



**INSTITUTO TECNOLÓGICO BOLIVARIANO  
DE TECNOLOGÍA**

**PROYECTO DE GRADO PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL  
TÍTULO DE TECNÓLOGA EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA**

**TEMA:**

**ANÁLISIS DEL IMPACTO QUE TIENE LA VALORIZACIÓN  
DE LA PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS (BIENES  
INMUEBLES) EN EL PATRIMONIO DEL SUPERMERCADO  
SANTA MARIA S.A.**

**AUTORA:**

**VILLAO PLUAS THALIA DEL ROCIO**

**TUTORA:**

**MCA. MERCEDES JOHANNA ESPINOZA ESPINOSA**

**GUAYAQUIL – ECUADOR**

**2019**

## **DEDICATORIA**

Dedico este proyecto a:

Aquel que ha guiado mi camino quien siempre me acompaña en cada paso que doy a mi padre celestial, ya que gracias a el he podido culminar una de mis metas y quien ha sido el dador de vida de dos seres maravillosos, mis padres quienes han impartido excelentes valores por su apoyo incondicional y por mostrarme el camino a la superación.

Mi abuelita quien a lo largo de mi vida me ha motivado con sus consejos, su cariño y sus oraciones, la cual siempre ha estado y estará en mi corazón.

**Villao Plúas Thalía Del Roció**

## **AGRADECIMIENTO**

Agradezco a Dios por haberme acompaña y guiado a lo largo de mi vida profesional y personal por bendecirme con una extraordinaria familia por ser mi fortaleza en momentos de debilidad y por brindarme una vida plena. A mi familia por brindarme su amor, cariño y apoyo incondicional en especial a mis padres por los valores que me han inculcado y sobre todo por ser un excelente ejemplo para seguir.

También agradezco a los excelentes docentes del Instituto Tecnológico Bolivariano por impartir sus conocimientos con profesionalismo y calidad. A mis compañeros y amigos por su amistad sincera, consejos y esfuerzo mutuo de llegar a ser profesionales.

**Villao Plúas Thalía Del Roció**



## **Certificación de la aceptación del tutor**

En mi calidad de Tutora del Proyecto de Investigación, nombrado por el Consejo Directivo del Instituto Superior Tecnológico Bolivariano de Tecnología.

### **CERTIFICO:**

Que he analizado el proyecto de investigación con el tema: “Análisis de la Valorización de los Activos Fijos de los Supermercados Santa María”, presentado como requisito previo a la aprobación y desarrollo de la investigación para optar por el título de:

### **TECNÓLOGA EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA**

El problema de investigación se refiere a: ¿De qué manera afectará al patrimonio, la valorización de los Activos Fijos, de acuerdo con la determinación de la NIC 16 aplicadas a los Supermercados Santa María? ¿ubicada en la provincia del Guayas, cantón Duran, Av. Nicolás Lapentti, año 2018? El mismo que considero debe ser aceptado por reunir los requisitos legales y por la importancia del tema:

Presentado por la Egresada

**Villao Plúas Thalía del Roció**

Tutora:

**MCA. Mercedes Espinoza Espinosa**

## **Cláusula de autorización para la publicación de trabajo de titulación**

Yo, VILLAO PLUAS THALIA DEL ROCIO en calidad de autor(a) con los derechos patrimoniales del presente trabajo de titulación "Análisis del impacto que tiene la Valuación de los Activos Fijos en el Patrimonio del Supermercado Santa María S.A." de la modalidad de Semipresencial realizado en el Instituto Superior Tecnológico Bolivariano de Tecnología como parte de la culminación de los estudios en la carrera de Tecnología en Contabilidad y Auditoría , de conformidad con el *Art. 114 del CÓDIGO ORGÁNICO DE LA ECONOMÍA SOCIAL DE LOS CONOCIMIENTOS, CREATIVIDAD E INNOVACIÓN* reconozco a favor de la institución una licencia gratuita, intransferible y no exclusiva para el uso no comercial del mencionado trabajo de titulación, con fines estrictamente académicos.

Asimismo, autorizo/autorizamos al Instituto Superior Tecnológico Bolivariano de Tecnología para que digitalice y publique dicho trabajo de titulación en el repositorio virtual de la institución, de conformidad a lo dispuesto en el *Art. 144 de la LEY ORGÁNICA DE EDUCACIÓN SUPERIOR*.

VILLAO PLUAS THALIA DEL ROCIO

Nombre y Apellidos del Autor

\_\_\_\_\_

Firma

No. de cedula: **(0950354126)**

## CERTIFICACIÓN DE ACEPTACIÓN DEL CEGESCIT

En calidad de colaborador del Centro de Gestión de la Información Científica y Transferencia de Tecnológica (CEGESCIT) nombrado por el Consejo Directivo del Instituto Superior Tecnológico Bolivariano de Tecnología.

### CERTIFICO:

Que el trabajo ha sido analizado por el URKUND y cumple con el nivel de coincidencias permitido según fue aprobado en el **REGLAMENTO PARA LA UTILIZACIÓN DEL SISTEMA ANTIPLAGIO INSTITUCIONAL EN LOS PROYECTOS DE INVESTIGACIÓN Y TRABAJOS DE TITULACIÓN Y DESIGNACIÓN DE TUTORES del ITB.**

---

Nombre y Apellidos del Colaborador  
CEGESCYT

---

Firma

## Resumen

El presente trabajo de investigación ha sido estructurado con el fin de situar a los Supermercados Santa María, dentro de un escenario real para la toma de decisiones estratégicas, considerando su desenvolvimiento interno y entorno, en relación con el valor de mercado de sus activos fijos y la aplicación de la Norma Internacional de Contabilidad.

El primer capítulo trata de la ubicación del problema de estudio “Análisis del impacto que tiene la Valuación de los Activos Fijos en el Patrimonio del Supermercado Santa María S.A.”, justificación y planteamiento. En el segundo capítulo se enfoca en la parte teórica del tema a tratar con sus respectivos sustentos basados en antecedentes históricos. En el tercer capítulo habla sobre la metodología aplicada en la investigación mediante el uso de los instrumentos como la entrevista para tener resultados reales a la muestra planteada. En el capítulo 4 desarrollaremos el proceso de valuación y recomendaremos un plan de mejoras que aplicarán políticas y procedimientos para realizar el proceso de valuación de manera eficaz.

Se llegó a la conclusión de existen falencias en la implementación de la NIC 16 ya que los procesos no se encuentran formalmente estructurados, aceptados y socializados. Se recomienda implementar un plan de políticas y procedimientos para el área de contabilidad.

ACTIVO FIJO

AVALÚO

PATRIMONIO

## **Abstract**

The present research work has been structured in order to place the Santa María Supermarkets, within a real scenario for strategic decision making, considering their internal development and environment, in relation to credit and subsequent recovery.

The first chapter deals with the location of the study problem “Analysis of the impact of the Valuation of Fixed Assets in the Patrimony of Supermarkets Santa María S.A.”, justification and approach. In the second chapter, he focuses on the theoretical part of the subject to be treated with their respective livelihoods based on historical background. In the third chapter, he talks about the methodology applied in the investigation by using the instruments such as the interview to have real results for the proposed sample. In Chapter 4 we will develop the valuation process and recommend an improvement plan that will apply policies and procedures to carry out the valuation process effectively.

It was concluded that there are flaws in the implementation of IAS 16 as the processes are not formally structured, accepted and socialized. It is recommended to implement a policy and procedures plan for the accounting area.

FIXED ASSETS

APPRAISED

HERITAGE

# Índice general

## Contenido

Caratula .....	I
Dedicatoria.....	II
Agradecimiento .....	III
Certificación de la aceptación del tutor.....	IV
Resumen .....	VII
Abstract.....	VIII
Índice general .....	IX
Índice de Gráficos .....	XI
<b>CAPÍTULO I.....</b>	<b>1</b>
<b>EL PROBLEMA.....</b>	<b>1</b>
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	1
Ubicación del problema en un contexto. ....	1
Delimitación del problema.....	3
Formulación del problema .....	3
Evaluación del problema .....	3
OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN .....	5
Objetivo general .....	5
Objetivos específicos.....	5
Justificación de la investigación .....	6
<b>CAPÍTULO II.....</b>	<b>7</b>
<b>MARCO TEÓRICO .....</b>	<b>7</b>
Antecedentes históricos.....	7
Antecedentes referenciales. ....	24
Fundamentación legal .....	26
Variables de la investigación .....	36
Definiciones conceptuales .....	37

<b>CAPÍTULO III</b> .....	<b>39</b>
<b>MARCO METODOLÓGICO</b> .....	<b>39</b>
Presentación de la empresa .....	39
Diseño de investigación .....	46
Tipos de investigación .....	46
Técnica de investigación aplicada en el estudio .....	47
Procedimiento de la entrevista.....	48
<b>CAPÍTULO IV</b> .....	<b>52</b>
<b>ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS</b> .....	<b>52</b>
Análisis de las entrevistas.....	52
Plan de mejoras.....	56
Conclusiones .....	70
Recomendaciones .....	71
Bibliografía .....	72
Anexos .....	75

## Índice de Gráficos

Cuadro N° I Población .....	49
Cuadro N° II Muestra .....	49
Cuadro N° III Muestra .....	50
Cuadro N° IV Plan de mejoras .....	56
Cuadro N° V Información del edificio a revalorizar .....	58
Cuadro N° VI Detalle de depreciación acumulada. ....	59
Cuadro N° VII Cuadro de información pericial.....	59
Cuadro N° VIII Cuadro de información del reevaluó .....	60
Cuadro N° IX Cuadro de información del terreno a revalorizar .....	62
Cuadro N° X Detalle de depreciación acumulada. ....	62
Cuadro N° XI Información pericial.....	63
Cuadro N° XII Información del revaluó.....	64

# **CAPÍTULO I**

## **EL PROBLEMA**

### **PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

#### **Ubicación del problema en un contexto.**

Una de las partidas contables con mayor relevancia dentro de los estados financieros de las empresas son los activos fijos, dado que representan habitualmente el mayor porcentaje de inversiones en la presentación del estado de situación financiera. Todas las entidades privadas o pública para llevar a cabo sus actividades comerciales requieren de ciertos bienes a los cuales se les denomina propiedad, planta y equipo, dentro de este grupo se encuentran las propiedades o bienes susceptibles tales como los terrenos, edificios, maquinarias, y otros a los cuales se los conoce como activos fijos tangibles.

En Latinoamérica la aplicación de las normas internacionales de información financiera es cada vez más fuerte ya que a través de sus orientaciones y su correcta aplicación, permiten reconocer y diferenciar las cuentas como propiedades, planta y equipos para luego proceder con su correcto registro en los libros contables. La aplicación de la valuación en los activos fijos permite presentar un valor actualizado de sus activos fijos y de su patrimonio neto, la cual ayudará a mejorar la situación patrimonial de las empresas llevando el valor de sus activos a valores razonables o valor de mercado.

En el Ecuador los cambios constantes y actualizaciones demandantes hace que las empresas se ven obligadas a mantenerse en constante evolución, una de las características que poseen estas empresas particularmente para operar son los activos fijos que se presentan en su estado de situación financiera, los mismos que pueden ser objetos de

revaluación, previa comprobación pericial, ya que no hay disposición legal que lo prohíba, al contrario, permite a las entidades públicas o privadas presentar información financiera razonable y actualizada.

### **Situación conflicto.**

Los Supermercados Mega Santa María, quien tiene actividades de venta al por mayor y menor de productos para el consumidor, se encuentra ubicada en Durán, en el cantón Durán, provincia del Guayas.

La revaluación de los activos es una práctica contable establecida en la Norma Internacional de Contabilidad N°16 donde se puede determinar mediante un proceso de revaluación el valor actual de mercado que se estime sobre un activo que forme parte de la propiedad planta y equipo.

Una de las consecuencias del supermercado Mega Santa María de no aplicar la NIC 16 en los Activos Fijos son:

- Falta de claridad en sus estados financieros entorno al valor real de sus activos fijos y su patrimonio neto.
- Error de interpretación de la información al momento de tomar una decisión sobre incurrir en una deuda a corto o largo plazo para obtener mayor liquidez.
- Falta de aplicación de la norma al momento de la adopción por primera vez.

La presente investigación se realizará debido a la falta de control de los activos dentro de la empresa, de manera que la junta general de accionistas resuelve implementar la NIC 16 aplicada en los activos fijos tangibles con el fin de conocer el valor real actualizado de sus activos, el impacto que tendrá la revaluación en su patrimonio y con el ánimo de atraer inversiones y mantenerse en constantes innovaciones.

## **Delimitación del problema**

El problema de la presente investigación se enmarca en:

**País:** Ecuador

**Región:** Costa

**Provincia:** Guayas

**Cantón:** Duran

**Lugar:** Av. Nicolás Lapentti

**Campo:** Contable General

**Área:** Revaluación de los Activos Fijos

**Aspecto:** Afectación del patrimonio

**Tiempo:** 2018

## **Formulación del problema**

¿De qué manera afectará al patrimonio neto, la valuación de los Activos Fijos, de acuerdo con la determinación de la NIC 16 aplicadas al Supermercado Mega Santa María S.A. ubicada en la provincia del Guayas, cantón Durán, ubicado en av. Samuel Cisneros y av. Nicolas Lapentti Panorama, año 2018?

## **Evaluación del problema**

**Delimitado.** - La presente investigación se realizará para contribuir a que el supermercado Mega Santa María S.A. pueda medir el valor real actual de sus activos os y el impacto que tiene en su Patrimonio.

**Claro.** - Esta investigación y posterior análisis ayudará a medir el impacto financiero en el área de activos fijos y contribuirá a lograr los objetivos planteados, en Mega Santa María S.A.

**Evidente.** - Es evidente que la Mega Santa María S.A., no dispone de la aplicación del Modelo de revaluación de la NIC 16 por lo que se ve afectada la rentabilidad de la empresa.

**Contextual.** - La presente investigación se ubica dentro de una práctica financiera ya que la revaluación de los activos es un problema común en las medianas y grandes empresas.

**Relevante.** - Es relevante para los Supermercados Santa María S.A., contar con los valores reales de sus activos fijos para poder conocer el superávit o el deterioro de sus bienes inmuebles.

**Originalmente.** - Esta investigación es completamente nueva para la Mega Santa María S.A., ya que anteriormente no se había aplicado el Modelo de avalúo de la NIC 16 a sus activos fijos.

## **Variables e la investigación**

### **Variable independiente**

Valorización de los activos fijos.

### **Variable dependiente**

Patrimonio neto

## **OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN**

### **Objetivo general**

Estudiar el avalúo de la propiedad planta y equipo con énfasis a los bienes inmuebles, mediante la observación de la NIC 16 para establecer la afectación al patrimonio neto del supermercado Mega Santa María S.A.

### **Objetivos específicos**

- Fundamentar teóricamente desde la contabilidad general el proceso de revaluación de los Activos Fijos tales como terreno, edificios y el efecto que causa en el Patrimonio neto.
- Diagnosticar la situación actual del proceso contable de los Activos Fijos Tangibles tales como terreno, edificios, para establecer mejoras en la contabilización del revalúo.
- Realizar un Informe del resultado del análisis de la valuación de los Activos Fijos Tangibles tales como terreno, edificios donde se establezca la afectación del patrimonio del Supermercados Mega Santa María S.A.

## **Justificación de la investigación**

### **Justificación teórica.**

Este informe se realizará con el propósito de dar a conocer y analizar el impacto que tiene el proceso de revaluación de activos fijos por la aplicación del Modelo de Avalúo de la NIC 16, de manera que al revalorizar sus activos a un valor de mercado denotará en un superávit o déficit en el Patrimonio neto el cual será de utilidad para la toma de decisiones en un futuro, ayudando a la empresa a identificar el valor real de sus activos. Se pretende que el informe de a conocer el superávit o el deterioro de los Activos Fijos que posee la empresa.

### **Justificación Metodológica.**

El análisis de la revalorización que se encuentra fundamentado en los procesos que se adoptará para la valuación del activo fijo va a tener como objetivo medir el impacto en el patrimonio neto de manera que sus resultados permitan a la empresa una mejor toma de decisiones.

### **Justificación Práctica.**

Este proyecto se realizará con la intención de fortalecer los procesos contables del registro del valuó, de una manera profunda basada en ejemplos prácticos con normas a seguir para reconocer y contabilizar el avalúo de los bienes inmuebles.

## CAPÍTULO II

### MARCO TEÓRICO

#### **Antecedentes históricos.**

##### Aplicación de las NIIF en Ecuador

Debido a que el incremento de las empresas dentro del país va en aumento, con el propósito que se regulen los registros transaccionales y posteriores estados financieros se ha determinado la adopción de normas contables como lo son las Normas Internacionales de Información Financieras (NIIF).

La Superintendencia de Compañías de acuerdo con la Resolución N°SC.Q.ICI.004 de 21 de agosto de 2006, publicada en el Registro Oficial N°348 de 4 de septiembre del mismo año, obliga a las empresas del Ecuador a aplicar las NIIF a partir del 1 enero del 2009, en el registro, preparación y presentación de los Estados Financieros

Desde el primero de enero del 2012 todas las empresas ubicadas en el territorio ecuatoriano tendrán la obligación de reportar sus registros contables basados en las NIIF de acuerdo con la clasificación a la que pertenezca la empresa. El propósito de la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera a nivel mundial es de brindar información contable en un mismo marco conceptual de manera que la misma sea clara, legible y comparable (Norma Internacional de Información Financiera, 2009)

La Superintendencia de Compañías en el Ecuador decretó que:

- A partir del 1 de enero del 2010 aplicarán las compañías y entes que negocien en el Mercado de Valores y empresas que ejerzan auditoría externa.
- A partir del 1 de enero del 2011 aplicarán las compañías que tengan activos totales, iguales o superiores a \$ 4'000.000,00, las compañías

tenedoras de acciones, compañías de economía mixta, sociedades y entidades del sector público; sucursales de compañías u empresas extranjeras que ejerzan actividades en el Ecuador.

- A partir del 1 de enero de 2012 aplicarán todas las demás compañías.

Adicional las empresas deberán establecer a través de un cronograma de implementación los siguientes componentes.

- Un Plan de Capacitación
- Un Plan de Implementación
- El diagnóstico de los principales impactos de la empresa

La Superintendencia de Compañías ejercerá los controles correspondientes para verificar el cumplimiento de estas obligaciones, debido a que esta información debe ser aprobada por la Junta General de Accionistas, por el organismo que se encuentre facultado o por el apoderado en el caso de las empresas extranjeras que ejerzan actividades dentro del país (Chacón Solines, 2008)

### **Fundamentación teórica**

La contabilidad tiene por objetivo esclarecer las transacciones contables de la empresa. Déniz, Bona, Pérez & Suárez (2008) afirman que:

Fue en sus orígenes una mera técnica de registro de la actividad desarrollada por mercaderes y propietarios, a pesar de lo cual ha pasado por todo un proceso evolutivo, análogo al seguido por otras ramas del conocimiento, que le ha permitido alcanzar el estatus de ciencia, siendo sus principales rasgos su carácter empírico y social y económico (pág. 8).

Para A. Pellegrino (2001) la contabilidad es: “una actividad de servicio. Su función es la de proporcionar información cuantitativa acerca de la entidad económica. Siendo esta información primordialmente de naturaleza financiera y de utilidad para seleccionar la mejor alternativa y el mejor curso de acción al realizar la toma de decisiones” (pág. 9).

### **Importancia de la contabilidad para la toma de decisiones.**

La contabilidad es importante porque todas las empresas tienen la necesidad de llevar un control específico entorno a su negocio. Alcarria. (2008) menciona lo siguiente:

La sociedad actual en todos sus ámbitos se caracteriza por ser una sociedad de la información. Como parte de este entorno, la actividad económica, y los distintos participantes de esta, precisan de una gran cantidad de datos de naturaleza económica y de otro tipo.

Toda entidad privada, desde una pequeña empresa a una multinacional, o pública, desde un ayuntamiento a la Unión Europea, necesita procesar y elaborar información para la toma de decisiones de naturaleza económica. La información contable es vital para la sociedad en la que vivimos (pág. 13).

### **Objetivos de la contabilidad.**

El objetivo de la contabilidad es mantener de forma clara la información de la empresa. Guerrero y Galindo (2014) afirman que:

Es proporcionar informes que puedan consultar los responsables de la toma de decisiones, que repercuten en el porvenir el negocio. Asimismo, la contabilidad tiene como fin producir la información (datos) precisa, confiable y oportuna, de tal manera que el usuario la pueda interpretar en forma clara y comprensible, y la que una vez analizada, pueda utilizarse para la toma de decisiones (pág. 22).

Según Guerrero y Galindo (2014) afirman que la contabilidad debe ser preparada para los siguientes objetivos:

- Para el personal que desarrolla actividades internas en la empresa, como los socios, consejeros, comisarios, directivos, gerentes. Estos usuarios requerirán de información contable con oportunidad para utilizar con eficiencia los fondos para su futura aplicación en nuevas inversiones (activos) o en bienes de consumo (gastos).

- Proporcionar información para los posibles inversionistas, proveedores, acreedores, acreedores financieros, etc., quienes a solicitud de la empresa pueden proporcionar fondos a través de créditos.
- Rendir información relacionada con los recursos económicos de la empresa, los derechos sobre estos y los efectos de las transacciones y acontecimientos que cambien esos recursos.
- La información contable es la base para poder cumplir de manera adecuada con todas las contribuciones (pág. 22).

### **Ramas de la contabilidad.**

Para Guzmán Vásquez, Guzmán Vásquez y Romero Cifuentes (2005) las principales ramas de la contabilidad son:

Contabilidad Financiera: esta rama de la contabilidad presenta de manera resumida la información de un ente económico en un periodo determinado, sin mucho detalle, pero con una síntesis que permite a los diferentes interesados analizar la situación financiera de la empresa, de acuerdo con su interés.

Contabilidad administrativa: es el campo de la contabilidad que se desempeña en la comparación cuantitativa de lo realizado y lo planeado; es decir, en la planeación y en la generación de nuevas políticas empresariales para la buena administración y control de la entidad, a partir de los mismos registros cronológicos financieros.

Contabilidad de costos: esta rama se define como aquella técnica dedicada a la correcta asignación y distribución de los costos a cada unidad producida o a cada servicio prestado en una empresa (pág. 24).

### **Propiedad planta y equipo**

Para Guajardo Cantú & Andrade de Guajardo (2008) las propiedades planta y equipo se registra originalmente a su costo de adquisición y/o construcción. La propiedad planta y equipo de procedencia nacional se

actualiza aplicando factores de inflación del país de origen y el tipo de cambio aplicable al cambio de cada ejercicio (pág. 404).

Las propiedades planta y equipo representan los activos tangibles de una organización. Guajardo y Andrade (2008) indica que:

Los activos tangibles que tienen naturaleza permanente y se usan para la producción o venta de mercancías o servicios se dominan propiedad planta y equipo. Estos activos no se tienen para la venta a los clientes.

Las partidas que se incluyen en la categoría de los activos fijos son: terreno edificio, maquinaria, equipo, y vehículos. Un activo fijo se registra por su costo histórico, que es igual al precio de lista pegado mas todos los costos normales necesarios para poner el activo en funcionamiento. El costo del activo no incluye desembolsos poco usuales, tal como una multa de transito recibida durante el transporte de la nueva maquinaria (pág. 184).

Para Guevara Guzmán (2015) indica que: La propiedad planta y equipo son los activos tangibles que posee una empresa y que están constituido por los bienes tangibles propiedad de la entidad que llene los siguientes requisitos:

- Que estén destinados a la producción de la renta.
- Que se tenga el propósito de utilizarlos, no venderlo.
- Que su vida útil prevista sea superior a un año.

Posterior a su reconocimiento inicial un elemento de propiedad, planta y equipo se contabilizará en alguno de los siguientes modelos:

- Modelo del costo
- Modelo de revaluación.

### **Componentes del costo de la propiedad planta y equipo**

Las NIIF señalan que los elementos de propiedad planta y equipo inicialmente serán reconocidos a su costo de adquisición, el cual se conforma por el valor razonable del pago efectuado (efectivo y bienes distintos de efectivo).

Para Fierro Martínez y Fierro Celis (2015) los costos de adquisición incluirán los siguientes elementos.

El precio de adquisición, que incluye los honorarios legales y de intermediación, los aranceles de importación y los impuestos no recuperables, después de deducir los descuentos comerciales y las rebajas.

Todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia. Estos costos pueden incluir los costos de preparación del emplazamiento, los costos de entrega y manipulación inicial, los de instalación y montaje y los de comprobación de que el activo funciona adecuadamente.

La estimación inicial de los costos de desmantelamiento o retiro de la partida, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta, la obligación en que incurre una entidad cuando adquiere la partida o como consecuencia de haber utilizado dicha partida durante un determinado período, con propósitos distintos al de producción de inventarios durante tal período (pág. 301).

### **Definición de activos fijos**

Según Warren, Reeve, y Duchac (2016) afirma que los activos son: activos a largo plazo o relativamente permanentes como el equipo, la maquinaria, los edificios y el terreno. Otros nombres que describen el activo fijo son los activos no circulantes. Tienen características siguientes:

- Existen físicamente y, por lo tanto, son activos tangibles.
- Pertenecen a la empresa, la cual usa en sus operaciones normales.
- No se ofrecen para venta como parte de las operaciones normales (pág. 460).

Guajardo Cantú & Andrade de Guajardo (2008) afirma que: Un nombre más apropiado para este tipo de activos es inmuebles, planta y equipos. Estos activos son bienes tangibles que tienen como objetivo:

- Su uso o usufructo en beneficio de la entidad
- La producción de artículos para su venta o para uso de la misma
- La presentación de servicio de la entidad a su clientela o al público en general (pág. 403).

### **Determinación del costo de los activos fijos**

Según Guajardo y Andrade (2008) determina la NIC 16, el costo de los activos fijos es el importe de efectivo o medios líquidos equivalentes al efectivo pagados, o el valor razonable de la contraprestación entregada, para la compra de un activo cuando sea inicialmente reconocido de acuerdo a los requerimientos específicos de las otras NIIF, por lo que las inversiones en inmuebles, maquinarias y equipo deben valuarse al costo de adquisición incluye el precio neto pagados por los bienes más todos los gastos necesarios para tener el activo en el lugar y las condiciones que permitan su funcionamiento, como los derechos y los gastos de importación, fletes, seguros, gastos de instalación o acondicionamiento necesarios para que el activo comience a operar (pág. 404).

### **Concepto de costo histórico**

Según Horngren (2004) afirma que: El principio del valor histórico original, los activos y servicios adquiridos deben registrarse en su costo real (también llamado costo histórico). El principio del costo histórico también afirma que los registros contables deben contener el costo histórico de un activo mientras lo tenga, porque el costo es una medida objetiva para su posterior registro (pág. 11).

### **Concepto de valor razonable**

El valor razonable de un activo como el precio al que podría intercambiarse entre su poseedor y un potencial comprador, estando ambos informados de las condiciones del mismo y del mercado, interesado en llevar a cabo la transacción (Montesinos Julve, 2015, pág. 326).

### **Concepto de costo de reparación**

Para Fierro (2009) las reparaciones son de dos clases: 1. Ordinarias y 2. Extraordinarias. Las reparaciones ordinarias, son las que ocurren con frecuencia y ocasionan el uso de sumas de dinero relativamente pequeñas. Dan lugar a cargos a las operaciones. El método teóricamente ideal para contabilizar las reparaciones extraordinarias es eliminar el costo de las partes reemplazadas de la cuenta del activo, deducir de la cuenta de depreciación acumulada, la depreciación provista para el activo reemplazado y cargar a la cuenta de activo el costo, completo de las reparaciones, incluyendo el costo de las partes nuevas (pág. 194).

### **Costos de adiciones y mejoras**

Para Fierro (2009) se denominan costos de adiciones a las mejoras la diferencia esencial entre una adición y una mejora, es aquella que lleva consigo un aumento de cantidad, mientras que ésta, la mejora, hay una sustitución que sólo aumenta la calidad. La nueva cosa es mejor que la antigua cuando se adquirió ésta. En la contabilización de las mejoras de importancia, el costo de la cosa reemplazada debe eliminarse de la cuenta del activo, y a ésta debe cargarse el costo de la nueva propiedad. Si la depreciación acumulada sobre el activo reemplazado puede determinarse, debe eliminarse de las cuentas. No debe haber duplicación de costos capitalizable (pág. 194).

### **Vida útil y valor residual**

Según Guajardo y Andrade (2008) la NIC 16 establece que la "vida útil es:

- El periodo durante el cual se espera utilizar el activo depreciable por parte de la entidad; o bien
- El número de unidades de producción o similares que se espera obtener del mismo por parte de la entidad."

El valor residual de desecho o de recuperación es una estimación del valor de un activo fijo al término de su vida útil; también representa el importe que se obtendrá en el momento de venderlo, o cuando se deseche o retire del servicio activo. El valor de recuperación estimado depende del uso que se le dé al activo, así como de las normas de mantenimiento y reparación de la compañía. El activo no puede depreciarse más allá de su valor residual.

La NIC 16 establece que:

El valor residual de un activo es el importe estimado que la entidad podrá obtener actualmente por desapropiarse del elemento, después de deducir los costos estimados por tal desapropiación si el activo ya hubiera alcanzado la antigüedad y las demás condiciones esperas al término de su vida útil.

La estimación de vida útil y el valor de desecho o de recuperación de un activo fijos no están extensos de complejidades técnicas, pero es necesario determinarlos antes de calcular el gasto de depreciación de un periodo (pág. 408).

### **Depreciación de activos fijos**

Según Guajardo Cantú y Andrade de Guajardo (2008) la depreciación de los activos fijos de da: A pesar de que los activos fijos duren muchos años, con el tiempo pueden caer en la obsolescencia o quedar fuera de uso por desgaste. A medida que se van deteriorando o gastando, debido al transcurso del tiempo o con el uso, la disminución de su valor se carga a un gasto llamado depreciación. La depreciación indica el monto del costo o gasto que corresponde a cada periodo

Se distribuye el costo total del activo a lo largo de su vida útil, al asignar una parte del costo del activo a cada periodo fiscal (pág. 408).

Podemos concluir indicando que la depreciación tiene varios métodos para calcularla ya que es la pérdida del valor monetario de un activo fijo mismo que se puede dar por su uso, desgaste natural.

## Métodos de Depreciación.

Según Guajardo Cantú y Andrade de Guajardo (2008) la asignación del desgaste de un activo se realiza mediante la aplicación de los siguientes métodos de depreciación:

- Método de depreciación lineal o línea recta
- *Método de depreciación por unidades producidas*
- Método de depreciación por la suma de años dígitos

### Método de depreciación lineal o línea recta

Cuando se aplica el método de depreciación en línea recta se supone que el activo se desgasta por igual durante cada periodo contable. Este método se emplea con frecuencia debido a que es sencillo y fácil de calcular. El método de línea recta se basa en el número de años de vida útil del activo, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$\frac{\text{Costo} - \text{valor de desecho}}{\text{Años de vida útil}} = \text{Monto de depreciación por año o gasto de depreciación anual.}$$

### Método de depreciación por unidades producidas

El método de las unidades producidas para depreciar un activo se basa en el número total de unidades que se usaran, o las unidades que puede producir el activo, o la cantidad de horas que trabajará el activo, o el número de kilómetros que recorrerá de acuerdo con la fórmula

Cuadro I. fórmula para calcular unidades producidas.

$\frac{\text{Costo} - \text{valor de desecho}}{\text{Unidades de uso, horas o kilómetros}} = \text{Monto de la depreciación por unidad de asignación} \times \text{Numero de unidades o kilómetros usados durante el periodo}$
--

Monto de depreciación anual	=	Monto de la depreciación por unidad	X	Número de unidades de asignación horas o kilómetros usados
-----------------------------	---	--	---	--

Brindado por: Contabilidad Financiera Quinta Edición

*Método de depreciación por la suma de años dígitos*

Este método asigna al gasto por depreciación con base en fracción de los costos calculados a partir de la vida útil del activo. Cada fracción usa la suma de los años como denominador y el número años de vida útil restante como numerador. Este irá descendiendo conforme pasen los años de vida útil del activo (pág. 409)

**Registro contable de la depreciación**

Para Guajardo y Andrade (2008) existen dos situaciones en que se debe registrar la depreciación:

- Al final del periodo contable, ya sea mensual o anual.
- En el momento de la venta, o cuando se da de baja el activo.

En ambos casos las cuentas que se utilizan para registrar la depreciación son un cargo a gastos por depreciación y un abono a depreciación acumulada del activo (pág. 411).

Cuadro

Fecha	Detalle	Debe	Haber
31-dic-18	Gastos por depreciación de maquina	100,00	
	Depreciación acumulada de maquina		100,00
	P/r Depreciación del periodo que termina el 31-12-18		

Elaborado por: Villao Plúas Thalía del Rocío

### **Bajas de activos fijos**

Para Guajardo y Andrade (2008) los activos fijos se pueden dar de baja o desecharlos, venderlos o entregarlos a cambio de otro activo. Al contabilizar la baja de un activo fijo se deben eliminar en los libros tanto como el activo como la depreciación acumulada. Sin importar cual sea la forma de dar de baja a un activo, solo existen tres situaciones:

- Se obtiene una ganancia
- Se produce una pérdida
- No se produce ni ganancia ni pérdida (pág. 413).

### **Intercambio de activos fijos**

Al adquirir un nuevo activo fijo, por lo general se entrega el antiguo como pago parcial y a cambio se recibe un crédito para rebajar el costo del nuevo. Para Guajardo y Andrade (2008) existen métodos para contabilizar estas operaciones.

El método del reconocimiento de la utilidad o pérdida, que también se conoce como el método del precio de lista.

Se produce una utilidad cuando la bonificación por la entrega es mayor que el valor en libros del activo entregado a cambio.

Hay pérdidas cuando la bonificación es menor que el valor en libros del activo entregado a cambio.

Método de no reconocimiento de la utilidad o pérdida, en este caso, cualquier diferencia entre la bonificación por la entrega y el valor en libros del activo se lleva al costo del nuevo activo (pág. 415).

### **Deterioro de valor de los activos fijos**

Según Guajardo y Andrade (2008) afirman que: Las normas internacionales de información financiera establecen que los activos en general sean sujetos a un análisis meticuloso para evaluar si el valor al que están siendo registrados no se han deteriorado. En el caso concreto de propiedades planta y equipo para determinar si se ha visto deteriorado

su valor, la entidad aplicará la NIC 36 Deterioro del valor de los activos. En dicha norma se explica cómo debe proceder la entidad para la revisión del importe en libros de sus activos, como ha de determinar el importe recuperable de un activo y cuando debe proceder reconocer o, en su caso, revertir, las pérdidas por deterioro del valor (pág. 417).

### **Factores de cambios en el valor residual y la vida útil**

Para Fierro Martínez y Fierro Celis (2015) los factores de cambios en valor residual son tales como un cambio en el uso del activo, un desgaste significativo inesperado, avances tecnológicos y cambios en los precios de mercado podrían indicar que ha cambiado el valor residual o la vida útil de un activo desde la fecha anual más reciente sobre la que se informa (pág. 316).

### **Valuación de activos**

Para Fierro Martínez (2009) el valor por el cual se presentan los activos corrientes como no corrientes es diferente y depende del momento en que se consideren y las necesidades de la información que requieran las directivas para tomar decisiones.

Costo histórico: es aquel valor que se paga en el momento de la compra del bien para la venta o para el servicio de la producción de la renta. Hacen parte del costo histórico todo valor que se pague por:

- Costo de adquisición
- Adecuaciones e instalación o montaje, implementos, transporte.
- Gastos por diferencia de cambio extranjero.
- Gastos de financiación.
- Gastos legales de documentación, gastos de aduana, importación, siempre y cuando se incurran antes de colocarse en uso o en calidad de venta el bien. (pág. 15)

Una vez en uso el bien, también hacen parte del costo histórico:

- Las adiciones.

- Las mejoras en sus partes que impliquen un mejor servicio.

Las reparaciones siempre que sean representativas y mejoren las condiciones del bien alargando su período de vida útil; todos estos valores para los activos no corrientes son susceptibles de depreciación a partir del momento en que se vinculen al servicio del objeto social.

El costo histórico de todos los bienes sin excepción se recupera a través del precio de venta de las mercancías, así: el costo de ventas, los gastos de administración y ventas incluidos las depreciaciones, amortizaciones y agotamientos de los activos, los gastos financieros de las obligaciones, el impuesto que se le entrega al Estado y a los Municipios y por último los beneficios del dueño persona natural o socios y accionistas. Valor en libros: está compuesto por el costo histórico más los ajustes integrales por inflación hasta el 31 de diciembre de 2006, menos

Valor actual: es utilizado en la valoración de un bien en particular o un conjunto de bienes que puede ser una empresa, que se quiere negociar. Para hallar el valor actual se elabora un plan de negocios con su correspondiente estudio de mercado, técnico, legal y financiero. También se incluyen todas las actividades que se realizaran en el futuro inmediato para determinar el flujo neto de efectivo, el cual traído a precios de hoy con una tasa de oportunidad que satisfaga las expectativas del inversionista, es interpretado por las partes que intervienen (pág. 16).

### **Tipos de valuaciones**

Para Fierro Martínez (2009) los tipos de valorizaciones son los siguientes:

- Valorización de inversiones
- Valorización de propiedad planta y equipo
- Valorización de otros activos

### **Valorización de inversiones**

Registra la diferencia favorable entre el valor de la realización y el valor en libros de las propiedades del ente económico que han sido adquiridas con el propósito de cumplir con disposiciones legales o con el fin de mantener una disponibilidad secundaria de liquidez, al igual que las adquiridas con carácter permanente (pág. 219).

### **Valorización de propiedad planta y equipo**

Cuando se trate de esta clase de bienes, se debe obtener un avalúo comercial practicado por personas o firmas de reconocida especialidad e independencia que contenga las a características señaladas en las normas legales vigentes (Fierro, 2009, pág. 219).

### **Valorización de otros activos**

Se registra los valores originados por la diferencia entre el valor del avalúo comercial y el valor neto en libros o costos de los mismos, de aquellos bienes no especificados anteriormente, entre otros: bienes de arte y cultura y bienes entregados en comodato o bienes recibidos en pago, su cálculo se debe determinar utilizando métodos o avalúos de reconocido valor técnico (pág. 220).

### **Desvalorizaciones**

Las desvalorizaciones determinadas en la vida del bien con referencia a precios del mercado se registran individualmente o por grupos homogéneos como reversión de las valorizaciones originalmente contabilizadas, hasta su concurrencia. Cualquier diferencia por debajo del valor neto en libros se lleva a los resultados del ejercicio contable en que esta se establezca, mediante provisiones sobre el bien (pág. 221).

## **Patrimonio**

El patrimonio representa las obligaciones que tiene la empresa para con sus accionistas o propietarios. Alcarria (2008) afirma que:

El patrimonio neto es la parte residual de los activos de la empresa una vez deducidos sus pasivos, es decir es la diferencia entre el valor de sus activos y sus pasivos. Incluye las aportaciones realizadas por los propietarios en los momentos posteriores, así como los resultados acumulados o variaciones que le afecten (pág. 27).

## **Componentes del patrimonio**

Según Guzmán, Guzmán, y Romero (2005) la composición del patrimonio se encuentra formado por varias subcuentas como:

- Capital social
- Capital por suscribir
- Capital suscrito por cobrar
- Superávit de patrimonio

El capital social que representa los aportes de los socios a la empresa. Cuando la empresa está conformada por personas naturales, los aportes representan la valoración en la unidad monetaria del dinero en efectivo o los activos que aporten los socios de la compañía (pág. 72).

Capital por suscribir: Está conformado por las acciones que los socios no se comprometen a pagar en el corto plazo (pág. 73).

Capital suscrito por cobrar, que como su nombre lo indica es el capital suscrito que no han cancelados los socios, y el capital suscrito pagado, que es efectivamente el dinero de la empresa ha recibido de los accionistas como aporte para el desarrollo del objetivo social del ente económico (pág. 73).

Superávit de patrimonio: el superávit en términos generales representa incrementos patrimoniales que no pueden ser registrados como

utilidades para ser distribuidos a los accionistas, pues el incremento patrimonial no se ha traducido en efectivo para la empresa (pág. 73).

Revalorización del patrimonio. – representa los ajustes por inflación que se hacen a las cuentas de patrimonio (pág. 77).

## **Superávit**

Según Guzmán, Guzmán, y Romero (2005) el superávit representa un incremento del capital que la ley no permite registrar como utilidad. Algunos de los superávits que se presentan son los siguientes:

- Superávit por capital pagado o prima en colocación de acciones
- Superávit por donación
- Superávit por valorización de activos
- Superávit por el registro de activo fijos intangibles no amortizable

### *Superávit por capital pagado o prima en colocación de acciones*

Se genera cuando, en una nueva venta de acciones de la empresa, los nuevos socios cancelan un mayor valor al cancelado por los socios constituyentes. Un mayor valor al valor nominal. Ese mayor valor se registra como prima en colocación de acciones (pág. 68).

### *Superávit por donación*

Se presenta cuando una empresa recibe una donación representativa, como un activo. La contrapartida de ese activo será un superávit donado (pág. 68).

### *Superávit por valorización de activos*

La contrapartida de la mayoría de las revalorizaciones de activos es un superávit por valorización de activos. No permite la ley registrar una utilidad (pág. 68).

Superávit por el registro de activo fijos intangibles no amortizable

La contrapartida del know how, el good Will avaluado y demás activos fijos intangibles no amortizables es un superávit en el capital (pág. 68).

### **Antecedentes referenciales.**

Con el objeto de fundamentar adecuadamente la presente investigación la autora ha tomado en consideración otras tesis realizadas con temas similares al propuesto en éste, que a su criterio aportaron elementos importantes para el desarrollo, análisis y objeto de estudio, para así obtener directrices para el desarrollo del mismo, entre estas tenemos:

Para Garcia (2014) en su tema de tesis revaluación de activos fijos, sus efectos en la información financiera y propuestas de mejoras en la Municipalidad provincia de Huamanga, periodo 2012-2013, Escuela profesional de contabilidad, Universidad Católica de los Andes; en la cual concluye lo siguiente.

“Los bienes de activo según el inventario físico general poseen valores en libros valuados al costo histórico, mas no al costo revaluado. Ello significa que la entidad y las áreas responsables no se preocupan por asignarles un valor actualizado a aquellos bienes del activo fijo que necesiten revaluarse”.

Este trabajo de investigación nos permite observar las diversas situaciones que se presentan entorno a los activos fijos y su revalorización de manera que se puede recalcar lo importante que es la implementación de la NIC 16 dentro de una empresa, además de mostrar con claridad el impacto que tendría en el patrimonio de esta.

Espinoza y Espinoza (2012) en su tema análisis de la revaluación de Propiedad, Planta y Equipo según la NIC 16, periodo 2012, de la Facultad de Ciencias Económicas y Administrativas, Universidad de Cuenca; en la cual concluye lo siguiente:

“Se resalta la importancia de la revaluación de la Propiedad, planta y equipo, que como contrapartida afecta al patrimonio a través del Superávit por Revaluación. Este superávit puede mantenerse para futuras capitalizaciones o para compensación de pérdidas, en caso de que el bien revaluado sea vendido, su ganancia puede ser distribuida entre los accionistas o socios de la empresa o ser reinvertida en la adquisición de un nuevo bien que puede dar nuevos y mejores flujos de efectivo.”

Este trabajo de investigación nos permite observar que al revalorizar los activos de la empresa mediante la NIC 16, los mismos se encuentran contabilizados a su valor razonable de manera que su variación referente al costo de adquisición genera un impacto en el patrimonio el cual puede provocar un superávit o un déficit mismo que se refleja en los estados financieros.

Tapia Mejia y Cuzco Carrion (2011) en su tema de tesis análisis del Modelo de Revaluación de la NIC 16 en el proceso de cancelación del anticipo de Impuesto a la Renta a través de ejercicios prácticos de una muestra de Pymes-Industrias Manufactureras de Guayaquil, periodo 2010-2011 periodo 2012, Facultad de Ciencias Económicas y Administrativas, Universidad Politécnica Salesiana; en la cual concluye lo siguiente:

“La parte negativa de las revalorizaciones de Activos Fijos es el aumento en el pago del anticipo de impuesto a la Renta que se creó desde la publicación de la LEY DE EQUIDAD TRIBUTARIA, en el registro oficial N°242 del 29 de diciembre 2007”

Esta investigación nos denota que uno de los efectos de revalorizar los activos mediante la aplicación de la NIC 16 es la afectación que se produce en el pago del anticipo del impuesto a la renta de manera que la recuperación del mismo es incierta y la liquidez se ve afectada.

## **Fundamentación legal**

### **Norma Internacional de Contabilidad 16 – Propiedad planta y equipo**

#### **Objetivo**

El objetivo de esta Norma es prescribir el tratamiento contable de propiedades, planta y equipo, de forma que los usuarios de los estados financieros puedan conocer la información acerca de la inversión que la entidad tiene en sus propiedades, planta y equipo, así como los cambios que se hayan producido en dicha inversión. Los principales problemas que presenta el reconocimiento contable de propiedades, planta y equipo son la contabilización de los activos, la determinación de su importe en libros y los cargos por depreciación y pérdidas por deterioro que deben reconocerse con relación a los mismos.

#### **Alcance**

Esta Norma debe ser aplicada en la contabilización de los elementos de propiedades, planta y equipo, salvo cuando otra Norma exija o permita un tratamiento contable diferente. Esta Norma no se aplicará a:

- Las propiedades, planta y equipo clasificadas como mantenidas para la venta de acuerdo con la NIIF 5 Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas;
- Los activos biológicos relacionados con la actividad agrícola (véase la NIC 41 Agricultura);
- El reconocimiento y medición de activos para exploración y evaluación (véase la NIIF 6); Exploración y Evaluación de Recursos Minerales
- Las inversiones en derechos mineros, exploración y extracción de minerales, petróleo, gas natural y otros recursos no renovables similares.); o, No obstante, esta Norma se aplicará a los elementos de propiedades, planta y equipo utilizados para desarrollar o mantener los activos descritos en los párrafos (b) a (d).

Otras Normas pueden obligar a reconocer un determinado elemento de propiedades, planta y equipo de acuerdo con un tratamiento diferente al exigido en esta Norma. Por ejemplo, la NIC 17 Arrendamientos exige que la entidad evalúe si tiene que reconocer un elemento de propiedades, planta y equipo sobre la base de la transmisión de los riesgos y ventajas. Sin embargo, en tales casos, el resto de los aspectos sobre el tratamiento contable de los citados activos, incluyendo su depreciación, se guiarán por los requerimientos de la presente Norma.

Una entidad que utilice el modelo del costo para las propiedades de inversión de acuerdo con la NIC 40 Propiedades de Inversión, utilizará el modelo del costo al aplicar esta Norma.

La propiedades, planta y equipo son los activos tangibles que:

- posee una entidad para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos; y son los activos tangibles que
- se esperan usar durante más de un periodo

### **Reconocimiento de un bien de propiedad, planta y equipo**

Un elemento de propiedades, planta y equipo se reconocerá como activo si, y sólo si:

- sea probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo.
- el costo valor que pueda ser medidos con fiabilidad.

Partidas tales como las piezas de repuesto, equipo de reserva y el equipo auxiliar se reconocerán de acuerdo con esta NIIF cuando cumplen con la definición de propiedades, planta y equipo. En otro caso, estos elementos se clasificarán como inventarios.

La entidad evaluará, de acuerdo con este principio de reconocimiento, todos los costos de propiedades, planta y equipo en el momento en que se incurre en ellos. Estos costos comprenden tanto aquéllos en que se ha incurrido inicialmente para adquirir o construir una partida de propiedades, planta y equipo, como los costos incurridos posteriormente para añadir, sustituir parte de o mantener el elemento correspondiente. El costo de un elemento de propiedades, planta y equipo puede incluir los costos incurridos relacionados con arrendamientos de activos que se usen para construir, añadir, sustituir parte o mantener un elemento de propiedades, planta y equipo, tal como la depreciación de activos por derecho de uso.

### **Medición en el momento del registro**

Un elemento de propiedades, planta y equipo, que cumpla las condiciones para ser reconocido como un activo, se medirá por su costo.

El costo de un activo que forma parte de la propiedad planta y equipo al momento de su registro inicial incluye todos los gastos que se incurren hasta concluir el proceso de instalación de este. Se pueden incluir varios gastos entre ellos los impuestos por importación, los costos de preparación del emplazamiento físico, los costos de entrega inicial y los de manipulación o transporte posterior, los costos de instalación y montaje, los costos de comprobación de que el activo funciona adecuadamente, etc.

### **Medición posterior al reconocimiento.**

La entidad elegirá política contable el modelo del costo del párrafo 30 o el modelo de revaluación del párrafo 31, y aplicará esa política a todos los elementos que compongan una clase de propiedades, planta y equipo.

### **Modelo del costo**

Con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de propiedades, planta y equipo se registrará por su costo menos la depreciación y el importe acumulados de las pérdidas por deterioro del valor.

## **Modelo de revaluación**

Con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de propiedades, planta y equipo cuyo valor razonable pueda medirse con fiabilidad se contabilizará por su valor revaluado, es decir su valor razonable en el momento de la revaluación, menos la depreciación y el importe acumulados de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido.

El valor razonable es el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría por la transferencia de un pasivo en una transacción ordenada en el mercado principal, o en ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo.

Las revaluaciones se harán con suficiente regularidad, para asegurar que el importe en libros, en todo momento, no difiera significativamente del que podría determinarse utilizando el valor razonable al final del periodo sobre el que se informa.

## **Frecuencia de las revaluaciones**

La frecuencia de las revaluaciones dependerá de los cambios que experimenten los valores razonables de los elementos de propiedades, planta y equipo que se estén revaluando. Cuando el valor razonable del activo revaluado difiera significativamente de su importe en libros, será necesaria una nueva revaluación.

Algunos elementos de propiedades, planta y equipo experimentan cambios significativos y volátiles en su valor razonable, por lo que necesitarán revaluaciones anuales. Tales revaluaciones frecuentes serán innecesarias para elementos de propiedades, planta y equipo con variaciones insignificantes en su valor razonable. Para éstos, pueden ser suficientes las revaluaciones hechas cada tres o cinco años.

De acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para determinar el valor razonable de un activo en el caso que se requiera de un experto en la materia de valuación será la junta de accionistas o la junta

general de socios quien lo apruebe, cabe mencionar que el perito valuador que se contrate deberá ser certificado por la Superintendencia de Compañías.

El informe pericial una vez emitido por el profesional encargado de evaluar deberá ser aprobado por la junta de accionista o socios previa revisión y en caso de considerar que el avalúo se realizó bajo los parámetros establecidos por la Superintendencia de Compañía.

### **Elementos pertenecientes a propiedad planta y equipo**

Una clase de elementos pertenecientes a propiedades, planta y equipo es un conjunto de activos de similar naturaleza y uso en las operaciones de una entidad. Los siguientes son ejemplos de clases separadas:

- Terrenos
- Terrenos y edificios
- Maquinaria
- Buques
- Aeronaves
- Vehículos de motor
- Mobiliario y enseres
- Equipo de oficina; y
- Plantas productoras.

Los elementos pertenecientes a una clase, de las que componen las propiedades, planta y equipo, se revaluarán simultáneamente con el fin de evitar revaluaciones selectivas, y para evitar la inclusión en los estados financieros de partidas que serían una mezcla de costos y valores referidos a diferentes fechas. No obstante, cada clase de activos puede ser revaluada de forma periódica, siempre que la revaluación de esa clase se realice en un intervalo corto de tiempo y que los valores se mantengan constantemente actualizados.

La NIC No. 16, plantea dos alternativas para el tratamiento contable de la depreciación acumulada al momento de la revaluación, como son:

Re expresado proporcionalmente al cambio en el importe en libros bruto del activo, de manera que el importe en libros neto del mismo sea igual a su importe revaluado.

Compensada con el importe en libros bruto del activo, de manera que el valor neto resultante se represe hasta alcanzar el importe revaluado del elemento. Tal método, se utiliza, por ejemplo, para edificios que se revalúan utilizando su valor de mercado.

#### **Acuerdo Ministerial No. 067**

La Subsecretaría de Contabilidad Gubernamental del Ministerio de Economía y Finanzas, en concordancia con el artículo 158 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas; y, la Norma Técnica de Contabilidad Gubernamental 3.1.5.5 Revalorización, Acuerdo Ministerial No. 067 de 06 de abril 2016, publicado en el Registro Oficial N° 755 - Suplemento de 16 de mayo del 2016, que señalan respectivamente:

“Art. 158.- Normativa aplicable. - El ente rector de las finanzas públicas tiene la facultad privativa de expedir, actualizar y difundir los principios, normas técnicas, manuales, procedimientos, instructivos y más disposiciones contables, que serán de cumplimiento obligatorio por parte de las entidades y organismos del Sector Público”.

N.T.C.G. 3.1.5.5 Revalorización: “La revalorización se realizará regularmente para asegurar que el valor en libros no tenga una diferencia significativa del valor de mercado al final del período. Con posterioridad a su reconocimiento, se contabilizará por su valor revalorizado, valor de mercado menos la depreciación acumulada.

## **Ley de Régimen Tributario Interno**

### Disposiciones transitorias

Séptima. - Superávit por revalorización de activos en 1989.- Las empresas que en sus balances generales cortados al 31 de diciembre de 1989 registren valores dentro del rubro del superávit por revalorización de activos, tendrán derecho a emplearlos para futuras capitalizaciones luego de compensar las pérdidas de ejercicios anteriores o destinarlos en su integridad a cubrir contingentes o pérdidas reales sufridas dentro de un ejercicio económico.

## **Reglamento para la aplicación de la ley Orgánica de Régimen Tributario Interno**

(Decreto No. 374)

Que con fecha 23 de diciembre de 2009, fue publicada en el Suplemento del Registro Oficial 94, la Ley Reformatoria a la Ley de Régimen Tributario Interno y a la Ley Reformatoria Para la Equidad Tributaria del Ecuador; y, En ejercicio de las atribuciones que le confiere el numeral 13 del artículo 147 de la Constitución de la República,

### Capítulo IV

#### Depuración de los ingresos

**Art. 28.-** Gastos generales deducibles. - Bajo las condiciones descritas en el artículo precedente y siempre que no hubieren sido aplicados al costo de producción, son deducibles los gastos previstos por la Ley de Régimen Tributario Interno, en los términos señalados en ella y en este reglamento, tales como:

5. Reparaciones y mantenimiento.

Los costos y gastos pagados en concepto de reparación y mantenimiento de edificios, muebles, equipos, vehículos e instalaciones que integren los activos del negocio y se utilicen exclusivamente para su operación, excepto aquellos que signifiquen rehabilitación o mejora.

6. Depreciaciones de activos fijos.

f) (Derogado por el Art. 3 del D.E. 1180, R.O. 727, 19-VI-2012; y, agregado por el núm. 8 del Art. 9 del D.E. 539, R.O. 407-3S, 31-XII-2014). - Cuando un contribuyente haya procedido a la revaluación de activos, la depreciación correspondiente a dicho revalúo no será deducible, si se asigna un nuevo valor a activos completamente depreciados, no se podrá volverlos a depreciar. En el caso de venta de bienes revaluados se considerará como ingreso gravable la diferencia entre el precio de venta y el valor residual sin considerar el revalúo;

### **Reglamento para la aplicación de la ley Orgánica de Régimen Tributario Interno**

**Art. 58.-** Criterios de Valoración. - La valoración de los bienes se efectuará de acuerdo con los siguientes criterios:

1. A los bienes muebles en general, se asignará el avalúo comercial que será declarado por el beneficiario. En el caso de que la donación sea realizada por contribuyentes obligados a llevar contabilidad, se considerará el valor residual que figure en la misma.

2. En el caso de bienes inmuebles la declaración no podrá considerar un valor inferior al que haya sido asignado por peritos dentro del juicio de inventarios ni al avalúo comercial con el que conste en el respectivo catastro municipal.

3. A los valores fiduciarios y más documentos objeto de cotización en la Bolsa de Valores, se asignará el valor que en ella se les atribuya, a la fecha de presentación de la declaración de este impuesto o de la determinación realizada por la Administración Tributaria.

En tratándose de valores fiduciarios que no tuvieran cotización en la Bolsa de Valores, se procederá como sigue:

a) En el caso de acciones o de participaciones en sociedades, se les asignará el valor en libros al 31 de diciembre del año anterior a la fecha de

presentación de la declaración de este impuesto o de la determinación realizada por la Administración Tributaria; y,

b) En el caso de otros valores fiduciarios se les asignará su valor nominal.

4. Los valores que se encuentran expresados en monedas distintas al dólar de los Estados Unidos de América, se calcularán con la cotización de la fecha de presentación de la declaración de este impuesto o de la determinación realizada por la Administración Tributaria.

5. A los derechos en las sociedades de hecho, se les asignará el valor que corresponda según el Balance de Situación del año anterior a la fecha de presentación de la declaración de este impuesto o de la determinación realizada por la Administración Tributaria.

6. A los automotores se les asignará el avalúo que conste en la Base Nacional de Datos de Vehículos, elaborada por el Servicio de Rentas Internas vigente en el año en el que se verifique el hecho generador del impuesto a las herencias, legados y donaciones.

7. El valor imponible de los derechos de uso y habitación, obtenido a título gratuito, será el equivalente al 60% del valor del inmueble o de los inmuebles sobre los cuales se constituyan tales derechos. El valor de la nuda propiedad motivo de la herencia, legado o donación será equivalente al 40% del valor del inmueble.

## **Normas Generales Para las Instituciones del Sistema Financiero**

Capítulo IV.- Normas para la calificación y registro de peritos avaladores

Sección I.- Definiciones, Requisitos, Incompatibilidades y registro

Artículo 1.- Para los efectos del presente capítulo, valorar un bien es determinar su precio actual de mercado (valor de realización), analizando detalladamente las circunstancias legales, físicas y económicas que le son propias y las externas que puedan influir en su precio de venta.

Artículo 2.- Todos los inmuebles que sean de propiedad de las instituciones del sistema financiero, así como todos aquellos bienes, muebles o

inmuebles, que les hubieran sido entregados en garantía o en dación en pago, de acuerdo con la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero y las normas contenidas en esta Codificación, serán valorados mediante un avalúo realizado por un perito evaluador, debidamente calificado, en la forma y cumpliendo los requisitos establecidos en el presente capítulo. Se excluyen de esta obligación a los títulos valores.

Artículo 3.- Podrán ser peritos evaluadores las personas naturales o jurídicas previamente calificadas por la Superintendencia de Bancos y Seguros, que conozcan determinado arte u oficio relacionado directamente con el bien que se vaya a evaluar y efectuarán el referido avalúo de manera técnica y ajustada a la realidad de mercado. Igual requisito deberán cumplir aquellos peritos evaluadores que actúen a nombre de una persona jurídica que se dedique a esta actividad.

Artículo 4.- Para obtener la calificación de perito evaluador, el interesado deberá presentar a la Superintendencia de Bancos y Seguros la solicitud de calificación acompañada del formulario de datos proporcionado por ésta, suscrito por el solicitante o por su representante legal, según se trata de persona natural o jurídica.

### **Normas técnicas para catastros de bienes inmuebles urbanos, rurales**

Acuerdo Ministerial 29Registro Oficial Suplemento 853 de 03-oct.-2016Estado: Vigente

Que, el artículo 63 del Reglamento a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública dispone que el avalúo de un inmueble se establecerá "(...) en fundación del que constare en la respectiva Unidad de Avalúos y Catastros del Municipio en el que se encuentre ubicado el inmueble antes del inicio del trámite de expropiación, el cual servirá a efectos de determinar el valor a pagar y para buscar un acuerdo en los términos previstos en la ley.

## **Variables de la investigación**

### **Valorización de los activos fijos.**

Con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de inmovilizado material cuyo valor razonable pueda medirse con fiabilidad, se contabilizará por su valor revalorizado, que es su valor razonable, en el momento de la revalorización, menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido. Las revalorizaciones se harán con suficiente regularidad, para asegurar que el importe en libros, en todo momento, no difiera significativamente del que podría determinarse utilizando el valor razonable en la fecha del balance (Arias Barriga, 2009).

### **Patrimonio**

El patrimonio constituye, junto con el pasivo no corriente, la financiación básica de la empresa. a estos recursos se les denomina fuentes de financiamiento permanente, constituyendo una de sus funciones básicas la financiación de los elementos del activo no corriente (Montesinos Julve, 2015, pág. 345).

Según Olano (2012) indica que el patrimonio puede surgir de dos formas:

- A través de la entrega voluntaria del capital por parte de los dueños, socios o accionistas. Esto es llamado aportes de capital.
- A través de resultado de las actividades propias de la empresa, es decir, de la generación de utilidades (pág. 30).

## Definiciones conceptuales

**Importe en libros.** - es el monto por el cual se reconoce un activo menos su depresión acumulada y las pérdidas por deterioro (Vasquez Carrillo & Diaz Mondragon, 2013, pág. 137).

**Costo** es el importe de efectivo o equivalentes al efectivo otorgados para adquirir un activo más algunos otros elementos que permiten la disposición del activo (Vasquez Carrillo & Diaz Mondragon, 2013, pág. 137).

**Depreciación.** - es la pérdida de valor de los bienes de activo por causas técnicas y/o económicas (Mora Enguidanos, 2008, pág. 79).

**Valor razonable.** – es la cantidad por la cual puede ser intercambiado un activo entre un comprador y un vendedor interesado y debidamente informado, en una transacción libre (Mendoza Roca & Ortiz Tobar, 2018).

**Pérdida por deterioro.** – Es la cantidad en que excede el importe en libros de un activo a su importe recuperable (Mendoza Roca & Ortiz Tobar, 2018).

**Valor residual de un activo** la cantidad neta que la empresa espera obtener de un activo al final de su vida útil, después de haber deducido los eventuales costes derivados de la enajenación o el abandono (Mendoza Roca & Ortiz Tobar, 2018).

**Importe depreciable.** - es el costo histórico del activo o la cantidad que lo sustituya en los estados financieros, una vez se ha deducido el valor residual (Mendoza Roca & Ortiz Tobar, 2018).

**Vida útil.** - es el periodo durante el cual se espera utilizar el activo por parte de la entidad; o es el número de unidades de producción o similares que se espera obtener del mismo por parte de una entidad (Arias Barriga, 2009, pág. 143).

**Avaluó.** – es un dictamen técnico en el que se indique el valor del bien a partir de sus características físicas, es el precio más probable que pudiese tener un activo en un mercado abierto.

**Perito valuador.** – una persona experta en la materia de valuación que se encuentra certificada en este caso por la Superintendencia de Compañías.

**Superintendencia de Compañías.** - es el organismo con autonomía administrativa y económica que controla la organización, actividades, funcionamiento, disolución y liquidación de las compañías y otras entidades en las circunstancias y condiciones establecidas por la Ley.

**Revaluación.** - es la diferencia positiva entre el valor justo de mercado de un activo y su costo original, menos la depreciación.

**Superávit.** –el termino superávit se relaciona con el concepto de utilidad, y en este caso será la utilidad que brinda el mismo capital que dista mucho de la utilidad que proporciona el desarrollo de su objetivo social y que se refleja en el estado de resultado (Olano Asuad, 2012, pág. 82).

**Criterio de valoración.** - Opciones para valorar una determinada operación o elemento de los estados financiero (Mora Enguidanos, 2008, pág. 76).

**Superávit por el registro de activo fijos intangibles no amortizable:** La contrapartida del know how, el good Will avaluado y demás activos fijos intangibles no amortizables es un superávit en el capital (Guzmán Vásquez, Guzmán Vásquez, & Romero Cifuentes, 2005, pág. 68).

## **CAPÍTULO III**

### **MARCO METODOLÓGICO**

#### **Presentación de la empresa**

En el presente capítulo, se detallará la metodología de investigación analizando e interpretando técnicas para la constatación del problema objeto de estudio. Se presentará un diseño de investigación para lo cual, en primer lugar se expondrá la presentación de la empresa como referencia de estudio.

#### **Historia**

El supermercado Mega Santa María tuvo sus inicios en la zona de Santa Clara como Avícola Comercial, Comercial Mery y Bodega Mayorista son ahora parte de una historia de éxito y agradables recuerdos que con la gracia de Dios los tenemos presentes para futuras generaciones. A lo largo de la trayectoria de Supermercados Santa María ha sido protagonistas y testigos del crecimiento de una empresa que día a día ha confiado en las fortalezas y actitudes positivas de los ecuatorianos, La perseverancia y constancia de sus fundadores, fueron y son en la actualidad un pilar firme donde se cimentan todas las virtudes y capacidades del personal.

Supermercados Santa María ha sobrepasado los 20 locales distribuidos estratégicamente en distintas zonas de Ecuador, proyectándose hacia nuevas metas basadas en las premisas de calidad, economía y variedad. Para de esta manera alcanzar el éxito conjuntamente con el crecimiento de nuestros clientes. Supermercados Santa María es una historia de esfuerzo y un presente de éxito.

## Misión

Satisfacer las necesidades de los clientes con productos de calidad al mejor precio y con el mejor servicio; generando fuentes de trabajo, crecimiento de nuestros colaboradores y proveedores.

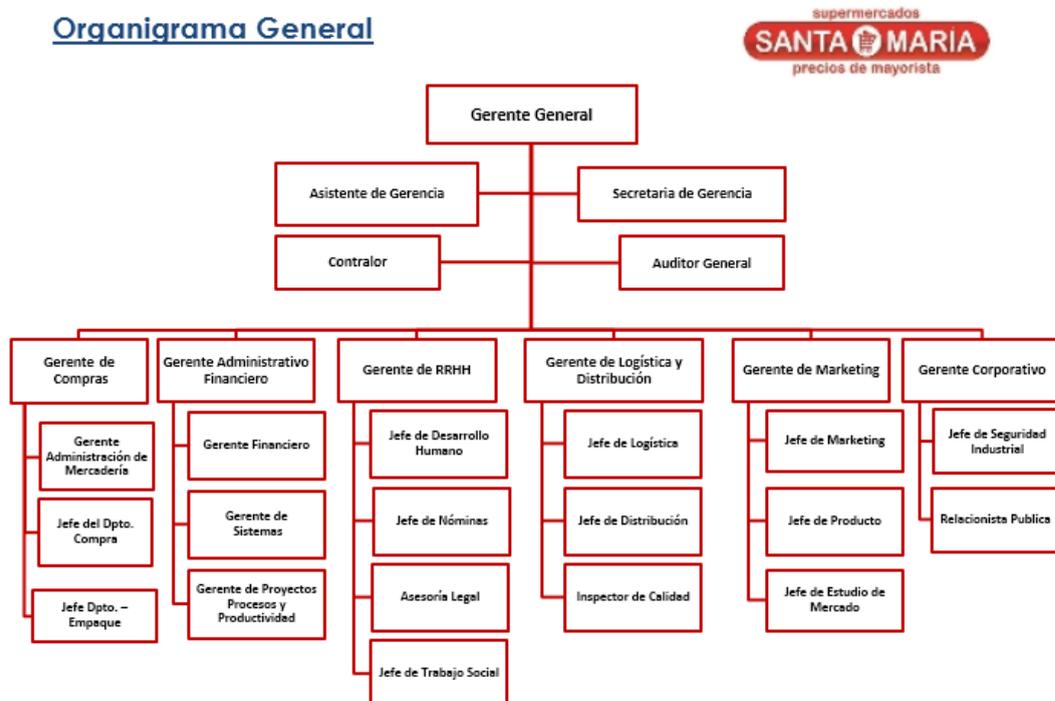
## Visión

Ser la mejor alternativa de compra en autoservicios, ubicados estratégicamente a nivel nacional.

## Valores corporativos.

- Integridad
- Compromiso
- Respeto
- Humildad
- servicio

## Organigrama de la empresa



## Análisis económico

<b>RAZON SOCIAL: MEGA SANTAMARIA S.A.</b>		<b>CORREO ELECTRONICO</b>	
<b>DIRECCION COMERCIAL: Samuel Cisneros y av. Nicolas Lapentti Panorama</b>		<b>TELEFONO: 042598830</b>	
<b>RUC: 1792060346001</b>		<b>AÑO: 2018</b>	
<b>FECHA DE LA JUNTA QUE APROBO ESTOS ESTADOS FINANCIEROS (DD/MM/AA):</b>			
<b>ESTADO DE SITUACION FIANCIERA</b>			<b>Analisis vertical</b>
<b>ACTIVO</b>		<b>107.487.820,12</b>	<b>100%</b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
EFECTIVO EQUIVALENTE AL EFECTIVO	33.460.538,35		
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CORRIENTES	9.047.360,74		
OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CORRIENTES	598.318,86		
INVENTARIOS	21.202.440,66		
<b>TOTAL DE ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>65.551.078,34</b>		<b>61%</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
<b>PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</b>			
TERRENOS	90.000,00		<b>0,08%</b>
EDIFICIOS Y OTROS INMUEBLES (EXCEPTO TERRENOS)	170.000,00		<b>0,16%</b>
MAQUINARIA, EQUIPO, INSTALACIONES y ADECUACIONES	20.125.114,79		<b>18,72%</b>
CONSTRUCCIONES EN CURSO Y OTROS ACTIVOS EN TRÁNSITO	265.494,81		0,25%
MUEBLES Y ENSERES	4.078.894,89		3,79%
EQUIPO DE COMPUTACIÓN	2.883.866,86		2,68%
VEHÍCULOS, EQUIPO DE TRANSPORTE Y CAMINERO MÓVIL	690.836,77		0,64%
OTRAS PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	98.730,15		0,09%
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	-15.381.310,75		-14,31%
(-) DETERIORO ACUMULADO DEL VALOR DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	-232.347,02		-0,22%
OTROS	9.688.555,90		9,01%
<b>TOTAL DE ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>41.936.741,78</b>		<b>39,02%</b>
<b>PASIVO</b>		<b>77.329.204,00</b>	
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR COMERCIALES CORRIENTES	42.939.666,33		
OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR CORRIENTES	2.853.041,80		
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS - CORRIENTES	5.737.528,26		
<b>PASIVOS CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS</b>			
<b>PASIVOS POR INGRESOS DIFERIDOS</b>			
PARTICIPACIÓN TRABAJADORES POR PAGAR DEL EJERCICIO	1.649.384,05		
OBLIGACIONES CON EL IESS	386.486,24		
OTROS PASIVOS CORRIENTES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS	1.415.305,67		
<b>PASIVOS POR INGRESOS DIFERIDOS</b>			
ANTICIPOS DE CLIENTES	373.014,33		
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>55.354.426,68</b>		<b>44,71%</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS - NO CORRIENTES	17.440.596,63		
RESERVA POR DONACIONES PASIVO POR IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO	70.883,44		
<b>PASIVOS NO CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS</b>			
JUBILACIÓN PATRONAL	3.289.358,05		
DESAHUCIO	986.608,89		
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>21.974.777,32</b>		<b>17,75%</b>
<b>PATRIMONIO</b>		<b>46.467.102,49</b>	<b>37,54%</b>
<b>CAPITAL</b>			
CAPITAL SUSCRITO Y/O ASIGNADO	11.288.400,00		
<b>RESERVAS</b>			
RESERVA LEGAL	5.644.200,00		
RESERVA FACULTATIVA	172.535,71		
<b>RESULTADOS ACUMULADOS</b>			
UTILIDADES ACUMULADAS DE EJERCICIOS ANTERIORES	21.183.208,20		
(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS DE EJERCICIOS ANTERIORES	-11.163,32		
RESULTADOS ACUMULADOS POR ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF	590.301,00		
UTILIDAD DEL EJERCICIO	6.827.614,35		
<b>OTROS RESULTADOS INTEGRALES ACUMULADOS</b>			
GANANCIAS Y PÉRDIDAS ACTUARIALES ACUMULADAS	772.006,55		
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>123.796.306,49</b>	<b>100%</b>
DECLARO QUE LOS DATOS QUE CONSTAN EN ESTOS ESTADOS FINANCIEROS SON EXACTOS Y VERDADEROS.			
LOS ESTADOS FINANCIEROS ESTÁN ELABORADOS BAJO NIIF			
FIRMA REPRESENTANTE LEGAL		FIRMA CONTADOR	
NOMBRE:		NOMBRE:	
CI / RUC:		RUC:	

RAZON SOCIAL: MEGA SANTAMARIA S.A.		CORREO ELECTRONICO	
DIREC COMERCIAL: Samuel Cisneros y av. Nicolas Lapentti Panorama		TELEFONO:042598830	
RUC: 1792060346001		AÑO: 2018	
FECHA DE LA JUNTA QUE APROBO ESTOS ESTADOS FINANCIEROS (DD/MM/AA):			
<b>ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL</b>			
<b>INGRESOS</b>			
VENTAS NETAS		\$	166,216,078.45
GRAVADAS CON 0%		\$	149,289,827.20
GRAVADAS CON TARIFA 0% DE IVA O EXENTAS DE IVA		\$	550.00
UTILIDAD EN VENTA DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO		\$	225,516.21
OTROS INGRESOS		\$	813,761.38
<b>TOTAL INGRESOS</b>			<b>\$ 316,545,733.24</b>
<b>COSTO DE VENTA</b>			
INVENTARIO INICIAL		\$	266,582,070.38
INVENTARIO FINAL		\$	21,749,281.14
COMPRAS NETAS		\$	10,319,241.65
<b>TOTAL COSTOS</b>			<b>\$ 255,152,030.89</b>
<b>GASTOS</b>			
<b>GASTOS POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS Y HONORARIOS</b>			
SUELDOS Y SALARIOS		\$	11,594,954.78
BENEFICIOS SOCIALES Y OTRAS REMUNERACIONES		\$	4,667,246.49
APORTE A LA SEGURIDAD SOCIAL (INCLUYE HONORARIOS PROFESIONALES		\$	2,695,435.04
JUBILACIÓN PATRONAL		\$	1,702,483.58
DESAHUCIO		\$	685,850.45
GASTOS POR DEPRECIACION		\$	443,308.87
GASTOS POR AMORTIZACIONES		\$	2,447,361.08
PÉRDIDAS NETAS POR DETERIORO EN EL VALOR		\$	1,473,415.11
OTROS GASTOS		\$	324,084.47
		\$	24,363,118.85
<b>TOTAL DE GASTOS</b>			<b>\$ 50,397,258.72</b>
<b>TOTAL DE COSTOS Y GASTOS</b>			<b>\$ 305,549,289.61</b>
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>			<b>\$ 10,995,893.63</b>
(-) PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES 15%		\$	1,649,384.04
<b>UTILIDAD GRAVABLE</b>			<b>\$ 9,346,509.59</b>
IMPUESTO CAUSADO 22%-2017		\$	2,518,895.24
		\$	2,056,232.11
<b>UTILIDAD DEPUES DE IMPUESTO</b>			<b>\$ 7,290,277.48</b>
<b>UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO</b>			<b>\$ 6,827,614.35</b>
FIRMA REPRESENTANTE LEGAL		FIRMA CONTADOR	
NOMBRE:		NOMBRE:	
CI / RUC:		RUC:	

## Ratios financieros

*Fórmulas para cálculo de ratios financieros índice de liquidez corriente*

$$\text{Liquidez corriente} = \frac{\text{activo corriente}}{\text{pasivo corriente}}$$

$\text{Liquidez corriente} = \frac{65,551,078.34}{55,354,426.68} = 1.184206617$
---

De acuerdo con los resultados se podría indicar que el índice de liquidez de la empresa en cuestión tiene buen margen de capital ya que puede solventar sus deudas sin comprometer las inversiones.

*Fórmulas para cálculo de ratios financieros índice de capital de trabajo*

$$\text{Capital de trabajo} = \text{activo corriente} - \text{pasivo corriente}$$

$\text{Capital de trabajo} = 65,551,078.34 - 55,354,426.68 = 10,196,651.66$
---

En base a los resultados del índice de capital de trabajo que posee los Supermercados Santa María es razonable en cuanto a sus activos, cabe mencionar que este índice es más informativo de manera que brinda una impresión general de la capacidad gerencial de la empresa.

*Fórmulas para cálculo de ratios financieros índice de rentabilidad neta del activo*

$$\text{Rentabilidad neta del activo} = (\text{utilidad neta/ventas}) * (\text{ventas} / \text{activo total})$$

Utilidad neta	6,827,614.35
Ventas	166,216,078.45
Activo total	113,536,536.75

$\text{Rentabilidad neta del activo} = \frac{6,827,614.35}{166,216,078.45} * \frac{166,216,078.45}{113,536,536.75} = 0.060135834$
---

Acorde a los resultados obtenidos del cálculo del índice de la rentabilidad neta del activo se puede indicar que se mantiene en un rango razonable, de manera que muestra que la empresa está utilizando eficientemente sus activos.

*Fórmula para obtener el índice de apalancamiento sobre los activos de la empresa*

**Apalancamiento = Activo total/Patrimonio**

Activo total	113,536,536.75
Patrimonio	46,467,102.49

$$\text{Apalancamiento} = \frac{113,536,536.75}{46,467,102.49} = 2.44$$

Conforme al resultado obtenido del cálculo del índice del apalancamiento se denota que la empresa tiene la capacidad de cumplir con sus obligaciones financieras a medida que pase el tiempo ya que sus activos.

*Fórmula para sacar el índice de rentabilidad sobre los activos de la empresa*

**R.O.A. = utilidad neta/activo total**

Utilidad neta	6827614.35
Activo total	113,536,536.75

$$\text{R.O.A} = \frac{6827614.35}{113,536,536.75} = 0.060135834$$

De acuerdo con los resultados obtenidos de calcular el índice de rentabilidad, la empresa muestra que sus activos están en la capacidad de generar rentabilidad a corto y largo plazo de manera que brinda estabilidad financiera a posibles inversores.

*Fórmula para obtener el Índice de Rentabilidad sobre el Patrimonio de la empresa*

**R.O.E = utilidad neta /patrimonio**

Utilidad neta	6827614.35
Patrimonio	46,467,102.49

$\text{R.O.E} = \frac{6827614.35}{46,467,102.49} = 15\%$
--

Conforme a los resultados obtenidos al calcular el índice de rentabilidad sobre el patrimonio podemos indicar que los Supermercados Santa María tiene el 15% que es el beneficio neto de la empresa por la inversión realizada.

## **Diseño de investigación**

Según Namakforoosh (2005) afirma que: el diseño es como un plan sistemático, o una serie de instrucciones para realizar un proyecto de investigación, tal como un plano de construcción. El diseño implica dinero, recursos humanos y tiempo, es decir controla presupuesto y tiempo del proyecto. (pág. 86)

“Usar un diseño formalizado y escrito aumenta la probabilidad de que la investigación proporcione la información deseada para tomar decisiones. La información debe ofrecer precisión, actualidad, suficiencia, disponibilidad, relevancia” (Namakforoosh Naghi, 2005, pág. 86)

### **Metología de la Investigación**

Según Ruiz Olabuénaga (2012) la metodología cualitativa representa la concreción metodológica de la perspectiva émica, al paso que la cuantitativa representaría la perspectiva ética. Los métodos cualitativos son los que enfatizan conocer la realidad desde una perspectiva de incidir, de captar el significado particular que a cada hecho atribuye su propio protagonista, y de contemplar estos elementos como piezas de un con-junto sistemático (pág. 17).

### **Tipos de investigación**

#### **Investigación descriptiva**

Según Fideas Arias (2012) la Investigación descriptiva consiste en la caracterización de un hecho, fenómeno, individuo o grupo, con el fin de establecer su estructura o comportamiento (pág. 27).

#### **Investigación documental.**

La Investigación documental es un proceso basado en la búsqueda, recuperación, análisis, crítica e interpretación de datos secundarios, es decir, los obtenidos y registrados por otros investigadores en fuentes

documentales: impresas, audiovisuales o electrónicas. Como en toda investigación el propósito de este diseño es el aporte de nuevos conocimientos (Fidias G. Arias, 2012, pág. 27).

### **Investigación exploratoria**

Namakforoosh (2005) indica que: Los estudios de tipo observacional pueden ser participativos. En estos, el investigador tiene un papel muy importante, junto con otras unidades del estudio, o puede ser no participativo. Entre los segundos, el caso más común es la encuesta. Un estudio de este tipo puede clasificarse según el medio de comunicación, encuesta por correo electrónico, por teléfono o entrevista personal (pág. 89).

### **Técnica de investigación aplicada en el estudio**

**Observación:** Es una técnica en la cual hay que tomar mucha atención y detenimiento para adquirir algún conocimiento sobre su comportamiento o sus características para su posterior análisis. La observación es un elemento fundamental de todo proceso investigativo ya que en ella se apoya el investigador para obtener la mayor información en base.

Para aplicar esta técnica se debe tener en cuenta los siguientes pasos:

- Determinar la situación que se va a observar.
- Identificar la forma en la que se contabilizaron los datos que se encuentran en observación.
- Analizar e interpretar la información que se encuentra contabilizada.
- Elaborar un informe de los resultados obtenidos en todo el proceso investigativo.

Estados financieros a analizar:

- Estado de Situación Financiera año 2018

## **Procedimiento de la entrevista**

### **Población**

Es importante definir la población en estudio; es decir, a quien se va a estudiar. Namakforoosh (2005) afirma que:

Si la población en estudio es pequeña deben estudiarse todos sus miembros; pero si es grande, es conveniente escoger una muestra representativa con base en los siguientes criterios.

- Cuál es la población deseada como meta. Especificar los sujetos de quienes se desee tener la información.
- Cuanto muestrear. El tamaño de la muestra es resultado de negociar o conciliar dos conceptos: la precisión que requiere una muestra grande y las restricciones de costos que obligan a reducir la muestra.
- Como entrar en contacto con los sujetos. Existen varios medios para establecer contacto con los miembros de la población bajo estudio, como contacto personal, por teléfono, por correo, etcétera.
- Como extraer de la población a los sujetos para la muestra. Es otra decisión que se ve restringida por el presupuesto; la aspiración de escoger los componentes de la muestra en forma completamente al azar (que es muy costosa y que nunca se emplea) se ajusta a la realidad a través de métodos diseñados para asegurar que haya representado en grupos claves; por ejemplo, estratificados o por cuotas (pág. 77).

En base a la definición anterior se tomará como población para la presente investigación a tres personas que conforman parte del área administrativa de los Supermercados Santa María S.A. siendo estos el Gerente Financiero, Contador y Analista Contable de la empresa.

### Cuadro N° I Población

Ítem	Detalle	Población
1	Gerente Financiero	1
2	Contador	1
3	Analista Contable	1
Total de población		3

**Elaborado por:** Villao Plúas Thalía Del Roció

### Muestra

Para M. Gomez (2006) la muestra es una parte de la población o universo a estudiar, entonces, para seleccionar una muestra, lo primero que hay que hacer es definir la población o universo a estudiar, es decir, el conjunto total de los objetos de estudio, (eventos, organizaciones, comunidades, funcionales a la investigación. Vale decir, debemos definir, sobre que o quienes se van a recolectar los datos. Esto depende del enfoque elegido (cuantitativo, cualitativo o mixto), del planeamiento del problema a investigar y de los alcances del estudio (pág. 109).

En base la definición antes mencionada, la presente investigación se tomará como muestra toda la población, como lo son el Gerente Financiero, Contador y el Analista Contable.

### Cuadro N° II Muestra

Ítem	Detalle	Población
1	Gerente Financiero	1
2	Contador	1
3	Analista Contable	1
Total de población		3

**Elaborado por:** Villao Plúas Thalía Del Roció

## TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN

Para la recolección de la información se utilizan dos técnicas e instrumentos de recolección de datos como lo son: la entrevista y análisis de datos.

### Cuadro N° III Muestra

<b>Técnicas</b>	<b>Instrumentos</b>
Entrevistas	Preguntas
Análisis de datos	Datos

**Elaborado por:** Villao Plúas Thalía Del Roció

### La entrevista

La técnica de entrevista consiste en conseguir, mediante preguntas bien formuladas, definidas y enfocadas en el contexto de la investigación, que las personas objeto de estudio emitan información que sea de utilidad para resolver la pregunta central de la investigación de manera de despejar las dudas que se crearon a lo largo de la misma para realizar su posterior análisis.

## Modelo de entrevista

<b>Entrevistado</b>	
<b>Cargo</b>	
<ol style="list-style-type: none"><li>1. ¿En base a la aplicación de la NIC 16 cuales son los beneficios que puede obtener la empresa?</li><li>2. ¿Conoce cuáles son las implicaciones legales y tributarias de la aplicación de esta normativa?</li><li>3. ¿De qué manera considera usted que es beneficiosa la revaloración de activos?</li><li>4. ¿Cree usted que los accionistas verán más atractiva la inversión en la empresa implementando esta normativa?</li><li>5. ¿Está la empresa en capacidad de asumir los impuestos generados a partir de la implementación de esta medida?</li><li>6. ¿Considera usted que el personal de la empresa está capacitado para la aplicación de esta normativa?</li><li>7. ¿Existe en la empresa procedimientos o políticas referentes a la revalorización de activos?</li><li>8. ¿Qué factores negativos considera que podrían afectar a la empresa con la implementación la NIC 16?</li><li>9. ¿Si la compañía presenta un incremento en el patrimonio debido a la revaluación de sus activos inmuebles cual sería la afectación para los accionistas de la empresa?</li></ol>	
<b>Entrevistador:</b>	<b>Fecha:</b>

## CAPÍTULO IV

### ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

#### Análisis de las entrevistas

1. ¿En base a la aplicación de la NIC 16 cuales son los beneficios que puede obtener la empresa?

- **Entrevistado 1**: Reconocer el valor actual de la compañía actualizando el valor de los activos fijos.
- **Entrevistado 2**: Revaluación de activos para emitir estados financieros reales.
- **Entrevistado 3**: Mostar a los accionistas la solidez de la empresa.

**Análisis:** Se considera que sería conveniente debido a que los activos han tomado valor en los últimos años y es necesario mostrar este incremento en los estados financieros.

2. ¿Conoce cuáles son las implicaciones legales y tributarias de la aplicación de esta normativa?

- **Entrevistado 1**: Depende de los resultados, si se aumentan los pasivos, el pago del anticipo al impuesto a la renta. Si aumenta el activo o el patrimonio, acarreamos igualmente con los pagos correspondientes.
- **Entrevistado 2**: Son varias que ya están siendo consideradas.
- **Entrevistado 3**: No conozco con claridad todas las implicaciones, pero las obligaciones tributarias que corresponda, habrá que hacerlas.

**Análisis:** El personal entrevistado reconoce las implicaciones en materia tributaria que esto traería, sin embargo, está siendo consideradas.

3. ¿De qué manera considera usted que es beneficiosa la revaloración de activos?

- **Entrevistado 1**: Contribuye a la toma de decisiones basada en información real y actualizada.
- **Entrevistado 2**: La contabilidad estaría ajustada a la realidad, de los valores de los activos.
- **Entrevistado 3**: Ofrece a la empresa información real.

**Análisis:** Los entrevistados coinciden en que es conveniente ofrecer información real en los estados financieros para una correcta toma de decisiones.

4. ¿Cree usted que los accionistas verán más atractiva la inversión en la empresa implementando esta normativa?

- **Entrevistado 1**: Sí, aunque no es el objetivo principal.
- **Entrevistado 2**: Definitivamente si, genera más confianza.
- **Entrevistado 3**: Si siempre y cuando la revaluación sea positiva.

**Análisis:** Sin duda al aumentar el valor del activo o del patrimonio, la empresa se mostrará más sólida y con mayor capacidad de asumir compromisos económicos.

5. ¿Considera que la empresa está en la capacidad de asumir los impuestos generados a partir de la implementación de esta medida?

- **Entrevistado 1**: Sí, estamos conscientes y contamos con liquidez para hacerlo.
- **Entrevistado 2**: Si, considero que es una compañía sólida y cumplida, en cuanto a la normativa tributaria no se exime de sus obligaciones.
- **Entrevistado 3**: Sin duda, se han considerado todos estos aspectos desde antes de la implementación.

**Análisis:** Todos coinciden en que la empresa está en capacidad de asumir esa normativa con todas sus implicaciones, ya que la consideran una compañía sólida.

6. ¿Considera usted que el personal de la empresa está capacitado para la aplicación de esta normativa?

- **Entrevistado 1:** Si, aunque hace falta información y capacitación para el personal involucrado en la aplicación de la normativa.
- **Entrevistado 2:** Si, la Norma Internacional de Contabilidad es muy clara en cuanto a la disposición del tratamiento contable que se tiene que dar al activo durante el proceso de valuación hasta su registro final.

**Entrevistado 3:** Creo que sí, tenemos formación académica, un poco actualizada más, sin embargo, no mucha experiencia en la práctica.

**Análisis:** El personal considera que sí tiene las capacidades para implementar esta normativa, a pesar de ser la primera vez que se aplica en esta empresa.

7. ¿Existe en la empresa procedimientos o políticas referentes a la revalorización de activos?

- **Entrevistado 1:** No, nunca se ha hecho debido a que no se creía necesario.
- **Entrevistado 2:** No existen políticas o manual de procedimiento respecto a este tema.
- **Entrevistado 3:** No hay, es primera vez que desea hacerse.

**Análisis:** Claramente se evidencia que no existen manuales establecidos en la empresa, debido a que es primera vez que se implementa esta normativa.

8. ¿Qué factores negativos considera que podrían afectar a la empresa con la implementación la NIC 16?

- **Entrevistado 1**: Más que un factor negativo será un cambio significativo ya que se deberá estar constantemente actualizados para aportar conocimientos en cuanto al tema contable de manera que la toma de decisiones aporte al curso de la compañía.
- **Entrevistado 2**: No creo que haya algún efecto negativo por la implementación de la normativa, al contrario, se hace para mejorar la situación patrimonial y ver la realidad del valor de mercado de los activos que posee la compañía.
- **Entrevistado 3**: Creería que no se podría medir si tuviese factores negativos hasta su implementación, ya que al momento de registrar el avalúo se podrá visualizar los cambios en los estados financieros, por lo cual se podría definir si el impacto en el patrimonio representaría un aumento o disminución.

**Análisis:** Los colaboradores respondieron que no ven factores negativos que puedan perjudicar a la empresa por la implementación de la NIC 16 en los activos, por el contrario, es una normativa que hay que aplicarla, la cual busca del mejoramiento de la información proporcionada en los estados financieros.

9. ¿Si la compañía presenta un incremento en el patrimonio debido a la revaluación de sus activos inmuebles cual sería la afectación para los accionistas de la empresa?

- **Entrevistado 1**: Tendría más valor en libros la empresa.
- **Entrevistado 2**: Aumento del patrimonio.
- **Entrevistado 3**: Incremento del valor de los activos.

**Análisis:** Los entrevistados coinciden en que sería beneficioso para todos ya que aumentaría el valor real de la empresa.

## Plan de mejoras

La propuesta se orienta a solucionar la problemática que se presenta en el Supermercado Santa María S.A. al momento de aplicar la Norma Internacional de Contabilidad 16 Propiedad planta y equipo en los activos inmuebles. Analizando los aspectos mencionados en desarrollo de la propuesta hemos establecidos la elaboración del siguiente informe que nos permitirá analizar el impacto que tendría en el patrimonio neto la revaluación.

Para el desarrollo de la presente propuesta se han tomado en cuenta los siguientes aspectos que forman parte de la técnica utilizada en la solución del problema planteado, detallamos a continuación cinco preguntas y las soluciones al problema:

### Cuadro N° IV Plan de mejoras

¿Qué?	¿Quién?	¿Cómo?	¿Por qué?	¿Dónde?	¿Cuándo?
Análisis de la información contable en base a los resultados obtenidos después de la aplicación de la normativa.	Contador y el analista contable.	Proponiendo políticas que permitan que el proceso de la revaluación de los activos sea realizado de manera ordenada, sistemática y clara.	Necesidad de conocer el valor real de los activos inmuebles de la empresa.	En el supermercado Santa María S.A.	A corto y mediano plazo.

Elaborado por: Villao Plúas Thalía del Roció.

## **INFORME DEL ANÁLISIS DE LA VALUACIÓN DE LOS ACTIVOS FIJOS TANGIBLES**

### **Introducción**

La importancia de tener activos fijos que pertenezcan a la propiedad planta y equipo dentro de la empresa es la gestión que se puede realizar en base al correcto control de estos ya que nos brinda la posibilidad de vigilar el presente y programar el futuro de las inversiones del negocio. En nuestro análisis estos elementos representan el 29.73% del total del activo que se muestra en el estado de situación inicial.

### **Desarrollo**

#### **Aplicación práctica de la revaluación de bienes inmuebles**

Para el revaluó de activos a exponer, tomaremos dos elementos de la propiedad planta y equipo con mayor valor monetario como son los edificios y terrenos. Se realizarán los cálculos respectivos especificados en la NIC 16 y se analizará el efecto que causa la revaluación al momento de ser aplicada en un elemento de la propiedad planta y equipo, además del tratamiento contable que se da para llegar a la revaluación y el posterior análisis del impacto que tiene en la cuenta patrimonio.

#### **Procedimientos para la aplicación de revaluación de bienes inmuebles**

<b>PROCEDIMIENTOS</b>	<b>ACTIVIDADES A REALIZAR</b>
1.-	Información contable sobre el valor en libros de la propiedad planta y equipo que se va a valorizar
2.-	Obtención del informe del perito valuador
3.-	Registro bajo NIIF, usando el método de eliminación
4.-	Cálculo de la Depreciación del siguiente año según el Modelo de Revaluación aplicado
5.-	Contabilización del impuesto diferido por revaluó

## Revaluó de edificio

### Paso 1.- Información contable sobre el valor en libros de la propiedad planta y equipo que se va a valorizar.

La empresa cuenta con un edificio, cuyo costo de adquisición es de USD170.000,00 su depreciación acumulada es de USD 93.500,00 No existe indicio de que el activo se haya deteriorado más allá de la normalidad.

### Cuadro N° V Información del edificio a revalorizar

Descripción del activo	Año Inicio	Vida útil (años)	Costo Activo	Depreciación mensual	Depreciación anual	Depreciación acumulada	Valor en libros
Edificios y otros inmuebles (excepto terrenos)	2007	20	170,000.00	708.33	8,500.00	93,500.00	76,500.00

Información proporcionada por Dpto. Contabilidad

### Calculamos el valor de depreciación del edificio por año de vida útil.

$$\text{Depreciación anual} = \frac{\text{Costo de P. P. E} - \text{Valor residual}}{\text{Vida Util}}$$

$$DA = \frac{170000 - 0}{20}$$

$$DA = \$8.500,00 \text{ anual}$$

### Cuadro N° VI Detalle de depreciación acumulada.

<b>AÑOS DE VIDA UTIL TRANSCURRIDOS</b>	<b>VALOR DEPRECIADO</b>
AÑO 1	\$ 8,500.00
AÑO 2	\$ 8,500.00
AÑO 3	\$ 8,500.00
AÑO 4	\$ 8,500.00
AÑO 5	\$ 8,500.00
AÑO 6	\$ 8,500.00
AÑO 7	\$ 8,500.00
AÑO 8	\$ 8,500.00
AÑO 9	\$ 8,500.00
AÑO 10	\$ 8,500.00
AÑO 11	\$ 8,500.00
<b>DEP. ACUMULADA</b>	<b>\$ 93,500.00</b>

Proporcionado por el Dpto. Contable

### Paso 2.- Obtención del informe del perito valuador

Se contacta a un perito valuador certificado por el organismo de control el mismo que detalla en su informe los siguientes datos.

De acuerdo con el informe del perito valuador este edificio tiene una vida útil de 40 años. Tomando en cuenta que han transcurrido 11 años desde su compra y se estima que tiene una vida útil de 29 años, se considera que el valor de mercado actual del edificio es de USD 206.155,45

### Cuadro N° VII Cuadro de información pericial

<b>INFORMACION PERICIAL</b>	<b>VALOR</b>
Valor revaluado de edificio	\$ 299,655.45
Vida útil actual en años	29
Valor residual	\$ 0.00
Depreciación acumulada	\$ 93,500.00

### Calculamos del valor en libros.

Edificio	\$ 170,000.00
Depreciación acumulada	\$ 93,500.00
Valor en libros	<u>\$ 76,500.00</u>

### Paso 3.- Registro bajo NIIF, usando el método de eliminación

#### Calculamos de la revaluación.

Valor en libros	\$ 76.500,00
Valor revaluado	\$ 206.155,45
Superávit por revaluación	\$ 129.655,45

#### Cuadro N° VIII Cuadro de información del revaluó

Valores libros antes de revaluación	índice de revaluó	Valor libros después de revaluación	Diferencia por registrar
170.000,00	269,48%	458.123,22	288.123,22
93.500,00		251.967,77	158.467,77
<b>76.500,00</b>		<b>206.155,45</b>	129.655,45

Elaboración propia

Como lo indica la NIC 16 la compañía debe ajustar el valor en libros del Edificio a su valor razonable.

#### Contabilización en libro diario

FECHA	CONCEPTO	DEBE	HABER
31/12/2018	1 Avalúo - Edificios y otros inmuebles (excepto terrenos)	\$ 288.123,22	
	Depreciación acumulada de propiedades, planta y equipo		\$ 158.467,77
	Superávit por Revaluación		\$ 129.655,45
	P/Registro de la Revaluación del Edificio de la empresa Mega supermercado Santa María		
	<b>TOTALES</b>	<b>\$ 288.123,22</b>	<b>\$ 288.123,22</b>

Elaboración propia

**Paso 4.- Cálculo de la Depreciación del siguiente año según el Modelo de Revaluación aplicado.**

**Cálculo de la depreciación del siguiente año según el modelo de revaluación.**

$$\text{Depreciacion Anual desde el 12avo año} = \frac{\text{Nuevo valor del avalúo} - \text{Valor residual}}{\text{Vida Útil restante}}$$

$$\text{Depreciacion Anual desde el 12avo año} = \frac{129655.45}{40}$$

$$\text{Depreciacion Anual desde el 12avo año} = \$7203.08$$

**Contabilización en libro diario**

FECHA	CONCEPTO	DEBE	HABER
31/12/2019	1 Gasto por Depreciación Edificios Depreciación Acumulada P, P y E P/Registro de la Depreciación del cuarto año del Edificio.	\$ 7,203.08	\$ 7,203.08
	<b>TOTALES</b>	<b>\$ 7,203.08</b>	<b>\$ 7,203.08</b>

**Paso 5.- Contabilización del impuesto diferido por revaluó de edificio**

FECHA	CONCEPTO	DEBE	HABER
31/12/2019	1 Gasto por impuesto diferido Pasivo por impuesto diferido por avalúo P/Registro del impuesto diferido por revaluó	\$ 1.800,77	\$ 1.800,77
	<b>TOTALES</b>	<b>\$ 1.800,77</b>	<b>\$ 1.800,77</b>

## Revaluó de terreno

### Paso 1.- Información contable sobre el valor en libros de la propiedad planta y equipo que se va a valorizar.

La empresa cuenta con un terreno, cuyo costo de adquisición es de USD 90.000,00 su depreciación acumulada es de USD 58.500,00 y su depreciación anual es de USD 4.500,00

### Cuadro N° IX Cuadro de información del terreno a revalorizar

Descripción del activo	Año Incio	Vida útil (años)	Costo Activo	Depreciación mensual	Depreciación anual	Depreciación acumulada	Valor en libros
Terrenos	2007	20	90.000,00	375,00	4.500,00	49.500,00	40.500,00

Información proporcionada por Dpto. Contabilidad

### Calculamos el valor de depreciación del edificio por año de vida útil.

$$\text{Depreciación Anual} = \frac{\text{Costo de P. P. E} - \text{Valor residual}}{\text{Vida Util}}$$

$$DA = \frac{90000 - 0}{40}$$

$$DA = 4500.00 \text{ anual}$$

### Cuadro N° X Detalle de depreciación acumulada.

AÑOS DE VIDA UTIL TRANSCURRIDOS	VALOR DEPRECIADO
AÑO 1	\$ 4.500,00
AÑO 2	\$ 4.500,00
AÑO 3	\$ 4.500,00
AÑO 4	\$ 4.500,00
AÑO 5	\$ 4.500,00
AÑO 6	\$ 4.500,00
AÑO 7	\$ 4.500,00
AÑO 8	\$ 4.500,00
AÑO 9	\$ 4.500,00
AÑO 10	\$ 4.500,00
AÑO 11	\$ 4.500,00
<b>DEP. ACUMULADA</b>	<b>\$ 49.500,00</b>

Proporcionado por el Dpto. Contable

## **Paso 2.- Obtención del informe del perito valuador**

Se contacta a un perito valuador certificado por el organismo de control el mismo que detalla en su informe los siguientes datos.

De acuerdo con el informe del perito valuador este terreno tiene una vida útil de 40 años. Tomando en cuenta que han transcurrido 11 años desde su compra y se estima que tiene una vida útil de 29 años, se considera que el valor de mercado actual del edificio es de USD 121500.00

### **Cuadro N° XI Información pericial**

<b>INFORMACION PERICIAL</b>	<b>VALOR</b>
Valor revaluado del edificio	\$ 121.500,00
Vida útil actual en años	29
Valor residual	\$ 0,00
Depreciación acumulada	\$ 49.500,00

#### **Elaboración propia**

#### ***Calculamos del valor en libros.***

Terrenos	\$ 90.000,00
Depreciación acumulada	\$ 49.500,00
Valor en libros	<u>\$ 40.500,00</u>

## **Paso 3.- Registro bajo NIIF, usando el método de eliminación**

#### ***Calculamos de la revaluación.***

Valor en libros	\$ 40.500,00
Valor revaluado	\$ 121.500,00
Superávit por revaluación	<u>\$ 81.000,00</u>

**Cuadro N° XII Información del revaluó**

Valores libros antes de revaluación	índice de revaluó	Valor libros después de revaluación	Diferencia por registrar
90.000,00	300,00%	270.000,00	180.000,00
49.500,00		148.500,00	99.000,00
<b>40.500,00</b>		<b>121.500,00</b>	81.000,00

Elaboración propia

***Calculamos el valor razonable.***

Nuevo costo histórico	\$ 121.500,00	
Depreciación acumulada	<u>\$ 49.500,00</u>	
Valor en libros	\$ 72.000,00	Valor razonable

Como lo indica la NIC 16 la compañía debe ajustar el valor en libros del terreno a su valor razonable.

***Contabilización en libro diario***

FECHA	CONCEPTO	DEBE	HABER
31/12/2019	1 Avalúo – Terrenos	\$ 180.000,00	
	Depreciación acumulada de propiedades, planta y equipo		\$ 99.000,00
	Superávit por Revaluación		\$ 81.000,00
	P/Registro de la Revaluación del Terreno de la empresa Mega supermercado Santa María		
	<b>TOTALES</b>	<b>\$ 180.000,00</b>	<b>\$ 180.000,00</b>

Elaboración propia

**Paso 4.- Cálculo de la Depreciación del siguiente año según el Modelo de Revaluación aplicado.**

**Cálculo de la depreciación del siguiente año según el modelo de revaluación.**

$$\text{Depreciacion Anual desde el 12avo año} = \frac{\text{Nuevo valor del avalúo} - \text{Valor residual}}{\text{Vida Útil restante}}$$

$$\text{Depreciacion Anual desde el 12avo año} = \frac{180000.00}{40}$$

$$\text{Depreciacion Anual desde el 12avo año} = \$4500.00$$

**Contabilización en libro diario**

FECHA	CONCEPTO	DEBE	HABER
31/12/2019	1 Gasto por Depreciación Terreno Depreciación Acumulada P, P y E P/Registro de la Depreciación del cuarto año del Terreno.	\$4.500,00	\$4.500,00
<b>TOTALES</b>		<b>\$ 4.500,00</b>	<b>\$ 4.500,00</b>

**Paso 5.- Contabilización del impuesto diferido por revaluó de terreno**

FECHA	CONCEPTO	DEBE	HABER
31/12/2019	1 Gasto por impuesto diferido Pasivo por impuesto diferido por avalúo P/Registro del impuesto diferido por revaluó	\$ 1.125,00	\$ 1.125,00
<b>TOTALES</b>		<b>\$ 1.125,00</b>	<b>\$ 1.125,00</b>

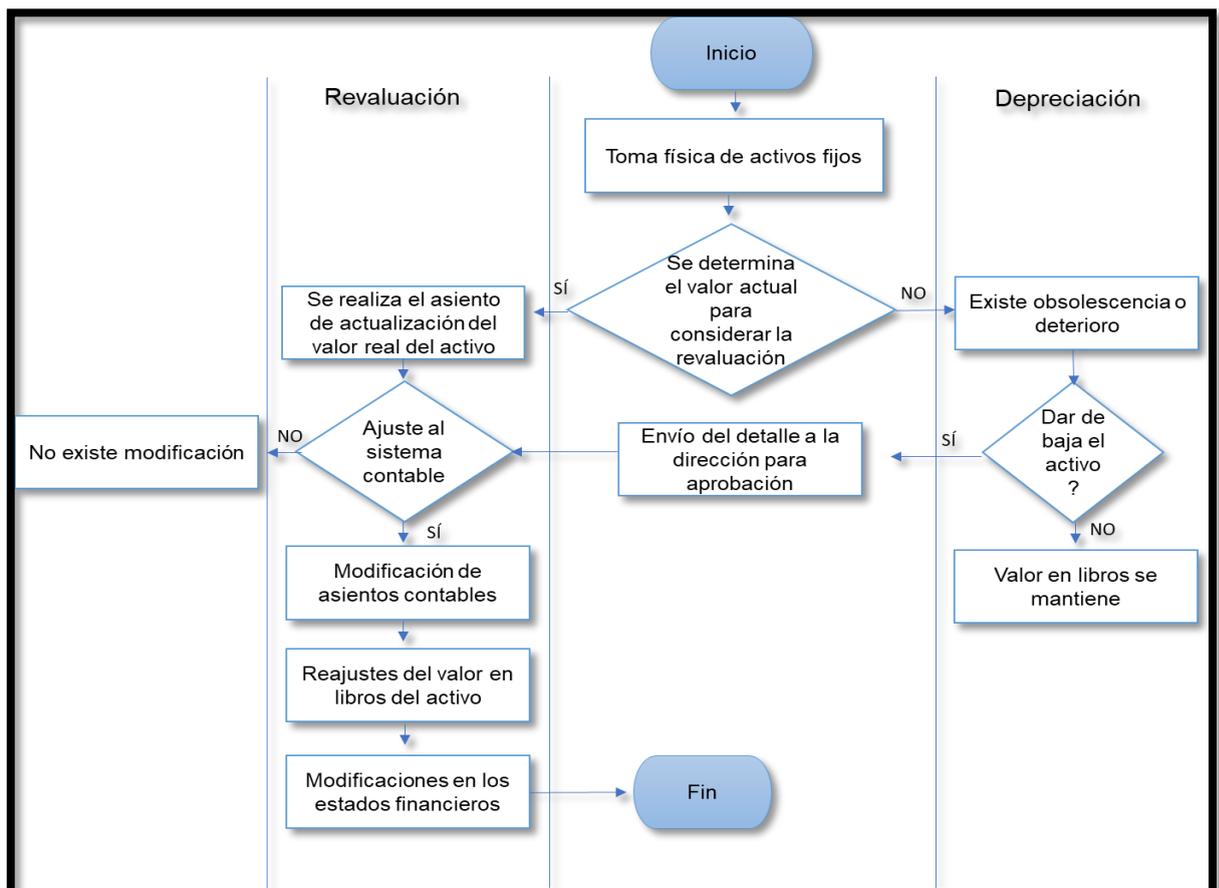
## Estado de situación inicial ya aplicada la revaluación de bienes inmuebles

RAZON SOCIAL: MEGA SANTAMARIA S.A.		CORREO ELECTRONICO
DIRECCION COMERCIAL: Samuel Cisneros y av. Nicolas Lapentti Panorama		TELEFONO: 042598830
RUC: 1792060346001	AÑO: 2019	
FECHA DE LA JUNTA QUE APROBO ESTOS ESTADOS FINANCIEROS (DD/MM/AA):		
<b>ESTADO DE SITUACION FIANCIERA</b>		<i>Analisis vertical</i>
<b>ACTIVO</b>	<b>107.441.007,80</b>	100%
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>		
EFFECTIVO EQUIVALENTE AL EFFECTIVO	33.460.538,35	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CORRIENTES	9.047.360,74	
OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CORRIENTES	598.318,86	
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	87.557,98	
INVENTARIOS	21.202.440,66	
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO	1.154.861,75	
<b>TOTAL DE ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>65.551.078,34</b>	
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		
<b>PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</b>		
TERRENOS	90.000,00	0,08%
EDIFICIOS Y OTROS INMUEBLES (EXCEPTO TERRENOS)	170.000,00	0,16%
REVALUO - Terrenos	81.000,00	0,08%
REVALUO - EDIFICIOS Y OTROS INMUEBLES (EXCEPTO TERRENOS)	129.655,45	0,12%
MAQUINARIA, EQUIPO, INSTALACIONES Y ADECUACIONES	20.125.114,79	
CONSTRUCCIONES EN CURSO Y OTROS ACTIVOS EN TRÁNSITO	265.494,81	
MUEBLES Y ENSERES	4.078.894,89	
EQUIPO DE COMPUTACIÓN	2.883.866,86	
VEHÍCULOS, EQUIPO DE TRANSPORTE Y CAMINERO MÓVIL	690.836,77	
OTRAS PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	98.730,15	
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	-15.381.310,75	-14,32%
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO - REVALUO EDIFICIO	-158.467,77	-0,15%
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO - REVALUO TERRENO	-99.000,00	-0,09%
OTROS	9.688.555,90	
(-) AMORTIZACIÓN ACUMULADA DE ACTIVOS INTANGIBLES	-4.544.848,65	
<b>TOTAL DE ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>41.889.929,46</b>	
<b>PASIVO</b>	<b>77.332.129,77</b>	100%
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>		
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR COMERCIALES CORRIENTES	42.939.666,33	
OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR CORRIENTES	2.853.041,80	
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS - CORRIENTES	5.737.528,26	
<b>PASIVOS CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS</b>		
<b>PASIVOS POR INGRESOS DIFERIDOS</b>		
PARTICIPACIÓN TRABAJADORES POR PAGAR DEL EJERCICIO	1.649.384,05	
OBLIGACIONES CON EL IESS	386.486,24	
OTROS PASIVOS CORRIENTES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS	1.415.305,67	
<b>PASIVOS POR INGRESOS DIFERIDOS</b>		
ANTICIPOS DE CLIENTES	373.014,33	
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>55.354.426,68</b>	
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>		
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS - NO CORRIENTES	17.440.596,63	
RESERVA POR DONACIONES PASIVO POR IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO	70.883,44	
<b>PASIVOS NO CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS</b>		
JUBILACIÓN PATRONAL	3.289.358,05	
DESAHUCIO	986.608,89	
PASIVOS POR INGRESOS DIFERIDOS	187.330,31	
PASIVOS POR INGRESOS DIFERIDOS POR REVALUO	2.925,77	
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>21.977.703,09</b>	
<b>PATRIMONIO</b>	<b>46.677.757,94</b>	
<b>CAPITAL</b>		
CAPITAL SUSCRITO Y/O ASIGNADO	11.288.400,00	
<b>RESERVAS</b>		
RESERVA LEGAL	5.644.200,00	
RESERVA FACULTATIVA	172.535,71	
<b>RESULTADOS ACUMULADOS</b>		
UTILIDADES ACUMULADAS DE EJERCICIOS ANTERIORES	21.183.208,20	
(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS DE EJERCICIOS ANTERIORES	-11.163,32	
RESULTADOS ACUMULADOS POR ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF	590.301,00	
UTILIDAD DEL EJERCICIO	6.827.614,35	
<b>OTROS RESULTADOS INTEGRALES ACUMULADOS</b>		
GANANCIAS Y PÉRDIDAS ACTUARIALES ACUMULADAS	772.006,55	
SUPERAVIT POR AVALUO DE INMUEBLES	210.655,45	0,17%
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>124.009.887,71</b>	100%
DECLARO QUE LOS DATOS QUE CONSTAN EN ESTOS ESTADOS FINANCIEROS SON EXACTOS Y VERDADEROS. LOS ESTADOS FINANCIEROS ESTÁN ELABORADOS BAJO NIIF		
FIRMA REPRESENTANTE LEGAL	FIRMA CONTADOR	
NOMBRE:	NOMBRE:	
CI / RUC:	RUC:	

## Políticas para la revaluación de activos

- Se considerará para la revaluación de activos un período de 5 años a partir de la aplicación de este proceso.
- Se realizará análisis detallado de la información real de los activos fijos.
- Se tomará como valor actual el resultante de un informe de un perito evaluador para conocer precios o costos que se dan en el mercado local y regional, sirviendo de base para emitir un juicio cobra el costo real del bien.
- Reportar estados financieros de calidad a valor razonable y confiable para los usuarios.
- Elaboración y presentación de los estados financieros con imagen fiel y cumplimiento de la NIC 16

### FLUJOGRAMA DEL PROCESO DE REVALORACIÓN DE ACTIVOS



Fuente: Elaboración propia

## **Informe**

### **Caso: Revaluación de Activos, Bienes inmuebles del Mega Santa María**

El supermercado Santa María ubicado en el Cantón Durán, en la Provincia del Guayas y se dedica a la venta al mayor y menor de productor para el consumidor, en este se presenta un inconveniente al momento de evaluar su situación financiera real puesto que al momento de la adquisición de los activos (edificio y terreno) se pagó un valor por debajo del valor real de dicho activo inmueble, por lo que se hace necesaria una revisión de para aplicar la Norma Internacional de Contabilidad NIC 16 para estimar el precio actual y poder aumentar el patrimonio de la empresa.

Para esto se requirió la ayuda de un perito experto quién luego de una evaluación minuciosa, aplicando técnicas y herramientas de su dominio, pudo determinar el valor que tiene hoy día el edificio y el terreno donde opera el supermercado. Como era de esperarse, el valor actual del edificio es superior al valor inicial por lo que se requiere aplicar la NIC 16 que es la normativa internacional que rige el proceso contable para esta la revaluación de activos y para lo cual se necesita realizar los ajustes contables apropiados para mostrar a los socios, accionistas información real y verídica de los activos de la compañía.

El supermercado Santa María, al aplicar esta normativa busca conocer el valor actualizado de sus activos, específicamente del edificio y terreno, de igual manera el impacto que tendrá esta revaluación dentro de su patrimonio y sus estados financieros, para atraer inversionistas y mantenerse al día.

Con el objetivo de obtener información de la empresa se entrevistaron a las personas relacionadas al proceso contable; Gerente Financiero, Contador

y Analista Contable, esto arrojó información relevante ya que el personal desconocía la aplicación de la NIC 16, por lo que se procedió a elaborar una propuesta en el cual se describe paso a paso, cómo debe realizarse dicho procedimiento a través de un flujograma, y también se establecen las políticas que regirán el proceso.

Luego de una revisión documental de los estados financieros se pudo realizar los ajustes contables para el incremento del valor del edificio, considerando los siguientes aspectos y ajustes:

- Cálculo del valor de depreciación del edificio por año de vida útil.
- Cálculo la depreciación acumulada hasta el onceavo año antes de aplicar la revaluación.
- Cálculo del valor en libros.
- Cálculo de la revaluación.
- Cálculo de la Depreciación del siguiente año según el Modelo de Revaluación aplicado.
- Cálculo del valor razonable
- Cálculo de la depreciación en base al revaluó
- Contabilización en libro diario

Luego de este proceso se pudo concluir que el valor del inmueble sujeto a la aplicación de la norma NIC 16 tuvo un incremento en su valor de un 11% por lo que el ajuste contable ha favorecido a la empresa y a los socios puesto que refleja una empresa más sólida y con un patrimonio mayor, lo que podría afectar positivamente en la capacidad de endeudamiento y el acceso a créditos y claramente el manejo apropiado de los recursos con los que cuenta la empresa.

## Conclusiones

- Se logra fundamentar desde la teoría de la contabilidad general el proceso de Revalorización de los Activos Fijos tales como terreno, edificios y el efecto que causa en el Patrimonio neto.
- Se realizó un diagnóstico de la situación actual del proceso contable de los Activos Fijos Tangibles tales como terreno, edificios, que permiten proponer el procedimiento para establecer mejoras en la contabilización del revalúo.
- Se concluye con el proceso detallado de la implementación del resultado del análisis de la revalorización de los Activos Fijos Tangibles tales como terreno, edificios donde se establece la afectación del patrimonio del Supermercados Mega Santa María S.A.

## Recomendaciones

- Se recomienda la aplicación de la NIC16 por medio de las políticas y procedimientos establecidos para con la finalidad de realizar eficientemente el proceso.
- Mantener actualizado el sistema contable para la emisión de estados financieros reales.
- Diseñar un programa de capacitación al personal involucrado en la aplicación de la NIC 16
- Realizar periódicamente controles para la evaluación de los procesos, políticas y funciones, para identificar fallas y proponer mejoras.

## Bibliografía

- A. Pellegrino, F. (2001). *Introducción a la contabilidad General*. Caracas: Editorial Texto.C.A.
- Alcarria Jaime, J. (2008). *Contabilidad Financiera I*. JAUME: Publicacions de la Universitat Jaume.
- Alvarez, Jurgenson. (2010). *Como Hacer Investigacion Cualitativa. Fundamentos y Metodologia*. Mexico: Paidos Educador.
- Arias Barriga, G. (Noviembre de 2009). *Norma internacionales de informacion financiera tomo2*. Perú: Diseño grafico e impresion.
- Balestrini Acuña, Miriam. (2011). *Como se elabora el proyecto de investigacion*. caracas: BL CONSULTORES ASOCIADOS, SERVICIO EDITORIAL.
- Chacón Solines, P. (2008). *SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS*. Quito: SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS.
- Déniz Mayor, J., BONA Sanchez, C., Pérez Aleman, J., & Suárez Falcón, h. (2008). *Fundamentos de la Contabilidad Financiera Teoria y Practica*. España: Delta Publicaciones Universitarias.
- Espinoza Ochoa, B. A., & Espinoza Ochoa, D. J. (2012). *ANÁLISIS DE LA REVALUACIÓN DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO SEGÚN*. Cuenca: UNIVERSIDAD DE CUENCA, FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS.
- Fidas G. Arias. (2012). *El Proyecto de Investigación, 6ta edicion*. Caracas, Venezuela: Suplidora Van, C.A.
- Fierro Martínez, Á. M., & Fierro Celis, F. A. (2015). *Contabilidad de activos fijos con enfoque NIIF para las pymes. tercera edicion*. Bogota: Ecoe Ediciones Ltda.
- Fierro, A. M. (2009). *Contabilidad de activos*. Bogota: Ecoe Ediciones.
- Garcia Auqui, B. (2014). *Revaluacion de activos fijos, sus efectos en la informacion financiera y propuestas de mejoras en la municipalidad provincia de huananga, periodo 2012-2013*. Ayacucho: Universidad Catolica de los Andes.
- Grajales Londoño, G., Vargas Sierra, C., & Agudelo Giraldo, L. (2019). *Estatuto tributario bajo IFRS (IASB)*. Bogota: Ediciones de la U.

- Guajardo Cantú, G., & Andrade de Guajardo, N. (2008). *Contabilidad Financiera Quinta edicion*. Mexico: Infagon S.A de C.V.
- Guajardo Cantú, G., & Andrade de Guajardo, N. (2008). *Contabilidad Financiera Quinta Edicion*. Mexico: McGraw-Hill Interamericana.
- Guerrero Reyes, J., & Galindo Alvarado, J. (2014). *Contabilidad 1*. Mexico: Grupo editorial Patria, S.A. DE C.V.
- GUERRERO REYES, J., & GALINDO ALVARO, J. (2014). *CONTABILIDAD PARA ADMINISTRADORES*. MEXICO: GRUPO EDITORIAL PATRIA.
- Guevara Guzmán, M. (2015). *Propiedad Planta y Equipo*. Mexico: Instituto Mexicano de Contadores Publicos A.C.
- Guzmán Vásquez, A., Guzmán Vásquez, D., & Romero Cifuentes, T. (2005). *CONTABILIDAD FINANCIERA*. BOGOTA: CENTRO EDITORIAL DE LA UNIVERSIDAD DEL ROSARIO.
- Hernandez M, G. (2006). Diccionario de Economía . En G. Hernandez M, *Diccionario de Economía* (pág. 67). Colombia: Universidad Cooperativa de Colombia.
- Hernández, S., Fernández Collado, R., & Baptista Lucio, C. (2004). *METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACION*. Mexico: McGraw-Hill Interamericana.
- Hervás Oliver, J. (2005). La revalorización de activos fijos. Contraste empírico de un modelo financiero de elección contable. *Investigaciones Europeas de Dirección y Economía de la Empresa*, 31-51. Obtenido de Redalyc.
- Horngren, C. (2004). *Contabilidad Quinta edicion*. Mexico: Pearson Educacion de Mexico S.A. de C.V.
- M. Gomez, M. (2006). *Introduccion a la metodologia de la investigacion cientifica 1° edicion*. Argentina: Editorial Brujas.
- Martinez, P. (2008). *Direccionario práctico de términos económicos financieros* . Guayaquil: Grafitext Cía.Ltda.
- Mendoza Roca, C., & Ortiz Tobar, O. (2018). *Contabilidad financiera para contaduria y administracion*. Barranquilla: Universidad del Norte.
- Montesinos Julve, V. (2015). *Fundamentos de Contabilidad Financiera*. Madrid: Ediciones Piramide (Grupo Anaya S.A.).

- Mora Enguidanos, A. (2008). *Diccionario de contabilidad, auditoria y control de gestion*. Madrid: Editorial del economista.
- Namakforoosh Naghi, M. (2005). *Metodologia de la Investigacion, Segunda edicion*. Mexico: Editorial Limusa, S.A. de C.V.
- Norma Internacional de Información Financiera, p. (. (NA de NA de 2009). *Perú ministerio de economía y finanzas*. Obtenido de Perú ministerio de economía y finanzas:  
[https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta\\_publ/con\\_nor\\_co/vigentes/niif/NIIF\\_PYMES.pdf](https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_publ/con_nor_co/vigentes/niif/NIIF_PYMES.pdf)
- Olano Asuad, F. (2012). *Contabilidad General un Sistema de Informacion*. Medellin: Ediciones de la U.
- Pacheco Espejel, Arturo y Cruz Estrata, Ma. Cristina. (2012). *Metodologia Critica de la Investigación* (CUARTA ed.). Mexico: GRUPO EDITORIAL PATRIA.
- Rojas, J., & Bertran, S. (2010). *El plan de viabilidad: Guía práctica para su elaboración*. Barcelona: Profit Editorial.
- Rubio, P. (2008). *Manual de análisis financiero*. Juan Carlos Martínez Coll, 16.
- Ruiz Olabuénaga, J. (2012). *Metodología de la investigación cualitativa quinta edicion*. España: Universidad de DeustoBilbao.
- Tamayo y Tamayo, Mario. (2010). *El proceso de la investigacion cientifica*. Medellin Colombia: Limusa.
- Tapia Mejia, S., & Cuzco Carrion, A. (2011). *Analisis del Modelo de Revaluacion de la NIC 16 en el proceso de cancelacion del anticipo de Impuesto a la Rentaa travez de ejercicios practicos de una muestra de Pymes-Industrias Manufactureras de Guayaquil, periodo 2010-2011*. Guayaquil: Universidad Politecnica Salesiana.
- Van Home, J. C. (2002). *Fundamentos de la dministración*. Naucalpan de Juárez, Edo. de México: Printed in México.
- Vasquez Carrillo, N., & Diaz Mondragon, M. (2013). *Normas internaciones de informacion financiera (NIIF-IFRS)*. Barcelona: Editorial Profit.
- Warren, C., Reeve, J., & Duchac, J. (2016). *Contabilidad Financiera 14ava edicion*. Mexico: Cengage Learning.

## Anexos

Informe EPG #035/2018  
12/07/2018  
1 de 6

# AVALÚO DE BIEN INMUEBLE

LOCAL 17 DE SANTA MARIA  
Ave. Samuel Cisneros y Ave.  
Nicolás Lapentti  
Ciudad de Durán  
Cantón Durán  
Provincia del Guayas



Solicitado por:  
MEGA SANTA MARIA

Ing. Enrique Pita García  
SC-RNP-2 087  
PA-2003-459

## 1. INFORMACIÓN BÁSICA:

- 1.1 TIPO DE INMUEBLE Y UBICACIÓN:** Se ha solicitado se practique la inspección y avalúo del local comercial Mega Santa María ubicado con frente a la avenida Samuel Cisneros, a poca distancia de su intersección con la avenida Nicolás Lepentti, que es la calle de acceso al puente que une Durán con Guayaquil, en la ciudad de Durán.
- Este local forma una sola unidad con otro dispuestos en el edificio vecino, alquilado, con el que tiene sus instalaciones y equipamiento integrados.
- Las coordenadas geográficas de su ubicación son:
- LATITUD: -2,16495 (SUR) LONGITUD: -79,04464 (OESTE)
- 1.2 VOCACIÓN Y VECINDARIO:** El sector en el que se ubica este local comercial es de gran movimiento comercial en la población, en el que se ubican negocios de todo tipo, tales como farmacias, ferreterías, una sala de juegos, restaurantes, panaderías y almacenes de electrodomésticos.
- Las edificaciones son de construcción antigua, económicas, de no más de tres plantas altas, algunas de éstas en malas condiciones de mantenimiento.
- 1.3 SERVICIOS URBANOS:** Su infraestructura urbana es completa, con redes de distribución de fluido eléctrico, telefónicas, de agua potable, de alcantarillado de aguas servidas y de aguas lluvias, en muy buenas condiciones de servicio.
- La avenida Samuel Cisneros cuenta con pavimento de hormigón asfáltico, con sus respectivos bordillos y aceras.

## 2. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:

### 2.1 CARACTERÍSTICAS TERRENO: GENERALES:

Se trata de solar #03 de la manzana "P", el mismo que es de forma regular y topografía plana, con una cabida de **300,00 m<sup>2</sup>** y comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas:

Norte:	30,00 m	Solar # 1,024A
Sur:	30,00 m	Solar # 22
Este:	10,00 m	Calle pública
Oeste:	10,00 m	Calle pública

### EDIFICACIÓN:

Se trata de un edificio compuesto de planta baja y dos plantas altas, con la siguiente distribución interna:

Planta baja: Un solo ambiente que se integra a la sala de exhibición y ventas dispuesta en la planta baja del edificio vecino, alquilado.

1ª planta: Sin divisiones interiores, en el que se ubican un área de bodega, un área de procesos con una cámara de frío y los equipos de aire acondicionado.

2ª planta: Divisiones de cuartos, sin terminar.

Ing. Enrique Pita García  
SC-RNP-2 087  
PA-2003-459

Su área de construcción es de **770,46 m<sup>2</sup>** y sus principales especificaciones técnicas son las siguientes:

Estructura:	Hormigón armado.
Paredes:	De mampostería, enlucidas y pintadas en las dos primeras plantas y en gris en la segunda planta.
Sobrepisos:	En área de exhibición y ventas baldosas de granito, de 30x30 cm; cerámica en la primera planta, en diferentes formatos; enlucida y paletada en la segunda planta.
Cubierta:	De planchas galvanizadas, tipo steelpanel, con estructura de perfiles metálicos.
Ventanas:	Mamparas grandes de aluminio color negro y vidrio bronce, corredizas; en planta baja mampara de de perfiles de aluminio y vidrios fijos, con cortinas enrollables.
Tumbados:	Enlucidos y pintados.
Instalaciones:	Empotradas.
Baños:	Piezas nacionales, estándar.
Recubrimientos:	Zócalos de cerámica en baños.
Equipamiento:	Aire acondicionado central en el área de exhibición y ventas, con ductos vistos.

### 3. AVALÚOS:

#### 3.1 CRITERIOS GENERALES PARA LA VALORACIÓN:

- El avalúo comercial de un inmueble se entiende como el valor que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado, y un vendedor a recibir, por una propiedad, como justo y equitativo, de acuerdo a su localización, características generales y potencial utilización, actuando ambas partes libres de toda necesidad o urgencia.
- De conformidad con lo que establece el ANEXO No 1, VALUACIÓN DE INMUEBLES, de la Resolución JB-2014-3091 de la Junta Bancaria el inmueble deberá ser analizado mediante los enfoques de costo, de ingresos y de mercado, considerando en su aplicación aquellos factores o condiciones particulares que influyan o puedan influir significativamente en los valores, razonando y ponderando los resultados de la valuación por los enfoques en función de las características y destino del inmueble.

Si por alguna circunstancia plenamente fundamentada, algún enfoque de valuación no pudiese aplicarse, esto deberá indicarse en el avalúo, ya sea en las limitaciones al propio avalúo o bien, en las declaraciones del mismo.

#### 3.2 AVALÚO DE REPOSICIÓN:

##### • TERRENO:

Considerando la ubicación de esta predio en un sector de buena actividad comercial podemos asumir que su avalúo unitario es de, por lo menos, \$ 405,00 c/m<sup>2</sup>.

Ing. Enrique Pita García  
SC-RNP-2/087  
PA-2003-459

• **EDIFICACIÓN Y OBRAS CIVILES:**

Para establecer el avalúo de un inmueble debemos partir estimando su costo de construcción a precios actuales y le aplicamos un Factor de Depreciación, aplicando la fórmula de Ross-Heidecke, la misma que combina las correspondientes a sus años de servicio y la relacionada a sus condiciones de conservación, mediante la aplicación de la fórmula siguiente:

$$FD = \{1 - (E/VUT)^{1.4}\} \times C$$

En la que:

FD	FACTOR DE DEPRECIACIÓN
E	Vida consumida
VUT	Vida útil total
C	Estado de conservación y/o mantenimiento de acuerdo a la tabla de Ross-Heidecke

El factor C se establece a partir del cuadro siguiente:

C	FACTOR	CRITERIO
10	1,000	Nuevo
9	0,990	Nuevo
8	0,975	Regular
7	0,920	Regular
6	0,820	Reparaciones sencillas
5	0,660	Reparaciones sencillas
4	0,470	Reparaciones importantes
3	0,250	Reparaciones importantes
2	0,135	En desecho

**3.3 VIDA ÚTIL:**

Para la aplicación de la fórmula indicada tenemos los siguientes datos:

o Vida útil pasada:	11 años
o Vida útil total:	40 años
o Vida remanente:	29 años
o Coeficiente de mantenimiento:	0,66

El Factor de Depreciación es:

$$FD = \{1 - (11/40)^{1.4}\} \times 0,66 = 0,5517$$

El avalúo de reposición de este inmueble es:

ÍTEM	ÁREA m2	VALOR UNITARIO dólares/m2	FD	VALOR TOTAL dólares
TERRENO	300,00	405,00		121.500,00 ✓
EDIFICACIÓN	770,46	485,00	0,5517	206.155,45 ✓
<b>TOTAL</b>				<b>327.655,45 ✓</b>

Son: **TRESCIENTOS VEINTISIETE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCO 45/100 DÓLARES.**

**3.4 AVALÚO COMERCIAL:**

Para establecer el valor comercial de un inmueble a partir de su costo actual, aplicamos a este el Factor de Comercialización determinado por las Tablas de Herweert.

Ing. Enrique Pita García  
SC-RNP-2 087  
PA-2003-459

Este factor combina la Condición de la Oferta con la Condición de la Demanda, que en un momento determinado se aplica a un Bien Inmueble, dependiendo de las condiciones de oferta y demanda del segmento inmobiliario del mercado específico del bien analizado, de conformidad con la tabla siguiente:

COEFICIENTE DE OFERTA	CONDICIÓN	COEFICIENTE DE DEMANDA
1,65832	EXIGUA	0,60302
1,44224	ESCASA	0,69337
1,26493	BAJA	0,79056
1,11804	MODERADA	0,89443
1,00000	BALANCEADA	1,00000
0,89443	REGULAR	1,11804
0,79056	ALTA	1,26493
0,69337	CONSIDERABLE	1,44224
0,60302	EXCESIVA	1,65832

Para efecto de estimar este avalúo debemos tener presente que en el sector en el que se ubica esta inmueble la oferta de edificios de inmuebles de características similares es BAJA y la demanda ESCASA.

En consecuencia de lo anterior tenemos el siguiente **Factor de Comercialización**:

COEFICIENTE DE OFERTA	COEFICIENTE PROMEDIO	COEFICIENTE DE DEMANDA
BAJA 1,26493	0,97915	ESCASA 0,69337

De donde el **Valor Comercial** de esta propiedad sería:

AVALÚO DE REPOSICIÓN	FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN	VALOR COMERCIAL
\$ 327.655,45	0,97915	\$ 320.823,83
<b>TOTAL</b>		<b>\$ 320.823,83</b> ✓

Son: **TRESCIENTOS VEINTE MIL OCHOCIENTOS VEINTITRES 83/100 DÓLARES.**

Guayaquil, julio 12 de 2018

**ENRIQUE PITA GARCÍA**  
Ingeniero Civil  
Reg. Prof. # 01-G-690

Ing. Enrique Pita García  
SC-RNP-2 087  
PA-2003-459

### REGISTROS FOTOGRÁFICOS

1. Vistas parcial del área de exhibición y ventas en la planta baja:



2. Vistas de la bodega y cámara de frío en la primera planta:



3. Vistas de las áreas inconclusas en la segunda planta alta:



4. Vista del vecindario:



Ing. Enrique Pita García  
SC-RNP-2 087  
PA-2003-459

### Certificación de la aceptación del tutor

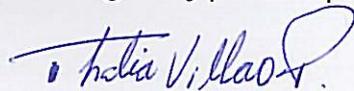
En mi calidad de Tutora del Proyecto de Investigación, nombrado por el Consejo Directivo del Instituto Superior Tecnológico Bolivariano de Tecnología.

#### CERTIFICO:

Que he analizado el proyecto de investigación con el tema: "Análisis de la Valorización de los Activos Fijos de los Supermercados Santa María", presentado como requisito previo a la aprobación y desarrollo de la investigación para optar por el título de:

#### TECNÓLOGA EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

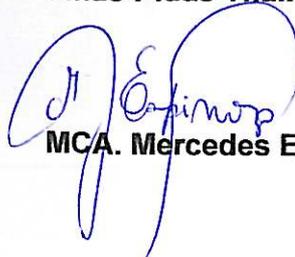
El problema de investigación se refiere a: ¿De qué manera afectará al patrimonio, la valorización de los Activos Fijos, de acuerdo con la determinación de la NIC 16 aplicadas a los Supermercados Santa María? ¿ubicada en la provincia del Guayas, cantón Duran, Av. Nicolás Lapentti, año 2018? El mismo que considero debe ser aceptado por reunir los requisitos legales y por la importancia del tema:



Presentado por la Egresada

**Villao Plúas Thalia del Rocío**

Tutora:



**MCA. Mercedes Espinoza Espinosa**



Factura: 001-002-000034952

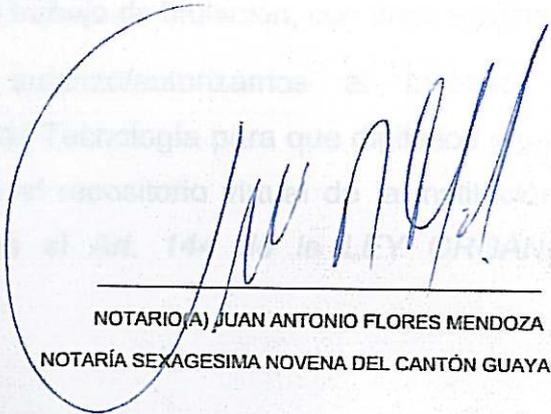


20200901069D00015

**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMAS N° 20200901069D00015**

Ante mí, NOTARIO(A) JUAN ANTONIO FLORES MENDOZA de la NOTARÍA SEXAGESIMA NOVENA , comparece(n) THALIA DEL ROCIO VILLAO PLUAS portador(a) de CÉDULA 0950354126 de nacionalidad ECUATORIANA, mayor(es) de edad, estado civil SOLTERO(A), domiciliado(a) en DURÁN-ELOY ALFARO, POR SUS PROPIOS DERECHOS en calidad de COMPARECIENTE; quien(es) declara(n) que la(s) firma(s) constante(s) en el documento que antecede CLAUSULA DE AUTORIZACIÓN PARA LA PUBLICACIÓN DE TRABAJOS DE TITULACIÓN, es(son) suya(s), la(s) misma(s) que usa(n) en todos sus actos públicos y privados, siendo en consecuencia auténtica(s), para constancia firma(n) conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe. La presente diligencia se realiza en ejercicio de la atribución que me confiere el numeral noveno del artículo dieciocho de la Ley Notarial -. El presente reconocimiento no se refiere al contenido del documento que antecede, sobre cuyo texto esta Notaria, no asume responsabilidad alguna. – Se archiva un original. GUAYAQUIL, a 4 DE ENERO DEL 2020, (11:57).

  
HALIA DEL ROCIO VILLAO PLUAS  
ÉDULA: 0950354126

  
NOTARIO(A) JUAN ANTONIO FLORES MENDOZA  
NOTARÍA SEXAGESIMA NOVENA DEL CANTÓN GUAYAQUIL



## CLÁUSULA DE AUTORIZACIÓN PARA LA PUBLICACIÓN DE TRABAJOS DE TITULACIÓN

Yo, VILLO PLUAS THALIA DEL ROCIO en calidad de autor(a) con los derechos patrimoniales del presente trabajo de titulación "Análisis del impacto que tiene la Valuación de los Activos Fijos en el Patrimonio del Supermercado Santa María S.A." de la modalidad de Semipresencial realizado en el Instituto Superior Tecnológico Bolivariano de Tecnología como parte de la culminación de los estudios en la carrera de Tecnología en Contabilidad y Auditoría, de conformidad con el Art. 114 del CÓDIGO ORGÁNICO DE LA ECONOMÍA SOCIAL DE LOS CONOCIMIENTOS, CREATIVIDAD E INNOVACIÓN reconozco a favor de la institución una licencia gratuita, intransferible y no exclusiva para el uso no comercial del mencionado trabajo de titulación, con fines estrictamente académicos.

Asimismo, autorizo/autorizamos al Instituto Superior Tecnológico Bolivariano de Tecnología para que digitalice y publique dicho trabajo de titulación en el repositorio virtual de la institución, de conformidad a lo dispuesto en el Art. 144 de la LEY ORGÁNICA DE EDUCACIÓN SUPERIOR.

VILLO PLUAS THALIA DEL ROCIO

Nombre y Apellidos del Autor



Firma

No. de cedula: (0950354126)





# CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 0950354126

Nombres del ciudadano: VILLAO PLUAS THALIA DEL ROCIO

Condición del cedulaado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/GUAYAS/GUAYAQUIL/BOLIVAR  
(SAGRARIO)

Fecha de nacimiento: 17 DE JUNIO DE 1993

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ESTUDIANTE

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: No Registra

Fecha de Matrimonio: No Registra

Nombres del padre: VILLAO POTES LEONID ELOY

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: PLUAS LOOR INES PAULA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 19 DE SEPTIEMBRE DE 2018

Condición de donante: NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 4 DE ENERO DE 2020

Emisor: INGEBORTH VANESSA ORTEGA MONCADA - GUAYAS-GUAYAQUIL-NT 69 - GUAYAS - GUAYAQUIL



*Thalia Villao P.*



*Vicente Taiano G.*

Lcdo. Vicente Taiano G.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación  
Documento firmado electrónicamente



## CERTIFICACIÓN DE ACEPTACIÓN DEL CEGESCIT

En calidad de colaborador del Centro de Gestión de la Información Científica y Transferencia de Tecnológica (CEGESCIT) nombrado por el Consejo Directivo del Instituto Superior Tecnológico Bolivariano de Tecnología.

### CERTIFICO:

Que el trabajo ha sido analizado por el URKUND y cumple con el nivel de coincidencias permitido según fue aprobado en el **REGLAMENTO PARA LA UTILIZACIÓN DEL SISTEMA ANTIPLAGIO INSTITUCIONAL EN LOS PROYECTOS DE INVESTIGACIÓN Y TRABAJOS DE TITULACIÓN Y DESIGNACIÓN DE TUTORES del ITB.**

Luis Alberto Andrade

Luis Alberto Andrade

Nombre y Apellidos del Colaborador  
CEGESCYT

Firma

