

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



**“PROCESO CONTABLE EN BASE A NIIF PARA PYMES DE LAS PROPIEDADES DE  
INVERSIÓN EN LAS EMPRESAS ARRENDADORAS DEL DEPARTAMENTO DE SAN  
SALVADOR”**

**TRABAJO DE INVESTIGACIÓN PRESENTADO POR:**

LORENA CAROLINA MELGAR VARGAS

EVELYN JANNETH RUIZ ALCONA

**PARA OPTAR AL GRADO DE  
LICENCIADO EN CONTADURÍA PÚBLICA**

**ABRIL DE 2013**

**SAN SALVADOR,**

**EL SALVADOR,**

**CENTROAMÉRICA.**

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

**AUTORIDADES UNIVERSITARIAS**

Rector	:	Ing. Mario Roberto Nieto Lovo
Secretaria	:	Dra. Ana Leticia Zavaleta de Amaya
Decano de la Facultad de Ciencias Económicas	:	Msc. Roger Armando Arias Alvarado
Secretario de la Facultad de Ciencias Económicas	:	Ing. José Ciriaco Gutiérrez Contreras
Directora de la Escuela de Contaduría Pública	:	Lic. María Margarita de Jesús Martínez Mendoza de Hernández
Coordinador del Seminario	:	Lic. Mauricio Ernesto Magaña Menéndez
Asesor Especialista	:	Lic. Abraham de Jesús Ortega Chacón
Asesor Metodológico	:	Lic. Jorge Luis Martínez Bonilla
Jurado Examinador	:	Lic. Abraham de Jesús Ortega Chacón Lic. José Roberto Chacón Zelaya

**Abril de 2013**

**San Salvador, El Salvador, Centro América**

## **AGRADECIMIENTOS**

A Dios nuestro señor, por darnos la vida, por guiarnos en cada paso que damos y por fortalecer nuestros corazones y nuestras mentes para poder lograr nuestras metas.

A nuestros padres y hermanos; que con todo su amor, esfuerzo y dedicación nos apoyaron para esforzarnos cada día por nuestro futuro.

A las personas especiales en nuestras vidas que nos apoyaron para seguir adelante, dándonos ánimos y lograr nuestro objetivo.

A la Universidad de El Salvador, los catedráticos que nos brindaron sus conocimientos y enseñanzas durante toda nuestra carrera y a nuestros asesores de trabajo de graduación.

A las compañeras de trabajo de graduación que a pesar de todos los inconvenientes durante nuestra carrera, valoramos la amistad y el esfuerzo para lograr los sueños que tanto anhelamos.

**Lorena Carolina Melgar Vargas**

**Evelyn Janneth Ruiz Alcona**

## ÍNDICE.

CONTENIDO.	Pág.
<b>RESUMEN EJECUTIVO</b>	<b>i</b>
<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>ii</b>
<b>CAPÍTULO I : MARCO TEÓRICO</b>	
1.1 ANTECEDENTES DE LA NIIF PARA PYMES	1
1.1.1 Internacionales	1
1.1.2 Nacionales	1
1.2 DEFINICIONES UTILIZADAS EN LA SECCIÓN 16 PROPIEDADES DE INVERSIÓN	2
1.3 ASPECTOS CONTABLES APLICABLES AL ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES	4
1.3.1 Características que deben cumplir los bienes inmuebles para ser considerados propiedades de inversión	5
1.3.2 Clasificación de los bienes inmuebles	5
1.4 PROCESO CONTABLE DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN EN BASE A LA SECCIÓN 16 DE LA NIIF PARA PYMES.	6
1.4.1 Reconocimiento inicial	6
1.4.2 Medición posterior	7
1.4.2.1 Propiedades de inversión mantenidas al valor razonable	7
1.4.2.2 Propiedades de inversión mantenidas al costo	8
1.4.3 Mantenimiento y mejoras de los bienes inmuebles cedidos en arrendamiento operativo	9
1.4.4 Transferencia de las propiedades de inversión a propiedad, planta y equipo o inventario	9
1.4.5 Revelación y presentación de las propiedades de inversión en los estados financieros	10
1.5 GENERALIDADES DE LAS EMPRESAS ARRENDADORAS EN EL SECTOR SERVICIOS	11
1.5.1 Importancia	11
1.5.2 Clasificación	12
1.6 ASPECTOS LEGALES APLICABLES AL SECTOR SERVICIOS	12
1.7 DIAGNÓSTICO DE LA INVESTIGACIÓN	14
1.7.1 Reconocimiento inicial y medición posterior de las propiedades de inversión	14
1.7.2 Revelación y presentación	16
<b>CAPÍTULO II</b>	
<b>CASO PRÁCTICO :</b>	
<b>PROCESO CONTABLES DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>17</b>
2.1 PRESENTACIÓN DEL CASO	17
2.2 PERFIL DE LA EMPRESA	17
2.2.1 Datos generales	17

## ÍNDICE.

	<b>CONTENIDO.</b>	<b>Pág.</b>
2.2.2	Dirección y personal de la empresa	19
2.3	MARCO DE REFERENCIA CONTABLE	19
2.4	MANUAL DE POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS	19
2.5	MODELO DEL PROCESO CONTABLE DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN	20
Caso 1:	Reconocimiento inicial de la adquisición de un bien inmueble cedido en arrendamiento	20
	Escenario B: Bienes Inmuebles de uso Mixto	31
Caso 2:	Contrición de un edificio destinado al arrendamiento operativo.	33
Caso 3:	Arrendamiento financiero de un bien inmueble	38
Caso 4:	Mejoras y Mantenimiento	40
Caso 5:	Trasferencia por uso de un activo	41
	<b>CONSLUSIONES Y RECOMENDACIONES</b>	<b>43</b>
	<b>BIBLIOGRAFÍA</b>	<b>45</b>
	<b>ANEXOS</b>	<b>47</b>
	Anexo-1 METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN	
	Anexo 2- INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN	
	Anexo 3- PRESENTACIÓN DE LA INFORMACIÓN PROCESADA	
	Anexo 4- CUADRO DE RELACIÓN PREGUNTAS Y VARIABLES DE LOS RESULTADOS	
	Anexo 5- MANUAL DE POLÍTICAS ENFOCADO AL TRATAMIENTO CONTABLE DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN SEGÚN LA NIIF PARA PYMES	
	Anexo 6- MODELO DE VALUÓ DE BIEN INMUEBLE	
	Anexo 7- MODELO DE CATÁLOGO DE CUENTAS BASADO EN NIIF PARA PYMES PARA EMPRESAS DEDICADAS A ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES (PROPIEDADES DE INVERSIÓN).	

## RESUMEN EJECUTIVO

En la actualidad la presentación y revelación razonable de los estados financieros de las empresas que usan NIIF para PYMES; se ven en la necesidad de emplear un marco de referencia técnico y políticas adecuadas para mostrar dichas exigencias. La investigación se ha enfocado específicamente a las empresas que se dedican al arrendamiento de bienes inmuebles de tipo operativo; realizando la aplicación de la normativa técnica; particularmente en la contabilización de las Propiedades de Inversión.

Las características de la problemática identificada en este sector, se puntualiza en la no aplicación de la sección 16 de la norma, lo cual dificulta la presentación razonable de las cifras mostradas a los usuarios de las misma; a la vez no se tienen políticas establecidas para determinar los requerimientos necesarios para su contabilización y el desconocimiento de términos técnicos que generan confusión. Lo que hace de mucha importancia analizar dicha problemática en el país.

En las empresas arrendadoras de bienes inmuebles que operan en el departamento de San Salvador se identifico que no están utilizando la sección 16 para contabilizar dichos activos dados en arrendamiento operativo, en su defecto aplican la sección 17 por lo que el énfasis de la problemática radica en el reconocimiento posterior debido a que no existe política para determinar el valor razonable, debido a que no se acostumbra realizar valuaciones periódicas a los bienes.

La investigación de campo mostró datos importantes, los cuales revelan que la mayoría de las empresas que se dedican a este rubro no aplican la sección adecuada de la normativa.

El propósito es crear una herramienta que facilite la comprensión de la correcta aplicación de las propiedades de Inversión, mostrando escenarios desde su reconocimiento inicial, medición posterior, transferencias y su revelación en los estados financieros. Además, esta herramienta está diseñada con modelos de políticas contables, catalogo de cuentas e instrumentos de control que le faciliten al profesional en contaduría dicho tratamiento.

Al apreciar las situaciones mencionadas, cabe destacar que es necesario crear políticas para medir los bienes inmuebles a su valor razonable para mostrar en los Estados Financiero cifras razonables que permitan a los usuarios la toma de decisiones.

## INTRODUCCIÓN

La Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades, es el marco de referencia utilizado por las empresas en El Salvador. La problemática observada surge a la necesidad de explicar la correcta aplicación de la sección 16 propiedades de inversión en las empresas arrendadoras de bienes inmuebles en el departamento de San Salvador y con ello dar cumplimiento a los principios esenciales de la información financiera.

El contenido del capítulo I se estructura principalmente con: los antecedentes de investigaciones tanto en los procesos o fases de la adopción e implementación de la norma tanto a nivel nacional e internacional, además se conceptualizan términos importantes en las situaciones en que pudiesen existir dificultades al momento de realizar el proceso contable de las propiedades de inversión desde su reconocimiento, medición y presentación en los estados financieros. Así como la interpretación de los arrendamientos y del conocimiento de los mismos a través de las definiciones dadas por la normativa contable, definiendo los tipos de arrendamientos existentes y aplicables en El Salvador; y el diagnóstico de la investigación que se obtuvo.

En el capítulo II se desarrollan casos prácticos que permiten explicar la correcta contabilización y aplicación de la sección 16 de la NIIF para PYMES; mostrando el reconocimiento inicial, de adquisiciones, construcciones y arrendamiento operativo de bienes inmuebles; de la misma manera se presenta la medición posterior de las propiedades. Y las excepciones en las cuales no es posible utilizar dicha sección de la normativa.

Además se plasman las conclusiones y recomendaciones como parte del análisis de los resultados obtenidos de la investigación de campo; además la bibliografía y los anexos que soportan la investigación de manera textual que ayudan a la comprensión del documento entre los cuales se encuentran las políticas aplicadas a las propiedades de inversión.

## CAPÍTULO I: MARCO TEORÍCO

### 1.1 ANTECEDENTES DE LA NIIF PARA PYMES.

#### 1.1.1 Internacionales.

Como parte de las etapas de desarrollo de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) se muestra a continuación un esquema cronológico donde se detalla de manera general los eventos de mayor incidencia ocurridos a nivel Internacional.

Año	Acontecimiento
2000 A 2006	El Comité IASC (The International Accounting Standards Committee) trabajo desde 1973 hasta el 2000 para lograr esos objetivos. Promulgó un cuerpo sustancial de Normas, Interpretaciones, y un Marco Conceptual, y otras guías que son acogidas directamente por muchas compañías y que también se espera sean acogidas por muchos emisores en el desarrollo de las normas contables nacionales, en el 2003 se adopta por primera vez las NIIF en el país, en el 2005 El IASB presenta en su sitio web el borrador sobre el proyecto de la normativa para discusión pública, con el fin de mantener informados a los constituyentes.
2007	Se publica el proyecto para discusión pública proponiendo las simplificaciones de las NIIF completas. El cual para discusión pública es traducido en cinco idiomas: inglés, checo, Rumano, italiano y español.
2008	IASB vuelve a deliberar las propuestas contenidas en el borrador para discusión pública, basándose en las respuestas hechas al mismo borrador y los hallazgos determinados en la prueba de campo.
2009	Se publica la primera versión en inglés de las NIIF para PYMES del mismo modo en octubre de 2009 la versión en español.

#### 1.1.2 Nacionales.

En este apartado se muestra una breve reseña del proceso que se ha llevado en la adopción de la norma en El Salvador.

Año	Acontecimiento
2000 A 2006	El Consejo de Vigilancia de la Profesión de la Contaduría Pública y Auditoría CVPCPA acordó que la preparación y presentación de los estados financieros de las empresas, con base a normas internacionales de contabilidad, en el 2003 El CVPCPA ratificó la adopción de las Normas Internacionales de Contabilidad y amplió el plazo de la obligatoriedad para su entrada en vigencia, para el 2006 la Mediana y Pequeña empresa, según la clasificación de la Comisión Nacional para la Micro y Pequeña Empresa (CONAMYPE), tendrán la obligación de presentar sus primeros estados financieros con base a normas internacionales de contabilidad.



Año	Acontecimiento
2007	La Comisión de Normas Internacionales de Información Financiera Adoptadas en El Salvador y Políticas Contables, presento al CVPCPA el proyecto de NIIF para las PYMES enviado por el Organismo Internacional IASB en Septiembre de ese mismo año el Consejo aprobó los resultados del análisis del borrador de NIIF para las PYMES, presentado por el IASB, como parte de las acciones orientadas a apoyar la ejecución del proyecto de adopción de este nuevo marco normativo contable en el país, y aprobó la remisión del informe final al Organismo Internacional IASB y al Banco Mundial
2009	En CVPCPA resolvió aprobar la adopción de la NIIF para las PYMES, versión oficial en idioma español emitida por el organismo.
2011	Se presentan los primeros estados financieros bajo esta norma, por el ejercicio que se inicia el 1 de enero de 2011.

## 1.2 DEFINICIONES UTILIZADAS EN LA SECCIÓN 16 PROPIEDADES DE INVERSIÓN.

**Propiedades de inversión:** Son propiedades (terrenos o edificios, o partes de un edificio, o ambos) que se mantienen por el dueño como un arrendamiento operativo ó por el arrendatario bajo un arrendamiento financiero, ambos para obtener rentas o plusvalías o ambas, y no para:

- a) Su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o para fines administrativos, o
- b) Su venta en el curso ordinario de las operaciones.<sup>1</sup>

Cuando se trata del dueño o arrendador del inmueble, para que se pueda considerar como propiedad de inversión, el arrendamiento debe de ser de tipo operativo y en ningún momento tener que ceder derechos o compromiso de venta; por otra parte el que recibe el bien en arrendamiento es decir; el arrendatario, si este tiene pensado considerarlo en un sub arredramiento lo debe de contabilizar y darle tratamiento según lo estipula la sección 16.

**Arrendamiento operativo:** es un contrato mediante el cual el propietario de un activo transfiere el derecho de uso a otra persona a cambio del pago de un canon periódico. Este es un arrendamiento común y corriente, en el cual no se incluye un una opción de compra al finalizar el contrato de arrendamiento.<sup>2</sup> Un arrendamiento que no transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas asociados a la propiedad.

<sup>1</sup> Párrafo dieciseis.2 sección dieciséis, NIIF PARA PYMES 2009

<sup>2</sup> <http://www.gerencie.com/arrendamiento-operativo.html>

**Arrendador y arrendatario:** El arrendador o dueño del inmueble, es la persona que cede a otra el uso de una cosa (vivienda, finca, inmueble) por tiempo determinado y precio cierto.<sup>3</sup>

El arrendatario o usuario del bien, es la persona que adquiere el derecho a usar un activo a cambio del pago de un canon. Es la persona que toma en arriendo alguna cosa. Persona física o jurídica que alquila un bien.<sup>4</sup>

**Propiedad, planta y equipo:** Son activos tangibles que son mantenidos para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o con propósitos administrativos, y se esperan usar durante más de un ejercicio.<sup>5</sup>

**Valor razonable:** El importe por el cual puede intercambiarse un activo, cancelarse un pasivo o intercambiarse un instrumento de patrimonio concedido, entre partes interesadas y debidamente informadas que realizan una transacción en condiciones de independencia mutua.<sup>6</sup>

**Costos o esfuerzo desproporcionado:** es un concepto que no se encuentra definido expresamente en la NIIF para las PYMES, su aplicación dependerá de las circunstancias o del juicio profesional de la gerencia para evaluar costos y beneficios.

El costo o esfuerzo desproporcionado es aquel que se invierte en conseguir el valor razonable de un bien inmueble al momento de evaluarlo en el mercado, este requiere necesariamente que se considere cómo la disposición de tal información podría afectar a las decisiones económicas de los usuarios de los estados financieros. Porque es considerado un esfuerzo desproporcionado, porque el costo de obtener el valor razonable podría ser mayor a los beneficios que tenga la evaluación como tal y el impacto en los estados financieros sería más grande que si se mantuviera el inmueble al costo.

---

<sup>3</sup> Euro residentes, Abril 2012 <<http://www.euroresidentes.com/vivienda/hipotecas/diccionario/arrendador.htm>>

<sup>4</sup> Gerence, Abril 2012 <<http://www.gerencie.com/arrendador-y-arrendatario.html>>

<sup>5</sup> Glosario de términos NIIF PARA PYMES 2009

<sup>6</sup> Diccionario Océano uno color, edición 1998

### **1.3 ASPECTOS CONTABLES APLICABLES AL ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES.**

La NIIF para PYMES en las secciones de la 1 a la 10 presenta los términos y lineamientos referentes a políticas, definición, clasificación y presentación de los elementos de los estados financieros, entre otras. Por lo tanto dichas secciones son aplicables a cualquier empresa que cumpla con la definición de PYMES.

Las empresas dedicadas al arrendamiento operativo, al momento de adquirir un bien deben de identificar el uso o destino que se le dará, de acuerdo a los lineamientos de la NIIF para PYMES; para ello se presentan las siguientes definiciones:

#### **Bienes inmuebles.**

Son todos aquellos bienes considerados bienes raíces, por tener de común la circunstancia de estar íntimamente ligados al suelo, unidos de modo inseparable, física o jurídicamente, al terreno, tales como las parcelas, urbanizadas o no, casas, naves industriales, o sea, las llamadas fincas, en definitiva, que son bienes imposibles de trasladar o separar del suelo sin ocasionar daños a los mismos, porque forman parte del terreno o están anclados a él.

#### **Bienes inmuebles como propiedades de inversión.**

Son terrenos y/o edificios o ambos que se mantienen por un propietario para obtener rentas, plusvalías o ambas en contexto de negocio en marcha; que no son utilizadas en la producción o suministro de bienes o servicios.<sup>7</sup>

#### **Bienes inmuebles como propiedad planta y equipo.**

Las propiedades, planta y equipo son activos tangibles que se mantienen para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, para arrendarlos a terceros o con propósitos administrativos, y se esperan usar durante más de un periodo.

---

<sup>7</sup> Niif para Pymes; Sección 17 párrafo 2

### **Bienes inmuebles como inventarios.**

La sección 13 inventarios de la NIIF para PYMES define los inventarios como activos mantenidos para la venta en el curso normal de las operaciones; en proceso de producción con vistas a esa venta; o en forma de materiales o suministros, para ser consumidos en el proceso de producción, o en la prestación de servicios.

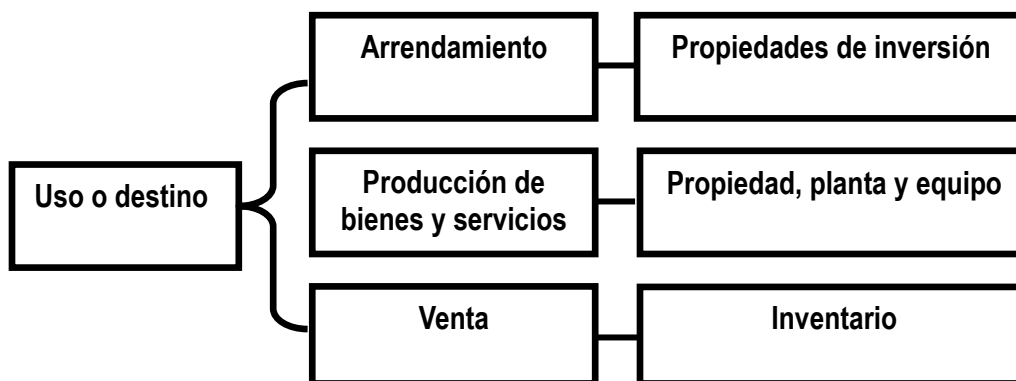
#### **1.3.1 Características que deben cumplir los bienes inmuebles para ser considerados propiedades de inversión.**

- Son bienes inmuebles mantenidos por empresas que no se dedican al arrendamiento como principal de Ingresos.
- Son bienes que no son utilizados para su uso en la producción de bienes y servicios.
- Son terrenos y/o edificios que se mantienen cedidos en arrendamiento operativo por el dueño o arrendador con la finalidad de obtener rentas, plusvalías o ambas.
- Son clasificados dentro del activo no corriente y se mantienen al valor razonable o en su defecto al costo menos la depreciación y/o deterioro.
- Son activos tangibles.

#### **1.3.2 Clasificación de los bienes inmuebles.**

Los bienes inmuebles se clasificaran en los estados financieros según se muestra a continuación:

**Figura N° 1 Clasificación de los bienes inmuebles de acuerdo a su uso**



## 1.4 PROCESO CONTABLE DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN EN BASE A LA SECCIÓN 16 DE LA NIIF PARA PYMES.

A continuación se detalla la contabilización de los bienes inmuebles que cumplen la característica de la normativa de ser terrenos y/o edificios cedidos en arrendamiento operativo.

### 1.4.1 Reconocimiento inicial.

En cuanto a la medición inicial, tanto la sección 16 como 17 requieren que se contabilicen al costo de adquisición, el cual comprende el valor de su compra y cualquier gasto atribuible al bien, tales como: honorarios legales y de intermediación, impuesto por la transferencia de la propiedad y costos de transacción o en todo al valor razonable o de mercado.

Esto facilita en cierta manera que se pueda hacer una reclasificación de los bienes mantenidos como propiedad, planta y equipo a propiedades de inversión; el impacto o cambio significativo se ve reflejado al final del ejercicio ya que ambas secciones difieren en la medición posterior de los bienes.

#### **Cómo determinar el costo de adquisición en el reconocimiento inicial.**

La Fórmula para determinar el costo de un bien es la siguiente:

**Costo de Adquisición**= valor de la compra+ todos los gasto atribuibles al bien.

Donde:

- **Valor de compra:** es el precio fijado entre el comprador y vendedor pactado mediante un contrato o un acuerdo.
- **Gastos atribuibles al bien:** son todos aquellos honorarios legales y de intermediación, impuesto por la transferencia de la propiedad y los costos necesarios para poner el activo en las condiciones de uso previstas por la gerencia, etc.

Cuando se adquiere un terreno el precio de compra es el monto total del bien; pero cuando se adquiere un edificio es necesario tener claro que se debe de segregar tanto el valor que tiene el terreno como el del edificio, contabilizándolo todo el cuenta de propiedades de inversión y separándolo en las sub cuentas terrenos y edificios en arrendamiento operativo.

#### **1.4.2 Medición posterior.**

Al momento de la medición posterior, la NIIF hace mención a que se debe evaluar el bien inmueble cedido en arrendamiento operativo para establecer su valor razonable; de no ser posible poder obtener dicho valor, establece que se puede contabilizar según el modelo del costo aplicando la depreciación y el deterioro si existiese. La administración es la encargada de poner en marcha la política para evaluar los activos y verificar las condiciones en las que se encuentra un bien inmueble mantenido en arrendamiento operativo, para ello de deben considerar los siguientes criterios:

##### **1.4.2.1 Propiedades de inversión mantenidas al valor razonable**

Estas se registrarán por los lineamientos de la sección 16, primeramente es posible obtener el valor razonable de los bienes inmuebles.

Cuando se comprende la conceptualización del valor razonable, se deben establecer los métodos para determinar dicho valor; utilizando una de las opciones siguientes:

- A través de la opinión de un perito evaluador.
- Ofertando los inmuebles en el mercado y obteniendo un promedio.
- Comparándolo con el precio de mercado de un bien similar.
- Otros.

De acuerdo a la política contable adoptada por la administración sobre los bienes inmuebles cedidos en arrendamiento operativo; la normativa hace hincapié en que se deben evaluar ya sea que los contabilicen al valor razonable o al costo.

La sección 16 muestra los lineamientos bajo los cuales se debe evaluar y medir posteriormente los bienes; manteniéndolos al valor razonable con cambios en los resultados, para lo cual recomienda hacer uso de la opinión de un experto ó compararlos con su valor en el mercado, todo ello sin incurrir en costos excesivos o significativos para la empresa, midiéndolo con fiabilidad y bajo el principio de negocio en archa. De no ser posible determinar el valor razonable, la normativa sugiere que se utilice el método del costo descrito en la sección 17.

La aplicación de la sección indica que se revisara el saldo de las propiedades de inversión en cada fecha que se informa, reconociendo en resultados del ejercicio los cambios en el valor razonable; Y Si no es posible determinar el valor razonable de manera fiable sin costo o esfuerzo desproporcionado; se contabilizaran dentro de las propiedades de inversión bajo el modelo del costo.

#### **1.4.2.2 Propiedades de inversión mantenidas al costo.**

Cuando no es posible encontrar el valor razonable de un bien al momento de medirlo posteriormente, la NIIF hace hincapié en que se debe contabilizar utilizando los lineamientos de la sección 17 y mantenerlos al costo aplicándoles la depreciación y el deterioro.

El modelo del costo se basa prácticamente en mantener los bienes a su costo de adquisición los cuales son ajustados anualmente por la aplicación de la depreciación y se evalúan para conocer si estos han sufrido deterioro; de igual forma se les evalúa por la vida útil que éstos puedan brindarle beneficios económicos a la empresa.

#### **Depreciación acumulada:**

La depreciación es el mecanismo mediante el cual se reconoce el desgaste que sufre un bien por el uso que se haga de él. Cuando un activo es utilizado para generar ingresos, este sufre un desgaste normal durante su vida útil que el final lo lleva a ser inutilizable. La manera para el cálculo de la depreciación la queda sujeta al juicio de la administración y según la actividad de la empresa, no dejando de lado la parte fiscal.

### **Evaluación del deterioro de la propiedad:**

El deterioro es considerado como la disminución con el tiempo de la vida útil de un producto o infraestructura, por razones de uso o efectos ambientales.

La NIIF para PYMES en las secciones 17 y 23 establece que se debe considerar el deterioro de los bienes en la medición posterior y que éste se ve reflejado como una disminución del valor en libros con la contrapartida en los resultados corrientes del ejercicio. Si una pérdida por deterioro del valor en cualquiera de los activos sujetos a revisión, es revertida posteriormente debido a la superación de las razones que ocasionaron la baja de valor, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable, sin que llegue a registrarse un valor superior al que originalmente tenía registrado al momento en que fue reconocida la pérdida por deterioro en años anteriores.

#### **1.4.3 Mantenimiento y mejoras de los bienes inmuebles cedidos en arrendamiento operativo.**

El mantenimiento de los bienes inmuebles cedidos en arrendamiento, se contabilizarán de acuerdo a las políticas establecidas por la administración; afectando los resultados. Así mismo las mejoras serán capitalizadas al valor del bien o mantenidas como un bien separado con vidas útiles diferentes.

Tanto el mantenimiento como las mejoras son evaluados junto al costo del bien en la medición posterior comparándolas con el valor razonable obtenido a la fecha.

#### **1.4.4 Transferencias de propiedades de inversión a propiedad planta y equipo o inventario.**

Una transferencia es aquella que se realiza cuando la medición de las propiedades de inversión al valor razonable ya no se encuentra disponible o no puede medirse con fiabilidad. A partir de ese momento, la entidad reconocerá dicho activo como propiedad, planta y equipo; si fuera para su uso o inventario si su destino es la venta, hasta que vuelva a estar disponible una medición fiable del valor razonable.



Lo cual indica que el importe en libros de la propiedad a dicha fecha se convierte en su costo. Esto deberá ser revelado ya que se trata de un cambio de circunstancias y no de política contable.

Por otra parte, se hace mención que si en algún momento de la vida útil del bien se puede obtener el valor razonable de forma fiable; de acuerdo a las estipulaciones de la sección 16 se deberá transferir nuevamente a las propiedades de inversión.

#### **1.4.5 Revelación y presentación de las propiedades de inversión en los estados financieros.**

##### **Revelaciones.**

Las entidades deberán revelar como parte de sus estados financieros sobre las propiedades de inversión contabilizadas a valor razonable lo siguiente:

- Los métodos para la determinación del valor razonable, ya sea uso de un perito valuador, el valor del bien, el mercado u otra que se haya considerado para establecer dicho valor.
- Las obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de dichas propiedades.
- Una conciliación del importe en libros al inicio y al final del periodo de los bienes inmuebles cedidos en arrendamiento.
- Las ganancias o pérdidas precedentes de ajustes del valor razonable.
- Las transferencias a propiedades, planta o equipo cuando ya no esté disponible la medición fiable del valor razonable.
- Una conciliación entre el importe en libros de las propiedades de inversión al inicio y al final del periodo, que muestre por separado lo siguiente:
  - i. Adiciones, revelando por separado las procedentes de adquisiciones a través de combinaciones de negocios.
  - ii. Ganancias o pérdidas netas procedentes de los ajustes al valor razonable.
  - iii. Transferencias a propiedades, planta y equipo cuando ya no esté disponible una medición fiable del valor razonable sin un costo o esfuerzo desproporcionado (véase el párrafo 16.8).
  - iv. Las transferencias de propiedades a inventarios, o de inventarios a propiedades, y hacia o desde propiedades ocupadas por el dueño.
  - v. Otros cambios.

**Presentación en los estados financieros.**

Indiferentemente de la sección que se utilice para la contabilización de los bienes inmuebles cedidos en arrendamiento operativo, se mantendrán bajo la cuenta propiedades de inversión.

**1.5 GENERALIDADES DE LAS EMPRESAS ARRENDADORAS EN EL SECTOR SERVICIO.**

El arrendamiento de bienes inmuebles poseídos por las empresas y que no son utilizados por estas para la generación o producciones de bienes y servicios, surge como una forma de solución a las necesidades económicas; por otra parte el arrendamiento es un mecanismo que les permite adquirir propiedades a través de un financiamiento, impulsando con ello su crecimiento y desarrollo sin sacrificar su liquidez y solvencia, se establece mediante un contrato consensual en cuya virtud una de las partes, el arrendador, se obliga a conceder el uso o goce de un inmueble, el arrendatario está obligado por eso a pagar un precio determinado de dinero.

El arrendamiento de bienes inmuebles en El Salvador, se considera de mucha importancia para el desarrollo de la micro y pequeña empresa, siendo esta una parte fundamental en la economía del país, sin embargo actualmente operan alrededor de 206 empresas dedicadas al arrendamiento las cuales deben enfrentar retos para poder formar parte de un mercado competitivo como el de ofrecer a las entidades interesadas las mejores opciones del servicio.

**1.5.1 Importancia.**

Las empresas a lo largo de su vida económica, están en la constante búsqueda de financiamiento, ya sea para resolver problemas de iliquidez de sus planes de expansión o para cubrir necesidades para el funcionamiento de sus actividades como tal, es preciso conocer en un contexto amplio el sector servicio estableciendo aspectos básicos sobre este. Como resultado de lo anterior expuesto, el arrendamiento de bienes inmuebles en la economía del país toma auge en la medida en que las empresas necesitan para facilitar el cumplimiento de sus metas y objetivos planteados.

### **1.5.2 Clasificación del Arrendamientos.**

Se pueden clasificar de la siguiente manera:

- a) **Arrendamiento Financiero:** es un contrato mediante el cual, el arrendador traspasa el derecho a usar un bien a un arrendatario, a cambio del pago de rentas de arrendamiento durante un plazo determinado, al término del cual el arrendatario tiene la opción de comprar el bien arrendado pagando un precio determinado, devolverlo o renovar el contrato.
- b) **Arrendamiento Operativo:** es un contrato mediante el cual el propietario de un activo transfiere el derecho de uso a otra persona a cambio del pago de un canon periódico.

### **1.6 ASPECTOS LEGALES APLICABLES AL SECTOR SERVICIOS.**

En la economía del país todas las empresas dentro de los sectores deben cumplir obligaciones formales para operar.

A continuación se detallan las principales legalidades que deben cumplir las entidades.

#### **Código de Comercio:**

Regula a todos los comerciantes con respecto a los actos de comercio en general tanto para personas naturales como jurídicas en nuestro país, como los libros legales y la contabilidad formal.

#### **Código Tributario:**

Su objetivo principal es regular la relación con el Fisco y los Contribuyentes con respecto a los tributos. Dichas medidas las obligaciones formales y sustantivas como lo son la inscripción como contribuyentes, la presentación y pago de los impuestos correspondientes como IVA, pago a cuenta, impuesto sobre la renta, entre otros.

**Ley del impuesto sobre la renta (Ley ISR)**

Establece los lineamientos sobre las rentas consideradas para efectos de tributación por parte de los sujetos activos aplicables a dicha ley. En el caso de las empresas que se dedican al arrendamiento las cuotas que reciben por la prestación de este servicio son gravadas.

**Ley de impuesto a la transferencia de bienes muebles y la prestación de servicios (Ley IVA)**

Su objeto principal es aplicar el impuesto a la prestación de servicios aplicable a empresas que arrendan, la tasa es del 13%.

**Ley de arrendamiento financiero:**

Dicha legislación regula las obligaciones para arrendamientos de tipo financiero tanto para el arrendador como para el arrendatario de inmuebles y las disposiciones de los contratos que se celebren, la contabilidad llevada aplicando lo sugerido por el Consejo de Vigilancia de la Contaduría Pública y Auditoría (CVCPA).

**Código de trabajo:**

Regula todo lo relacionado con las obligaciones tanto patronales como de los empleados con la finalidad de evitar injusticias en lo relacionado a lo laboral.

Otras leyes aplicables en la legislación salvadoreña:

- Ley del Seguro Social
- Ley de Sistema de Ahorro para Pensiones
- Ley del Medio Ambiente

## **1.7 DIAGNÓSTICO DE LA INVESTIGACIÓN.**

De acuerdo al análisis realizado a la información obtenida de la investigación, sobre el proceso contable de las propiedades de inversión en las empresas arrendadoras que no son del giro ordinario de la entidad que ceden en arrendamiento operativo bienes inmuebles en San Salvador, se logró determinar un 96% son contabilizados bajo el método del costo como propiedad, planta y equipo.

Como parte del procesamiento de la información; esta se separó en dos momentos, en el primero lo correspondiente al análisis de campo y el segundo a la normativa vigente; con a los resultados obtenidos de la indagación se construyeron gráficas que muestran en porcentajes las respuestas obtenidas; en lo referente a la NIIF para PYMES, se establecieron las generalidades y la aplicabilidad de la norma en específico la sección 16 y su contabilización.

El diagnostico sobre el proceso contable de las propiedades de inversión se dividió en tres áreas de análisis las cuales se detallan a continuación:

### **1.7.1 Reconocimiento inicial y medición posterior de las propiedades de inversión**

En las empresas de servicio que arrendan inmuebles que no es su giro ordinario del departamento de San Salvador, sobre el reconocimiento inicial, el tratamiento contable y los lineamientos establecidos por la NIIF para PYMES de las propiedades de inversión se encontró lo siguiente:

- Según los resultados obtenidos en la pregunta 1, de los bienes inmuebles se ceden en arrendamiento operativo, el 50% de las empresas de servicios poseen terrenos y edificios bajo esta categoría, el 37% solo edificios y el resto solo terrenos; las transacciones están respaldadas por medio de contrato en el que se especifica el tipo de arrendamiento, los cuales son operativos y en mínimas cantidades financieros.<sup>8</sup>
- Aplicación de la normativa vigente, en la pregunta 4 el 88% de las empresas de servicios que ceden inmuebles aseguran estar utilizando los lineamientos de la NIIF para PYMES como marco de referencia.

---

<sup>8</sup> Instrumento de recolección de Información; preguntas 2,3

- Sin embargo no llevan contabilizados los bienes inmuebles bajo los lineamientos de la sección 16 de la Norma, ya que al momento de adquirir un terreno y un edificio el 6% de las empresas cuestionadas no segrega el valor del edificio y el del terreno y al momento de aplicar la depreciación no consideran de forma separada ni consideran vidas útiles diferentes.<sup>9</sup>
- La contabilización de los terrenos y/o edificios dados en arrendamiento operativo, en la pregunta número 7, el 75% de las entidades arrendadoras de inmuebles lo contabiliza como propiedad, planta y equipo, registrándolo al costo más todos los desembolsos directamente atribuibles; no considerando así la sección 16 propiedades de inversión, la cual hace mención que aunque no se posea el valor razonable de los bienes se pueden mantener al costo aplicando depreciación y deterioro; y, en un 90% las empresas no poseen bienes de uso mixto.<sup>10</sup>

En lo referente a la comprensión que se tiene sobre el tratamiento contable en la etapa de la medición posterior se encontró lo siguiente:

Los bienes inmuebles cedidos en arrendamiento son mantenidos al costo menos a depreciación, no considerando que se pueda obtener de ellos el valor razonable; la base para determinar la depreciación es lo establecido en la legislación tributaria, perdiéndose así el principio contable esencia sobre la forma.<sup>11</sup>

- Respecto del tratamiento contable de una mejora, en la pregunta 12 y 13 se muestra que este es adicionado al costo del bien según afirmo el 81% de los encuestados; no considerando así la vida útil de la mejora o el beneficio económico que esta aporta; en cuanto a los desembolsos por mantenimiento son llevados al gasto del ejercicio corriente.<sup>12</sup>
- La política para determinar el valor razonable; de acuerdo a la pregunta 14, el 92% las entidades arrendadoras de inmuebles no determinan el valor razonable de los bienes y por ello son mantenidos al costo.

---

<sup>9</sup> Cuadro de relación preguntas y variables de los resultados; preguntas 4, 5,6

<sup>10</sup> *Ibíd.*; preguntas 7,8,9

<sup>11</sup> *Ibíd.*, pregunta 11

<sup>12</sup> *Ibíd.*, preguntas 12, 13

### 1.7.2 Revelación y presentación.

En cuanto a las políticas contables que la NIIF para PYMES requiere para el tratamiento de los bienes inmuebles cedidos en arrendamiento de tipo operativo, y de acuerdo a la pregunta número 16, las empresas de servicios que ceden en arrendamientos bienes inmuebles, utilizan las siguientes:

- a) Presentación por separado los bienes inmuebles bajo las cuentas terrenos y edificios.
- b) La base (o bases) de medición utilizada(s) para la elaboración de los estados financieros y cada uno de sus elementos y componentes.
- c) Métodos e hipótesis significativos empleados en la determinación del valor razonable.
- d) La existencia de las restricciones a la realización o venta de los bienes inmuebles.
- e) Conciliación entre el importe en libros al inicio y al final de periodo.
- f) La base de medición posterior utilizada en la contabilización de los bienes inmuebles.

De todas ellas con igual importancia, las mencionadas en los literales b), c) y d) presentan un 2% de presentación en las empresas omitiendo así la revelación de los métodos o bases para la elaboración; y, debido a que no consideran el valor razonable para medir sus bienes inmuebles de igual forma no revelan dichas partidas en los estados financieros. En cuanto al literal d) esta política es una de las de mayor importancia ya que en ellas se revela la información contractual por medio de la que se da en arrendamiento los bienes y cada una de las restricciones o medidas que se emplean para su manejo.

En lo relativo a la presentación en los estados financieros de los bienes inmuebles cedidos en arrendamiento de tipo operativo, las empresas lo llevan bajo los lineamientos de la sección 17 por lo que las empresas lo registran en la cuenta de propiedad planta y equipo medidos al costo (menos depreciación acumulada y deterioro), siendo lo correcto contabilizarlos bajo la cuenta propiedades de inversión ya sea medidos al valor razonable si este puede ser medido con fiabilidad o medidos al costo (menos depreciación acumulada y deterioro), siempre bajo la mencionada cuenta.

## **CAPÍTULO II: CASO PRÁCTICO SOBRE EL PROCESO CONTABLE DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN.**

### **2.1 PRESENTACIÓN DEL CASO.**

En el presente capítulo se desarrollan una serie de ejemplos, los cuales están elaborados con la finalidad de brindar una herramienta técnica para las empresas del sector servicio que poseen inmuebles en arrendamiento operativo y que no son del giro normal de sus operaciones, que facilite la comprensión contable de sus transacciones; en dicho instrumento se desarrollaran temas desde el reconocimiento inicial, reconocimiento posterior; presentación y revelación en los estados financieros enfocados en el tratamiento contable de los bienes inmuebles cedidos en arrendamiento operativo según los lineamientos de la NIIF para PYMES Sección 16 propiedades de inversión.

Los diferentes contextos planteados son supuestos apegados a la realidad de las empresas dedicadas al servicio y tienen ingresos de arrendamiento de tipo operativo según el análisis realizado a través de la investigación de campo, considerando las políticas y procedimientos establecidos; así como la propuesta representativa y contable de las situaciones mostradas.

### **2.2 PERFIL DE LA EMPRESA.**

#### **2.2.1 Datos generales.**

**Nombre:** CYADES, S.A. de C.V.  
**Giro:** Servicios de consultoría  
**Domicilio:** Av. Olímpica y 73 Av. Nte. N° 1325, Col Escalón, San Salvador.  
**Teléfonos:** 2262-1138,2262-5221  
**Correo electrónico:** [adeinm@cyades.com.sv](mailto:adeinm@cyades.com.sv)  
**Sitio Web:** [www.cyades.com.sv](http://www.cyades.com.sv)  
**Número de NIT:** 0614-200594-106-0

CYADES, S.A. de C.V. fue fundada el 25 de Mayo de 2002 bajo el registro N° 525, Folio 358 del registro de Sociedades del Centro Nacional de Registro; con un capital social de \$ 30,000.00 dólares conformado por 3,000 acciones con valor nominal de \$10; todas suscritas y pagadas íntegramente.



- **Actividades que desarrolla.**

Su actividad principal es la consultoría legal, ya sea para comercio, servicios, y toda clase de empresas que necesitan una consultoría integral.

- **Clasificación de acuerdo a su actividad, tamaño y aplicación de normativa.**

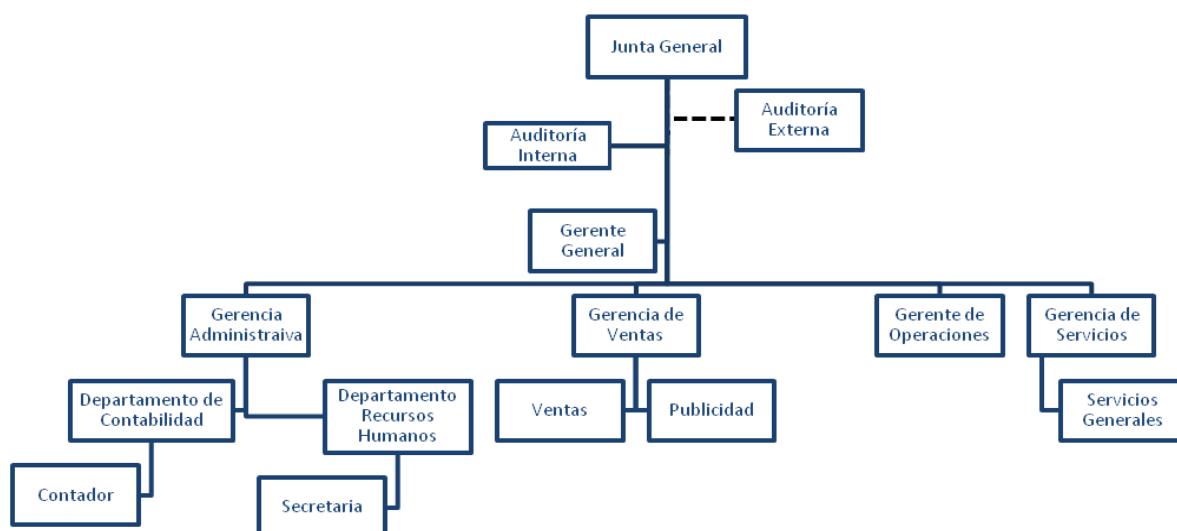
Financieramente es considerada como mediana empresas y fiscalmente como mediano contribuyente.

- **Estructura organizativa.**

La empresa está dividida y estructurada en tres niveles, Junta General, Gerencias y Departamentos los cuales se detalla a continuación:

- **Contexto y Aplicación de las Propiedades de Inversión.**

La empresa se dedica a la prestación de servicios de consultoría; para el enfoque de la investigación, la entidad posee inmuebles (terrenos y Edificios) bajo la figura de arrendamiento operativo por los cuales recibe ingresos no ordinarios.



## **2.2.2 Dirección y personal de la empresa.**

La Dirección general de la entidad es controlada por la Junta Directiva. El personal que labora dentro de la empresa se distribuye de la siguiente manera: 2 asesores jurídicos, 1 encargado de recursos humanos, 1 contador y 1 asistente, 1 secretaria, 2 personas encargadas de la publicidad, 3 vigilantes, 2 personas encargadas del mantenimiento de los bienes arrendados.

### **▪ Principales clientes.**

- ✓ Pizzería las Marías.
- ✓ La Bota Picoso.
- ✓ Panadería la Migueleña.
- ✓ Mariano Soto, Morís Salón
- ✓ Librería Cristi,
- ✓ Jalisco, S.A. de C.V.
- ✓ Los Zapateros, S.A. de C.V.
- ✓ Empresa Ganadera 123, S.A. de C.V.
- ✓ Quien, S.A. de C.V.

## **2.3 MARCO DE REFERENCIA CONTABLE.**

A partir del año 2011 la empresa adoptó la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades; presentando sus estados financieros al cierre del ejercicio en base a dicha normativa.

## **2.4 MANUAL DE POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS.**

Para el desarrollo del trabajo solamente se describirán las políticas contables basadas en la NIIF para PYMES de aplicación general de una empresa de servicios y aquellas que son específicas para el proceso contable de las propiedades de inversión, se muestran en el anexo 3.

## 2.5 PROCESO CONTABLE DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN.

En el presente apartado se desarrollan casos prácticos que tienen la finalidad de proporcionar a las empresas del sector servicio que poseen inmuebles en arrendamiento operativo, una herramienta técnica, en todas sus fases (reconocimiento Inicial, medición posterior y revelación de la información financiera), de las propiedades de inversión, con el objetivo de que el proceso contable, reflejen fielmente la situación financiera, y que sirvan para la toma de decisiones de los usuarios.

### Caso 1: Reconocimiento inicial de la adquisición de un bien inmueble cedido en arrendamiento operativo.

#### Escenario A. Bien destinado para arrendarlo operativamente

El 18 de enero de 2012, la sociedad CYADES, S.A. de C.V., decide adquirir una propiedad, dicho inmueble consta de 1100 V<sup>2</sup> de terreno y un edificio de 12 niveles además de un parqueo con capacidad para 30 vehículos. La entidad adquirió el inmueble que era propiedad de un cliente y para no tenerlo sin utilizar, se dispuso arrendarlo.

Las erogaciones para la adquisición constan del precio de Compra pactado \$ 900,000.00, pago de honorarios a Jaime Saravia (persona natural) quien efectuó todos los trámites de registro del 3% sobre el precio, además se incurrió en gastos por la valuación por parte de un perito valuador de \$ 8,500.00 más IVA por el cual nos emiten factura de consumidor final<sup>13</sup>. Y el pago de impuestos correspondientes para su registro.

Determinación del Costo de Adquisición:

Erogaciones	Montos
Precio de Compra (Terreno y Edificio)	\$ 900,000.00
Impuesto a la Transferencia de Bienes y Raíces (Impuesto No Recuperable)	\$ 26,142.86
Derecho de Registro de la Propiedad (Costos Legales directamente atribuibles a la compra)	\$ 5,670.00
Honorarios Legales	\$ 27,000.00
Honorarios del Perito valuador	\$ 8,500.00
IVA Crédito Fiscal (a)	\$ 1,105.00
<b>Total de Costo de Adquisición</b>	<b>\$ 968,417.86</b>
Impuesto Sobre la Renta*	\$ 3,550.00

\* Se ha calculado sobre los honorarios legales y los honorarios del perito valuador.

<sup>13</sup> Ley del Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, Art. 65; párrafo 7.; sección 17 NIIF para PYMES ,párrafo 17.10

\* El impuesto a la transferencia de Bienes inmuebles y la prestación de servicios de acuerdo al art. 65 no es un impuesto deducible debido a que no es del giro ordinario de la empresa, por lo cual se incluye en el valor de adquisición del bien inmueble<sup>14</sup>. Además para la NIIF para PYMES es un impuesto no recuperable de acuerdo a por lo tanto pasa a ser capitalizado y forma parte del costo de adquisición del bien.

### Desarrollo:

#### a) Cálculo de impuesto a la transferencia de bienes raíces<sup>15</sup>

De acuerdo a lo establecido en la Ley del impuesto a la trasferencias de bienes raíces el gravamen se determina de la siguiente manera:

Valor del Inmueble	Impuesto
Hasta ¢250,000.00 (\$ 28,571.42)	Exento
De ¢250,000.01 (\$ 28,571.43) en Adelante	3%

$$\$ 900,000.00 - \$ 28,571.43 = \$ 871,428.57$$

$$\$ 871,428.57 \times 3\% = \$ 26,142.86$$

#### b) Cálculo del derecho de registro de la propiedad<sup>16</sup>

Para la inscripción de la compra se pagan por cada centena o fracción de centena del precio o del valor expresado en dólares, de \$ 0.63 ctv.

$$\$ 900,000 / 100 = 9,000 \times \$ 0.63 = \$ 5,670.00$$

#### c) Honorarios legales

Se pactó el 3% sobre el valor de la compra del bien inmueble:

$$\$ 900,000 \times 3\% = \$ 27,000.00$$

$$\text{Impuesto Sobre la Renta }^{17} : \$ 27,000 \times 10\% = \$ 2,700.00$$

<sup>14</sup> Art. 65 Literal C, Ley de IVA

<sup>15</sup> Ley del Impuesto a la Transferencia de Bienes y Raíces, Art. 4

<sup>16</sup> Ley Relativa a las Tarifa y Otras Disposiciones Administrativas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; Art. 48, Ordinal 1° literal a).

#### d) Valuación del perito valuator

De acuerdo al valuó realizado el terreno tiene un valor de \$ 342,000.00 y el edificio del \$ 558,000.00; lo que representa el 38% y 62% respectivamente.

Erogaciones	Terreno	Edificio	Totales
Costo de adquisición	\$342,000.00	\$558,000.00	\$900,000.00
Impuesto a la transferencia de bienes raíces	\$ 9,934.29	\$ 16,208.57	\$ 26,142.86
Derecho registro de la propiedad	\$ 2,154.60	\$ 3,515.40	\$ 5,670.00
Honorarios legales persona natural	\$ 10,260.00	\$ 16,740.00	\$ 27,000.00
Valuación perito	\$ 3,649.90	\$ 5,955.10	\$ 9,605.00
Costo de adquisición	<b>\$367,998.79</b>	<b>\$600,419.07</b>	<b>\$968,417.86</b>
Honorarios	\$ 1,026.00	\$ 1,674.00	\$ 3,550.00

#### Medición inicial

Registro por la adquisición de la propiedad de inversión.

CYADES, S.A. DE C.V.				
PARTIDA DE DIARIO N° 0001				
Fecha : 18/ Enero/2012				
Código	Concepto	Parcial	Debe	Haber
1201	<b>Propiedades de Inversión</b>		\$968,417.86	
120101	Bienes Inmuebles			
<b>12010101</b>	<b>Medidos al Valor Razonable</b>	\$968,417.86		
1201010101	Terrenos			
120101010101	Los Conacastes	\$367,998.79		
<b>1201010102</b>	<b>Edificios</b>			
120101010201	Los Conacastes	\$600,419.07		
<b>1101</b>	<b>Efectivo y Equivalentes</b>			\$964,867.86
110103	Bancos Cuentas Corrientes			
11010301	Banco Agrícola N° 1278903	\$964,867.86		
<b>210302</b>	<b>Impuesto Sobre la Renta</b>			\$3,550.00
21030202	Retenciones ISR Honorarios	\$3,550.00		
<b>Totales</b>			<b>\$968,417.85</b>	<b>\$968,417.85</b>
<b>Concepto</b>	<b>Adquisición de un terreno y edificio destinados al arrendamiento operativo.</b>			

Suponga que al 30 de mayo de 2012, la sociedad decidió construir una rampa para las personas con discapacidad de sus clientes, por un total de \$ 8,000.00. y pintura por \$ 1,500.00 no incluye IVA.

Erogaciones	Terreno (38%)	Edificio (62%)
Construcción de Rampa	\$ 3,040.00	\$ 4,960.00
Pintura		\$ 1,500.00
IVA Crédito Fiscal		\$195.00
Total	\$ 3,040.00	\$ 6,460.00

CYADES, S.A. DE C.V.				
PARTIDA DE DIARIO N° 0002				
Fecha : 30/ Mayo/2012				
Código	Concepto	Parcial	Debe	Haber
1201	<b>Propiedades de Inversión</b>		\$9,500.00	
120101	<u>Bienes Inmuebles</u>			
<b>12010101</b>	<b>Medidos al Valor Razonable</b>	\$ 9,500.00		
1201010101	Terrenos			
120101010101	Los Conacastes	\$3,040.00		
<b>1201010102</b>	<b>Edificios</b>			
120101010201	Los Conacastes	\$6,460.00		
<b>110402</b>	<b>IVA Crédito Fiscal</b>		\$195.00	
11040201	Crédito Fiscal por Compras Locales	\$195.00		
<b>1101</b>	<b>Efectivo y Equivalentes</b>			\$9,695.00
110103	Bancos Cuentas Corrientes			
11010301	Banco Agrícola N° 1278903	\$9,695.00		
<b>Totales</b>			<b>\$9,695.00</b>	<b>\$9,695.00</b>
<b>Concepto</b>		<b>Registro de las mejoras efectuadas al Edificio Los conacastes, que consistieron en remodelaciones y pintura.</b>		

**Revelación.** (Se ejemplifica el modelo de una nota a los estados financieros para revelar la adquisición y mejoras realizadas al edificio Los Conacastes durante el año 2012)

**Nota (Escenario A). Propiedades de Inversión- Medidas al Valor Razonable**

	Terrenos	Edificios	Total
<b>Costo Inicial</b>			
18 de Enero-2012	367,998.79	600,419.07	968,417.86
Mejoras	3,610.00	5,890.00	9,500.00
<b>31 diciembre de 2012</b>	<b>371,608.79</b>	<b>606,309.07</b>	<b>977,917.86</b>

Al cierre del ejercicio 2012 la Sociedad CYADES, S.A. de C.V., presenta la adquisición y mejora del inmueble adquirido para ser arrendador operativamente.

### Medición Posterior

**Supuesto A: El valor razonable encontrado es mayor que el valor en libros.**

Al mayorizar la cuenta 120101 propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2014, de acuerdo a la política establecida por administración (anexo 5), presenta los siguientes valores:

Concepto	Año de Adquisición	Costo de Adquisición	Mejoras 2014	Valor en Libros	Valor Razonable	Variación
Terreno	2012	367,998.79	3,610.00	371,608.79		
Edificio	2012	600,419.07	5,890.00	606,309.07		
Propiedad Los Conacaste		968,417.85	9,500.00	977,917.86	1,000,000.00*	22,082.20

\*Valuó del año 2014 (Anexo 6)

La Sociedad CYADES, S.A. de C.V.; aplica la política contable para las propiedades de inversión de valorar sus bienes inmuebles cada dos ejercicios contables para mantener sus estados financieros razonables.

Suponga que el porcentaje para el terreno es del 56% y edificio 44% a la fecha. De acuerdo a la valuación realizada el valor razonable a la fecha es mayor al valor en libros por lo tanto se hará el siguiente registro:

CYADES, S.A. DE C.V.				
PARTIDA DE DIARIO N° 0003				
Fecha : 31/ Diciembre /2014				
Código	Concepto	Parcial	Debe	Haber
1201	<u>Propiedades de Inversión</u>			
120101	<u>Bienes Inmuebles</u>			
12010101	<u>Medidos al Valor Razonable</u>		\$22,082.20	
1201010101	Terrenos			
120101010101	Los Conacastes	\$12,366.03		
1201010102	Edificios			
120101010201	Los Conacastes	\$9,716.17		
5204	<u>INGRESOS POR PROPIEDADES DE INVERSIÓN MEDIDAS AL VALOR RAZONABLE</u>			\$22,082.20
520401	TERRENOS	\$12,366.03		
520402	Edificios	\$9,716.17		
	<b>Totales</b>		<b>\$22,082.20</b>	<b>\$22,082.20</b>
<b>Concepto General:</b> Reconocimiento del valúo del Bien Inmueble " LOS CONACASTES", el valor determinado por el perito es mayor al valor en libros.				

**Revelación.** (Ejemplo de nota a los estados financieros para reflejar la integración de la propiedad de inversión al cierre del ejercicio 2014)

**Nota (Supuesto A). Propiedades de inversión- medidas al valor razonable**

	<b>Terrenos</b>	<b>Edificios</b>	<b>Total</b>
<b>Costo Inicial</b>			
18 de enero-2012	367,998.79	600,419.07	968,417.86
Mejoras	3,610.00	5,890.00	9,500.00
Ajuste de valor razonable	12,366.03	9,716.17	22,082.20
<b>31 diciembre de 2014</b>	<b>383,974.82</b>	<b>616,025.24</b>	<b>1,000,000.00</b>

Al 31 de diciembre de 2014 la Sociedad CYADES, S.A. de C.V.; contrató Avalúos Inmobiliarios, S.A. de C.V. para realizar el peritaje de la propiedad Los Conacastes, dicho valuó se realizó cotejando inmuebles con características similares dentro del mercado de inmuebles para poder obtener el valor razonable al año mencionado; lo cual permitió reconocer un incremento en el valor de la propiedad de inversión por \$ 22,082.20. A la vez la nueva distribución determinada por el perito es del 56% para el terreno y el 44% para el Edificio.

**Supuesto B: El valor razonable encontrado es menor que el valor en libros.**

Al 31 de diciembre de 2016 se realiza nuevamente la determinación del valor razonable, y la cuenta 120101 propiedades de inversión presenta el siguiente saldo:

<b>Concepto</b>	<b>Año de</b>	<b>Valor en Libros</b>	<b>Aumento</b>	<b>Valor en</b>	<b>Valor</b>	<b>Variación</b>
<b>Los Conacastes</b>	<b>Adquisición</b>	<b>Más la mejora</b>		<b>Libros</b>	<b>Razonable</b>	
Terreno	2012	371.608.79	12,366.03	383,974.82		
Edificio	2012	606,309.07	9,716.17	616,025.24		
Valuó	2014			1,000,000.00	963,000.06	
Propiedad Los Conacaste			22,082.20	1,000,000.00	963,000.06*	(37,000.00)

\*Valuó en 2016

Transcurridos dos periodos contables, se aplica la política a las propiedades de inversión para el año 2016.

A la fecha del valuó el valor determinado es menor al valor en libros, de acuerdo a la sección 16 de la NIIF para PYMES las propiedades de inversión se deben mantener al valor razonable, por lo tanto la entidad realizará los ajustes correspondientes para mantener la razonabilidad de los estados financieros.



Registro contable cuando el valor razonable es menor al valor en libros los porcentajes determinados para el terreno son del 33 % y el edificio 67% para este período:

CYADES, S.A. DE C.V.				
PARTIDA DE DIARIO N° 0004				
Fecha : 31/ Diciembre /2016				
Código	Concepto	Parcial	Debe	Haber
410501	<b>GASTOS POR VALÚO DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN</b>	-		
	<b>MEDIDAS AL VALOR RAZONABLE</b>		\$37,000.00	
41050101	TERRENOS	\$12,210.00		
41050102	Edificios	\$24,790.00		
1201	<b>Propiedades de Inversión</b>			
120101	<b>Bienes Inmuebles</b>			
12010101	<b>Medidos al Valor Razonable</b>			\$37,000.00
1201010101	Terrenos			
120101010101	Los Conacastes	\$12,210.00		
1201010102	Edificios			
120101010201	Los Conacastes	\$24,790.00		
	<b>Totales</b>		<b>\$37,000.00</b>	<b>\$37,000.00</b>
Concepto General:	Reconocimiento del valúo de los Bien Inmueble " LOS CONACASTES", el valor razonable determinado por el perito resulto ser inferior al valor en libros a la fecha.			

### Revelación.

**Nota (Supuesto B). Propiedades de inversión- medidas al valor razonable.**

	Terrenos	Edificios	Total
<b>Costo Inicial</b>			
18 de Enero-2012	367,998.79	600,419.07	968,417.86
Mejoras	3,610.00	5,890.00	9,500.00
Aumento	12,366.03	9,716.17	22,082.20
Ajuste del Valor Razonable	(12,210.00)	(24,790.00)	(37,000.00)
<b>31 diciembre de 2016</b>	<b>371,764.82</b>	<b>591,235.24</b>	<b>963,000.06</b>

Al 31 de diciembre de 2016 la Sociedad CYADES, S.A. de C.V.; contrato Avalúos Inmobiliarios, S.A. de C.V. para realizar el peritaje de la propiedad Los Conacastes, dicho valúo se realizo cotejando inmuebles con características similares dentro del mercado de inmuebles para poder obtener el valor razonable al año mencionado; lo cual permitió reconocer una disminución en el valor de la propiedad de inversión por \$ 37,000.00.

**Supuesto C: El valor razonable encontrado es igual que el valor en libros.**

Valor en Libros al 31 de Diciembre de 2018:

Concepto Los Conacastes	Año de Adquisición	Costo de Adquisición	Aumento Disminución	Valor en Libros	Valor Razonable	Variación
Terreno	2012	371,608.78	9,716.17 12,210.00			
Edificio	2012	606,309.07	12,366.03 24,790.00			
Valuó	2014		22,082.20	1,000,000.00		
Valuó	2016		37,000.00	963,000.06	963,000.06	
Propiedad Los Conacaste					963,000.06*	0.00

\*Valuó año 2018

En la valuación realizada por el perito determino que a la fecha no existía diferencia entre el valor en libros y el valor razonable. Por lo anterior no se efectúa ningún ajuste contable y solo se muestra en las notas explicativas a los estados financieros.

**Revelación.**

**Nota (Supuesto C). Propiedades de inversión- medidas al valor razonable.**

	Terrenos	Edificios	Total
<b>Costo Inicial</b>			
18 de Enero-2012	367,998.79	600,419.07	968,417.86
Mejoras	3,610.00	5,890.00	9,500.00
Aumento	12,366.03	9,716.17	22,082.20
Ajuste del Valor Razonable	(12,210.00)	(24,790.00)	(37,000.00)
<b>31 diciembre de 2018</b>	<b>371,764.82</b>	<b>591,235.24</b>	<b>963,000.06</b>

Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad CYADES, S.A. de C.V.; contrato Avalúos Inmobiliarios, S.A. de C.V. para realizar el peritaje de la propiedad Los Conacastes, dicho valuó se realizó cotejando inmuebles con características similares dentro del mercado de inmuebles para poder obtener el valor razonable al año mencionado; a la fecha del informe no se determinó diferencia alguna.

**Supuesto D: El valor razonable no pudo ser determinado.**

Presuma nuevamente que para el año 2020 la entidad mantiene sus propiedades de inversión al valor razonable por lo que le corresponde una nueva valuación para el período mencionado.

La valuación efectuada a los inmuebles de la sociedad, no se pudo determinar el valor razonable debido a que significaba un costo o esfuerzo desproporcionado en comparación a los ingresos obtenidos en la fecha de la valuación.

Concepto Los Conacastes	Año de Adquisición	Costo de Adquisición	Aumento	Disminución	Valor en Libros	Valor Razonable	Variación
Terreno	2012	371,608.79	12,366.03	12,210.00			
Edificio	2012	606,309.07	9,716.17	24,790.00			
Valuó	2014		22,082.20		1,000,000.00		
Valuó	2016			37,000.00	963,000.06		
Valuó	2018				963,000.06	No se obtuvo*	
Propiedad Los Conacaste							0.00
*Valuó año 2020							

La NIIF para PYMES, en la sección 16, establece que si no se puede medir el valor razonable sin costo o esfuerzo desproporcionado; se deben de mantener los bienes inmuebles como propiedades de inversión medidas al costo.

Por lo tanto se efectúa el siguiente registro:

CYADES, S.A. DE C.V.				
PARTIDA DE DIARIO N° 0005				
Fecha : 31/ Diciembre/2020				
Código	Concepto	Parcial	Debe	Haber
1201	<b>Propiedades de Inversión</b>			
120101	Bienes Inmuebles			
12010102	<b>Medidos al Costo</b>		\$963,000.06	
1201010201	TERRENOS			
120101020101	Los Conacastes	\$371,764.82		
1201010202	EDIFICIOS			
120101020201	Los Conacastes	\$591,235.24		
1201	<b>Propiedades de Inversión</b>			
120101	Bienes Inmuebles			
12010101	<b>Medidos al Valor Razonable</b>			\$963,000.06
1201010101	Terrenos			
120101010101	Los Conacastes	\$371,764.82		
1201010102	<b>Edificios</b>			
120101010201	Los Conacastes	\$591,235.24		
<b>Totales</b>			<b>\$963,000.06</b>	<b>\$963,000.06</b>
Concepto	Reclasificación de las Propiedades de Inversión El Conacastes, debido a que el valor razonable no se pudo obtener ya que representaba un costo desproporcionado para la entidad.			

Así mismo se reconoce financieramente depreciación para el año 2021, la vida útil estimada del edificio es de 50 años.

De acuerdo a la sección 10, párrafo 10.15<sup>18</sup> se realiza un cambio de estimación contable por lo cual se hace una modificación prospectiva de los resultados.

Edificio \$ 591,235.24  
 Depreciación anual \$ 591,235.24 / 50 años = \$ 11,824.70  
 Depreciación año 2021 = \$ 11,824.70; ya que es el primer año que se inicia la depreciación.

CYADES, S.A. DE C.V.				
PARTIDA DE DIARIO N° 0006				
Fecha : 31/ Diciembre /2021				
Código	Concepto	Parcial	Debe	Haber
410303	<b>DEPRECIACIONES</b>		\$11,824.70	
41030301	Depreciación de Edificaciones	\$11,824.70		
1201	<b>Propiedades de Inversión</b>			
120101	Bienes Inmuebles			
120203	<b>DEPRECIACIÓN ACUMULADA DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN</b>			\$11,824.70
12020301	Depreciación Acumulada de Edificaciones Propiedades de Inversión Medidos al Costo			
1202030101	Los Conacastes	\$11,824.70		
	<b>Totales</b>		<b>\$11,824.70</b>	<b>\$11,824.70</b>
<b>Concepto</b>				
<b>General: Reconocimiento de la depreciación del edificio " LOS CONACASTES", para el año 2021</b>				

### Supuesto E: Transferencia de propiedades de inversión medidas al costo a inventario para la venta.

En Junio de 2020 la sociedad en sesión de Junta Directiva # 328, decide destinar a la venta la propiedad de inversión El Conacaste, del cual posee la información siguiente:

Propiedades de inversión medidas al costo	
Edificio Los Conacastes	\$ 591,235.24
Terreno	\$ 371,764.82
Depreciación acumulada	\$ 11,824.70
<b>Valor en Libros</b>	<b>\$ 951,175.36</b>

Primero se hará el traspaso entre cuentas; de propiedades de inversión mantenidas al costo a la cuenta inventario para la Venta.

<sup>18</sup> NIIF para PYMES; Sección 10, Párrafos 10.15 al 10.17

CYADES, S.A. DE C.V.				
PARTIDA DE DIARIO N° 0007				
Fecha : 20/ Junio/2020				
Código	Concepto	Parcial	Debe	Haber
1105	<b>INVENTARIOS</b>		\$951,175.36	
110504	Otros			
11050401	Bienes Inmuebles	\$951,175.36		
1105040101	TERRENOS	\$371,764.82		
1105040102	EDIFICIOS	\$579,410.54		
120203	<b>DEPRECIACIÓN ACUMULADA PROPIEDADES DE INVERSIÓN</b>		\$11,824.70	
12020301	Depreciación Acumulada de Edificaciones Propiedades de Inversión Medidos al Costo			
1202030101	Los Conacastes	\$11,824.70		
1201	<b>Propiedades de Inversión</b>			
120101	Bienes Inmuebles			
12010102	<b>Medidos al Costo</b>			\$963,000.06
1201010201	TERRENOS	\$371,764.82		
120101020101	Los Conacastes			
1201010202	EDIFICIOS			
120101020201	Los Conacastes	\$591,235.24		
	<b>Totales</b>		\$963,000.06	\$963,000.06
Concepto	Reclasificación de la Propiedad de Inversión El Conacastes, su destino fue cambiado para ser vendido.			

### Revelación.

#### Nota (Supuesto E). Propiedades de inversión- medidas al costo

	Terrenos	Edificios	Total
<b>Costo Inicial</b>			
18 de Enero-2012	367,998.79	600,419.07	968,417.86
Mejoras	3,610.00	5,890.00	9,500.00
Aumento	12,366.03	9,716.17	22,082.20
Disminución	(12,210.00)	(24,790.00)	(37,000.00)
<b>31 diciembre de 2020</b>	<b>371,764.82</b>	<b>591,235.24</b>	<b>963,000.06</b>

El 22 de Junio de 2020 la Sociedad CYADES, S.A. de C.V.; decidió vender la propiedad los conacastes, por lo cual se han clasificado como propiedades de inversión medidas al costo y se reconocerá la depreciación acumulada a partir del siguiente periodo contable, debido a que se hace un cambio de estimación contable.

### Escenario B: Bienes inmuebles de uso mixto.

Considerando la información anterior (Escenario A), se plantea los siguientes escenarios:

#### Escenario B.1:

Se considera el uso de la propiedad de la siguiente manera, diez de los locales serán arrendados a terceros independientes; uno se utilizará como estación del personal de mantenimiento y el doceavo será para el personal administrativo. Como se observa la sociedad únicamente ocupará dos locales de los doce que posee el edificio para fines administrativos, reflejando el uso del 13%; la política instituida por la sociedad (Anexo 5), indica que para cada inmueble arrendado de forma mixta; si el uso administrativo supera el 10% del total de extensión del bien, este deberá llevarse a propiedad, planta y equipo de lo contrario se mantendrá dentro de las propiedades de inversión por ser considerado insignificante.

Entonces: el monto total del bien es de \$ 968,417.86 y el edificio posee 12 locales de igual dimensión, el costo unitario por cada local es el siguiente:

$$\text{\$ } 968,417.86 / 12 = \text{\$ } 80,701.49$$

$$\text{\$ } 80,701.49 \times 2 = \text{\$ } 161,402.97$$

Los \$ 161,402.97 son la parte correspondiente a la propiedad planta y equipo, el resto se contabilizara como propiedades de inversión.

CYADES, S.A. DE C.V.				
PARTIDA DE DIARIO N° 0001				
Fecha : 18/ Enero/2012				
Código	Concepto	Parcial	Debe	Haber
1201	<b>Propiedades de Inversión</b>		\$807,014.89	
120101	Bienes Inmuebles			
<b>12010101</b>	<b>Medidos al Valor Razonable</b>	\$ 807,014.89		
1201010101	Terrenos			
120101010101	Los Conacastes	\$306,665.66		
<b>1201010102</b>	<b>Edificios</b>			
120101010201	Los Conacastes	\$500,349.23		
<b>1202</b>	<b>Propiedad planta y equipo</b>		\$161,402.97	
120201	Bienes Inmuebles			
12020101	Terrenos			
1202010101	Los Conacastes	\$61,333.13		
12020102	Edificios			
1202010201	Los Conacastes	\$100,069.84		
<b>1101</b>	<b>Efectivo y Equivalentes</b>			\$964,867.86
110103	Bancos Cuentas Corrientes			
11010301	Banco Agrícola N° 1278903	\$964,867.86		
<b>210302</b>	<b>Impuesto Sobre la Renta</b>			\$3,550.00
21030202	Retenciones ISR Honorarios	\$3,550.00		
<b>Totales</b>			<b>\$968,417.86</b>	<b>\$968,417.86</b>
<b>Concepto</b>		<b>Compra de terreno y Edificio en la Colonia Escalón; utilizan dos locales para las operaciones propias.</b>		

**Revelación****Nota (Escenario B1). Propiedades de inversión- al valor razonable**

	Terrenos	Edificios	Total
<b>Costo Inicial</b>			
18 de Enero-2012	306,665.66	500,349.23	807,014.89
<b>31 diciembre de 2012</b>	<b>306,665.66</b>	<b>500,349.23</b>	<b>807,014.89</b>

**Propiedades de inversión- medidas al costo**

	Terrenos	Edificios	Total
<b>Costo Inicial</b>			
18 de Enero-2012	61,333.13	100,069.83	161,402.96
<b>31 diciembre de 2012</b>	<b>61,333.13</b>	<b>100,069.83</b>	<b>161,402.96</b>

El 6 de Junio de 2012 la Sociedad CYADES, S.A. de C.V.; decidió ocupar dos locales de la propiedad los conacastes, los cuales se contabilizan como propiedades de inversión medidas al costo. Ya que se utiliza más del 10% de la propiedad.

**Escenario B.2.:**

Tomando en cuenta los datos de la figura B.1; se hará el supuesto que la sociedad tendrá solamente un local para fines administrativos; por lo tanto, al establecer la política para la determinación de la contabilización de la propiedad, se observa que el espacio utilizado equivale al 6.67% del total del bien. Lo cual no se considera significativo, y se registrara el monto total dentro de la cuenta propiedades de inversión.

CYADES, S.A. DE C.V.				
PARTIDA DE DIARIO N° 0001				
Fecha : 18/ Enero/2012				
Código	Concepto	Parcial	Debe	Haber
<b>1201</b>	<b><u>Propiedades de Inversión</u></b>		\$968,417.86	
120101	Bienes Inmuebles			
<b>12010101</b>	<b><u>Medidos al Valor Razonable</u></b>	\$968,417.86		
1201010101	Terrenos			
120101010101	Los Conacastes	\$367,998.79		
<b>1201010102</b>	<b><u>Edificios</u></b>			
120101010201	Los Conacastes	\$600,419.07		
<b>1101</b>	<b><u>Efectivo y Equivalentes</u></b>			\$964,867.86
110103	Bancos Cuentas Corrientes			
11010301	Banco Agrícola N° 1278903	\$964,867.86		
<b>210302</b>	<b><u>Impuesto Sobre la Renta</u></b>			\$3,550.00
21030202	Retenciones ISR Honorarios	\$3,550.00		
<b>Totales</b>			<b>\$968,417.86</b>	<b>\$968,417.86</b>
<b>Concepto</b>	<b>Compra de terreno y Edificio en la Colonia Escalón; utilizan un locales para las operaciones propias</b>			

## Revelación

Nota (Escenario B2). **Propiedades de inversión- al valor razonable**

	Terrenos	Edificios	Total
<b>Costo Inicial</b>			
18 de Enero-2012	367,998.79	600,419.07	968,417.86
<b>31 diciembre de 2012</b>	<b>367,998.79</b>	<b>600,419.07</b>	<b>968,417.86</b>

El 6 de Junio de 2012 la Sociedad CYADES, S.A. de C.V.; decidió utilizar un local de la propiedad los conacastes, los cuales se contabilizan como propiedades de inversión medidas al valor razonable. Ya que se representa solamente el 6.67% de la propiedad.

### Caso 2: Construcción de un edificio destinado al arrendamiento de tipo operativo.

En diciembre de 2012, la sociedad CYADES, S.A. de C.V. terminó la construcción del edificio denominado Sauce, ubicado en cumbres 3 de la Colonia San Benito del cual solo tenía el terreno el cual recibió como aporte de capital y decidió construir dicho edificio. Los costos incurridos durante los años de construcción son los siguientes:

<u>Costos</u>	<u>Montos</u>
Terreno	\$ 1,000,000.00
<b>Costos Fijos</b>	
Electricidad 1000 X 28 meses =	\$ 28,000.00
Agua 60.00 x 28 meses =	\$ 1,680.00
Vigilancia 700.00 x 28 meses =	\$ 19,600.00
Teléfono 10.00 x 28 meses =	\$ 280.00
<b>Costos Variables</b>	
Mano de Obra	\$ 550,000.00
<b>Costos</b>	
Materiales	\$ 1,775,000.00
Herramientas menores	\$ 965,000.00
<b>Otros</b>	
Permisos de construcción	\$ 2,980.00
Limpia del terreno	\$ 780.00
Desalojo	\$ 650.00
Retiro de desperdicios	\$ 2,000.00
<b>Total</b>	<b>\$ 4,345,970.00</b>



Todos las erogaciones anteriores llevan incluido el IVA, que de acuerdo al art. 65 y 65.A de la Ley de IVA este es capitalizable al costo del bien y se debe solicitar factura de consumidor final; también se incurrieron en gastos de publicidad por \$ 20,000.00 y preparación del evento de inauguración por \$40,000.00; además honorarios al personal que participó en la organización de la inauguración por \$3,000.00 y papelería y útiles por \$ 300.00.

El IVA reconocido es generado por el gasto en publicidad, preparación y la compra de papelería de la siguiente manera:

Gastos en publicidad	\$20,000.00
Preparación del evento	\$40,000.00
Papelería y útiles	<u>\$ 300.00</u>
	\$60,300.00 *0.13= \$7,839.00

Para el personal los honorarios se les retuvieron el 10% de renta de la siguiente manera:

\$3,000.00\*0.10= \$300.00

Reconocimiento inicial.

CYADES, S.A. DE C.V.				
PARTIDA DE DIARIO N° 0001				
Fecha : Diciembre 2012				
Código	Concepto	Parcial	Debe	Haber
<b>1201</b>	<b>PROPIEDADES DE INVERSIÓN</b>		\$4,345,970.00	
120101	Bienes Inmuebles			
<b>12010101</b>	<b>Medidos al valor Razonable</b>	\$1,000,000.00		
1201010101	Terrenos			
120101010105	El Sauce			
1201010102	Edificios	\$3,345,970.00		
1201010100205	Edificio El Sauce			
<b>110402</b>	<b>IVA Crédito Fiscal</b>		\$7,839.00	
11040201	Crédito fiscal por compras Locales	\$7,839.00		
<b>4103</b>	<b>Gastos de Administración</b>		\$3,300.00	
41030113	Honorarios	\$3,000.00		
41030204	Papelería y útiles	\$300.00		
<b>4102</b>	<b>Gastos de Venta</b>		\$60,000.00	
410201	Publicidad	\$20,000.00		
410202	Promociones	\$40,000.00		
<b>110103</b>	<b>Bancos Cuentas corrientes</b>			\$71,139.00
11010301	Banco Agrícola No. 1278903	\$63,300.00		
<b>4201</b>	<b>Costo de Edificaciones Acumuladas</b>			\$4,345,970.00
210302	IMPUESTO SOBRE LA RENTA			\$300.00
21030202	Retenciones ISR Honorarios	\$300.00		
	<b>Totales</b>		<b>\$4,417,109.00</b>	<b>\$4,417,109.00</b>
<b>Concepto</b>	<b>Construcción de edificio Colonia San Benito</b>			

Medición posterior.

Bajo el supuesto que el edificio durante los dos años siguientes no ha sufrido cambios, reparaciones o remodelaciones; el 31 de diciembre de 2014; como es política de la empresa, se evaluó el edificio construido en 2012 para ello se contrató a la empresa Cariños, S. A. de C. V. en el informe dictaminaron lo siguiente:

**Supuesto A: El valor razonable encontrado es menor que el valor en Libros.**

Edificios	Año de Adquisición	Costo de Adquisición	Depreciación Acumulada	Valor en Libros	Valor Razonable	Variación
El Sauce	2012	4,345,970.00	0.00	4,345,970.00		
Valuó	2014				4,000,000.00	(345,970.00)

Como el nuevo valor razonable del bien es inferior al valor en libros y siguiendo con los lineamientos de las políticas contables la sociedad decide realizar el ajuste contra los resultados del año 2014.

CYADES, S.A. DE C.V.				
PARTIDA DE DIARIO N° 0001				
Fecha : 31/Diciembre/2014				
Código	Concepto	Parcial	Debe	Haber
4105	<b>Otros Gastos</b>		\$345,970.00	
410501	gastos por valuó de propiedades de inversión medidas al valor razonable	\$345,970.00		
41050102	Edificios			
1201	<b>PROPIEDADES DE INVERSIÓN</b>			\$345,970.00
120101	<b>Mantenidos al Valor Razonable</b>			
12010101	Terrenos			
1201010105	El Sauce	\$79,573.10		
12010102	Edificios	\$ 266,396.90		
1201010105	Edificio El Sauce			
	<b>Totales</b>		<b>\$345,970.00</b>	<b>\$345,970.00</b>
Concepto	Reconocimiento de la diferencia por el valuó de la propiedad el Sauce con respecto a su valor en libros.			

La pérdida se debe a que el edificio ha sufrido grietas causadas por los temblores de Abril 2014; el terreno conserva su mismo valor.

Para este supuesto al final del ejercicio se deberá presentar en los estados financieros las revelaciones siguientes:

- Presentación por separado de acuerdo a cada categoría de los elementos del rubro de la cuenta Propiedades de Inversión.

- Adiciones o bajas en el valor del activo.
- Las mejoras y su vida útil.
- El importe en libros del activo.
- Importe de los compromisos contractuales para la adquisición en arrendamiento de propiedades, planta y equipo.
- El uso de un experto para la evaluación de los bienes inmuebles.
- Tipo de Informes emitidos por el experto evaluador.

**Supuesto B: El valor razonable encontrado es mayor que el valor en libros.**

Edificios	Año de Adquisición	Costo de Adquisición	Depreciación Acumulada	Perdidas en Activos	Valor en Libros	Valor Razonable	Variación
El Sauce	2012	4,345,970.00	0.00		4,345,970.00		
Valuó	2014			(345,970.00)	4,000,000.00	5,000,000.00*	1,000,000.00

\*Valuó año 2016

El nuevo valor razonable encontrado es mayor al valor en libros, por lo tanto se realiza el ajuste siguiente:

CYADES, S.A. DE C.V.				
PARTIDA DE DIARIO N° 0001				
Fecha : 31/Diciembre/2016				
Código	Concepto	Parcial	Debe	Haber
1201	<b>PROPIEDADES DE INVERSIÓN</b>		\$1,000,000.00	
120101	Mantenidos al Valor Razonable			
12010101	Terrenos	\$400,000.00		
1201010105	El Sauce			
12010102	Edificios	\$600,000.00		
1201010105	Edificio El Sauce			
5204	<b>Otros Ingresos</b>			\$1,000,000.00
520401	ingresos por propiedades de inversión medidas al valor razonable			
52040102	Edificios	\$1,000,000.00		
	<b>Totales</b>		<b>\$1,000,000.00</b>	<b>\$1,000,000.00</b>
Concepto	Reconocimiento del valor razonable al 31 Diciembre 2016			

Del monto dictaminado por el perito se determinó que el 40% corresponde al terreno y el 60% al edificio.

**Supuesto C: El valor razonable no se puede determinar.**

El 28 de diciembre de 2018 se evaluó de nuevo el edificio el sauce; pero debido a que para la empresa le genera un costo desproporcionado el calcular el valor razonable contra los ingresos que genera dicho edificio y de acuerdo a la política se medirá el bien bajo el modelo del costo.

La información que se tiene del edificio es la siguiente (basada en el supuesto A):

Edificios	Año de Adquisición	Costo de Adquisición	Depreciación Acumulada	Perdidas en Activos	Aumentos en Activos	Valor en Libros	Valor Razonable	Variación
El Sauce	2012	4,345,970.00	0.00			4,345,970.00		
Valuó	2014			(345,970.00)		4,000,000.00		
Valuó	2016				1,000,000.00	5,000,000.00	No se determino*	

\*Valuó año 2018

Partiendo de la información anterior se realizará el siguiente registro:

CYADES, S.A. DE C.V.				
PARTIDA DE DIARIO N° 0001				
Fecha : 28/ Diciembre /2018				
Código	Concepto	Parcial	Debe	Haber
1201	<b>PROPIEDADES DE INVERSIÓN</b>		\$5,000,000.00	
120102	<u>Medidas al Costo</u>	\$5,000,000.00		
12010101	Edificio El Sauce			
1201	<b>PROPIEDADES DE INVERSIÓN</b>			\$5,000,000.00
120101	<u>Mantenidos al Valor Razonable</u>			
12010105	Edificio El Sauce	\$5,000,000.00		
	<b>Totales</b>		<b>\$5,000,000.00</b>	<b>\$5,000,000.00</b>
<b>Concepto General:</b> Transferencia de la Propiedad que no fue posible medir su valor razonable.				

Como el inmueble tiene ya 4 años de estar en funcionamiento se debe calcular el monto de depreciación correspondiente al bien.

Ejercicio Contable	Costo de Adquisición	Política de Depreciación	Depreciación Anual
2019	5,000,000.00	50 años	1,000,000.00

CYADES, S.A. DE C.V.				
PARTIDA DE DIARIO N° 0002				
Fecha : 28/ Diciembre /2019				
Código	Concepto	Parcial	Debe	Haber
4103	<b>Gastos de Administración</b>		\$60,000.00	
41030053	Depreciación de Edificaciones	\$60,000.00		
120203	<b>DEPRECIACIÓN ACUMULADA DE PROPIEDADES DE INV.</b>			\$60,000.00
12020301	Depreciación Acumulada de Edificaciones	\$60,000.00		
	<b>Totales</b>		<b>\$60,000.00</b>	<b>\$60,000.00</b>
<b>Concepto General:</b> Reconocimiento por la depreciación después de la valuación				

Se reconoce la depreciación solamente del ejercicio correspondiente, debido a que se realizó un cambio en la estimación contable.

Para el supuesto B al final del ejercicio se deberá presentar en los estados financieros las revelaciones siguientes:

- Presentación por separado de acuerdo a cada categoría de los elementos del rubro de la cuenta Propiedades de Inversión.
- Adiciones o bajas en el valor del Activo.
- Las mejoras y su vida útil.
- El importe en libros del activo.
- Importe de los compromisos contractuales para la adquisición en arrendamiento de propiedades, planta y equipo.
- El uso de un experto para la evaluación de los bienes inmuebles.
- Tipo de Informes emitidos por el experto evaluador.
- Los métodos de depreciación utilizados.
- Las vidas útiles y tasas de depreciación.

### **Caso 3: Arrendamiento financiero de un bien inmueble.**

El 15 de abril de 2013 la Sociedad decide tomar en arrendamiento financiero un edificio que posee las características siguientes:

Monto:	\$ 3, 000,000.00
Cuotas:	\$ 120,000.00 anuales
Opción de Compra:	\$ 16,000.00 ejercido al finalizar el contrato.
Plazo:	25 años
Tasa de Interés Implícita:	15% anual
Depreciación:	50 años

Como el fin que la sociedad ha decidido darle al bien es un sub arrendamiento como bodega a Industrias LALA, S. A de C. V.; el bien se contabilizará bajo la cuenta Propiedades de Inversión; el monto de la cuota es de \$ 120,000 anuales para los veinticinco años y un valor de compra de \$ 16,000.00, se debe de encontrar el valor presente de los pagos del arrendamiento y eso será considerado el costo del bien a contabilizarse.

**Valor Presente:**

$$\text{Cuota} * \frac{(1+i)^n - 1}{i(1+i)^n} + \frac{\text{opción de compra}}{(1+i)^n}$$

$$= \$ 120,000.00 * \frac{(1+5\%)^{25} - 1}{(5\%)(1+5\%)^{25}} + \frac{\$16,000.00}{(1+5\%)^{25}}$$

$$= \$ 120,000.00 * \frac{2.386354941}{0.169317747} + \frac{\$16,000.00}{3.386354941}$$

$$= \$ 120,000.00 * 14.09394457 + 4,724.84$$

$$= \$ \underline{\underline{1,695,998.19}}$$

Valor razonable: \$1, 500,000.00, al compararlo con el valor presente us\$1, 695,998.19 la diferencia, es decir los \$ 195,998.19 se llevan al gasto del ejercicio y la parte restante de los \$300,000.00 son los intereses.

CYADES, S.A. DE C.V.				
PARTIDA DE DIARIO N° 0001				
Fecha : 13/ Abril/2013				
Código	Concepto	Parcial	Debe	Haber
1201	<b>PROPIEDADES DE INVERSIÓN</b>			
<u>120101</u>	<u>Mantenidos al Valor Razonable</u>			
12010109	Edificio Montecarlo	\$1,500,000.00	\$1,500,000.00	
<b>410401</b>	<b>Intereses y Comisiones</b>			
410401	Intereses	\$1,304,001.81	\$1,304,001.81	
<b>430101</b>	<b>Otros Gastos</b>			
43010101	Gastos en Activos	\$195,998.19	\$195,998.19	
<b>1101</b>	<b>Efectivo y Equivalentes</b>			
11010301	Banco Agrícola No. 1278903			\$ 120,000.00
<b>1102</b>	<b>Cuentas y Documentos por Pagar</b>			
11020109	Arrendamiento			\$2,880,000.00
	<b>Totales</b>		\$3,000,000.00	\$3,000,000.00
<b>Concepto</b>	<b>Reconocimiento del inmueble arrendado dentro de las propiedades de inversión</b>			

En el caso del arrendamiento financiero al final del ejercicio se deberá presentar en los estados financieros las revelaciones siguientes:

- Presentación por separado de acuerdo a cada categoría de los elementos del rubro de las propiedades de Inversión.
- El importe en libros del activo.

- Importe de los compromisos contractuales para la adquisición en arrendamiento de propiedades, planta y equipo.
- El uso de un experto para la evaluación de los bienes inmuebles.
- Tipo de Informes emitidos por el experto evaluador.
- Otras formas de evaluar tales como comparativas de precios de mercado, propuestas de compradores y precio de las compra del inmueble, cotizaciones de mercado de activos entre otros .
- Cuotas, plazos, empresa arrendante, tasa de Interes y la vida util del bien.

#### Caso 4: Mejoras y mantenimiento.

El día 15 de marzo la sociedad acordó con uno de sus clientes, la realización de una mejora para los locales, el monto asciende a \$ 20,000.00, los montos llevan incluido el IVA, los cuales comprenden lo siguiente:

Creación de 6 ventanas metálicas	\$ 7,000.00
Cerco perimetral de la propiedad	\$ 7,000.00
Reparación de grietas	\$ 3,500.00
Pintura	<u>\$ 2,500.00</u>
	<u>\$20,000.00</u>

Para esta actividad no se incurrió en gastos de personal ya que las mejoras y reparaciones las realizaron el personal de mantenimiento del edificio.

CYADES, S.A. DE C.V.				
PARTIDA DE DIARIO N° 0001				
Fecha : 15/ Marzo/2012				
Código	Concepto	Parcial	Debe	Haber
1201	<b>PROPIEDADES DE INVERSIÓN</b>		\$ 20,000.00	
120101	<b>Mantenidos al Valor Razonable</b>			
120102	EDIFICIOS			
12010202	El Conacaste	\$ 20,000.00		
1101	<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES</b>			\$ 20,000.00
110103	CUENTAS CORRIENTES			
11010301	Banco Agrícola No. 1278903	\$ 20,000.00		
	<b>Totales</b>		<b>\$ 20,000.00</b>	<b>\$ 20,000.00</b>
<b>Concepto General: Mejora de locales del Edificio en la Colonia Escalón</b>				

El 25 de marzo se paga a la empresa MAYA, S.A. de C.V. servicio de fumigación por un monto de \$800.00 más IVA y al señor Pablo Díaz \$ 200.00 los cuales incluyen IVA en concepto de reparación de lámparas y compra de repuestos. Dichas erogaciones serán contabilizadas como gastos corrientes del período, por considerarse dentro del mantenimiento del edificio.

CYADES, S.A. DE C.V.				
PARTIDA DE DIARIO N° 0002				
Fecha : 21/ Diciembre /2012				
Código	Concepto	Parcial	Debe	Haber
410303	<b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN</b>		\$1,000.00	
41030301	Mantenimiento de bienes arrendados		\$ 104.00	
110402	<b>IVA CRÉDITO FISCAL.</b>	\$ 104.00		
11040201	Crédito fiscal por compras locales			
210302	<b>IMPUESTO SOBRE LA RENTA</b>			\$ 20.00
21030202	Otras Retenciones de ISR	\$ 20.00		
1101	<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES</b>			\$1,084.00
110103	<b>CUENTAS CORRIENTES</b>			
11010301	Banco Agrícola No. 1278903	\$1,084.00		
	<b>Totales</b>		<b>\$1,104.00</b>	<b>\$1,104.00</b>
<b>Concepto General: Reconocimiento por la fumigación y mantenimiento de lámparas.</b>				

### Caso 5: Transferencia por uso de un activo.

#### Supuesto A: Transferencia a la propiedad, planta y equipo.

La empresa CYADES, S.A. de C.V., con vispera de expansión la sociedad decide utilizará la finca Portosuelo que obtuvo a través de una adjudicación por falta de pago de un cliente y la utilizara como oficina y bodega.

Al 31-12-2012 presento la siguiente información:

#### Propiedades de Inversión Mantenedos al Valor Razonable.

Finca Portosuelo \$ 20,000

Debido a que el bien se encuentra a su valor razonable la partida se contabilizará como propiedad planta y equipo por su monto total.

CYADES, S.A. DE C.V.				
PARTIDA DE DIARIO N° 0001				
Fecha : 21/ Diciembre /2012				
Código	Concepto	Parcial	Debe	Haber
1202	<b>Propiedad Planta y Equipo</b>		20,000	
120201	Terrenos	20,000		
1201	<b>PROPIEADAES DE INVERSIÓN</b>			20,000
120102	Medidas al Valor Razonable			
12010101	<b>BIENES INMUEBLES</b>	20,000		
1201010104	Finca Portosuelo			
	<b>Totales</b>		<b>20,000</b>	<b>20,000</b>
<b>Concepto General: Traspaso de Finca Portosuelo, para ser utilizada para oficina y bodega.</b>				





## **CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES DE LA INVESTIGACIÓN.**

### **Conclusiones**

De acuerdo a la investigación desarrollada sobre el proceso contable de las propiedades de inversión en las empresas arrendadoras de bienes inmuebles, del departamento de San Salvador, se concluye lo siguiente:

- ✓ Las entidades dedicadas al arrendamiento de tipo operativo, mantienen sus inmuebles contabilizados como propiedad, planta y equipo; existiendo un discrepancia entre la aplicación de la NIIF para PYMES.
- ✓ La Administración de las entidades mencionadas, no consideran necesario establecer una política para determinar períodos para evaluar sus propiedades cedidas en arrendamiento.
- ✓ La mayor parte de dificultades que se perciben al momento de la contabilización de las propiedades de inversión, se encuentra en la medición posterior ya que no se utilizan adecuadamente los lineamientos dados por la Normativa Internacional en cuanto al reconocimiento posterior. A consecuencia de lo anterior viene acompañado de la falta de políticas contables por escrito, que permitan desarrollar de una manera más fácil y adecuada la contabilización de las propiedades de inversión.

### **Recomendaciones**

Por las Razones expuestas sobre el reconocimiento Inicial, medición posterior y revelación sobre la contabilización de propiedades de inversión de las empresas arrendadoras del departamento de San Salvador, se recomienda lo siguiente:

- ✓ Es recomendado a las empresas que se dedican al arrendamiento de terrenos y/o edificios, aplicar los criterios establecidos en la NIIF para PYMES, para reconocer, medir, presentar y revelar en los estados financieros la información razonable destacando la fiabilidad de las cifras.
- ✓ Se recomienda a la administración de las empresas elaborar una política para la evaluación de los bienes inmuebles cedidos en arrendamiento operativo, para que les permita presentar sus estados financieros correctamente.
- ✓ Se recomienda la utilización de este documento, el cual proporciona una guía que permite visualizar la correcta y debida contabilización de las propiedades de inversión en el reconocimiento inicial y medición posterior formando un criterio para la elaboración de políticas adecuadas para cada entidad.

## BIBLIOGRAFÍA.

**ANIBAL, Elías A.**, Selecta Guía de Aplicación y Consulta de principios Normados NIIF para Pymes: Editorial Mendoza Orantes, (1er. Ed.). San Salvador, 2011

**CONSEJO DE NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD (IASB)**, (2009) Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (1era. Ed.) United Kingdom: IASCF Publications Department.

**FUNDACIÓN IASC.** Año 2009. Material Explicativo de la NIIF para PYMES, Módulo 16: Propiedades de Inversión.

**FUNDACIÓN IASC.** Año 2009. Glosario de Términos sobre la NIIF para PYMES.

**“FUNDAMENTOS: MATERIAL DE FORMACION SOBRE NIIF PARA LAS PYMES”**  
International Accounting Standards Committee Foundation (Fundation IASC), año 2010, Departamento de Publicaciones IASB. Londres, Inglaterra.

**CONSEJO DE VIGILANCIA DE LA PROFESIÓN DE LA CONTADURÍA PÚBLICA Y AUDITORÍA**, Resolución 113/2009, En: La Prensa Grafica, El Salvador (13 de Octubre 2009); p.42

**HTTP://WWW.IASPLUS.COM/ DE DELOITTE** – Guía sobre “El IFRS para PYMES en su bolsillo”, Abril 2010.

**DIRECCIÓN GENERAL DE ESTADÍSTICA Y CENSOS**, Directorio de Empresas 2011, [http://www.digestyc.gob.sv/index.php?option=com\\_phocadownload&view=section&id=1&Itemid=79](http://www.digestyc.gob.sv/index.php?option=com_phocadownload&view=section&id=1&Itemid=79) [citado el 26 de marzo de 2012]

**WILLIAM MAURICIO, CUBÍAS MARVIN**, Tratamiento Contable de las Propiedades de Inversión, Propiedades, Planta y Equipo y Activos Intangibles, según NIIF para PYMES, aplicado a las empresas del Sector Industrial del área Metropolitana de San Salvador, Tesis, Universidad de El Salvador (UES).

**GARCÍA VENTURA**, Marco Antonio, Consideraciones Financieras, Contables y Legales del Arrendamiento en la gran Industria Salvadoreña, Tesis, Universidad José Simeón Cañas (UCA).

**HERNÁNDEZ SAMPIERI**, Roberto; **FERNÁNDEZ COLLADO**, Carlos; **BAPTISTA LUCIO**, Pilar. Año 2006. Cuarta Edición. *“Metodología de la Investigación”*. Editorial McGraw-Hill. México.

# ANEXOS

## METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN.

### POBLACIÓN Y MUESTRA

#### POBLACIÓN.

La investigación está dirigida a las empresas dedicadas al arrendamiento de tipo operativo de bienes inmuebles que radican en el departamento de San Salvador; las cuales ascienden a un total de 206, según el Directorio de Empresas 2009 proporcionado por la Dirección General de Estadísticas y Censos (DIGESTYC).

#### MUESTRA.

Se determinó utilizando la fórmula estadística para poblaciones finitas<sup>19</sup>; alcanzando un total de 58 empresas dedicadas al arrendamiento de inmuebles en el departamento de San Salvador.

Debido a las dificultades encontradas al momento de realizar las encuestas; del total de la muestra solamente se alcanzó a recabar la información de 32 empresas; los factores que influyeron fueron los siguientes:

- Desconfianza de las empresas al momento de revelar información contable.
- No se encontró al personal encargado de la contabilidad y por lo tanto no se pudo obtener las respuestas.
- Existieron empresas que han cambiado de domicilio y la DIGESTYC no ha actualizado dicha información.
- Entre otros.

---

<sup>19</sup>Anderson, Sweeney y Williams. Año 2008. *Estadística para Administración y Economía*, 10ª Edición.

## **INSTRUMENTOS Y TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN.**

### **INSTRUMENTO.**

- Como instrumento principal de recolección de información se utilizó la Encuesta; en la cual se plasmaron las interrogantes consideradas como necesarias para la formulación de un diagnóstico sobre el proceso contable de las propiedades de inversión (bienes inmuebles). Para ello se utilizará el cuestionario dentro del cual se manejara un listado de preguntas de opción múltiple y cerrada con el fin recolectar la información necesaria para la indagación, se escogió dicha técnica debido a que se puede aplicar a sectores más amplios del universo.
- La sistematización bibliográfica se utilizó con el objetivo de sustentar el trabajo, esto se llevará a cabo por medio de la teoría existente relativa a criterios sobre el tratamiento contable de las propiedades de inversión sección dieciséis de la norma y demás relacionadas, de trabajos de investigación, libros, revistas, periódicos, boletines de gremiales o colegios de la profesión contable.

### **TÉCNICAS.**

- Las técnicas utilizadas para la recolección de información fueron principalmente la elaboración de un cuestionario y la interpretación de los resultados; en ellos se plasmaron las conclusiones que arroja la investigación de campo de las empresas visitadas.





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



INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN

**ENCUESTA DIRIGIDA A CONTADORES DE EMPRESAS DEDICADAS AL ARRENDAMIENTO  
OPERATIVO DE BIENES INMUEBLES EN EL DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR.**

De la manera más atenta, le solicitamos su valiosa colaboración respondiendo al presente cuestionario.

**Objetivo:** Recolectar información sobre el tratamiento contable de los bienes inmuebles cedidos en arrendamiento operativo; además de identificar las principales dificultades existentes en lo relativo a dichas operaciones. La información será tratada con estricta confidencialidad y utilizada exclusivamente para fines académicos.

**INDICACIONES:** Responda a las siguientes interrogantes, marcando con una "X" la opción que considere conveniente y en los casos que sea necesario complemente en los espacios.

1. ¿Posee dentro de sus bienes inmuebles, terrenos y edificios bajo la figura de arrendamiento operativo y/o financiero?

Solo Terrenos bajo arrendamiento Operativo

Solo Edificios bajo arrendamiento Operativo

Solo Terrenos bajo arrendamiento financiero

Solo Edificios bajo arrendamiento financiero

Ambos

No posee inmuebles en arrendamiento financiero

2. ¿Cuál es el criterio contable que utiliza para registrar los bienes inmuebles cedidos en arrendamiento operativo?

A través de un contrato en el cual se cede al arrendatario, a cambio de pagos o cuotas, el derecho a utilizar el bien inmueble durante un periodo de tiempo determinado.

Mediante un contrato en el que se transfieren todos los riesgos y ventajas inherentes, en su caso, puede o no ser transferida.

Otro, explique \_\_\_\_\_

3. ¿Cuál es el criterio contable que utiliza para contabilizar los bienes inmuebles cedidos en arrendamiento financiero?
- A través de un contrato en el cual se cede al arrendatario, a cambio de pagos o cuotas, el derecho a utilizar el bien inmueble durante un periodo de tiempo determinado.
- Mediante un contrato en el que se transfieren todos los riesgos y ventajas inherentes, en su caso, se establece la opción de compra.
- Otro, explique \_\_\_\_\_
4. ¿Cuál es el marco contable de referencia que aplica la entidad para la contabilización de sus operaciones en general?
- NIF/ES
- NIIF completas
- Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades
- Normas de Contabilidad Financiera (NCF)
- Otro, \_\_\_\_\_
- Explique brevemente su respuesta \_\_\_\_\_
5. Al momento de la adquisición de un terreno y un edificio, ¿Cómo se contabiliza?
- De forma conjunta tanto terreno como edificio
- Se segrega el costo del terreno y del edificio para contabilizarse de forma separada
- Otro tratamiento, especifique \_\_\_\_\_
6. ¿Cuál es el razonamiento contable que utiliza para el registro de los edificios?
- Registra todo en la cuenta Edificio
- Se separan los componentes y se deprecian de acuerdo a la vida útil de cada uno
- Otro: \_\_\_\_\_
7. ¿Cómo se encuentran clasificados en el Balance General los bienes inmuebles cedidos en arrendamiento operativo?
- Activo Corriente – Inventario.
- Activo No Corriente – Propiedades de Inversión.
- Activo No Corriente – Propiedad Planta y Equipo.
- Otros especifique: \_\_\_\_\_
8. ¿Cuál es el criterio que se utiliza para el reconocimiento inicial de los bienes inmuebles mantenidos en arrendamiento operativo?
- Al costo más todos los desembolsos directamente atribuibles.
- Al valor razonable.
- Al costo
- Otros especifique: \_\_\_\_\_

9. ¿Cómo clasifica los bienes inmuebles cedidos en arrendamiento operativo, que a la vez son utilizados por parte de la empresa?

El inmueble se clasifica por su monto total dentro de propiedad, planta y equipo

El valor del inmueble es separado entre la parte cedida en arrendamiento operativo y la utilizada por la compañía, a nivel del rubro de propiedad, planta y equipo

No se posee este tipo de casos en los inmuebles cedidos en arrendamiento operativo.

Otra, especifique: \_\_\_\_\_

10. ¿Cuál es la base que utiliza para determinar la depreciación de los Terrenos?

Lo establecido en la Legislación tributaria

De acuerdo a la producción obtenida

De acuerdo al tiempo de vida del bien

Con base a la opinión de un experto o perito

No aplica depreciación a los terrenos

11. ¿Cuál es la base que utiliza para determinar la depreciación de los Edificios?

Lo establecido en la Legislación tributaria

De acuerdo a la producción obtenida

De acuerdo al tiempo de vida del bien

No aplica depreciación a los edificios

Otro: \_\_\_\_\_

12. ¿Cuál es el tratamiento contable que se da a las adiciones y mejoras que alargan la vida útil o generan beneficios económicos por más de un periodo contable de los bienes inmuebles cedidos en arrendamiento operativo?

Se llevan al gasto del período

Se adicionan al costo de los bienes inmuebles.

Se mantienen como un solo bien con vidas diferentes.

Se contabiliza la adición y/o la mejora como un bien separado

13. ¿Cuál es el tratamiento contable que se le da a los desembolsos por mantenimiento de los bienes inmuebles otorgados en arrendamiento operativo?
- Como parte del costo de los bienes inmuebles
- Como un gasto corriente del periodo
- Como un bien diferente para alargar la vida útil
- Otro: \_\_\_\_\_
14. ¿Cómo se miden posteriormente los bienes inmuebles cedidos en arrendamiento operativo al cierre del ejercicio?
- Al valor razonable
- Al Costo
- Al Costo menos la depreciación
- Al Costo menos la depreciación, menos el deterioro
- Al Costo menos la deterioro
- Otro: \_\_\_\_\_
15. ¿Cuál considera que debería de ser el documento de información para obtener el valor razonable de los bienes inmuebles cedidos en arrendamiento operativo?
- Con base a la opinión de un experto o perito valuador
- Al precio del mercado de los bienes Inmuebles
- Al valor presente
- No determina el valor razonable de los bienes
- Otro: \_\_\_\_\_
16. De las siguientes alternativas: ¿Cuál es el tipo de información que revela en las notas a los Estados Financieros respecto a los Terrenos y/o Edificios cedidos en arrendamiento operativo?
- Presentación por separado los bienes inmuebles bajo las cuentas Terrenos y Edificios
- La base (o bases) de medición utilizada(s) para la elaboración de los estados financieros.
- Métodos e hipótesis significativos empleados en la determinación del valor razonable
- La existencia de las restricciones a la realización o venta de los bienes inmuebles
- Conciliación entre el importe en libros al inicio y al final de periodo
- La base de medición posterior utilizada en la contabilización de los bienes inmuebles
- Todas las anteriores
- No se hacen o elaboran notas explicativas a los estados financieros

17. ¿Cuál es la situación de la empresa en cuanto a las políticas contables para los bienes inmuebles en arrendamiento operativo?

Se poseen políticas establecidas por escrito

Se poseen políticas establecidas en forma verbales no escritas

No se poseen políticas

18. ¿Considera de utilidad la elaboración de un documento que contenga el proceso contable de los bienes inmuebles en arrendamiento operativo para la empresa?

De mucha utilidad

De utilidad

De poca utilidad

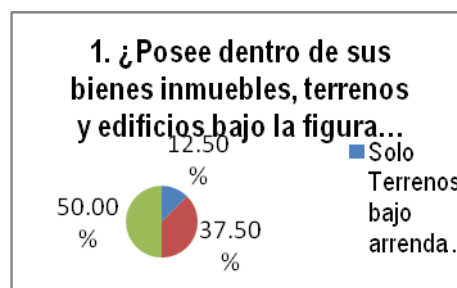
Es indiferente

## PRESENTACIÓN DE LA INFORMACIÓN PROCESADA

### 1. ¿Posee dentro de sus bienes inmuebles, terrenos y edificios bajo la figura de arrendamiento operativo y/o financiero?

Objetivo: Identificar qué tipo de bienes poseen las empresas y las condiciones de los bienes los cuales se han otorgado los arrendamientos de los inmuebles.

Concepto	F	Fr%
Solo Terrenos bajo arrendamiento Operativo	4	12.50%
Solo Edificios bajo arrendamiento Operativo	12	37.50%
Ambos	16	50.00%
<b>Total</b>	<b>32</b>	<b>100.00%</b>

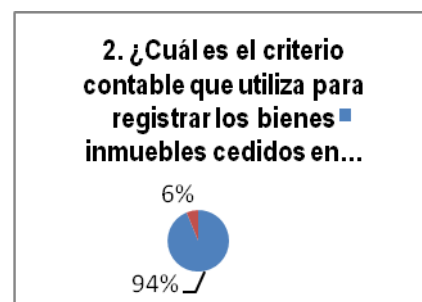


Del total de empresas encuestadas el 50% dice tener terrenos y edificios en arrendamiento operativo; un 37.5% solo Edificios y un 12.5% solo terrenos

### 2. ¿Cuál es el criterio contable que utiliza para registrar los bienes inmuebles cedidos en arrendamiento operativo?

Objetivo: Identificar la documentación utilizada y los términos contractuales en el cual se cede en arrendamiento los bienes inmuebles.

Concepto	F	Fr%
A través de un contrato en el cual se cede al arrendatario, a cambio de pagos o cuotas, el derecho a utilizar el bien inmueble durante un periodo de tiempo determinado.	30	94%
Mediante un contrato en el que se transfieren todos los riesgos y ventajas inherentes, en su caso, puede o no ser transferida.	2	6%
<b>Total</b>	<b>32</b>	<b>100%</b>

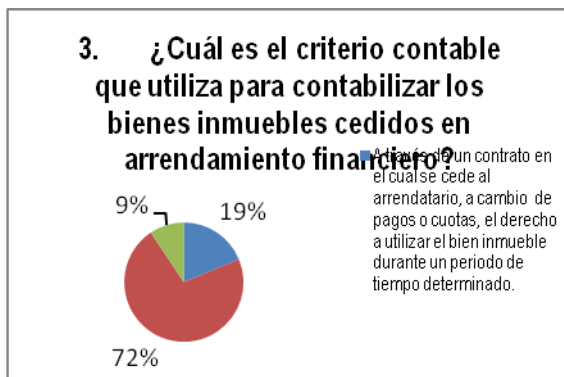


El contrato en el que no se transfieren los derechos sobre los inmuebles es el que más se realiza; la encuesta realizada muestra el 94% utilizan un contrato sin transferir los riesgos y derechos de los bienes.

### 3. ¿Cuál es el criterio contable que utiliza para contabilizar los bienes inmuebles cedidos en arrendamiento financiero?

Objetivo: Identificar el documento que considera un arrendamiento financiero y el criterio contable correcto a utilizar.

Concepto	F	Fr%
A través de un contrato en el cual se cede al arrendatario, a cambio de pagos o cuotas, el derecho a utilizar el bien inmueble durante un periodo de tiempo determinado.	6	19%
Mediante un contrato en el que se transfieren todos los riesgos y ventajas inherentes, en su caso, se establece la opción de compra.	23	72%
Otro	3	9%
<b>Total</b>	<b>32</b>	<b>100%</b>

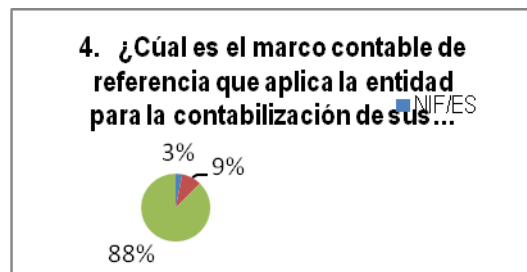


Del total de empresas el 72% conoce el tipo de documentación que debe emitir, un 6% lo mantiene legalmente como arrendamiento operativo y el resto lo mantiene a través otras formas para un arrendamiento operativo y financiero.

### 4. ¿Cuál es el marco contable de referencia que aplica la entidad para la contabilización de sus operaciones en general?

Objetivo: Conocer el marco contable de referencia utilizado por las empresas arrendadoras de inmuebles en San Salvador.

Concepto	F	Fr%
NIF/ES	1	3%
NIIF completas	3	9%
Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades	28	88%
<b>Total</b>	<b>32</b>	<b>100%</b>

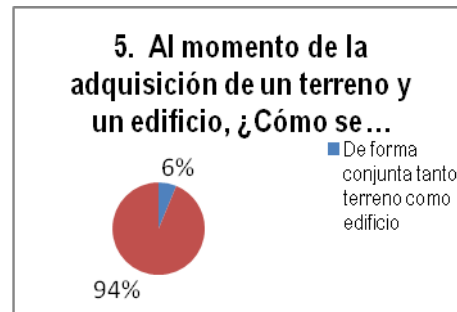


Un 88% de las empresas encuestadas dice estar utilizando al NIIF para PYME como marco de referencia contable; el resto aun no están en el proceso de adopción.

## 5. Al momento de la adquisición de un terreno y un edificio, ¿Cómo se contabiliza?

Objetivo: Identificar si las empresa arrendadora utilizan los criterios de la Norma para contabilizar los bienes inmuebles separando el terreno y el edificio.

Concepto	F	Fr%
De forma conjunta tanto terreno como edificio	2	6%
Se segrega el costo del terreno y del edificio para contabilizarse de forma separada	30	94%
<b>Total</b>	<b>32</b>	<b>100%</b>



Del total de empresas encuestadas el 94% dice segregar el valor del terreno y del edificio, el resto lo contabiliza de forma conjunta.

## 6. ¿Cuál es el razonamiento contable que utiliza para el registro de los edificios?

Objetivo: Conocer el tratamiento contable que se les da a los bienes según la vida útil de estos.

Concepto	F	Fr%
Registra todo en la cuenta Edificio	5	16%
Se separan los componentes y se deprecian de acuerdo a la vida útil de cada uno	27	84%
<b>Total</b>	<b>32</b>	<b>100%</b>



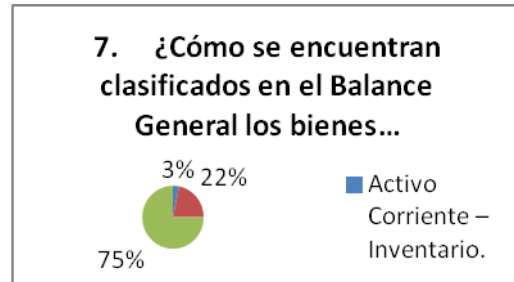
Un 84% de las empresas encuestadas dicen separara de acuerdo a sus vidas útiles cada uno los componentes los inmuebles que poseen; el resto lo contabiliza de forma conjunta.



7. ¿Cómo se encuentran clasificados en el Balance General los bienes inmuebles cedidos en arrendamiento operativo?

Objetivo: Conocer el rubro dentro del cual están contabilizando los bienes inmuebles cedidos en arrendamiento operativo.

Concepto	F	Fr%
Activo Corriente – Inventario.	1	3%
Activo No Corriente – Propiedades de Inversión.	7	22%
Activo No Corriente – Propiedad Planta y Equipo.	24	75%
<b>Total</b>	<b>32</b>	<b>100%</b>

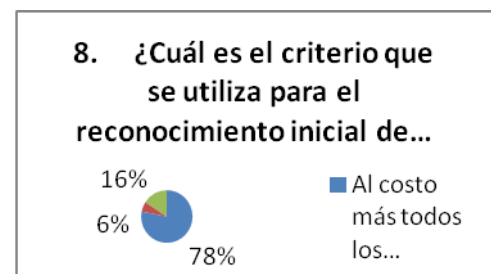


Del total de empresas encuestadas el 75% asegura llevar bajo el rubro de Propiedad Planta y Equipo los bienes arrendados y un 22% dice que los lleva como Propiedades de Inversión.

8. ¿Cuál es el criterio que se utiliza para el reconocimiento inicial de los bienes inmuebles mantenidos en arrendamiento operativo?

Objetivo: Conocer el criterio que utilizan las empresas para el registro inicial de los bienes cedidos en arrendamiento de tipo operativo.

Concepto	F	Fr%
Al costo más todos los desembolsos directamente atribuibles.	25	78%
Al valor razonable.	2	6%
Al costo	5	16%
<b>Total</b>	<b>32</b>	<b>100%</b>

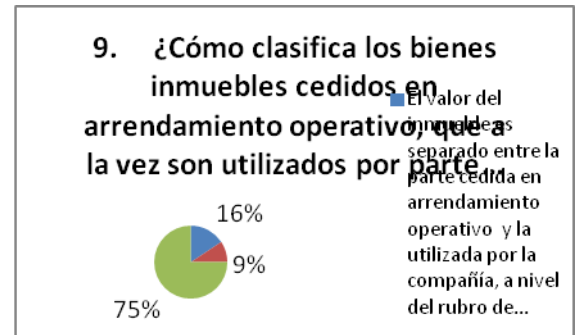


Un 78% de las empresas contabiliza los bienes inmuebles al Costo más todos los desembolsos directamente atribuibles, un 16 % solo registra el costo del bien y el resto dice registrarlo al valor razonable.

**9. ¿Cómo clasifica los bienes inmuebles cedidos en arrendamiento operativo, que a la vez son utilizados por parte de la empresa?**

Objetivo: Identificar si las empresas poseen dentro de los arrendados bienes de uso mixto y el tratamiento contable que les dan a dichos bienes.

Concepto	F	Fr%
El valor del inmueble es separado entre la parte cedida en arrendamiento operativo y la utilizada por la compañía, a nivel del rubro de propiedad, planta y equipo	5	16%
El valor del inmueble es separado entre la parte cedida en arrendamiento operativo y la utilizada por la compañía, a nivel del rubro de propiedad, planta y equipo	3	9%
No se posee este tipo de casos en los inmuebles cedidos en arrendamiento operativo.	24	75%
<b>Total</b>	<b>32</b>	<b>100%</b>

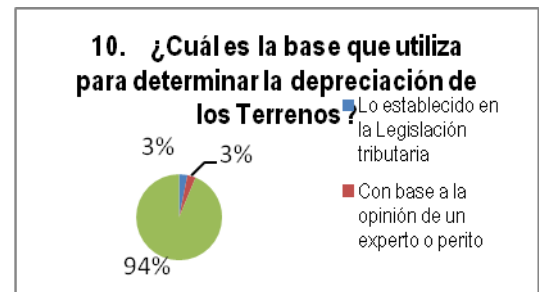


Del total de empresas en 75% no poseen bienes de uso mixto y del resto que si poseen el 16% lo contabilizan de forma conjunta.

**10. ¿Cuál es la base que utiliza para determinar la depreciación de los Terrenos?**

Objetivo: Identificar el conocimiento de los lineamientos establecidos en el marco de referencia utilizado sobre los métodos de depreciación y su aplicación.

Concepto	F	Fr%
Lo establecido en la Legislación tributaria	1	3%
Con base a la opinión de un experto o perito	1	3%
No aplica depreciación a los terrenos	30	94%
<b>Total</b>	<b>32</b>	<b>100%</b>

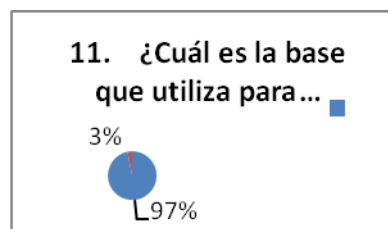


Las empresas arrendadoras encuestadas no aplican la depreciación de los terrenos en un 94%, el resto aplica un método para ello.

## 11. ¿Cuál es la base que utiliza para determinar la depreciación de los Edificios?

Objetivo: Conocer el método de depreciación los bienes cedidos en arrendamiento de tipo operativo mantenidos al costo.

Concepto	F	Fr%
Lo establecido en la Legislación tributaria	31	97%
De acuerdo al tiempo de vida del bien	1	3%
<b>Total</b>	<b>32</b>	<b>100%</b>

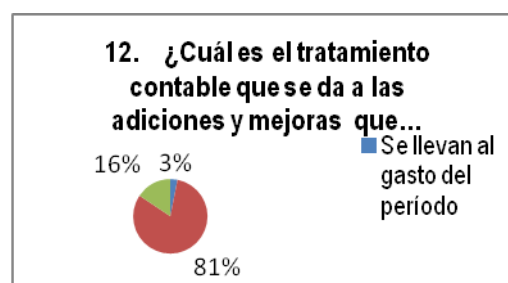


El 97% de las empresas encuestadas utiliza la legislación tributaria para depreciar sus bienes inmuebles cedidos en arrendamiento.

## 12. ¿Cuál es el tratamiento contable que se da a las adiciones y mejoras que alargan la vida útil o generan beneficios económicos por más de un periodo contable de los bienes inmuebles cedidos en arrendamiento operativo?

Objetivo: Conocer el tratamiento que se les da a las mejoras o adiciones que se les realizan a los bienes inmuebles cedidos en arrendamiento operativo.

Concepto	F	Fr%
Se llevan al gasto del período	1	3%
Se adicionan al costo de los bienes inmuebles.	26	81%
Se contabiliza la adición y/o la mejora como un bien separado	5	16%
<b>Total</b>	<b>32</b>	<b>100%</b>

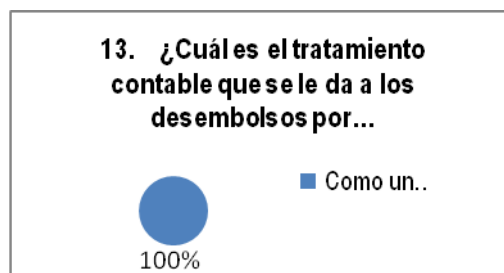


El 81% de las empresas aseguran llevar las mejoras y adiciones al costo del bien; un 16% lo contabiliza por separado con vidas útiles diferente y un 3% lo manda al gasto.

**13. ¿Cuál es el tratamiento contable que se le da a los desembolsos por mantenimiento de los bienes inmuebles otorgados en arrendamiento operativo?**

Objetivo: Conocer el tratamiento contable que se les da al mantenimiento de los bienes inmuebles cedidos en arrendamiento.

Concepto	F	Fr%
Como un gasto corriente del periodo	32	100%
<b>Total</b>	<b>32</b>	<b>100%</b>

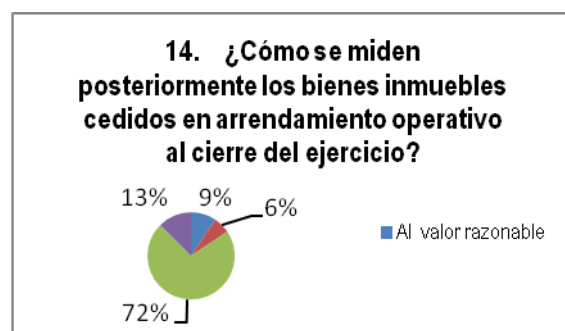


Del total de empresas encuestadas el 100% lleva al gasto del ejercicio los desembolsos por mantenimiento.

**14. ¿Cómo se miden posteriormente los bienes inmuebles cedidos en arrendamiento operativo al cierre del ejercicio?**

Objetivo: conocer el tratamiento posterior que se les da a los inmuebles cedidos en arrendamiento de tipo operativo.

Concepto	F	Fr%
Al valor razonable	3	9%
Al Costo	2	6%
Al Costo menos la depreciación	23	72%
Al Costo menos la depreciación, menos el deterioro	4	13%
<b>Total</b>	<b>32</b>	<b>100%</b>

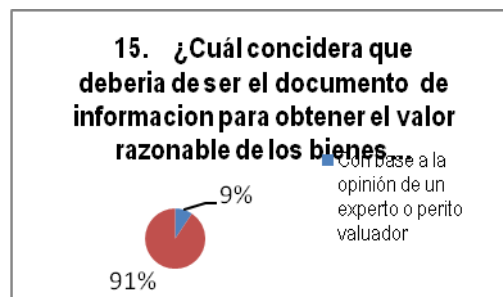


El 72% de las empresas encuestadas utilizan el método del costo menos la depreciación para medir posteriormente sus bienes; un 13% aplica el método del costo menos la depreciación menos el deterioro y el resto utiliza otros métodos.

**15. ¿Cuál concidera que deberia de ser el documento de informacion para obtener el valor razonable de los bienes inmuebles cedidos en arrendamiento operativo?**

Objetivo: Identificar si las empresas arrendadoras conocen los métodos para obtener el valor razonables y si los utilizan.

Concepto	F	Fr%
Con base a la opinión de un experto o perito valuador	3	9%
No determina el valor razonable de los bienes	29	91%
<b>Total</b>	<b>32</b>	<b>100%</b>

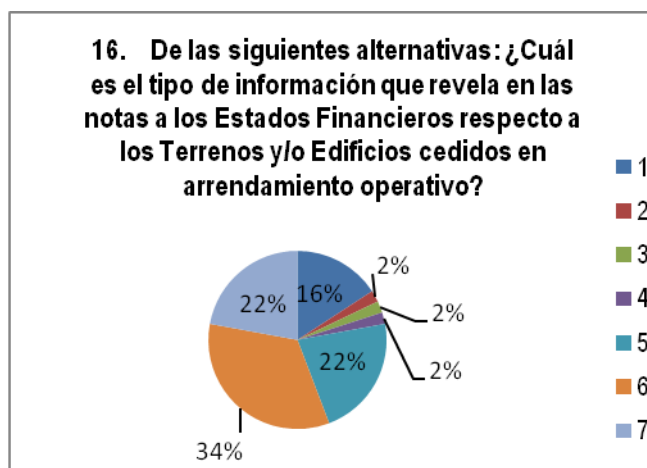


De las empresas encuestadas el 91% no utiliza ningún método para obtener el valor razonable; el resto optan por un perito evaluador.

**16. De las siguientes alternativas: ¿Cuál es el tipo de información que revela en las notas a los Estados Financieros respecto a los Terrenos y/o Edificios cedidos en arrendamiento operativo?**

Objetivo: Identificar que políticas emplean las empresas para la contabilizacion de los bienes inmuebles cedidos en arrendamiento de tipo operativo.

Ref.	Concepto	F	Fr%
1	Presentación por separado los bienes inmuebles bajo las cuentas Terrenos y Edificios	15	16%
2	La base (o bases) de medición utilizada(s) para la elaboración de los Estados Financieros.	2	2%
3	Métodos e hipótesis significativos empleados en la determinación del valor razonable	2	2%
4	La existencia de las restricciones a la realización o venta de los bienes inmuebles	2	2%
5	Conciliación entre el importe en libros al inicio y al final de periodo	21	22%
6	La base de medición posterior utilizada en la contabilización de los bienes inmuebles	32	34%
7	Todas las anteriores	21	22%
	<b>Total</b>	<b>95</b>	<b>100%</b>

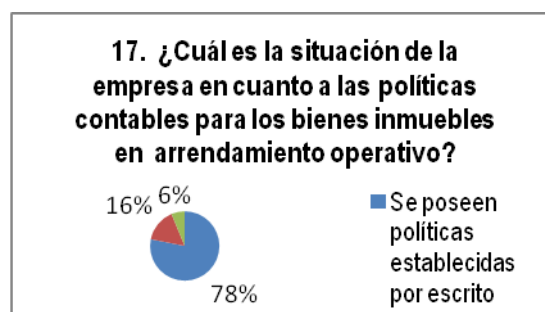


Del total de respuestas obtenidas un 22% utiliza todas las políticas descritas en el marco contable de referencia; un 34% solo describe la base de medición utilizada y un 16% presenta por separado los terrenos y edificios.

**17. ¿Cuál es la situación de la empresa en cuanto a las políticas contables para los bienes inmuebles en arrendamiento operativo?**

Objetivo: Conocer si las empresas tienen y políticas contables y la forma como están dentro de la empresa.

Concepto	F	Fr%
Se poseen políticas establecidas por escrito	25	78%
Se poseen políticas establecidas en forma verbales no escritas	5	16%
No se poseen políticas	2	6%
<b>Total</b>	<b>32</b>	<b>100%</b>

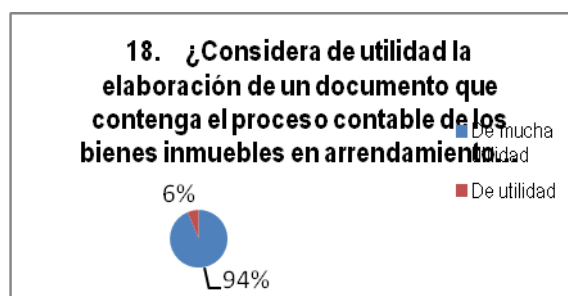


Del total de encuestas el 78% de los encuestados dijo tener por escrito sus políticas contables; un 16% aseguro tenerlas de forma solo verbal y el resto no las posee.

**18. ¿Considera de utilidad la elaboración de un documento que contenga el proceso contable de los bienes inmuebles en arrendamiento operativo para la empresa?**

Objetivo: Conocer si los contadores o administradores consideran de utilidad la elaboración de un documento que contenga el proceso contable de las Propiedades de Inversión

Concepto	F	Fr%
De mucha utilidad	30	94%
De utilidad	2	6%
<b>Total</b>	<b>32</b>	<b>100%</b>



Del total de encuestas realizadas un 94% consideran que la elaboración del documento es de Mucha Utilidad y el resto lo ven de Utilidad.

### CUADRO DE RELACIÓN PREGUNTAS Y VARIABLES DE LOS RESULTADOS

Pregunta	Pregunta /Variable	F	Fr
<b>Medición Inicial</b>			
1	Empresas que poseen solo Edificios bajo arrendamiento operativo	12	37.5%
	Se poseen terrenos y edificios cedidos en arrendamiento operativo	16	50%
2	Las empresas registran los bienes inmuebles cedidos en arrendamiento operativo a través de un contrato en el cual se cede al arrendatario, a cambio de pagos o cuotas el derecho de la utilización del bien.	30	94%
3	Las entidades utilizan el criterio contable para la contabilización de bienes inmuebles mediante un contrato en el que se transfieren todos los riesgos y ventajas inherentes en su caso se establece la opción de compra.	23	72%
4	El marco contable de referencia que aplica las entidades para la contabilización de sus operaciones la Norma de Información Financiera.	28	88%
5	Al momento de la adquisición de un terreno y un edificio las entidades segregan por separado el costo de ambos tienen.	30	94%
7	Dentro del Balance General los bienes inmuebles cedidos en arrendamiento operativo se encuentran clasificados como activos no corriente-Propiedad Planta y Equipo.	24	75%
8	Al momento del reconocimiento inicial de los bienes inmuebles mantenidos en arrendamiento operativo las entidades registran los bienes al costo más todos los desembolsos directamente atribuibles.	25	78%
9	No se posee en su mayoría bienes inmuebles cedidos en arrendamiento operativo para uso propio.	24	75%
<b>Medición Posterior</b>			
12	Las mejoras y adiciones que alargan la vida útil o generan beneficios económicos por más de un periodo se adicionan al costo de los bienes inmuebles.	26	81%
13	El tratamiento contable para los desembolsos por mantenimiento de los bienes inmuebles en arrendamiento operativo se considera como un gasto corriente del periodo.	32	100%
14	Los bienes inmueble en arrendamiento operativo se miden posteriormente al costo menos depreciación los bienes inmueble en arrendamiento operativo	23	72%
	se miden posteriormente al costo menos depreciación, menos el deterioro	4	13%
15	Se considera que el documento de información para obtener el valor razonable se realiza con base a un perito	3	9%
	Las entidades no determinan el valor razonable de los bienes cedidos en arrendamiento operativo	29	91%
<b>Revelación y Presentación</b>			
16	El tipo de información que revelan las entidades en sus Estados Financieros de los bienes dados en arrendamiento operativo , e determina en base a la medición posterior utilizada en la contabilización de los bienes inmuebles	32	34%
	por medio de la conciliación entre el importe en libros el inicio y al final del periodo	21	22%
	se presentan por separado los bienes inmuebles bajo las cuentas Terrenos y Edificios	15	16%
17	En cuanto a las políticas contables para los bienes inmuebles cedidos en arrendamiento operativo las entidades poseen políticas establecidas en forma escrita.	25	78%
	en algunos casos no se poseen políticas escritas ni verbales	2	6%
18	La elaboración de un documento que contenga el proceso contable detallado del tratamiento de los bienes inmuebles otorgados en arrendamiento operativo los contadores y administradores consideran de mucha utilidad este tipo de guía.	30	94%

## **MANUAL DE POLITICAS ENFOCADO AL TRATAMIENTO CONTABLE DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN SEGÚN LA NIIF PARA PYMES.**

Para efectos de comprensión y presentación del tema, únicamente se describirán las políticas de aplicación específica a las Propiedades de Inversión.

### **Objetivo:**

Establecer los lineamientos y directrices que garanticen de forma razonable la confiabilidad de los procesos de las operaciones realizados bajo los lineamientos de la NIIF para PYMES para contabilizar de manera eficiente y apropiada las operaciones de la empresa los Arrendadores, S. A. de C. V., relacionadas a los bienes inmuebles cedidos en arrendamiento operativo.

### **Alcance:**

El alcance de las políticas se basa en la aplicación de los lineamientos de la Norma Internacional de Información Financiera, en lo relativo a las Propiedades de Inversión medidas al Valor Razonables o en su defecto al Costo.

## **1. Políticas Generales:**

### **a. Operaciones de la empresa.**

Los Arrendadores, es una Sociedad Anónima de Capital Variable, de nacionalidad salvadoreña y con domicilio en San Salvador; su actividad principal es el arrendamiento de tipo operativo de bienes inmuebles.

### **b. Bases de elaboración y políticas contables.**

Los estados financieros se elaboran de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y vigentes en El Salvador a partir de enero de 2011, según acuerdo emitido por el CVPCA.<sup>20</sup>

### **c. Unidad Monetaria.**

Los Estados Financieros están expresados en dólares de los Estados Unidos de Norte América (US\$), la moneda de circulación legal y corriente en la República de El Salvador a partir del 1 de enero de 2001 fecha en la que entró en vigencia el decreto No. 201 de la Ley de Integración Monetaria.

---

<sup>20</sup> Consejo de Vigilancia de la Profesión de la Contaduría Pública y Auditoría.



#### **d. Aprobación de los estados financieros.**

Estos estados serán aprobados por la Junta General de accionistas en febrero de cada año.

### **2. Políticas específicas aplicables a las propiedades de inversión.**

#### **a. Reconocimiento inicial:**

Un inmueble se reconocerá como Propiedades de Inversión, cuando cumpla con las características siguientes:

- Que sean terrenos y/o edificios que se adquieran para la generación de ingreso a través de un arrendamiento de tipo operativo;
- Que no sean utilizados para el uso o transformación en la producción de bienes y/o servicios y que no se adquieran con el fin de venderlos.

Al momento de adquirir un bien inmueble (terreno y/o edificios), se reconocerán al costo el cual comprende el valor de su compra y cualquier gasto atribuible al bien, tales como honorarios legales y de intermediación, impuesto por la transferencia de la propiedad y costos de transacción o en todo al valor razonable o de mercado.

Como determinar el costo de adquisición:

**Costo de Adquisición**= valor de la compra+ todos los gasto atribuibles al bien.

Dónde:

- **Valor de Compra:** es el precio fijado entre el comprador y vendedor pactado mediante un contrato o un acuerdo.
- **Gastos atribuibles al bien:** son todos aquellos honorarios legales y de intermediación, impuesto por la transferencia de la propiedad y costos de transacción, entre otros.

Cuando se adquiere un terreno el precio de compra es el monto total del bien; pero cuando se adquiere un edificio es necesario tener claro que se debe de segregar tanto el valor que tiene el terreno como el del edificio, contabilizándolo todo en la cuenta de propiedades de inversión y separándolo en las sub-cuentas terrenos y edificios en arrendamiento operativo.

**b. Bienes de uso mixtos:**

Las propiedades de inversiones de uso mixto se aplicara de la siguiente manera: Si la parte que se utilizara es igual o mayor al 10% del uso del bien inmueble, este se contabilizara como propiedad, planta y equipo; si por el contrario no sobrepasa el 10%, se contabilizaran como propiedades de inversión ya sean medidas al valor razonable o al costo.

**c. Base de medición:**

Las Propiedades de Inversión se medirán al valor razonable o en su defecto bajo el modelo del costo aplicando la depreciación y el deterioro; las operaciones realizadas se harán bajo la figura del arrendamiento operativo y los ingresos obtenidos de dichas operaciones serán de tipo ordinario o principales del giro del negocio

**d. Medición posterior.**

De acuerdo al marco de referencia contable utilizado (NIIF para PYMES), se evaluarán posteriormente las propiedades de inversión, cada dos años para determinar el valor razonable a la fecha, reconociendo en los resultados las diferencias.

Si no es posible determinar el valor razonable al momento de la mediación posterior se deberá reconocer al costo según los lineamientos establecidos en el modelo del costo para la propiedad, planta y equipo. Cabe mencionar que en ningún momento se reconocerá dentro de esta cuenta, sino se mantendrá bajo la cuenta Propiedades de Inversión transfiriéndolas a la sub cuenta mantenidas al costo.

Se determinará el valor razonable de las propiedades de inversión cada dos ejercicios contables transcurridos después de la compra del Inmueble; se hará por medio de la contratación de un experto o re calculando su valso en un mercado de activos comparándolo con el precio de venta o intercambio de un bien de iguales características.

**e. Bases para la medición posterior:**

Propiedades de inversión medidas al valor razonable: para determinar el valor razonable en la medición posterior, se aplicará lo siguiente:

- i. para la determinación del valor razonable esta se hará a través del uso de los servicios de un experto (Peritos Valuadores calificados) o, el precio de intercambio o venta del bien si fue realizado en ese momento.

- ii. Se comparará en valor en libros con el valor razonable y los cambios que se reflejarán en los resultados.

Como política de la administración se obtendrá el valor razonable de los inmuebles cada 2 años, se deberá comparar con el valor en libros de los bienes y los cambios se reflejarán en los resultados del ejercicio corriente, se realizará una conciliación entre el importe en libros de las propiedades de inversión que muestre por separado lo siguiente:

- Adiciones.
- ganancias o pérdidas netas o ajustes al valor razonable.
- transferencias a propiedad planta y equipo cuando ya no esté disponible una medición fiable del valor razonable sin un costo o esfuerzo desproporcionado.
- las transferencias de propiedades de inversión , o de inventarios a propiedades, y así o desde propiedades ocupadas por el dueño
- otros cambios significativos ligados directamente a las propiedades de inversión.

Propiedades de inversión medidas al costo: de no ser posible determinar el valor razonable debido a factores tales como:

- No existe un mercado activo de los bienes.
- El obtener el valor razonable genera un costo o esfuerzo desproporcionado.
- El bien no puede ser comparado con otro bien de la misma naturaleza.

Se utilizará el método del costo, aplicado los lineamientos de acuerdo a la política establecida para la propiedad, planta y equipo. Los bienes se mantendrán a su costo original o costo de adquisición, reconociendo en cada mes su depreciación y aplicando al cierre de cada ejercicio la política del deterioro del valor de los activos.

#### **f. Depreciación acumulada para propiedades de inversión mantenidas al costo.**

La depreciación se carga a resultados para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método de línea recta. En la depreciación de los bienes inmuebles medidos al costo se utilizan las siguientes tasas:

Concepto	Depreciación Financiera		Depreciación Fiscal	
	años	Porcentaje anual	años	Porcentaje anual
Edificios	50	2%	5	20%
Instalaciones fijas y equipo	25	4%	10	10%

Se opta por utilizar tasas de depreciación dentro del rango legal mínimo aplicable de conformidad a la Ley del Impuesto Sobre la Renta, las cuales guardan relación razonable con las vidas útiles estimadas de los activos. Al final de cada ejercicio se utilizara una conciliación que muestra la comparación del dato fiscal y el financiero.

En el caso de existir evidencias de que se han producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para evaluar posibles aplicaciones que permitan reflejar las nuevas expectativas, en el caso de que se considere un efecto material.

**g. Deterioro del valor.**

Si una pérdida por deterioró del valor en cualquiera de los activos sujetos a revisión, es revertida posteriormente debido a la superación de las razones que ocasionaron la baja de valor, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable, sin que llegue a registrarse un valor superior al que originalmente tenía registrado al momento en que fue reconocida la pérdida por deterioro en años anteriores.

**Determinación del deterioro.**

Para el cálculo del deterioro se deberá comparar el importe recuperable versus el valor en libros.

**Determinación del importe recuperable.**

El importe recuperable (IR) es el mayor entre el valor de uso (VU) y el valor razonable (VR).

$$IR= VU-VR$$

**Donde VP de VU;** es igual a la sumatoria de los flujos de ingreso derivados del arrendamiento menos la sumatoria de los gastos derivados del arrendamiento.

$$VU= VP (\sum \text{ingresos}- \sum \text{gastos})$$

Una reversión de una partida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados como un aumento en los ingresos.

### **3. Presentación y revelaciones de las propiedades de inversión dentro de los estados financieros al cierre de cada ejercicio contable.**

#### **a. Presentación:**

Se presentará bajo la cuenta de propiedades de inversión y de estas se segregaran las cuentas como sigue:

#### **Propiedades de Inversión**

##### **Medidas al Valor Razonable**

Terrenos

Edificios

##### **Medidas al Costo**

Terrenos

Edificios

(Depreciación)

(Deterioro)

##### **Mejoras**

Terrenos

Edificios

#### **b. Revelaciones:**

Se deberá revelar como mínimo los siguientes contenidos:

- Presentación por separado de acuerdo a cada categoría de los elementos del rubro de las propiedades, planta y equipo.
- El importe en libros del activo.
- Deterioro del valor de los activos.
- Los métodos de depreciación utilizados.
- Las vidas útiles y tasas de depreciación.
- Importe de los compromisos contractuales para la adquisición en arrendamiento de propiedades, planta y equipo.
- No se hacen o elaboran notas explicativas a los estados financieros.

## MODELO DE VALUÓ DE BIEN INMUBLE

### VALÚO DE INMUEBLE- EVALUATION OF BUILDING

TIPO DE INMUEBLE: TERRENO CON EDIFICIO CONSTRUIDO RUSTICO  
SOLICITANTE: LOS ARRENDADORES, S.A. DE C.V.  
ANALISTA: ARMANDO LÓPEZ  
FECHA: 18 DICIEMBRE DE 2014

#### I. INFORMACIÓN GENERAL

##### 1.0 INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE Y PROPIETARIO

FECHA: 18 DICIEMBRE DE 2014  
SOLICITANTE: LOS ARRENDADORES, S.A. DE C.V.  
PROPIETARIOS: LOS ARRNDADORES, S.A. DE C.V.

##### 2.0 UBICACIÓN DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN : COLONIA ESCALÓN, CALLE ARTURO AMBROGI # 462  
DOCUMENTO : COLONIA ESCALÓN, CALLE ARURO AMBROGI # 462, DEPARTAMENTO DE  
LEGAL SAN SALVADOR.  
INSCRIPCIÓN : MATRICULA No. 55052035-00009; REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E  
HIPOTECAS, TERCERA SECCIÓN DEL CENTRO DE SAN SALVADOR,  
DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR.

#### II. DIMENSIONES Y COLINDANTES

NORTE: DISTANCIA DE 10 MTS. LINDA CON EDIFICIO # 457  
SUR: DISTANCIA DE 10 MTS. LINDA CON CASA, PASAJE No 67

ÁREA DE TERRENO: 412.5000 M<sup>2</sup> ≈ A 344.81V<sup>2</sup>  
REGISTRAL

ÁREA CONSTRUIDA: 80.00 M<sup>2</sup>

CLASE DE CONSTRUCCIÓN: EDIFICIO, SISTEMA DE COLADO IN SITU, DESARROLLADO EN 8 NIVELES; PAVIMENTACIÓN DE TERRENO UTILIZADA PARA PARQUEO.

#### III. DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

##### A. COLADO IN SITU

AMBIENTES:	8 NIVELES: DISTRIBUIDOS 2 LOCALES POR CADA NIVEL Y EL OCTAVO NIVEL NO ESTA DIVIDIDO. CADA LOCAL CUENTA CON SU SERVICIO SANITARIO.
------------	---

PISOS:	—————>	LADRILLOS DE CEMENTO CORRIENTE
PAREDES	—————>	SISTEMA COLADA IN SITU, MOLDEADA Y PINTADAS.
TECHO	—————>	LAMINA DE FIBROCEMENTO SOBRE ESTRUCTURA METÁLICA.
PUERTAS	—————>	METÁLICAS
VENTANAS	—————>	MARCO DE ALUMINIO Y CELOSÍA DE VIDRÍO
ESTADO DE LAS CONSTRUCCIONES	—————>	BUENO
DESTINO DE LAS CONSTRUCCIONES	—————>	ARRENDAMIENTO DE LOCALES.

#### IV. SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA

MEJORAS EN CALLE	⇒	POSEE
TIPO DE ACCESO	⇒	ZONA PEATONAL DE LIBRE ACCESO
AGUA POTABLE	⇒	SI POSEE
ASEO	⇒	SI POSEE
ACUEDUCTOS Y	⇒	SI POSEE
ALCANTARILLADOS		
ENERGÍA ELECTRICA	⇒	POSEE

#### V. OBSERVACIONES GENERALES PARA EL AVALÚO

- ❖ EL EDIFICIO Y TERRENO SE ENCUENTRAN EN BUEN ESTADO.
- ❖ OBSERVACIONES SOBRE EL AVALÚO
  1. DOCUMENTOS QUE RESPALDAN EL AVALÚO: ESCRITURA DE PROPIEDAD.
  2. DATOS DE LA CERTIFICACIÓN EXTRACTADA COINCIDE CON LAS DE LA ESCRITURA: NO SE CUENTA CON CERTIFICACIÓN EXTRACTADA.
  3. EL ÁREA DESCRITA EN ESCRITURA Ó CERTIFICACIÓN EXTRACTADA COINCIDE CON LA CONSIDERADA EN EL AVALÚO: SI COINCIDEN
  4. EL INMUEBLE POSEE ALGÚN TIPO DE RIESGOS (BARRANCOS, RIOS CERCANOS U OTROS): NOS E OBSERVA NINGUNO.

5. EL INMUEBLE ES ACCESIBLE CON VEHÍCULO EN CUALQUIER ESTACIÓN DEL AÑO: EL INMUEBLES ES ACCESIBLE EN CUALQUIER ÉPOCA DEL AÑO Y ES ACCESIBLE TAMBIEN DE MANERA PEATONAL.
6. EL INMUEBLE POSEE CONSTRUCCIONES VALORABLES: SI POSEE CONSTRUCCIONES DE SISTEMA COLADO IN SITU.
7. SE APRECIA EN LA ZONA DELINCUENCIA: NO SE OBSERVO.
8. VIABILIDAD DE COMERCIALIZACIÓN DEL INMUEBLE (PLUSVALÍA): SE CONSIDERA ALTA DEBIDO A QUE EL TERRENO Y EDIFICIO TIENE SUS PROPIAS CARACTERISTICAS DE ACABADO Y DIMENSIONALES DE OTROS EN LA ZONA.

❖ REFERENCIA DEL INMUEBLE EN VENTA:

1. VENTA DE EDIFICIOS Y TERRENOS SAN FRANCISCO EL OTOÑAL; MIDE 130 X 25, COLONIA ESCALÓN; CON ENERGÍA ELECTRICA Y AGUA POTABLE; PRECIO \$ 680,000.00, CONTACTO: 2380-7890
2. VENTA DE EDIFICIOS Y TERRENOS MI NEGOCIO; MIDE 180 X 25, COLONIA ESCALÓN; CON ENERGÍA ELECTRICA Y AGUA POTABLE; PRECIO \$ 725,000.00, CONTACTO: 2380-7890

- ❖ POR LA TENDENCIA DE LA ZONA EL VALOR COMERCIAL EN EL MERCADO DEL INMUEBLE SE ESTIMA EN \$ 1,200,000.00
- ❖ PARA EFECTOS DE CRÉDITOS HIPÓTECARIOS SE RECOMIENDA \$ 990,000.00

**VI. CALCULO DEL AVALÚO DE INMUEBLE POR EL MÉTODO DEL VALOR FÍSICO DIRECTO**

Detalle	Precio Unitario Nuevo	Edad de la Construcción	Vida útil probable de la construcción	Factor de depreciación por estado	Depreciación Total de las construcciones
Área principal	\$900.00 m <sup>2</sup>	8.00	30 años	2.52	0.9375
Área de techo ligero	\$0.00 m <sup>2</sup>	8.00	10 años	2.52	0.9212
Detalle			Área	Precio Unitario actual depreciado	valor
Área principal			1100 m <sup>2</sup>	\$ 848.30 / m <sup>2</sup>	933,125.00
Área de techo ligero					
<b>Total Construcción</b>					
Terreno plano			412.50 m <sup>2</sup>	\$ 162.12/ m <sup>2</sup>	66,875.00
<b>Total del terreno (us \$)</b>					
<b>RESUMEN</b>					
<b>Valor en dólares: Terrenos + Edificaciones</b>			<b>US \$ 1,000,000.00</b>		
<b>( NOVECIENTOS NOVENTA MIL 00/100 DÓLARES)</b>					

Presenta:

Ing. Mauricio Minero O.  
 S.S.F.P.V. 01912008  
 IC-5687



El suscrito perito valuador declara bajo juramento que conoce y cumple las regulaciones contenidas en las Normas para la inscripción de peritos valuadores y sus obligaciones profesionales en el Sistema Financiero(NPB4-42); en consecuencia, nos e tiene ninguna incompatibilidad descrita en el Art. 17 de la referida norma que impida emitir el presente informe pericial.



**MODELO CATÁLOGO CUENTAS BASADO EN NIIF PARA PYMES PARA EMPRESAS  
DEDICADAS A ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES  
(PROPIEDADES DE INVERSIÓN).**

**A. ESTRUCTURA DEL CATÁLOGO DE CUENTAS**

El catalogo de cuentas se estructuro en base de un sistema de codificación decimal, con una denominación de cuentas que contienen distintos niveles de asignación, en los cuales se distinguiendo:

Elemento	: Primer dígito
Rubro de agrupación	: Segundo dígito
Cuenta de mayor	: Cuarto dígito
Subcuenta	: Quinto y sexto digito
Cuentas de detalle	: Séptimo y Octavo dígito

Los grupos clasificación y definidos dentro de la estructura, se encuentra directamente relacionados a los derechos, obligaciones e inversión de los accionistas, así como también a los resultados deudores y acreedores por las operaciones de la entidad. Los elementos establecidos se detallan a continuación:

CODIGO	ELEMENTO
1	ACTIVO
2	PASIVO
3	PATRIMONIO
4	CUENTAS DE RESULTADO DEUDORAS
5	CUENTAS DE RESULTADO ACREEDORAS
6	CUENTA LIQUIDADORA

Detallados por dos y tres dígitos, se muestran los rubros de agrupación:

<b>ELEMENTO</b>	
<b>1</b>	<b>ACTIVO</b>
<b>11</b>	<b>ACTIVO CORRIENTE</b>
<b>1101</b>	<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES</b>
<b>1102</b>	<b>CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR</b>
<b>1103</b>	<b>CUENTAS POR COBRAR ARRENDAMIENTO OPERATIVO</b>
<b>1104</b>	<b>IMPUESTOS FISCALES</b>
<b>1105</b>	<b>INVENTARIOS</b>
<b>1106</b>	<b>PAGOS ANTICIPADOS</b>
<b>12</b>	<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>
<b>1201</b>	<b>PROPIEDADES DE INVERSIÓN</b>
<b>1202</b>	<b>PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO-NETO</b>
<b>1203</b>	<b>INTANGIBLES</b>
<b>1204</b>	<b>INVERSIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO</b>
<b>1205</b>	<b>DEPÓSITOS EN GARANTÍA Y OTROS ACTIVOS A LARGO PLAZO</b>
<b>1206</b>	<b>ACTIVO POR IMPUESTO DIFERIDO</b>
<b>2</b>	<b>PASIVO</b>
<b>21</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>
<b>2101</b>	<b>PROVEEDORES</b>
<b>2102</b>	<b>CUENTAS POR PAGAR</b>
<b>2103</b>	<b>RETENCIONES POR PAGAR</b>
<b>2104</b>	<b>PRÉSTAMOS POR PAGAR</b>
<b>2105</b>	<b>DIVIDENDOS POR PAGAR</b>
<b>22</b>	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>
<b>2201</b>	<b>PRÉSTAMOS POR PAGAR</b>
<b>2202</b>	<b>GARANTÍAS OTORGADAS POR CLIENTES</b>
<b>2203</b>	<b>PROVISIÓN LABORAL</b>
<b>2204</b>	<b>PASIVO POR IMPUESTO DIFERIDO</b>
<b>3</b>	<b>PATRIMONIO</b>
<b>31</b>	<b>CAPITAL SOCIAL Y RESERVAS</b>
<b>3101</b>	<b>CAPITAL SOCIAL</b>
<b>3102</b>	<b>RESERVAS</b>
<b>32</b>	<b>SUPERÁVIT Y RESULTADOS</b>
<b>3201</b>	<b>SUPERÁVIT POR REVALUACIONES</b>

## B. CATALOGO DE CUENTAS

<b>1</b>	<b><u>ACTIVO</u></b>
<b>11</b>	<b><u>ACTIVO CORRIENTE</u></b>
<b>1101</b>	<b><u>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES</u></b>
110101	Efectivo en caja general
110102	Efectivo en caja chica
11010201	Caja Chica
110103	<b><u>BANCOS CUENTAS CORRIENTES</u></b>
11010301	Banco Agrícola No. 1278903
11010302	Banco Scotiabank
11010303	Banco Azteca
110104	<b><u>BANCOS CUENTAS DE AHORRO</u></b>
11010401	Banco Agrícola No. 1278903
11010402	Banco Scotiabank
11010403	Banco Azteca
<b>110105</b>	<b><u>Inversiones Temporales</u></b>
11010501	Depósitos a Plazo
<b>1102</b>	<b><u>CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR</u></b>
<b>110201</b>	<b><u>Deudores por Venta de Servicios</u></b>
11020101	Pizzería las Marías
11020102	La Bota Picoza
11020103	Panadería la Migueleña
11020104	Mariano Soto
11020105	Librería Cristy
11020106	Jalisco, S.A. de C.V.
11020107	Farmacia La Américas, S.A. de C.V.
11020199	Deterioro de Valor de las Cuentas por Cobrar
<b>110202</b>	<b><u>Cuentas por pagar por venta de Bienes</u></b>
11020201	<u>Bienes Muebles</u>
11020202	<u>Bienes Inmuebles</u>
<b>110203</b>	<b><u>Estimación para Cuentas Incobrables (-)</u></b>
<b>110204</b>	<b><u>Anticipos a Proveedores</u></b>
<b>110205</b>	<b><u>Cuentas por cobrar a empleados</u></b>
11020501	Anticipos a Empleados
11020502	Préstamos a Empleados
1102050201	Dolores de Artiaga
1102050202	Francisco Rivas
110206	<u>Partes Relacionadas</u>
11020601	Daniela Mercedes Rosales de Silhi
11020602	Roberto Carlos Silhi
11020603	Carlos Antonio Craik
<b>110207</b>	<b><u>Otras Cuentas por Cobrar</u></b>
11020701	Paty Navidad
11020702	Galileo de Paz
<b>1103</b>	<b><u>CUENTAS POR COBRAR ARRENDAMIENTO OPERATIVO</u></b>
110301	<b>Arrendamiento Operativo por Cobrar</b>
110302	<b>Estimación para Cuentas Incobrables (-)</b>
<b>1104</b>	<b><u>IMPUESTOS FISCALES</u></b>
110401	<b><u>Pago a Cuenta</u></b>
11040101	Crédito en Liquidación Anual
11040102	Pago a Cuenta
11040103	ISR Retenido
<b>110402</b>	<b><u>IVA Crédito Fiscal</u></b>

11040201	Crédito Fiscal Compras Locales
11040202	Crédito Fiscal Importaciones
11040203	Remanente de Crédito Fiscal
<b>110403</b>	<b><u>IVA Retenciones y Percepciones</u></b>
11040301	IVA Retenido a Los Arrendadores, S.A. de C.V.
11040302	IVA Percibido a Los Arrendadores, S.A. de C.V.
<b>1105</b>	<b><u>INVENTARIOS</u></b>
110501	<b><u>Mercadería para la Venta</u></b>
11050199	Deterioro de Valor de los Inventarios
110502	<b><u>Estimación por obsolescencia</u></b>
110503	<b><u>Mercadería en Transito-Inventario</u></b>
110504	<b><u>Otros</u></b>
11050401	<b><u>Bienes Inmuebles</u></b>
1105040101	<b><u>TERRENOS</u></b>
1105040102	<b><u>EDIFICIOS</u></b>
<b>1106</b>	<b><u>PAGOS ANTICIPADOS</u></b>
110601	SEGUROS
110602	PAPELERÍA Y ÚTILES
110603	SUMINISTROS Y OTROS MATERIALES
110604	ALQUILERES
<b>12</b>	<b><u>ACTIVO NO CORRIENTE</u></b>
<b>1201</b>	<b><u>PROPIEDADES DE INVERSIÓN</u></b>
120101	<b><u>BIENES INMUEBLES</u></b>
12010101	<b><u>Medidos al Valor Razonable</u></b>
1201010101	TERRENOS
120101010101	Los Conacastes
1201010102	<b><u>EDIFICIOS</u></b>
120101010201	Los Conacastes
12010102	<b><u>Medidos al Costo</u></b>
1201010201	<b><u>TERRENOS</u></b>
120101020101	Los Conacastes
1201010202	<b><u>EDIFICIOS</u></b>
120101020201	Los Conacastes
<b>1202</b>	<b><u>PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO-NETO</u></b>
120201	<b><u>BIENES INMUEBLES</u></b>
12020101	Terrenos
1202010201	los Rabioles
12020103	Bodegas
120202	<b><u>BIENES MUEBLES</u></b>
12020201	Maquinaria y Equipo
12020202	Mobiliario y Equipo de Oficina
12020203	Equipo de Transporte
12020201	Herramientas y Equipo Pequeño
12020201	Instalaciones
120203	<b><u>DEPRECIACIÓN ACUMULADA DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO</u></b>
12020301	Depreciación Acumulada de Edificaciones Propiedades de Inversión Medidos al Costo
1202030101	Los Conacastes
12020302	Depreciación Acumulada Bienes Inmuebles
1202030201	Edificios
12020303	Depreciación Acumulada Bienes Muebles
1202030301	Maquinaria y Equipo
1202030302	Mobiliario y Equipo de Oficina
1202030303	Equipo de Transporte
1202030304	Herramientas y Equipo Pequeño
1202030305	Instalaciones
120204	<b><u>DETERIORO DE VALOR DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO</u></b>

12020401	<b><u>Propiedad de Inversión Medidas al Costo</u></b>
12020402	<b><u>Bienes Muebles</u></b>
<b>1203</b>	<b><u>INTANGIBLES</u></b>
<b>120301</b>	<b><u>DERECHOS DE USO</u></b>
12030101	Licencias y Software
12030102	Patentes y Marcas
<b>120302</b>	<b><u>AMORTIZACIÓN ACUMULADA DE INTANGIBLES</u></b>
<b>120303</b>	<b><u>DETERIORO DE VALOR DE ACTIVOS INTANGIBLES</u></b>
<b>1204</b>	<b><u>INVERSIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO</u></b>
120401	ACCIONES
120402	BONOS
120403	DETERIORO DE VALOR DE LAS INVERSIONES
<b>1205</b>	<b><u>DEPÓSITOS EN GARANTÍA Y OTROS ACTIVOS A LARGO PLAZO</u></b>
<b>1206</b>	<b><u>ACTIVO POR IMPUESTO DIFERIDO</u></b>
120601	<b><u>ACTIVO POR ISR DIFERIDO</u></b>
<b>2</b>	<b><u>PASIVO</u></b>
<b>21</b>	<b><u>PASIVO CORRIENTE</u></b>
<b>2101</b>	<b><u>PROVEEDORES</u></b>
210101	<b><u>PROVEEDORES LOCALES</u></b>
21010101	Bienes
21010102	Servicios
210102	<b><u>PROVEEDORES DEL EXTERIOR</u></b>
21010201	Bienes
21010202	Servicios
<b>2102</b>	<b><u>CUENTAS POR PAGAR</u></b>
210201	<b><u>BIENES Y SERVICIOS</u></b>
210202	<b><u>IMPUESTOS POR PAGAR</u></b>
21020201	Débito Fiscal
21020202	IVA por Pagar
21020203	Pago a Cuenta
21020204	Impuesto Sobre la Renta Anual
21020205	Impuestos Municipales
<b>210203</b>	<b><u>CUOTAS PATRONALES</u></b>
21020301	ISSS Salud
21020302	AFP Crecer
21020303	AFP Confía
21020304	IPSFA
21020305	UP- ISSS
<b>210204</b>	<b><u>INTERESES</u></b>
21020401	Intereses Bancarios por Pagar
21020402	Intereses por Transacciones con Partes Relacionadas
21020403	Otros Intereses por Pagar
210205	<b><u>PARTES RELACIONADAS</u></b>
21020501	Daniela Mercedes Rosales de Silhi
21020502	Roberto Carlos Silhi
21020503	Carlos Antonio Craik
<b>2103</b>	<b><u>RETENCIONES POR PAGAR</u></b>
210301	<b><u>SALUD Y PENSIONES</u></b>
21030101	ISSS Salud
21030102	AFP Crecer
21030103	AFP Confía
21030104	IPSFA
21030105	UP-ISSS
21030106	Otras Retenciones
210302	<b><u>IMPUESTO SOBRE LA RENTA</u></b>
21030201	Retenciones ISR Personal Permanente

21030202	Otras Retenciones de ISR
210303	<u>IMPUESTO AL VALOR AGREGADO</u>
21030301	Retenciones Efectuadas por Los Arrendadores, S.A. de C.V.
21030302	Percepciones Efectuadas por Los Arrendadores, S.A. de C.V.
210304	<u>BANCOS Y OTROS ACREEDORES</u>
210305	<u>EMBARGOS</u>
210306	<u>PROCURADURÍA</u>
<b>2104</b>	<b><u>PRÉSTAMOS POR PAGAR</u></b>
210401	<u>PRÉSTAMOS BANCARIOS</u>
210402	<u>OTROS PRÉSTAMOS</u>
<b>2105</b>	<b><u>DIVIDENDOS POR PAGAR</u></b>
210501	Daniela Mercedes Rosales de Silhi
210502	Roberto Carlos Silhi
210503	Carlos Antonio Craik
<b>22</b>	<b><u>PASIVO NO CORRIENTE</u></b>
<b>2201</b>	<b><u>PRÉSTAMOS POR PAGAR</u></b>
220101	<u>PRÉSTAMOS BANCARIOS</u>
220102	<u>OTROS PRÉSTAMOS</u>
<b>2202</b>	<b><u>GARANTÍAS OTORGADAS POR CLIENTES</u></b>
220201	DEPÓSITO CLIENTE
<b>2203</b>	<b><u>PROVISIÓN LABORAL</u></b>
220301	SUELDOS Y SALARIOS
220302	VACACIONES
220303	AGUINALDOS
220304	INDEMNIZACIONES OBLIGATORIAS O CONVENIDAS
220305	OTRAS REMUNERACIONES Y PRESTACIONES POR PAGAR
220306	BONIFICACIONES Y SOBRESUELDOS
<b>2204</b>	<b><u>PASIVO POR IMPUESTO DIFERIDO</u></b>
<b>3</b>	<b><u>PATRIMONIO</u></b>
<b>31</b>	<b><u>CAPITAL SOCIAL Y RESERVAS</u></b>
<b>3101</b>	<b><u>CAPITAL SOCIAL</u></b>
310101	<u>CAPITAL SOCIAL FIJO</u>
31010101	Daniela Mercedes Rosales de Silhi
31010102	Roberto Carlos Silhi
31010103	Carlos Antonio Craik
310102	<u>CAPITAL SOCIAL VARIABLE</u>
31010201	Daniela Mercedes Rosales de Silhi
31010202	Roberto Carlos Silhi
31010203	Carlos Antonio Craik
<b>3102</b>	<b><u>RESERVAS</u></b>
310201	<u>RESERVA LEGAL</u>
<b>32</b>	<b><u>SUPERÁVIT Y RESULTADOS</u></b>
<b>3201</b>	<b><u>SUPERÁVIT POR REVALUACIONES</u></b>
320101	<u>TERRENOS</u>
320102	<u>EDIFICIOS</u>
<b>3202</b>	<b><u>RESULTADOS ACUMULADOS</u></b>
320201	<u>UTILIDADES ACUMULADAS</u>
320202	<u>PÉRDIDAS ACUMULADAS</u>
<b>3203</b>	<b><u>RESULTADOS DEL EJERCICIO</u></b>
320301	<u>UTILIDAD DEL EJERCICIO</u>
320302	<u>PÉRDIDA DEL EJERCICIO</u>
<b>4</b>	<b><u>CUENTAS DE RESULTADO DEUDORAS</u></b>
<b>41</b>	<b><u>COSTOS Y GASTOS</u></b>
<b>4101</b>	<b><u>COSTOS POR SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO</u></b>
410101	<u>GASTOS DE PERSONAL</u>
41010101	Sueldos Ordinarios

41010102	Comisiones
41010103	Bonificaciones
41010104	Vacaciones
41010105	Indemnizaciones
41010106	Aguinaldos
41010107	Prestaciones de Salud y Pensiones
41010108	Atenciones Varias
41010109	Viáticos
41010110	Gastos de Viaje
41010111	Gastos de Representación
41010112	Entrenamiento de Personal
410102	<u>BIENES Y SERVICIOS</u>
41010201	Publicidad
41010202	Promociones
41010203	Luz y Agua
41010204	Papelería y Útiles
41010205	Teléfono y Comunicaciones
41010206	Suscripciones
41010207	Cuota Asociaciones y Cámara
41010208	Encomiendas y Courier
41010209	Alquileres
41010210	Mantenimiento y Reparación de Inmuebles
41010211	Mantenimiento y Reparación de Maquinaria, Mobiliario y Equipo
41010212	Mantenimiento y Reparación de Vehículos
41010213	Mantenimiento y Reparación de Instalaciones
41010214	Mantenimiento y Reparación de otros Muebles
41010215	Combustibles y Lubricantes
41010216	Transporte y Fletes
41010217	Primas de Seguro
410103	<u>DEPRECIACIONES</u>
41010301	Depreciación de Edificaciones
41010302	Depreciación de Bodegas
41010303	Depreciación de Mobiliario y Equipo
41010304	Depreciación de Mobiliario y Equipo de Oficina
41010305	Depreciación de Equipo de Transporte
41010306	Depreciación de Herramientas y Equipo Pequeño
410 10307	Depreciación de Instalaciones
410104	<u>OTROS GASTOS</u>
41010401	Multas y Recargos
41010402	Impuestos Fiscales y Municipales
41010403	Donaciones y Contribuciones
41010404	Gastos no Deducibles
41010405	Otros
<b>4102</b>	<b><u>COSTOS POR VENTA DE BIENES</u></b>
410201	Costo de Venta de Terrenos
410202	Costo de Venta de Edificios
<b>4103</b>	<b><u>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN</u></b>
410301	<u>GASTOS DE PERSONAL</u>
41030101	Sueldos Ordinarios
41030102	Comisiones
41030103	Bonificaciones
41030104	Vacaciones
41030105	Indemnizaciones
41030106	Aguinaldos
41030107	Prestaciones de Salud y Pensiones
41030108	Atenciones Varias

41030109	Viáticos
41030110	Gastos de Viaje
41030111	Gastos de Representación
41030112	Entrenamiento de Personal
410302	<u>BIENES Y SERVICIOS</u>
41030201	Publicidad
41030202	Promociones
41030203	Luz y Agua
41030204	Papelería y Útiles
41030205	Teléfono y Comunicaciones
41030206	Suscripciones
41030207	Cuota Asociaciones y Cámara
41030208	Encomiendas y Courier
41030209	Alquileres
41030210	Mantenimiento y Reparación de Inmuebles
41030211	Mantenimiento y Reparación de Maquinaria, Mobiliario y Equipo
41030212	Mantenimiento y Reparación de Vehículos
41030213	Mantenimiento y Reparación de Instalaciones
41030214	Mantenimiento y Reparación de otros Muebles
41030215	Combustibles y Lubricantes
41030216	Transporte y Fletes
41030217	Primas de Seguro
410303	<u>DEPRECIACIONES</u>
41030301	Depreciación de Edificaciones
41030302	Depreciación de Bodegas
41030303	Depreciación de Mobiliario y Equipo
41030304	Depreciación de Mobiliario y Equipo de Oficina
41030305	Depreciación de Equipo de Transporte
41030306	Depreciación de Herramientas y Equipo Pequeño
41030307	Depreciación de Instalaciones
410304	<u>OTROS GASTOS</u>
41030401	Multas y Recargos
41030402	Impuestos Fiscales y Municipales
41030403	Donaciones y Contribuciones
41030404	Gastos no Deducibles
41030405	Otros
41030406	Pérdida en Venta de Activos Fijos
41030407	Pérdidas de Capital
41030408	Pérdidas por Deterioro de Activos
<b>4104</b>	<b><u>GASTOS FINANCIEROS</u></b>
410401	<u>INTERESES Y COMISIONES</u>
41040101	Intereses Bancarios
41040102	Comisiones Bancarias
<b>4105</b>	<b><u>OTROS GASTOS</u></b>
410501	<u>GASTOS POR VALUÓ DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN MEDIDAS AL VALOR RAZONABLE</u>
41050101	<u>TERRENOS</u>
41050102	Edificios
<b>5</b>	<b><u>CUENTAS DE RESULTADOS ACREEDORAS</u></b>
<b>51</b>	<b><u>INGRESOS POR ACTIVIDADES OPERATIVAS</u></b>
<b>5101</b>	<b><u>SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO OPERATIVO</u></b>
<b>510101</b>	<b><u>TERRENOS</u></b>
51010101	Los Toronjos
<b>510102</b>	<b><u>Edificio Los Robles</u></b>
51010201	<u>LOCAL 1</u>
51010210	<u>LOCAL 10</u>
<b>510103</b>	<b><u>Edificio El Conacaste</u></b>



51010301	<u>LOCAL 1</u>
<b>510104</b>	<b><u>Bodegas</u></b>
51010401	<u>Bodega 1</u>
51010402	<u>Bodega 2</u>
51010403	<u>Bodega 3</u>
<b>5102</b>	<b><u>VENTA DE BIENES</u></b>
<b>5103</b>	<b><u>INGRESOS FINANCIEROS</u></b>
510301	<u>Intereses Sobre Depósitos Bancarios</u>
510302	<u>Intereses no Bancarios</u>
510303	<u>Comisiones Recibidas</u>
510304	<u>Otros Ingresos Financieros</u>
<b>52</b>	<b><u>INGRESOS NO OPERACIONALES</u></b>
5201	<u>UTILIDAD EN VENTA DE ACTIVOS FIJOS</u>
5202	<u>INGRESOS DIVERSOS</u>
5203	<u>INGRESOS EXTRAORDINARIOS</u>
5204	<u>INGRESOS POR PROPIEDADES DE INVERSIÓN MEDIDAS AL VALOR RAZONABLE</u>
520401	<u>TERRENOS</u>
520402	<u>Edificios</u>
<b>6</b>	<b><u>CUENTA LIQUIDADORA</u></b>
<b>61</b>	<b><u>CUENTAS DE CIERRE</u></b>
<b>6101</b>	<b><u>PÉRDIDAS Y GANANCIAS</u></b>
610101	<u>PÉRDIDAS Y GANANCIAS</u>