662.29
50	\$ 2,825.00	\$ 341.95	\$ 2,483.05	\$ 29,179.24
51	\$ 2,825.00	\$ 315.14	\$ 2,509.86	\$ 26,669.38
52	\$ 2,825.00	\$ 288.03	\$ 2,536.97	\$ 24,132.41
53	\$ 2,825.00	\$ 260.63	\$ 2,564.37	\$ 21,568.04
54	\$ 2,825.00	\$ 232.93	\$ 2,592.07	\$ 18,975.97
55	\$ 2,825.00	\$ 204.94	\$ 2,620.06	\$ 16,355.91
56	\$ 2,825.00	\$ 176.64	\$ 2,648.36	\$ 13,707.55
57	\$ 2,825.00	\$ 148.04	\$ 2,676.96	\$ 11,030.59
58	\$ 2,825.00	\$ 119.13	\$ 2,705.87	\$ 8,324.72
59	\$ 2,825.00	\$ 89.91	\$ 2,735.09	\$ 5,589.63
60	\$ 5,650.00	\$ 60.37	\$ 5,589.63	\$ -
	\$ 172,325.00	\$ 46,571.27	\$ 125,753.73	

Anexo 7: Mayorización de partidas

Ref	Efectivo y equivalentes - Bancos		Ref	Cuentas por cobrar comerciales		Ref
S	\$ 2525,000.00			S	\$ 675,443.96	
11	\$ 8,000.00	\$ 21,424.00	1	Sup 3	\$ 625,000.00	
Sup 3	625,000.00	\$ 10,070.00	3		\$ 1300,443.96	\$ -
		\$ 120,965.00	4		\$ 1300,443.96	
		\$ 2,825.00	7			
		\$ 25,425.00	7,A			
		\$ 9,492.00	8			
		\$ 2,010.13	9			
		\$ 1475,497.68	Sup 1			
		\$ 14,238.96	Sup 5			
		\$ 10,886.72	Sup 6			
		\$ 55,781.00	Sup 7			
	3158,000.00	\$ 1748,615.49				
	1409,384.51					

Ref	Inventarios - Proyectos en proceso		Ref	Inventarios - Proyectos terminados		Ref	
10	\$ 25,550.27	\$ 1501,047.95	Sup 2	S	\$ 350,253.00	750,000.00	Sup 4
Sup 1	\$ 1475,497.68			Sup 2	1501,047.95		
	\$ 1501,047.95	\$ 1501,047.95			\$ 1851,300.95	\$ 750,000.00	
	\$ -				\$ 1101,300.95		

Ref	Terrenos		Ref	Edificaciones		Ref
S	\$ 95,000.00			S	\$ 75,000.00	
	\$ 95,000.00				\$ 75,000.00	
S	\$ 95,000.00			S	\$ 75,000.00	

Depreciación acumulada de edificios		Mobiliario y equipo de oficina	
Ref		Ref	
	\$ 33,645.83	S	22,900.00
	\$ 4,250.00	10	
	\$ 37,895.83		
	\$ 37,895.83	S	\$ 22,900.00

Depreciación acumulada de mobiliario y equipo oficina		Equipo de transporte	
Ref		Ref	
	\$ 14,980.00	S	70,000.00
	\$ 2,970.00	10	
	\$ 17,950.00		
	\$ 17,950.00	S	\$ 70,000.00

Deprec. Acum. Equipo de transporte		Maquinaria			
Ref		Ref			
	\$ 35,958.33	S	S	\$ 646,000.00	
	\$ 7,000.00	10	1	\$ 23,504.00	\$ 6,000.00
	\$ 42,958.33		3	\$ 10,170.00	\$ 36,695.00
	\$ 42,958.33	S	4	\$ 121,215.00	\$ 92,034.00
			5	\$ 108,227.74	
			9	\$ 13,972.37	
				\$ 923,089.11	\$ 134,729.00
			S	\$ 788,360.11	

Anexo 7

Ref	Deprec. Acum. - maquinaria		Ref	Propiedades, planta y equipo tomados en arrendamiento financiero		Ref
S		\$ 492,024.30	S	S	-	
2	\$ 6,000.00	\$ 92,375.70	10	6	\$ 125,753.74	
9	\$ 22,722.63				\$ 125,753.74	-
11	\$ 90,989.66			S	\$ 125,753.74	
	\$ 119,712.29	\$ 584,400.00				
		\$ 464,687.71	S			

Ref	Depreciación de Propiedades, planta y equipo tomados en arrendamiento financiero		Ref	Inventario de Propiedades, planta y equipo		Ref
		\$ -	S	S	1,200.00	
		\$ 21,932.05	10	8	\$ 9,492.00	
		\$ 21,932.05			\$ 10,692.00	
		\$ 21,932.05	S	S	\$ 10,692.00	

Ref	Deterioro de valor de Propiedades, Planta y Equipo		Ref
		\$ 3,453.43	12
	\$ -	\$ 3,453.43	
		\$ 3,453.43	S

Anexo 7

Ref	Obligaciones comerciales a corto plazo		Ref
	\$	395,733.00	S
	\$	108,227.74	5
	\$	13,297.70	5,A
	<hr/>		
	\$	517,258.44	
	<hr/>		
		517,258.44	S

Ref	Pago a cuenta y retenciones x pagar		Ref
	\$	5,351.50	S
	\$	2,080.00	1
	\$	521.04	Sup 5
	\$	233.28	Sup 6
	\$	100.00	3
	\$	250.00	4
	<hr/>		
	\$	8,535.82	
	<hr/>		
	\$	8,535.82	S

Ref	Dividendos por pagar		Ref
S	-	150,000.00	
6			
	<hr/>		
	\$	-	
		150,000.00	
	<hr/>		
	\$	150,000.00	S

Ref	Impuesto sobre la renta por pagar		Ref
Sup 7	\$	55,781.00	\$
		55,781.00	S
	<hr/>		
	\$	55,781.00	\$
		55,781.00	
	<hr/>		
	\$	-	

Ref	Obligaciones por Arrendamiento financiero corto plazo		Ref
	\$	75,000.00	S
	\$	18,686.46	6
7	\$	1,466.86	
7,A	\$	13,935.55	
	<hr/>		
	\$	15,402.41	\$
		93,686.46	
	<hr/>		
		78,284.05	S

Ref	Provisión para obligaciones laborales		Ref
	\$	152,350.00	S
	<hr/>		
	\$	152,350.00	
	<hr/>		
	\$	152,350.00	S

Ref	Obligaciones por Arrendamiento financiero largo plazo	Ref
	-	
	\$ 107,067.28	6
	\$ 107,067.28	
	\$ 107,067.28	S

Ref	Capital Social	Ref
	\$ 1200,000.00	S
	\$ -	
	\$ 1200,000.00	
	\$ 1200,000.00	S

Ref	Reserva Legal	Ref
	\$ 240,000.00	S
	\$ -	
	\$ 240,000.00	
	\$ 240,000.00	S

Ref	Utilidades Retenidas	Ref
	\$ 1400,000.00	S
	\$ -	
	\$ 1400,000.00	
	\$ 1400,000.00	S

Ref	Utilidad del Ejercicio	Ref
	\$ 209,973.00	S
	\$ -	
	\$ 209,973.00	
	\$ 209,973.00	S

Ref	Gastos de Admón	Ref
10	\$ 102,977.49	
Sup 6	\$ 11,120.00	
	\$ 114,097.49	
S	\$ 114,097.49	

Ref	Gastos de Venta	Ref
Sup 5	\$ 14,760.00	
	\$ 14,760.00	
S	\$ 14,760.00	

Anexo 7

Ref	Ingresos de No operación	Ref	Ref	Gastos de No Operación	Ref
	\$ 6,955.66	11	5,A	\$ 13,297.70	
			7	\$ 1,358.14	
			7,A	\$ 11,489.45	
	\$ 6,955.66		12	\$ 3,453.43	
-	\$ 6,955.66	S	9	\$ 2,010.13	
	6,955.66		S	\$ 31,608.85	

Ref	Ingresos de Operación	Ref	Ref	Costo de Ventas	Ref
	\$ 1250,000.00	Sup 3	Sup 4	\$ 750,000.00	
	\$ 1250,000.00				
-	\$ 1250,000.00	S			
	1250,000.00				
				\$ 750,000.00	
			S	\$ 750,000.00	

Anexo 8: Principales notas explicativas a los estados financieros

A continuación se presentan las principales notas a los estados financieros, para fines didácticos se presentan solamente las relacionadas con las propiedades, planta y equipo.

1. Información general

Viviendistas, S.A. de C.V. es una sociedad anónima de capital variable establecida en El Salvador. El domicilio de sus oficinas administrativas es Bulevar Venezuela #35-A, San Salvador. Sus actividades principales son la construcción y venta de viviendas.

2. Bases de elaboración y políticas contables

Los estados financieros de Viviendistas, S.A. de C.V., se han elaborado de acuerdo con la Norma Internacional de Información financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de curso legal adoptada por El Salvador.

Principales políticas contables aplicadas a las propiedades, planta y equipo:

La entidad reconocerá el costo de un elemento de propiedades, planta y equipo como un activo siempre y cuando exista la probabilidad que en el futuro la entidad obtendrá beneficios económicos derivados del uso de los bienes adquiridos y el costo de los bienes puede ser medido de forma fiable.

El costo que la empresa reconocerá para un elemento de propiedades, planta y equipo será el precio equivalente en efectivo en la fecha de reconocimiento. Si el pago se aplaza más allá de los términos normales de crédito, el costo será el valor presente de todos los pagos futuros.

Anexo 8

Un elemento de propiedades, planta y equipo adquirido por medio de arrendamiento financiero, se reconocerá al menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento determinados al inicio del contrato, cualquier costo inicial asumido por el arrendatario se añadirá valor del bien.

La empresa medirá un elemento de propiedades, planta y equipo por su costo al momento del reconocimiento inicial, tomando en cuenta los siguientes componentes:

- a) El precio de adquisición
- b) Los costos directamente atribuibles a la ubicación del bien para su uso previsto.
- c) La estimación inicial de los costos de desmantelamiento o retiro del elemento; la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta; y la obligación en que incurre una entidad al adquirir o utilizar durante un período un elemento de propiedad, planta y equipo, con propósitos distintos al de producción de inventarios durante tal periodo.

La entidad reconocerá las piezas de repuesto importantes y el equipo de mantenimiento permanente como propiedades, planta y equipo siempre y cuando se esperen utilizar durante más de un ejercicio contable, también si las piezas de repuesto y el equipo auxiliar solo pueden ser utilizados con relación a un elemento de propiedades, planta y equipo. Sin embargo mientras no se utilicen se contabilizarán como inventarios.

Cuando la empresa necesite reemplazar algunos componentes de los elementos de propiedades, planta y equipo, añadirá el costo del reemplazo al importe en libros del elemento de propiedades, planta y equipo que corresponda, siempre y cuando el componente reemplazado vaya a proporcionar beneficios futuros adicionales. Estos componentes sustitutos se depreciarán por separado.

La empresa tiene como política realizar cada dos años, inspecciones generales de la maquinaria pesada que ocupa, con el objetivo de asegurarse de que se encuentran en perfectas condiciones para realizar las

Anexo 8

obras de construcción. El costo de las inspecciones se reconocerá en el importe en libros del elemento afectado, como una sustitución. Además, se dará de baja el importe en libros del costo de una inspección previa importante.

La entidad contabilizará por separado la adquisición de terrenos y edificios inclusive si estos fueron adquiridos de manera conjunta.

Cuando se adquiera un elemento de propiedades, planta y equipo a través de una permuta se medirá por el valor razonable del bien recibido. Sin embargo, en los casos que la transacción no tenga un propósito comercial, ni el valor razonable del activo recibido, ni del activo entregado puedan medirse con fiabilidad, el bien adquirido se reconocerá por el importe en libros del bien entregado.

Al final de cada ejercicio contable y momento en que se informa, se deberá evaluar si existen indicios de deterioro de valor en los elementos de propiedades, planta y equipo, realizando una comparación del valor en libros con su importe recuperable, si éste último es menor, se deberá reconocer en resultados la pérdida por deterioro. El importe recuperable es el mayor entre su valor razonable menos los costos de venta y su valor en uso.

Al final cada periodo contable la entidad evaluará si existe algún indicio de que una pérdida por deterioro del valor reconocida en años anteriores pueda haber disminuido o revertido totalmente. La reversión implica un incremento en el importe en libros del bien y no podrá ser mayor a la pérdida por deterioro reconocida anteriormente, dicho incremento se reconocerá de inmediato en los resultados del periodo en el que se determina la reversión.

Se dará de baja en cuentas a un elemento de propiedades, planta y equipo al momento de su disposición o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros por su uso. La entidad reflejará la pérdida o ganancia surgida al dar de baja a un elemento de propiedades, planta y equipo en el resultado del

Anexo 8

periodo en que se dio de baja en cuentas a dicho activo. La ganancia no se clasificará como ingreso de actividades ordinarias.

La depreciación de la maquinaria se reconocerá como parte del costo de los proyectos habitacionales, a excepción del tiempo en que no se ocupe para la construcción, en tal caso se reconocerá como gasto del periodo junto con la depreciación de los demás elementos de la propiedad, planta y equipo que no se ocupen en los proyectos. La gerencia estima la vida útil de los bienes, dependiendo del uso previsto del activo y el desgaste físico esperado, fiscalmente se depreciarán al mismo tiempo que financieramente, siempre y cuando el porcentaje de depreciación financiera no exceda el máximo permitido por la ley para cada periodo fiscal. Por otra parte, la empresa considera que el método de línea recta es el que mejor refleja el modelo de consumo esperado de beneficios económicos de los activos y tiene como política no establecer valores residuales para determinar la depreciación de los elementos de propiedades, planta y equipo.

3. Mobiliario y equipo de oficina

Vida útil estimada : 5 años

Método de depreciación : línea recta

Medición : al costo menos depreciación acumulada y deterioro

Conciliación del importe en libros al principio y final del periodo:

<u>Costo</u>	
01 de enero de 2012	22,900.00
Adiciones	-
Disposiciones	-
31 diciembre de 2012	<u>22,900.00</u>
 <u>Depreciación acumulada y deterioro de valor</u>	
01 de enero de 2012	14,980.00

Anexo 8

Depreciación anual	2,970.00
Menos disminución en la depreciación acumulada por baja de activos	-
Deterioro de valor	-
31 de diciembre de 2012	<u>17,950.00</u>
Importe en libros al 31 de diciembre de 2012	<u>4,950.00</u>

4. Equipo de transporte

Vida útil estimada	: 10 años
Método de depreciación	: línea recta
Medición	: al costo menos depreciación acumulada y deterioro

Conciliación del importe en libros al principio y final del periodo:

Costo	
01 de enero de 2012	70,000.00
Adiciones	-
Disposiciones	-
31 diciembre de 2012	<u>70,000.00</u>
Depreciación acumulada y deterioro de valor	
01 de enero de 2012	35,958.33
Depreciación anual	7,000.00
Menos disminución en la depreciación acumulada por baja de activos	-
Deterioro de valor	-
31 de diciembre de 2012	<u>42,958.33</u>
Importe en libros al 31 de diciembre de 2012	<u>27,041.67</u>

5. Maquinaria

Vida útil estimada:

Equipo pesado : entre 8 y 15 años

Piezas importantes y equipo liviano : entre 5 y 10 años

Inspecciones generales : 2 años

Método de depreciación : línea recta

Medición : al costo menos depreciación acumulada y deterioro

Conciliación del importe en libros al principio y final del periodo:

<u>Costo</u>	
01 de enero de 2012	646,000.00
Adiciones	277,089.11
Disposiciones	(134,729.00)
31 diciembre de 2012	<u>788,360.11</u>
<u>Depreciación acumulada y deterioro de valor</u>	
01 de enero de 2012	492,024.31
Depreciación anual	92,375.70
Menos disminución en la depreciación acumulada por baja de activos	(119,712.29)
Deterioro de valor	<u>3,453.43</u>
31 de diciembre de 2012	<u>468,141.14</u>
Importe en libros al 31 de diciembre de 2012	<u>320,218.97</u>

6. Propiedades, planta y equipo adquiridos mediante arrendamiento financiero

Maquinaria

Vida útil estimada : 5 años

Método de depreciación : línea recta

Medición : a valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento

Conciliación del importe en libros al principio y final del periodo:

Costo

01 de enero de 2012	-
Adiciones	125,753.74
Disposiciones	-
31 diciembre de 2012	<u>125,753.74</u>

Depreciación acumulada y deterioro de valor

01 de enero de 2012	-
Depreciación anual	21,932.05
Menos disminución en la depreciación acumulada por baja de activos	-
Deterioro de valor	-
31 de diciembre de 2012	<u>21,932.05</u>

Importe en libros al 31 de diciembre de 2012	<u>103,821.69</u>
---	--------------------------

7. Edificaciones

Vida útil estimada:

Estructura : 25 años

Techo : 10 años

Piso : 20 años

Instalaciones eléctricas : 15 años

Método de depreciación : línea recta

Medición : al costo menos depreciación acumulada y deterioro

Conciliación del importe en libros al principio y final del periodo:

Costo

01 de enero de 2012	75,000.00
Adiciones	-
Disposiciones	-
31 diciembre de 2012	<u>75,000.00</u>

Depreciación acumulada y deterioro de valor

01 de enero de 2012	33,645.83
Depreciación anual	4,250.00
Menos disminución en la depreciación acumulada por baja de activos	-
Deterioro de valor	-
31 de diciembre de 2012	<u>37,895.83</u>

Importe en libros al 31 de diciembre de 2012	<u>37,104.17</u>
---	-------------------------

8. Obligaciones comerciales a corto plazo

Comprenden una variación de \$ 121,525.44 respecto al año 2011 por la adquisición de una máquina mediante pago aplazado, no se incluye en el estado de flujos de efectivo, debido a que no constituye una transacción monetaria en su reconocimiento inicial, pues el pago se hará efectivo hasta en julio 2013.

9. Obligaciones por arrendamiento financiero a corto plazo

El 15 de febrero de 2012 se adquirió mediante arrendamiento financiero un Bulldozer marca Caterpillar, modelo F8VXL. Las condiciones del arrendamiento son: 5 años plazo a una tasa del 13% anual, la cuota pactada es de \$2,500.00 mensuales más IVA, y la opción de compra de \$2,500.00 pagadera junto con la última cuota. Se han transferido todos los riesgos y ventajas de la máquina a Vivendistas, S.A. de C.V. Se estimó una vida útil de 5 años y se depreciará por el método de línea recta. La máquina fue contabilizada al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento por \$ 125, 753.74, debido a que el valor razonable se estimó en \$ 130,000.00.

La parte de la deuda contraída a largo plazo fue de \$ 107,067.28 y a corto plazo por \$ 18,686.46; al cierre del periodo la deuda a corto plazo disminuyó en \$ 15,402.41.

El balance de la cuenta a corto plazo es el siguiente:

Saldo al 01/01/12	\$ 75,000.00
Reconocimiento nueva deuda	\$ 18,686.46
Pago de cuotas	<u>(\$ 15,402.41)</u>
Saldo al 31/12/12	\$ 78,284.05

10. Ventas netas

Las ventas correspondientes al ejercicio 2012, corresponden a la venta de 50 viviendas a razón de \$ 25,000.00 cada una, 50% al crédito y el resto al contado.

11. Costo de ventas

Corresponden a la venta de 50 viviendas a un costo unitario de \$ 15,000.00

12. Ingresos y gastos de no operación

Ingresos de no operación

\$ 6,955.66 corresponde a ganancia por venta de activo fijo el día 31 de diciembre de 2012, según detalle:

Costo histórico	\$ 92,034.00
Depreciación acumulada	<u>\$ 90,989.66</u>
Valor en libros	\$ 1,044.34
Efectivo recibido*	<u>\$ 8,000.00</u>
Ganancia de capital	\$ 6,955.66

* Los \$8,000.00 se incluyen en el flujo de efectivo por actividades de inversión.

Gastos de no operación

Gasto financiero	\$ 26,145.29
Gasto por deterioro	\$ 3,453.43
Pérdida en permuta de activos	<u>\$ 2,010.13</u>
Total gastos de no operación	\$ 31,608.85

13. Intereses devengados

El gasto financiero incluye \$ 13,297.70 por intereses devengados no pagados, resultantes de la adquisición de maquinaria mediante pago aplazado.

14. Pérdida por deterioro

El gasto por deterioro corresponde al deterioro de la Base del Camión de Volteo Caterpillar modelo 769D, según detalle:

Valor de Uso = \$ 5,957.68

Valor Razonable neto = \$ 5,500.00

Debido a que el valor de uso es mayor que el valor razonable menos los costos de venta, el importe recuperable utilizado para estimar la pérdida por deterioro de valor es de \$ 5,957.68

Determinación de la Pérdida por Deterioro		
Valor en Libros	\$	9,411.11
Importe Recuperable	\$	5,957.68
Pérdida por deterioro	\$	3,453.43

Anexo 9: Catálogo de cuentas

Código	Cuenta
1	ACTIVO
11	Corriente
1101	Efectivo y equivalentes de efectivo
1101 01	Caja general
1101 02	Caja chica
1101 03	Bancos
1101 03 01	Cuentas corrientes
1101 03 01 01	Banco HSBC
1101 03 02	Cuentas de ahorro
1101 04	Equivalentes de Efectivo
1101 04 01	Depósitos a Plazo hasta 90días
1102	Cuentas por Cobrar
1102 01	Importes por Cobrar Partes Relacionadas
1102 01 01	Compañías Asociadas
1102 01 02	Compañías Subsidiarias
1102 02	Importes por Cobrar de Terceros
1102 02 01	Cuentas por Cobrar Comerciales
1102 02 01 01	Clientes
1102 02 02	Estimación para Cuentas Incobrables
1102 02 03	Anticipos a Proveedores
1102 02 04	Préstamos y Anticipos al Personal
1103	Accionistas
1103 01	Préstamos a Corto Plazo
1104	Otras Cuentas por Cobrar
1104 01	Importes por Cobrar Partes Relacionadas
1104 02	Importes por Cobrar de Terceros
1105	Activos Financieros
1105 01	Cuentas por Cobrar con Intereses
1105 02	Documentos por Cobrar Negociables
1105 03	Acciones
1105 04	Depósitos a Plazo

Anexo 9

1105	05	Títulos Valores
1106		Inventarios
1106	01	Inventario de proyectos en proceso
1106	01 01	Proyecto "Altos de Zaragoza"
1106	01 01 01	Depreciación de Equipo de Transporte
1106	01 01 02	Depreciación de Maquinaria
1106	02	Inventario de proyectos terminados
1106	02 01	Proyecto "Altos de Zaragoza"
1106	03	Materiales y Suministros
1106	03 01	Materiales para la ejecución de proyectos
1106	04	Inventarios en Tránsito
1106	04 01	Pedidos en tránsito
1106	05	Deterioro del valor de los inventarios
1106	06 01	Estimación por deterioro de los inventarios
1107		Activos por Impuestos Corriente
1107	01	IVA - Crédito Fiscal
1107	01 01	IVA Crédito Fiscal por Compras
1107	01 02	IVA Percibido por Compras
1107	01 03	IVA Retenido por Ventas
1107	02	Pago a Cuenta ISR
1107	02 01	Remanente de ejercicios anteriores
1107	02 02	Pago a cuenta ISR del presente ejercicio
1107	03	Retención Renta
1107	04	Impuestos Municipales
1108		Pagos Anticipados
1108	01	Seguros
1108	02	Papelería y Útiles
1108	03	Alquileres
12		No Corriente
1201		Propiedades, Planta y Equipo
1201	01	Bienes Inmuebles
1201	01 01	Terrenos
1201	01 02	Edificaciones
1201	01 03	Instalaciones

Anexo 9

1201	02	Bienes Muebles
1201	02 01	Mobiliario y Equipo de Oficina
1201	02 02	Equipo de Cómputo
1201	02 03	Maquinaria
1201	02 03 01	Retroexcavadora
1201	02 03 02	Cargador Frontal
1201	02 03 03	Camión de volteo
1201	02 03 04	Motoniveladora
1201	02 03 05	Aplanadoras
1201	02 03 06	Camión mezclador de concreto
1201	02 03 07	Camión cisterna de agua
1201	02 03 08	Bulldozer
1201	02 03 09	Generadora de energía
1201	02 05	Equipo de Transporte
1201	02 06	Herramientas y Equipo pequeño
1201	02 07	Repuestos para Propiedades, Planta y Equipo
1201	03	Propiedades, Planta y Equipo tomados en Arrendamiento Financiero
1201	03 01	Bienes Muebles
1201	03 01 01	Maquinaria
1201	03 01 01 01	Bulldozer
1201	03 02	Bienes Inmuebles
1201	04	Inventarios para Propiedades, Planta y Equipo
1201	04 01	Bienes muebles
1201	04 01 01	Motor para camión de volteo
1201	04 01 02	Motor para camión mezclador de concreto
1201	04 01 03	Brazo excavador para retroexcavadora
1201	05	Propiedades, Planta y Equipo en curso
1201	05 01	Adaptación de Terrenos
1201	05 02	Construcciones en Proceso
1201	05 03	Maquinaria y equipo de producción en montaje
1201	05 04	Anticipo para propiedad, planta y equipo
1201	06	Depreciación Acumulada
1201	06 01	Bienes Muebles
1201	06 01 01	Mobiliario y Equipo de Oficina

Anexo 9

1201	06	01	02	Equipo de Computo
1201	06	01	03	Maquinaria
1201	06	01	04	Retroexcavadora
1201	06	01	05	Aplanadora
1201	06	01	06	Equipo de Transporte
1201	06	01	07	Edificaciones
1201	06	01	08	Instalaciones
1201	06	01	09	Propiedades, planta y equipo tomados en arrendamiento financiero
1201	07			Deterioro del valor de propiedades, planta y equipo tomados en arrendamiento financiero
1201	07	01		Deterioro de valor de bienes muebles
1201	07	01	01	Maquinaria
1201	07	01	02	Camion de volteo
1201	08			Deterioro Propiedades, Planta y Equipo tomados en arrendamiento financiero
1201	08	01		Maquinaria
1201	08	01	01	Camion de volteo
1201	09			Depreciación acumulada de edificaciones
1201	09	01		Deterioro de valor de Edificaciones
1201	10			Deterioro de valor de propiedades, planta y equipo
1201	10	01		Deterioro de valor de bienes muebles
1201	10	01	01	Maquinaria
1201	10	01	01 01	Camion de volteo
1202				Activos Intangibles
1202	01			Derechos de Llave
1202	02			Patentes y Marcas
1202	03			Licencias y Concesiones
1202	04			Programas y Sistemas
1202	05			Amortización Acumulada Activos Intangibles
1202	06			Deterioro de valor de activos intangibles
1203				Inversiones Financieras a Largo Plazo
1203	01			Inversiones en Asociadas
1203	02			Inversiones en Subsidiarias
1203	03			Inversiones en Negocios Conjuntos

Anexo 9

1204		Activos por Impuestos Diferidos
1204	01	Activo por Impuesto Sobre la Renta Diferido
1205		Depósitos en Garantía
1206		Otros Activos
2		PASIVO
21		Corriente
2101		Préstamos y Sobregiros Bancarios
2101	01	Préstamos a Corto Plazo
2101	02	Sobregiros Bancarios
2101	03	Préstamos de Accionistas
2102		Obligaciones a Corto Plazo
2102	01	Acreedores Comerciales
2102	01 01	La General de Equipos, S.A de C.V.
2102	02	Obligaciones por arrendamiento financiero a corto plazo
2102	02 01	Arrendamiento financiero a corto plazo
2102	03	Cuentas por Pagar a Partes Relacionadas
2102	03 01	Compañías Asociadas
2102	03 02	Compañías Subsidiarias
2102	04	Anticipos de clientes
2102	05	Acreedores Diversos
2102	06	Ingresos Diferidos
2102	07	Acumulaciones de Pagos por operaciones pasadas o futuras
2103		Retenciones y cuotas patronales por pagar
2103	01	Retenciones por pagar (ISSS, AFP, OTRAS)
2103	02	Cuotas patronales por pagar (ISSS, AFP, OTRAS)
2103	03	Órdenes de Descuento Bancos y Otras Instituciones
2104		Otras Cuentas por Pagar
2104	01	Importes por Pagar a Proveedores
2104	02	Cuentas por Pagar a Accionistas
2104	03	Cuentas por Pagar a Partes Relacionadas
2104	04	Ingresos Diferidos
2104	05	Acumulaciones de Pagos por operaciones pasadas o futuras
2105		Pasivos Financieros
2105	01	Provisión de Pago de Préstamos Bancarios

Anexo 9

2105	02	Cuentas por Pagar a Proveedores sin Descuento
2105	03	Sobregiros Bancarios
2106		Intereses por Pagar
2106	01	Intereses bancarios por pagar
2106	02	Otros intereses por pagar
2107		Pasivos por Impuestos Corrientes
2107	01	IVA - Débito Fiscal
2107	01 01	IVA Débito Fiscal por Ventas
2107	01 02	IVA Percibido por Ventas
2107	01 03	IVA Retenido por Compras
2107	02	Pago a Cuenta y Retenciones por pagar
2107	02 01	Pago a cuenta ISR del presente ejercicio
2107	02 02	Retención ISR por pagar
2107	03	Impuesto sobre la renta por pagar
2108		Dividendos decretados por pagar
2109		Provisiones
2109	01	Provisión por garantías a clientes
2109	02	Otras Provisiones
2210		Obligaciones a corto plazo por arrendamiento financiero
2210	01	Arrendamientos financieros por pagar a corto plazo
22		No Corriente
2201		Importes por Pagar de Largo Plazo
2202		Préstamos Bancarios
2203		Pasivos por Impuestos Diferidos
2204		Provisiones a Largo Plazo
2204	01	Provisiones por reestructuraciones
2204	02	Provisiones para desmantelamiento de activos
2205		Obligaciones por Arrendamiento Financiero a Largo Plazo
2205	01	Arrendamiento financiero a largo plazo
23		Otros Pasivos
3		PATRIMONIO
31		Participaciones No Controladoras
32		Capital Social
3201		Capital Mínimo

Anexo 9

3201	01	Capital Mínimo Suscrito (Escriturado)
3201	02	Capital Mínimo No Pagado (R)
3202		Capital Variable
3202	01	Capital Variable Suscrito
3202	02	Capital Variable No Pagado (R)
33		Reservas
3301		Reserva Legal
3302		Otras Reservas
34		Utilidades Acumuladas
3401		Utilidad del presente ejercicio
3402		Utilidad de ejercicios anteriores
35		Pérdidas Acumuladas
3501		Pérdida del presente ejercicio
3502		Pérdida de ejercicios anteriores
4		COSTOS Y GASTOS
41		Costos
4101		Costo de Ventas
4101	01	Costo de venta de viviendas
42		Gastos de Operación
4201		Gastos de Administración
4201	01	Salarios y Horas Extras
4201	02	Comisiones
4201	03	Premios
4201	04	Vacaciones
4201	05	Aguinaldos
4201	06	Bonificaciones y Gratificaciones
4201	07	Indemnizaciones
4201	08	Uniformes al Personal
4201	09	Transporte al Personal
4201	10	Atención al Personal
4201	11	Capacitación al Personal
4201	12	Viáticos
4201	13	Hospedaje y alojamiento
4201	14	Seguro Social - Salud

Anexo 9

4201	15	Seguro Social - Pensiones
4201	16	A. F. P.
4201	17	Insaforp
4201	18	Asesoría Técnica
4201	19	Seguros
4201	20	Botiquín
4201	21	Multas
4201	22	Gastos de Viaje
4201	23	Trámites Aduanales
4201	24	Dietas
4201	25	Servicios de Courier
4201	26	Impuestos Migratorios
4201	27	Comunicaciones
4201	28	Energía Eléctrica
4201	29	Servicio de Agua
4201	30	Vigilancia
4201	31	Combustible y Lubricantes
4201	32	Impuestos al Combustible
4201	33	Mantenimiento de Instalaciones
4201	34	Mantenimiento Equipo de Transporte
4201	35	Mantenimiento Equipo de Oficina
4201	36	Donaciones
4201	37	Cuotas y Suscripciones
4201	38	Permisos de Circulación de Vehículos
4201	39	Depreciación de Equipo de Transporte
4201	40	Depreciación de Instalaciones
4201	41	Depreciación de Mobiliario y Equipo de Oficina
4201	42	Depreciación de Equipo de Computo
4201	43	Depreciación de Maquinaria
4201	44	Depreciación de Edificios
4201	45	Depreciación de Herramientas y Equipo Pequeño
4201	46	Amortización de Intangibles
4201	47	Impuestos Municipales
4201	48	Matricula de Comercio

Anexo 9

4201	49	Solvencia de Estadística y Censos
4201	50	Parqueo, Taxis y Peajes
4201	51	Alquiler de Inmuebles
4201	52	Alquiler de vehículos
4201	53	Alquiler de Equipo
4201	54	Material de Empaque
4201	55	Publicidad y Propaganda
4201	56	Papelería y Útiles
4201	57	Materiales de Limpieza
4201	58	Cuentas Incobrables
4201	59	Gastos no Deducibles
4201	60	Fletes y Transportes
4201	61	Gastos de Facturación por Cuenta Ajena
4201	62	Gastos de Exportación
4201	99	Gastos Varios
4202		Gastos por Servicios
4202	01	Salarios y Horas Extras
4202	02	Comisiones
4202	03	Premios
4202	04	Vacaciones
4202	05	Aguinaldos
4202	06	Bonificaciones y Gratificaciones
4202	07	Indemnizaciones
4202	08	Uniformes al Personal
4202	09	Transporte al Personal
4202	10	Atención al Personal
4202	11	Capacitación al Personal
4202	12	Viáticos
4202	13	Hospedaje y alojamiento
4202	14	Seguro Social - Salud
4202	15	Seguro Social - Pensiones
4202	16	A. F. P.
4202	99	Gastos Varios
4203		Gastos de Venta

Anexo 9

4203	01	Salarios y Horas Extras
4203	02	Comisiones
4203	03	Premios
4203	04	Vacaciones
4203	05	Aguinaldos
4203	06	Bonificaciones y Gratificaciones
4203	07	Indemnizaciones
4203	08	Uniformes al Personal
4203	09	Transporte al Personal
4203	10	Atención al Personal
4203	11	Capacitación al Personal
4203	12	Viáticos
4203	13	Hospedaje y alojamiento
4203	14	Seguro Social - Salud
4203	15	Seguro Social - Pensiones
4203	16	A. F. P.
4203	17	Insaforp
4203	18	Asesoría Técnica
4203	19	Seguros
4203	20	Botiquín
4203	21	Multas
4203	22	Gastos de Viaje
4203	23	Trámites Aduanales
4203	24	Dietas
4203	25	Servicios de Courier
4203	26	Impuestos Migratorios
4203	27	Comunicaciones
4203	28	Energía Eléctrica
4203	29	Servicio de Agua
4203	30	Vigilancia
4203	31	Combustible y Lubricantes
4203	32	Impuestos al Combustible
4203	33	Mantenimiento de Instalaciones
4203	34	Mantenimiento Equipo de Transporte

Anexo 9

4203	35	Mantenimiento Equipo de Oficina
4203	36	Donaciones
4203	37	Cuotas y Suscripciones
4203	38	Permisos de Circulación de Vehículos
4203	39	Depreciación de Equipo de Transporte
4203	40	Depreciación de Instalaciones
4203	41	Depreciación de Mobiliario y Equipo de Oficina
4203	42	Depreciación de Equipo de Computo
4203	43	Depreciación de Maquinaria
4203	44	Depreciación de Edificaciones
4203	45	Depreciación de Herramientas y Equipo Pequeño
4203	46	Amortización de Intangibles
4203	47	Impuestos Municipales
4203	48	Matricula de Comercio
4203	49	Solvencia de Estadística y Censos
4203	50	Parqueo, Taxis y Peajes
4203	51	Alquiler de Inmuebles
4203	52	Alquiler de vehículos
4203	53	Alquiler de Equipo
4203	54	Material de Empaque
4203	55	Publicidad
4203	56	Papelería y Útiles
4203	57	Materiales de Limpieza
4203	58	Cuentas Incobrables
4203	59	Gastos no Deducibles
4203	60	Fletes y Transportes
4203	61	Gastos de Facturación por Cuenta Ajena
4203	62	Gastos de Exportación
4203	99	Gastos Varios
43		Gastos de No Operación
4301		Gastos Financieros
4301	01	Intereses
4301	02	Comisiones Bancarias
4301	03	Compra de Chequera

Anexo 9

4301	04	Fianzas
4302		Diferencias Cambiarias
4302	01	Diferencias Cambiarias
4303		Gastos por Impuesto sobre la Renta
4303	01	Gastos por Impuestos Sobre la Renta
4303	02	Gastos por Impuestos Sobre la Renta Diferido - Activo
4303	03	Gastos por Impuestos Sobre la Renta Diferido- Pasivo
4304		Gastos por Deterioro
4304	01	Deterioro del valor de los activos
4305		P'erdida por intercambios de activos
4305	01	Pérdida por intercambio de bienes muebles
5		INGRESOS
51		Ingresos de Operación
5101		Ingresos por venta de viviendas
5101	01	Proyecto Altos de Zaragoza
52		Ingresos de No Operación
5201		Ingresos Financieros
5201	01	Intereses Bancarios
5201	02	Comisiones
5201	03	Diferencias Cambiarias
5202		Dividendos Ganados por Subsidiarias o Asociadas
5202	01	Dividendos ganados por subsidiarias o Asociadas
5203		Ingresos por Impuesto sobre la Renta
5203	01	Ingresos por Impuesto sobre la Renta
5203	02	Ingresos por Impuesto sobre la Renta Diferido - Activo
5203	03	Ingresos por Impuesto sobre la Renta Diferido - Pasivo
5204		Ingresos por Activos dados en Arrendamiento Financiero
5205		Ganancia por venta de activo fijo
5206		Reversión del deterioro del valor de los activos
6		CUENTAS DE CIERRE
61		Cuenta Liquidadora de Resultados
6101		Pérdidas y Ganancias