



**INSTITUTO SUPERIOR UNIVERSITARIO BOLIVARIANO DE  
TECNOLOGÍA**

**FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES Y SISTEMAS**

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

**TEMA:**

**ANÁLISIS DE LA APLICACIÓN DE LA NIC 16 PROPIEDAD,  
PLANTA Y EQUIPO EN LA EMPRESA TIENDAS  
INDUSTRIALES ASOCIADAS TIA S.A.**

**AUTORA:**

**RODRIGUEZ LUCAS KERLY MARGARITA**

**TUTORA:**

**MCA. MERCEDES JOHANNA ESPINOZA ESPINOZA**

**GUAYAQUIL – ECUADOR**

**2020**

## DEDICATORIA

A mis padres y a mi esposo por haber apoyado en este largo camino y darme aliento de fuerza para seguir adelante con mis sueños, y ser un ejemplo a seguir a mis hijas donde les hago ver que la dedicación y el esfuerzo se obtiene sus sueños, todo esto esté acompañado con un amor infinito que les tengo a todo ellos.

Rodríguez Lucas Kerly Margarita

## AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios por haberme dado una gran familia que me apoya incondicionalmente y siempre estuvieron a mi lado para así lograr con éxito mis metas. Por haberme demostrado todo su amor y apoyo para las tomas de decisiones.

En segundo lugar, agradezco a mis docentes del Instituto Superior Universitario Bolivariano de Tecnología y a la Cía. Tiendas Industriales Asociadas TIA S.A. por haber impartido conocimiento que desconocía y por el tiempo que me brindaban al momento de aclararme alguna duda en la parte profesional y laboral.

.

Rodríguez Lucas Kerly Margarita

**INSTITUTO SUPERIOR UNIVERSITARIO BOLIVARIANO DE  
TECNOLOGÍA**

**FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES Y SISTEMAS**

Proyecto previo a la obtención del título de: Tecnóloga en Contabilidad y  
Auditoría.

**Tema:**

“Análisis de la aplicación de la NIC 16 Propiedad, Planta y Equipo en la  
empresa Tiendas Industriales Asociadas TIA S.A.”

**Autora:** Rodríguez Lucas Kerly Margarita

**Tutora:** Mca. Mercedes Espinoza Espinoza

## RESUMEN

En la presente tesis se ha realizado estudios y encuesta en la compañía Tiendas Industriales Asociados TIA S.A, en conjunto de expertos en sus valoraciones, esta empresa necesitaba tener su valor actualizado en sus activos ya que sus activos estaban subvaluados comparado al valor del mercado y necesitaba estandarizar sus estados financieros para así poder ser leído a nivel mundial, dentro de esto necesita tener procesos para el reconocimiento de sus activos para la revalorización.

Después de los estudios realizado existe un mejoramiento en su patrimonio ya que hay un incremento en el apalancamiento financiero y esto ajuste darían un buen resultado para los accionistas al ver su patrimonio incremento

En el capítulo uno trata de la ubicación y situación del problema donde indica los beneficios y mejoramiento de la aplicación de esta norma, donde obtenemos sustento y bases legales para poder mejorar el patrimonio. En el capítulo dos vemos los antecedente y mejoras que obtiene la contabilidad y esta los beneficios de la aplicación de la norma. El capítulo tres nos indicar la trayectoria del crecimiento de la empresa y su enfoque al crecimiento de ella. En el capítulo cuatro nos indica el resultado de la encuesta realizada y los mejoramientos que necesita la empresa donde podemos obtener las ratios y estos nos indica el nivel que la empresa tiene para cubrir sus deudas, a su vez vemos la variación que la norma afecta en su aplicación.

**INSTITUTO SUPERIOR UNIVERSITARIO BOLIVARIANO DE  
TECNOLOGÍA**

**FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES Y SISTEMAS**

Proyecto previo a la obtención del título de: Tecnóloga en Contabilidad y Auditoría.

**Tema:**

“Análisis de la aplicación de la NIC 16 Propiedad, Planta y Equipo en la empresa Tiendas Industriales Asociadas TIA S.A.”

**Autora:** Rodríguez Lucas Kerly Margarita

**Tutora:** Mca. Mercedes Espinoza Espinoza

## ABSTRACT

In this thesis, studies and a survey have been carried out in the company Tiendas Industriales Asociados TIA SA, together with experts in their valuations, this company needed to have its updated value in its assets since its assets were undervalued compared to the market value and it needed standardize its financial statements in order to be read worldwide, within this it needs to have processes for the recognition of its assets for revaluation.

After the studies carried out there is an improvement in their equity since there is an increase in financial leverage and this adjustment would give a good result for shareholders to see their equity increase

In chapter one it deals with the location and situation of the problem where it indicates the benefits and improvement of the application of this norm, where we obtain support and legal bases to be able to improve the patrimony. In chapter two we see the antecedent and improvements that accounting obtains and this is the benefits of applying the standard. Chapter three will indicate the trajectory of the growth of the company and its approach to the growth of it. In chapter four he indicates the result of the survey carried out and the improvements that the company needs where we can obtain the ratios and these indicate the level that the company has to cover its debts, in turn we see the variation that the norm affects in your application.

## ÍNDICE GENERAL

CONTENIDOS:	PÁGINAS
TEMA:.....	i
DEDICATORIA .....	ii
AGRADECIMIENTO.....	iii
CERTIFICACIÓN DE LA ACEPTACIÓN DEL TUTOR; <b>Error! Marcador no definido.</b>	
RESUMEN.....	xi
ABSTRACT .....	xiii
ÍNDICE GENERAL .....	xiv
<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
Situación conflicto.....	2
Delimitación del problema .....	3
Formulación del problema.....	3
Evaluación del problema .....	3
VARIABLES DE LA INVESTIGACIÓN.....	4
Variable independiente.....	4
Variable dependiente.....	4
OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN .....	4
Objetivo general .....	4
Objetivos específicos.....	4
JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN .....	5
Justificación Teórica .....	5

Justificación Metodológica .....	5
Justificación Practica.....	5
<b>CAPÍTULO II.....</b>	<b>6</b>
<b>MARCO TEÓRICO .....</b>	<b>6</b>
Antecedentes históricos. ....	6
FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA .....	7
Concepto de contabilidad.....	7
Importación y necesidad de la contabilidad para la toma de decisiones. .....	8
Objetivo y descripción de contabilidad financiera. ....	8
Fundamentos de los activos fijos .....	10
Clasificación de los activos fijos:.....	10
Métodos de depreciación .....	11
Depreciación.....	12
Deterioro del activo.....	13
El patrimonio.....	17
Principales cuentas del patrimonio .....	18
Que el déficit.....	18
Que es superávit .....	19
Revolución de activos .....	19
Peritos valuadores.....	20
Otros resultados integrales (ORI).....	21
FUNDAMENTACION LEGAL.....	23
VARIABLES DE LA INVESTIGACIÓN.....	39
Revalorización .....	39
Patrimonio .....	40

DEFINICIONES CONCEPTUALES .....	40
<b>CAPÍTULO III.....</b>	<b>42</b>
<b>MARCO METODOLÓGICO .....</b>	<b>42</b>
Tiendas Industriales Asociadas TIA S.A. ....	42
Misión. ....	43
Visión.....	43
Ratios Financiero.....	48
DISEÑO DE INVESTIGACIÓN .....	51
Diseño.....	51
Metodología.....	51
Tipos de investigación.....	52
Población.....	53
Muestra.....	54
TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN .....	55
La entrevista .....	55
Técnica de entrevista. ....	55
<b>CAPÍTULO IV .....</b>	<b>57</b>
<b>ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS .....</b>	<b>57</b>
PLAN DE MEJORAS.....	61
Revaluó de edificio .....	63
Revaluó de terreno .....	68
INFORME: .....	71
Conclusiones .....	72
RECOMENDACIONES .....	73
<b>Bibliografía .....</b>	<b>81</b>

## Índice de Cuadros

Cuadro No. 1 Población.....	54
Cuadro No. 2 Muestra .....	54
Cuadro No. 3 Plan de mejoras .....	62
Cuadro No. 4 Informe Mayor Reserva de Edificio a dic. 2019 (Antes del ajuste) .....	64
Cuadro No. 5 Informe de visualización financiera de la Suc. 109 Machala. ....	65
Cuadro No. 6 Informe del perito evaluador de la Su. 109 Machala. ....	66
Cuadro No. 7 Informe Mayor Reserva de Terreno a dic. 2019 (Antes del ajuste) .....	68

## **CAPÍTULO I**

### **EL PROBLEMA**

#### **PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

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

Los bienes considerados como propiedad, planta y equipos son considerados un rubro con mayor importancia relativa en un estado de situación financiera es por ello que en una auditoria son activos que son revisados con mayor énfasis puesto que son los activos fijos que reflejan el mayor porcentaje de sus inversiones y esto se observa en los estados financieros. Todas las instituciones públicas y privadas para realizar su funcionamiento necesitan de ciertos bienes muebles e inmuebles asignados como propiedad, planta y equipo y esto se subdivide en: terreno, edificio, maquinarias y equipo, muebles de computación y activos intangibles.

En Latinoamérica la aplicación de las normas internacionales de información financiera es cada vez más tenaz ya que a través de sus recomendaciones y su correcta aplicación, nos permite identificar y diferenciar las cuentas como propiedad, planta y equipo y después registrar correctamente en los libros contables. La aplicación de la evaluación en los activos fijos permite mostrar un valor actualizado de sus activos fijos y de su patrimonio neto, la cual ayudara a enriquecer la situación patrimonial de las empresas llevando el valor de sus activos a valores razonables o valor de mercado como se lo conoce.

Esta norma se aplica en todo el mundo y por medio de esta persisten cambios y actualizaciones de forma recurrente y a su vez hay demandas de su aplicación ya que en ellas existen empresa que mejoran su capital y por lo consiguiente sus activos. Para poder aplicar esta norma deberá contratar un especialista en la revalorización y aplicar valores razonables y actualizadas.

### **Situación conflicto.**

La empresa Tiendas Industriales Asociadas T.I.A. S.A., se dedica a la venta por menor de productos variables de alimentación, bebidas, etc., la ubicación matriz es Luque 217 y Chimborazo, en el cantón Guayaquil, provincia del Guayas, la empresa tiene 80 años en la actividad económica del país. Por su crecimiento en la cadena de la tienda su aumento en activo es impresionante.

Uno de los principales problemas de la empresa es la falta de aplicación de la NIC 16 Propiedad, planta y equipo, ha ocasionado que no se efectúe una revaluación de los bienes inmuebles. Se nombrará las situaciones que conlleva la aplicación de la norma:

- Falta de valuación de sus bienes inmuebles
- Falta de contratación de un perito evaluador donde este estime el valor de sus activos fijos.
- Los saldos de sus activos son erróneos ya que no tiene un valor correcto en sus libros (Valor del mercado)
- Afectación en las cuentas de patrimonio
- Subvaluación del valor de sus bienes
- Los saldos de las cuentas no muestran la realidad económica

El presente trabajo de tesis se realizará para establecer el valor real de los bienes inmuebles con ello la aplicación de la NIC 16 Propiedad, planta y equipo, es necesario que la empresa establezca la realidad económica en sus cuentas patrimoniales y con ello se traiga proveedores de capital.

**Delimitación del problema**

**País:** Ecuador

**Región:** Costa

**Provincia:** Guayas

**Cantón:** Guayaquil

**Lugar:** La empresa Tiendas Industriales Asociadas TIA S.A.

**Campo:** Financiero

**Área:** NIC 16 Propiedad, Planta y Equipo

**Aspecto:** Incidencia en el patrimonio.

**Tiempo:** 2019

**Formulación del problema**

¿Qué incidencia tiene la aplicación de la NIC 16 Revalorización de Propiedad, Plata y Equipo en el patrimonio de la empresa Tiendas Industriales Asociadas TIA S.A., ubicado en Luque y Chimborazo, provincia Guayaquil, cantón Guayas en el año 2019

**Evaluación del problema**

**Delimitado.** - Se obtendrán los valores estimados a valor del mercado y esto a su vez afectará al patrimonio de Tiendas Industriales Asociadas TIA S.A.

**Claro.** - Se medirá el impacto de que va a causar en los activos y su aumento en el patrimonio de Tiendas Industriales Asociadas TIA S.A.

**Evidencia.** - Tienda Industriales Asociadas TIA S.A. no realiza la aplicación de la NIC 16 propiedad, planta y equipo y eso afecta a la rentabilidad para la toma de decisiones.

**Contextual.** - Se aplicará financieramente ya que es un problema para las grandes empresas según su tamaño el revaluó de activos.

**Relevante.** - Tienda Industriales Asociadas TIA S.A. constará con los valores reales en su patrimonio, en ella se conocerá en que bienes inmuebles obtendrá superávit o déficit.

**Originalmente.** - Es original ya que se aplicará la NIC 16 por primera vez en Tiendas Industriales Asociadas TIA S.A.

## **VARIABLES DE LA INVESTIGACIÓN**

### **Variable independiente**

NIC 16 Revalorización de Propiedad Planta y Equipo.

### **Variable dependiente**

Patrimonio.

## **OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN**

### **Objetivo general**

Estudiar la aplicación de la NIC 16 Propiedad, Planta y Equipo mediante la aplicación de la metodología contable para establecer su incidencia en el patrimonio de la empresa Tiendas Industriales Asociadas TIA S.A.

### **Objetivos específicos**

- Teorizar con visión financiera la aplicación de la NIC 16, enfatizando los cambios en el patrimonio de la empresa.
- Diagnosticar el estado actual del patrimonio en la empresa Tiendas Industriales Asociadas TIA S.A.
- Elaborar el informe final del análisis de la NIC 16, especificado la afectación del patrimonio en la empresa Tiendas Industriales Asociadas TIA S.A.

## **JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN**

### Justificación Teórica

La aplicación de la NIC.16 Propiedad, Planta y Equipo en la Empresa Tiendas Industriales Asociadas T.I.A S.A., es el propósito de esta investigación que busca visualizar los efectos y las variaciones que su aplicación pueda causar en el patrimonio y que beneficio puede obtener dicha empresa al momento de visualizar si existe un superávit o déficit en su Patrimonio. Esto servirá para que la empresa puede realizar la toma de decisiones correcta y seguir con sus metas asignadas en su crecimiento.

### Justificación Metodológica

La utilidad práctica de la investigación se obtiene a partir del estudio de la aplicación de la NIC 16 Propiedad, Planta y Equipo, en el proceso se hace uso de la metodología contable y como resultado se establece la incidencia de dicha aplicación en el patrimonio de la empresa Tiendas Industriales Asociadas TIA S.A.

### Justificación Practica.

Esta investigación se la realizará para obtener los procesos contable correctos con sus valores en libros depurado basados en las normas según indica la NIC. 16, para su aplicación y ajuste al realizarse.

## CAPÍTULO II

### MARCO TEÓRICO

#### **Antecedentes históricos.**

Concepto de la contabilidad, es necesario considerar algunas generalidades básicas, como los antecedentes históricos en el planeta y la necesidad de converger los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados (PCGA) hacia la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). De esta manera el estudiante se podrá ubicar en el contexto de lo que es hoy la ciencia contable y del desarrollo de la profesión de contador público.

La Internacional Accounting Standard Committee (IASC), fundada en 1973 y hasta el 2001, creó las 41 IAS/NIC (Normas Internacionales de Contabilidad), de las cuales están vigentes 29, porque algunas de ellas fueron incorporadas en las NIIF y en las SIC, que son las interpretaciones. Desde el 2001, la Internacional Accounting Standard Board (IASB) ha emitido 16 IFRS/NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera -NIIF-, como se conocen en el lenguaje español) con sus correspondientes IFRIC o CINIIF (interpretaciones de las NIIF):

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, el 9 de julio de 2009, publicó las NIIF para pequeñas y medianas entidades (NIIF para pymes), y desde entonces ha elaborado material de formación sobre la NIIF para pymes, basado en sus 35 secciones mediante módulos de formación elaborados por el SMEIG.

Otra de las principales convergencias ha sido entre el IASB y el FASB (Financial Accounting Standard Board) de Estados Unidos.

Estos organismos firmaron un memorándum de entendimiento en el 2002 (denominado Norwalk Agreement) para que en el largo plazo se consiguiera la uniformidad de ambos conjuntos de normas contables.

En el caso ecuatoriano, la Superintendencia de Compañías, mediante resolución, adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera

(NIIF) y determino que su aplicación sea obligatoria a las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia para el registro, preparación y presentación de estados financieros a partir del primero de enero de 2009 como periodo de transición.

El profesional de la contaduría pública, además de desempeñar los cargos de contador, revisor fiscal, auditor, analista financiero y hasta gerente, hoy tiene que ser asesor de implementación y desarrollo de la adopción de las NIIF. Por esta razón es necesario emprender un estudio concienzudo sobre todos los elementos de las NIIF para grandes empresas y de las NIIF para pymes.

El trabajo del asistente contable se proyecta en las empresas como un apoyo fundamental que le permitirá al contador trascender los campos del registro o teneduría de libros y de la presentación de estados financieros, porque debe dedicarse al análisis e interpretación de la información de la empresa y de los hechos reales de la economía para poder hacer varios tipos de lectura de los resultados, además de la proyección de todas las operaciones, tanto operativos como estratégicas, en varios escenarios. Son estas las razones que exigen, de las personas que se inician en los temas de contabilidad, mucha dedicación y actualización sobre el tema para poder generar beneficios a los dueños de la empresa, al Estado en calidad de impuestos, a los empleados en la calidad de beneficios laborales y a todas las personas que participan en la cadena de las actividades económicas. (Fierro Martinez & Fierro Celis , 2015)

## **FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA**

### Concepto de contabilidad

Durante su transcurso se encuentran, en sus principios, formas rudimentarias de anotaciones a través de señales, signos y otros simbolismos que intentaban reemplazar la memoria o como algunos la

llamaban: la contabilidad mental. Tal como va lo mencionaremos, existen antecedentes en las Sagradas Escrituras sobre anotaciones referidas a cosechas, censos, etc. En las civilizaciones egipcias y luego en las fenicias, aparecen los escribas que eran los encargados de las anotaciones. También existen antecedentes de administración pública y de finanzas publicas entre los griegos y los romanos juntos a los primeros libros que contenían anotaciones económicas. (VAZQUEZ & BONGIANINO, 2008)

Importación y necesidad de la contabilidad para la toma de decisiones.

Su importancia radica en que sirve al empresario como instrumento de control y como medio de información indispensable para conocer el resultado de las operaciones de su negocio. Es necesaria ya que a través de ella se da a conocer la situación financiera de las operaciones económicas es un momento o periodo determinado. Se constituye como un elemento de juicio y vigilancia de los recursos con que cuenta la entidad económica y se ve reflejada en los estados financieros, los cuales son un medio técnico para proporcionar información. (Guerrero Reyes & Galindo Alvarado, 2014)

Objetivo y descripción de contabilidad financiera.

El objetivo de los estados financieros es proveer información que sea útil y comprensible para aquellas empresas que no se negocian en bolsa o manejen recursos del público, sobre la situación financiera, el desempeño y los flujos de efectivo de las Pequeñas y Medianas Empresas denominadas PYMES. (Estupiñan Gaitan, 2017)

### **Campos de la contabilidad**

Para Solorio (2012) los campos de la contabilidad se dividen en:

Contabilidad Financiera. - Sistema de información que expresa en términos cuantitativos y monetarios las transacciones que realiza una entidad económica, así como ciertos acontecimientos económicos que le afectan,

con el fin de proporcionar información útil y segura a usuarios externos a la organización.

Contabilidad Administrativa. - Sistema de información al servicio de las necesidades internas de la administración, con orientación pragmáticas destinada a facilitar las funciones administrativas internas de planeación y control, así como a las tomas de decisiones.

Contabilidad de Costos. - Es una rama importante de la Contabilidad Financiera, que, implantada e impulsada por las empresas industriales, permite conocer el costo de producción de sus productos, fundamentalmente la determinación de los costos unitarios, mediante el adecuado control de sus elementos; materia prima, mano de obra y gastos indirectos de fabricación.

### **Que es la contabilidad comercial**

La empresa puede definirse como una unidad económica en la que se combina una serie de factores productivos (materiales, humanos, tecnológicos) para producir bienes o servicios que serán vendidos en el mercado, con el objeto de obtener el máximo beneficio. Esta se divide en varios ciclos: producción, comercial y económico. (Rey Pombo, 2103)

### **Clasificación del activo**

Para Gonzales y Moreno (2015) los activos se clasifican según la NIC 16 en:

Activos para uso propio, que el ente económico tiene para el desarrollo de un objetivo o función.

Activos mantenidos para alquilar, su objetivo es no espera ser utilizada en el desarrollo del objetivo social.

Activos para uso futuro determinado, cuenta con una serie de bienes que en el momento no cuenta con una destinación específica, pero en el tiempo o futuro se espera dar una destinación específica.

Activos que son mantenidos para la venta, son caracterizados desde un inicio para el uso de la entidad para el desarrollo de su función u objetivo

social, pero por la circunstancia propias y naturales de la actividad económica cambia su finalidad.

#### Fundamentos de los activos fijos

Los activos fijos son activos a largo plazo relativamente permanentes como el equipo, la máquina, los edificios y el terreno. Otros nombres que describen los activos fijos son activos no circulantes. Tiene las características siguientes; Existen físicamente y, por lo tanto, son activos tangibles, pertenecen a la empresa, la cual los usa en sus operaciones normales, no se ofrecen para venta como parte de las operaciones normales. (Carl S. Warren, 2016)

#### Clasificación de los activos fijos:

Para Guzmán y Romero (2005) la clasificación de los activos se divide en varios grupos:

Activos fijos tangibles de planta no depreciable son bienes de una organización que se pueden tocar o palpar y que no pierde su valor por su uso.

Activos fijos tangibles de planta depreciables es la depreciación línea recta, en la que anualmente se deprecia una cantidad uniforme hasta cumplir con el objetivo de depreciar el activo totalmente.

Activos fijos tangibles agotable en la medida en que se explotan se agotan, pues los recursos naturales son limitados.

Activos fijos tangibles no amortizables se registran aquellos activos que representan derecho de carácter permanente para la empresa.

Activos fijos tangibles amortizable son derechos de las empresas relacionadas con el objeto social al negocio, con carácter de permanencia, pero que pierden valor al paso del tiempo.

## Métodos de depreciación

Para Herz (2015) la empresa deberá considerar un método de depreciación para sus bienes inmuebles, para poder observar su mejor resultado de desgaste o deterioro que obtenga su activo. Se menciona dos de ellas:

- Método de depreciación en línea recta
- Método de las unidades producción
- Método de los índices crecientes
- Método de los índices decrecientes

### Método de depreciación en línea recta

Se basa en la determinación de un gasto por depreciación fijo a lo largo de la vida útil del activo. El tiempo es el parámetro que determine el monto del gasto.

$$\text{Depreciación} = \frac{\text{VB} - \text{VR}}{\text{VU}}$$

Fecha	Código de cuenta	Descripción de cuenta	Debe	Haber
30/11/2012	68	Gasto de depreciación	XXX	
	39	Depreciación Acumulada		XXX
		Por depreciación mensual	XXX	XXX

### Método de depreciación por unidades producidas.

Bajo este método, la vida útil del activo fijo se expresa en términos de unidades de producción, que pueden ser físicas, horas trabajadas, kilómetros recorridos, etc.

$$\text{Depreciación} = \frac{\text{VB} - \text{VR}}{\text{VU}} \times \text{Unidades producidas en el periodo}$$

Cuando se utiliza este método de depreciación, se debe llevar un control de las unidades producidas en cada periodo por registrar.

### **Modelo de costo histórico y valor razonable.**

Para los activos el costo histórico es el importe de efectivo o equivalente al efectivo pagado o el valor razonable de la contraprestación entregada para adquirir el activo en el momento de su adquisición.

Valor razonable es el importe por el cual puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesado y debidamente informado, que realizan una transacción en condiciones de independencia mutua. (Fierro Martínez & Fierro Celis , 2015)

### **Depreciación**

Corresponde a la distribución sistemática del costo de un elemento de propiedad, planta u equipo, durante su vida útil. Esta distribución se hará en forma de un cargo periódico por depreciación del activo, el cual formará parte de los gastos de operación del Estado de Resultado Integral, salvo que este forme parte del costo de otro activo.

Este proceso de depreciación dará inicio cuando el activo esté listo para su uso, es decir cuando se encuentre en la ubicación y en las condiciones necesarias para operar de la forma prevista por la gerencia y no necesariamente cuando comience a operar, ya que ambos momentos podrían no coincidir.

La NIIF poseen enfoque de componentes, mediante el cual una entidad al momento de adquirir un activo de propiedad, planta y equipo, debe analizar los principales elementos que lo componen, ya que además de tener un costo individual importante y debido a las características propias de cada componente, puede que cada componente del activo se deprecie de forma separada, ya que su vida útil y el método de depreciación aplicable son

distinto. Este tema será presentando más adelante dentro de este mismo capítulo.

Para el cálculo de la depreciación se debe considerar los siguientes elementos: valor residual, vida útil, método de depreciación. (Guzman, 2015).

#### Deterioro del activo

Según la NIC 36, si el importe recuperable de un activo es inferior a su importe en libros registrado, entonces se entiende que se ha producido un deterioro del valor del activo, que debe ser reconocido contablemente de forma inmediata como una pérdida de valor por deterioro. Una pérdida por deterioro es, pues, el importe por el que el importe en libros de un activo excede su importe recuperable. En consecuencia, el reconocimiento de la pérdida por deterioro implica reducir el importe en libro hasta el importe recuperable.

El importe recuperable del activo a una fecha determinada se define como el mayor entre el precio de venta neto de un activo (la cantidad que puede obtenerse de la venta de un activo en una transacción libre entre partes informadas y actuando con independencia mutua, una vez deducidos los costos de enajenación o abandono) y su valor de uso para la empresa (calculado como el valor actual de los flujos futuros estimados de efectivo que se espera que se deriven tanto del funcionamiento del activo como de su eventual enajenación a abandono al final de su vida útil). (Boar & Perramon, 2020)

#### **Políticas contables**

Para Uribe (2016) podremos elegir como política contable el método de costo (párrafo 30) o el modelo de revalorización (párrafo 31), y aplica esa política a todos los elementos que pertenezcan a la misma clase de activos.

**Modelo del costo.** - Con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de activo fijo se contabilizará al costo, menos cualquier

depreciación acumulada posterior y de pérdida acumuladas por deterioro de valor posteriores.

**Modelo de revalorización.** - Con posteridad a su reconocimiento como activo, un elemento de activo fijo cuyo valor justo puede valorizarse con fiabilidad, se contabilizará por sus valores revalorizado, que es su valor justo, en el momento de la revalorización, menos cualquier depreciación acumulada posterior y de pérdidas acumuladas por deterioro de valor posteriores. Las revalorizaciones se harán con suficiente periodicidad, para asegurar que el valor de libros no difiera significativamente del que podría determinarse utilizando el valor justo en la fecha del balance general.

### **Fecha de vigencia**

Una entidad aplicará esta Norma para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2005. Se aconseja su aplicación anticipada. Si una entidad aplicase esta Norma en un periodo que comience antes del 1 de enero de 2005, revelará este hecho. Una entidad aplicará las modificaciones del párrafo 3 en los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2006. Si una entidad aplica la NIIF 6 para un periodo anterior, dichas modificaciones deben ser aplicadas para ese periodo anterior. La NIC 1 Presentación de Estados Financieros (revisada en 2007) modificó la terminología utilizada en las NIIF. Además, modificó los párrafos 39, 40 y 73(e) (iv). Una entidad aplicará esas modificaciones a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2009. Si una entidad utiliza la NIC 1 (revisada en 2007) en un periodo anterior, aplicará las modificaciones a dicho periodo. (Deloitte, 2013)

### **Que son los estados financieros**

Los estados financieros son la manifestación fundamental de la información financiera; son la representación estructurada de la situación y desarrollo financiero de una entidad a una fecha determinada o por un periodo definido. Su propósito general es proveer información de una entidad acerca de la posición financiera, del resultado de sus operaciones y los cambios en su capital contable o patrimonio contable y en sus recursos o

fuentes, que son útiles al usuario general en el proceso de la toma de decisiones económicas.

Los estados financieros también muestran los resultados del manejo de los recursos encomendados a la administración de la entidad, por lo que, para satisfacer ese objetivo, deben proveer información sobre la evaluación de: los activos, los pasivos, el capital contable o patrimonio contable, los ingresos, costos o gastos, los cambio en el capital contable o patrimonio contable, y los flujos de efectivo o, en su caso, los cambios en la situación financiera. (Róman Fuentes, 2019)

### **Estados financieros básicos**

Para Román (2019) los estados financieros básicos que se deben utilizar en las entidades para poder mostrar la situación económica que poseen son los siguientes:

- El estado de situación financiera, también llamado estado de posición financiera o balance general, que muestra información relativa a una fecha determinada sobre los recursos y obligaciones financieros de la entidad; por consiguiente, los activos en orden de su disponibilidad, revelando sus restricciones; los pasivos atendiendo a su exigibilidad, revelando sus riesgos financieros; así como, el capital contable o patrimonio contable a dicha fecha.
- El estado de resultado integral (presentado en uno o en dos estados, de acuerdo a la NIF B-3), para entidades lucrativas o, en su caso, estado de actividades, para entidades con propósitos no lucrativos, que muestra la información relativa al resultado de sus operaciones en un periodo y, por ende, de los ingresos, gastos; así como, de la utilidad (perdida) neta o cambio neto en el patrimonio contable resultante en el periodo.
- El estado de cambios en el capital contable en el caso de entidades lucrativas, que muestra los cambios en la inversión de los accionistas o dueños durante el periodo; y

- El estado de flujo de efectivo, que indica información acerca de los cambios en los resultados y las fuentes de financiamiento de la entidad en el periodo, clasificados por actividades de operación, de inversión y financiamiento.
- Las notas a los estados financieros son parte integrante de los mismo, y su objeto es complementar los estados básico con información relevante. Lo estados financieros tienden progresivamente a incrementar su ámbito de acción, aspirando a satisfacer las necesidades del usuario general más ampliamente.

### **Importancia de los estados financieros**

Para Román (2017) la importancia de la utilización de los estados financiero para todo tipo de actividad económica son las siguientes:

- Toma de decisiones de inversión o asignación de recursos a las entidades.
- Toma de decisiones de otorga crédito por parte de los proveedores y acreedores que esperan una retribución justa por la asignación de recursos o créditos.
- Evaluar la capacidad de la entidad para generar recursos o ingresos por sus actividades operativas;
- Distinguir el origen y las características de los recursos financieros de la entidad, así como el rendimiento de los mismos.
- Formarse un juicio de como se ha manejado la entidad, y evaluar la gestión de la administración, y
- Conocer de la entidad, entre cosas, su capacidad de crecimiento, la generación y aplicación del flujo de efectivo, su productividad, los cambios en sus recursos y en sus obligaciones, el desempeño de la administración, su capacidad para mantener el capital contable o patrimonio contable.

## **Características de los estados financieros**

Para Román (2019) los Estados Financiero, son la manifestación fundamental de la información financiera de las entidades; las características que estos deben reunir, son similares a las señaladas en la NIF A-4; es decir, las que corresponden a las Características Cualitativas de la Información Financiera, que son:

- Utilidad: Como características fundamentales
- Confiabilidad: Que a su vez implica la veracidad, representatividad, objetividad, verificabilidad e información suficiente.
- Relevancia: Que implica la posibilidad de predicción y confirmación y la importancia relativa.
- Compresibilidad
- Comparabilidad.

### El patrimonio

Se puede definir el patrimonio como el conjunto de bienes, derechos y obligaciones pertenecientes a una cantidad económica, y que constituyen los medios económicos y financieros a través de los cuales aquella puede cumplir sus fines. Cuando un empresario se plantea poner en marcha un negocio, lo primero que debe conocer es que medios económicos necesitan para que estas funciones, es decir, la inversión que requiere su negocio para que se pueda ejercer su actividad: un local, muebles, equipos de oficina, vehículos, mercancías para vender, etc.

Estos medios económicos tienen un precio, lo que indica que el empresario tiene que buscar los medios financieros necesarios que le permitan adquirir tales inversiones. Para cubrir estas necesidades financieras el empresario puede acudir a su patrimonio particular, pedir prestado a terceros dicha cantidad, o una combinación de ambas. Así pues, los medios financieros son el origen de los medios económicos, es decir, posibilitan la adquisición de los bienes y derechos que la empresa va a utilizar en su actividad. Por ello reciben el nombre de fuentes de financiación, distinguiéndose entre

fuerza de financiación propia (lo aportado por el o los propietarios) y fuerza de financiación ajenas (lo aportado por terceros).

Todo este conjunto de bienes, derechos y obligaciones de pago de una empresa es lo que se llama patrimonio. (Muñoz Orcera & Marquez Vigil, 2011)

#### Principales cuentas del patrimonio

Para González (2016) las principales cuentas que representan los elementos patrimoniales de pasivo no exigible o neto son;

- Capital Social (100): valor de las aportaciones dinerarias o no dinerarias que figuran como capital en las escrituras de las sociedades que revistan forma mercantil.
- Capital (102): valor de la aportaciones dinerarias y no dinerarias, realizadas a la empresa por el propietario cuando se trata de una empresa individual.
- Reserva Legal (112): beneficios obtenidas en la empresa que, en vez de repartirse entre los socios, se dejan en la está para financiar el activo.
- Resultado del ejercicio (129): resultado, positivo o negativos, del último ejercicio cerrado, pendiente de aplicación.

#### Que el déficit

Para Córdoba (2012) la función principal del sistema financiero en una economía de mercado, es captar los excedentes de los ahorradores o unidades de gasto con superávit y canalizarlos hacia los prestatarios público y privados o unidades de gastos con déficit, función que reviste gran importancia por dos razones fundamentales:

- Primera. No existe coincidencia, de ahorradores e inversiones, ya que las unidades que tienen déficit son distintas de a que tienen superávit.

- Segunda. No hay coincidencia de los requerimientos de los ahorradores y los inversores con relación al grado de liquidez, seguridad y rentabilidad de los activos emitidos por estos últimos.

#### Que es superávit

El superávit de revaluación de un elemento de propiedad, planta y equipo incluido en el patrimonio podrá ser transferido directamente a ganancias acumuladas, cuando se produzca la baja en cuentas del activo. Esto podría implicar la transferencia total del superávit cuando la entidad disponga del activo. No obstante, parte del superávit podría transferirse a medida que el activo fuera utilizado por la entidad. En ese caso, el importe del superávit trasferido sería igual a la diferencia entre la depreciación calculada según el valor revaluado del activo y la calculada según su costo original. (Guevara Guzmán, 2015)

#### Asiento contable.

Fecha	Descripción	Debe	Haber
30/12/2019	Superávit por revaluación	XXX	
	Utilidad Retenida		XXX
	P/R Ajuste de Superávit en propiedad, planta y equipo		

Elaborado por: Rodríguez Lucas Kerly Margarita

#### Revolución de activos

Después de su conocimiento como activo, el elemento de propiedad, planta y equipo cuyo valor razonable se puede medir confiablemente se tiene que cargar a su cantidad revaluada, siendo esta su valor razonable a la fecha de la revaluación menos cualquier depreciación acumulada subsecuente y las perdidas subsecuentes acumuladas por deterioro Las revoluciones se tienen que hacer con suficiente regularidad para asegurar que la cantidad cargado no difiere materialmente de la que se determinaría usando el valor

razonable a la fecha del balance general. Están contempladas algunas situaciones particulares:

- i. Si se revalúa un elemento de propiedad, planta y equipo, se tiene que revaluar toda la clase de propiedad, planta y equipo a la cual pertenece ese activo.
- ii. Si como resultado de la revaluación se incrementa la cantidad cargada de un activo, el incremento se tiene que acreditar directamente al patrimonio como superávit por revaluación. Sin embargo, el incremento se tiene que reconocer en utilidad o pérdida en la extensión en que reverse una disminución por revaluación del mismo activo que previamente se reconoció en utilidad o pérdida. (Mantilla B, 2105)

#### Peritos valuadores

La extensión en la cual el valor razonable de la propiedad para inversión (tal y como se mide y revela en los estados financieros) se basa en una valuación realizada por un valuador independiente que tiene una calificación profesional reconocida y relevante y tiene experiencia reciente en la localidad y categoría de la propiedad para inversión que se está evaluando.

Si no hubiera habido tal valuación, se tiene que revelar ese hecho. (Mantilla B, 2105)

El artículo 3, del Reglamento del Código Fiscal de la Federación, establece; que los avalúos que se practiquen para efectos fiscales tendrán vigencia de un año, contado a partir de la fecha en que se emitan, para la cual, las Autoridades Fiscales aceptaran los avalúos en relación con los bienes que se ofrezcan para garantizar el interés fiscal o cuando sea necesario contar con un avalúo en términos de lo previsto. (Díaz Castrejón, 2017)

## Otros resultados integrales (ORI)

Para Pérez Cervantes, Biese Decker, Cortés Moreno, García Bojorges, & Gras Gas (2019) el ORI este rubro, es la entidad debe presentar los movimientos del periodo relativos a cada uno de los otros resultados integrales (ORI) clasificados por naturaleza, su impuesto a la utilidad y su PTU, relativos; para ellos, puede presentar dichos resultados, ya sea:

- Antes de los efectos fiscales y mostrando en renglones por separado los importes del impuesto a la utilidad, así como de la PTU relativos a dichos ORI, o
- Netos de los efectos de impuesto a la utilidad y PTU relacionados y desglosando estas partidas en notas a los estados financieros.

En la situación financiera, el saldo acumulado de los ORI debe presentarse dentro del capital contable en forma separada de las utilidades o pérdidas netas acumuladas.

Con base en la NIF A-5, párrafo 66<sup>a</sup>, los ORI “son ingresos, costos y gastos que, si bien ya están devengados, están pendientes de realización, pero, además:

- Su realización se prevé a mediano o largo plazo; y
- Es probable que su importe varíe debido a cambios en el valor razonable de los activos o pasivos que les dieron, motivos por el cual, podrían incluso no realizarse en una parte o en su totalidad.

También la NIF A-5 establece, en su párrafo 66B, que “debido al riesgo que tienen de no realizarse, se considera cuestionable la distribución de los ORI por parte de los propietarios de la entidad. Por lo tanto, los ORI deberán presentarse:

- En el estado de resultado integral, inmediatamente después de la utilidad o pérdida neta; es decir, deben presentarse en forma separada de la utilidad o pérdida neta;

- En el estado de situación financiera, dentro del capital contable, en forma separada de las utilidades o pérdidas netas acumuladas”.

El párrafo 66C de la NIF A-5 requiere que: “Al momento de realizarse, los ORI deben reciclarse. Es decir, deja de reconocerse en la utilidad o pérdida neta del periodo en el que se realice los activos o pasivos que les dieron origen. Por lo tanto, reciclar implica mostrar en la utilidad o pérdida neta del periodo, y después en utilidades o pérdidas netas acumuladas, conceptos que en su periodo anterior fueron reconocidos como ORI”.

### **Antecedentes Referenciales**

Con el propósito de soportar adecuadamente la investigación la autora ha tomado ciertas opiniones de temas similares que han aportado en la investigación, desarrollo y estudio en mención a este tema, de los cuales se obtuvo directrices para el desarrollo del mismo:

Para Almeida (2011) en su tesis de modelo de administración y valoración de activo fijo indica como reconocer un activo y sus efectos en la revalorización de esta las instituciones educativas, específicamente en el Colegio María de la Merced-Portoviejo, periodo 2011, Ingeniero Comercial con Especialización en Contabilidad y Auditoría, Universidad Politécnica Salesiana, Sede Quito.

“Un activo fijo se toma en cuenta sus condiciones esenciales, el fondo y una realidad económica y no solo su forma legal.” Y “El activo se registra por el importe revalorizado; es decir se es necesario se realizan ajustes para dar un mayor valor a la propiedad, planta y equipo”.

En esta tesis nos aclara más la visión, los efectos y variaciones de lo que va a ocurrir al momento de aplicar de la NIC 16 en el patrimonio.

Para Robayo (2016) es su tesis impacto financiero de las NIIF en el patrimonio de las Pymes en Cali, periodo 2016, Facultad de Ciencias Económicas, Administrativas y Contables, Universidad Libre Sección Cali; nos indica:

“Específicamente los cambios estructurales se reflejan en la cuenta patrimonio, la cual se puede reducir si los activos que se van a cancelar o

anular por no corresponder a bienes representados en dinero, derecho o retiro de pasivos que no son verdaderas cuentas por pagar, reflejándose en la cuenta de patrimonio, o puede ocurrir que estas correcciones se compensen y el aumento o disminución en la cuenta de patrimonio sea mínima”.

En esta tesis no indica el efecto en el patrimonio y a su la aplicación correcta de valor razonable de los activos fijos.

Para Julca (2019) en su tesis nos indica la aplicación de la NIC 16 y sus efectos en los estados financieros en la empresa Tubonorte S.A., periodo 2019, Facultad de Negocios carrera de contabilidad y finanzas, Universidad Privada del Norte, Trujillo-Perú, nos menciona:

“El fin de conocer y analizar la situación actual de los activos fijos en función a lo expresando por la NIC 16, tal es así de que se determinó efectuar la componentización para los activos fijos, y realizar los ajustes al costo y depreciación a través de la tasación efectuada a los activos de la empresa por un profesional competente”.

## **FUNDAMENTACION LEGAL**

### **Según la NIC 1: “Presentación de los estados financieros”.**

**Objetivo** Esta Norma establece las bases para la presentación de los estados financieros de propósito general para asegurar que los mismos sean comparables, tanto con los estados financieros de la misma entidad correspondientes a periodos anteriores, como con los de otras entidades. Esta Norma establece requerimientos generales para la presentación de los estados financieros, guías para determinar su estructura y requisitos mínimos sobre su contenido.

**Alcance** Una entidad aplicará esta Norma al preparar y presentar estados financieros de propósito de información general conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). En otras NIIF se establecen los requerimientos de reconocimiento, medición e información a revelar para transacciones y otros sucesos. Esta Norma no será de

aplicación a la estructura y contenido de los estados financieros intermedios condensados que se elaboren de acuerdo con la NIC 34 Información Financiera Intermedia. Sin embargo, los párrafos 15 a 35 se aplicarán a estos estados financieros. Esta Norma se aplicará de la misma forma a todas las entidades, incluyendo las que presentan estados financieros consolidados de acuerdo con la NIIF 10 Estados Financieros Consolidados y las que presentan estados financieros separados, de acuerdo con la NIC 27 Estados Financieros Separados. Esta Norma utiliza terminología propia de las entidades con ánimo de lucro, incluyendo las pertenecientes al sector público. Si las entidades con actividades sin fines de lucro del sector privado o del sector público aplican esta Norma, podrían verse obligadas a modificar las descripciones utilizadas para partidas específicas de los estados financieros, e incluso para éstos. Similarmente, las entidades que carecen de patrimonio, tal como se define en la NIC 32 Instrumentos Financieros: Presentación (por ejemplo, algunos fondos de inversión colectiva), y las entidades cuyo capital en acciones no es patrimonio (por ejemplo, algunas entidades cooperativas) podrían tener la necesidad de adaptar la presentación en los estados financieros de las participaciones de sus miembros o participantes.

**Definiciones** Los términos siguientes se usan, en esta Norma, con los significados que a continuación se especifican: Los estados financieros con propósito general (denominados “estados financieros”) son aquellos que pretenden cubrir las necesidades de usuarios que no están en condiciones de exigir informes a la medida de sus necesidades específicas de información. Impracticable La aplicación de un requisito será impracticable cuando la entidad no pueda aplicarlo tras efectuar todos los esfuerzos razonables para hacerlo. Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) son las Normas e Interpretaciones emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Esas Normas comprenden: (a) las Normas Internacionales de Información Financiera; (b) las Normas Internacionales de Contabilidad; (c) las Interpretaciones CINIIF; y (d) Interpretaciones SIC.1 Material o con importancia relativa: La

información es material o tiene importancia relativa si su omisión, expresión inadecuada o ensombrecimiento podría esperarse razonablemente que influya sobre las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros con propósito general toman a partir de los estados financieros, que proporcionan información financiera sobre una entidad que informa específica.

**Los propietarios son poseedores de instrumentos clasificados como patrimonio.**

El resultado del periodo es el total de ingresos menos gastos, excluyendo los componentes de otro resultado integral. Los ajustes por reclasificación son importes reclasificados en el resultado en el periodo corriente que fueron reconocidos en otro resultado integral en el periodo corriente o en periodos anteriores. El resultado integral total es el cambio en el patrimonio durante un periodo, que procede de transacciones y otros sucesos, distintos de aquellos cambios derivados de transacciones con los propietarios en su condición de tales. El resultado integral total comprende todos los componentes del “resultado” y de “otro resultado integral”. Los propietarios son poseedores de instrumentos clasificados como patrimonio. El resultado del periodo es el total de ingresos menos gastos, excluyendo los componentes de otro resultado integral. Los ajustes por reclasificación son importes reclasificados en el resultado en el periodo corriente que fueron reconocidos en otro resultado integral en el periodo corriente o en periodos anteriores. El resultado integral total es el cambio en el patrimonio durante un periodo, que procede de transacciones y otros sucesos, distintos de aquellos cambios derivados de transacciones con los propietarios en su condición de tales. El resultado integral total comprende todos los componentes del “resultado” y de “otro resultado integral”. Aunque esta Norma utiliza los términos “otro resultado integral”, “resultado” y “resultado integral total”, una entidad puede utilizar otros términos para denominar los totales, siempre que el significado sea claro. Por ejemplo, una entidad puede utilizar el término “resultado neto” para denominar al resultado.

## **Finalidad de los estados financieros**

Los estados financieros constituyen una representación estructurada de la situación financiera y del rendimiento financiero de una entidad. El objetivo de los estados financieros es suministrar información acerca de la situación financiera, del rendimiento financiero y de los flujos de efectivo de una entidad, que sea útil a una amplia variedad de usuarios a la hora de tomar sus decisiones económicas. Los estados financieros también muestran los resultados de la gestión realizada por los administradores con los recursos que les han sido confiados. Para cumplir este objetivo, los estados financieros suministrarán información acerca de los siguientes elementos de una entidad: (a) activos; (b) pasivos; (c) patrimonio; (d) ingresos y gastos, en los que se incluyen las ganancias y pérdidas; (e) aportaciones de los propietarios y distribuciones a los mismos en su condición de tales; y (f) flujos de efectivo. Esta información, junto con la contenida en las notas, ayuda a los usuarios a predecir los flujos de efectivo futuros de la entidad y, en particular, su distribución temporal y su grado de certidumbre.

## **Conjunto completo de estados financieros**

Un juego completo de estados financieros comprende: (a) un estado de situación financiera al final del periodo; (b) un estado del resultado y otro resultado integral del periodo; (c) un estado de cambios en el patrimonio del periodo; (d) un estado de flujos de efectivo del periodo; (e) notas, que incluyan un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa; (ea) información comparativa con respecto al periodo inmediato anterior como se especifica en los párrafos 38 y 38A; y (f) un estado de situación financiera al principio del primer periodo inmediato anterior, cuando una entidad aplique una política contable de forma retroactiva o haga una reexpresión retroactiva de partidas en sus estados financieros, o cuando reclasifique partidas en sus estados financieros de acuerdo con los párrafos 40A a 40D.

## **Características generales**

### **Presentación razonable y cumplimiento de las NIIF**

Los estados financieros deberán presentar razonablemente la situación financiera, el rendimiento financiero, así como los flujos de efectivo de una entidad. Esta presentación razonable requiere la presentación fidedigna de los efectos de las transacciones, así como de otros sucesos y condiciones, de acuerdo con las definiciones y los criterios de reconocimiento de activos, pasivos, ingresos y gastos establecidos en el Marco Conceptual. Se presume que la aplicación de las NIIF, acompañada de información adicional cuando sea preciso, dará lugar a estados financieros que proporcionen una presentación razonable. Una entidad cuyos estados financieros cumplan las NIIF efectuará, en las notas, una declaración, explícita y sin reservas, de dicho cumplimiento. Una entidad no señalará que sus estados financieros cumplen con las NIIF a menos que satisfagan todos los requerimientos de estas.

### **Base contable de acumulación (devengo)**

Una entidad elaborará sus estados financieros, excepto en lo relacionado con la información sobre flujos de efectivo, utilizando la base contable de acumulación (o devengo). Cuando se utiliza la base contable de acumulación (devengo), una entidad reconocerá partidas como activos, pasivos, patrimonio, ingresos y gastos (los elementos de los estados financieros), cuando éstas satisfagan las definiciones y los criterios de reconocimiento previstos para tales elementos en el Marco Conceptual.

### **Otro resultado integral del periodo**

Una entidad revelará el importe del impuesto a las ganancias relativo a cada partida de otro resultado integral, incluyendo los ajustes por reclasificación, en el estado del resultado del periodo y otro resultado integral o en las notas. Una entidad puede presentar las partidas de otro resultado integral: (a) netas de los efectos fiscales relacionados, o (b) antes de los efectos

fiscales relacionados con un importe que muestre el importe acumulado del impuesto a las ganancias relacionado con esas partidas. Si una entidad elige la alternativa (b), distribuirá el impuesto entre las partidas que pueden reclasificarse posteriormente a la sección del resultado del periodo y las que no se reclasificarán posteriormente a esta sección.

### **Identificación de los estados financieros**

Una entidad identificará claramente los estados financieros y los distinguirá de cualquier otra información publicada en el mismo documento. Las NIIF se aplican solo a los estados financieros, y no necesariamente a otra información presentada en un informe anual, en las presentaciones a entes reguladores o en otro documento. Por tanto, es importante que los usuarios sean capaces de distinguir la información que se prepara utilizando las NIIF de cualquier otra información que, aunque les pudiera ser útil, no está sujeta a los requerimientos de éstas. Una entidad identificará claramente cada estado financiero y las notas. Además, una entidad mostrará la siguiente información en lugar destacado, y la repetirá cuando sea necesario para que la información presentada sea comprensible: (a) el nombre de la entidad u otra forma de identificación de la misma, así como los cambios relativos a dicha información desde el final del periodo precedente; (b) si los estados financieros pertenecen a una entidad individual o a un grupo de entidades; (c) la fecha del cierre del periodo sobre el que se informa o el periodo cubierto por el juego de los estados financieros o notas; (d) la moneda de presentación, tal como se define en la NIC 21; y (e) el grado de redondeo practicado al presentar las cifras de los estados financieros.

### **Estado de situación financiera**

#### **Información a presentar en el estado de situación financiera**

El estado de situación financiera incluirá partidas que presenten los siguientes importes: (a) propiedades, planta y equipo; (b) propiedades de inversión; (c) activos intangibles (d) activos financieros (excluidos los importes mencionados en los apartados (e), (h) e (i)); (da) grupos de

contratos dentro del alcance de la NIIF 17 que son activos, desglosados como requiere el párrafo 78 de la NIIF 17; (e) inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación; (f) activos biológicos dentro del alcance de la NIC 41 Agricultura; (g) inventarios; (h) deudores comerciales y otras cuentas por cobrar; (i) efectivo y equivalentes al efectivo; (j) el total de activos clasificados como mantenidos para la venta y los activos incluidos en grupos de activos para su disposición, que se hayan clasificado como mantenidos para la venta de acuerdo con la NIIF 5 Activos No corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones.

### **Capital**

Una entidad revelará información que permita que los usuarios de sus estados financieros evalúen los objetivos, las políticas y los procesos que ella aplica para gestionar el capital. Para cumplir lo establecido en el párrafo 134, la entidad revelará lo siguiente: (a) información cualitativa sobre sus objetivos, políticas y procesos de gestión de capital, que incluya: (i) una descripción de lo que considera capital a efectos de su gestión; (ii) cuando una entidad está sujeta a requerimientos externos de capital, la naturaleza de ellos y la forma en que se incorporan en la gestión de capital; y (iii) cómo cumple sus objetivos de gestión de capital. (b) datos cuantitativos resumidos acerca de lo que gestiona como capital. Algunas entidades consideran como parte del capital a determinados pasivos financieros (por ejemplo, algunas formas de deuda subordinada). Otras excluyen del capital a algunos componentes del patrimonio (por ejemplo, los componentes surgidos de las coberturas de flujos de efectivo). (c) los cambios en (a) y (b) desde el periodo anterior.

### **Transición y fecha de vigencia**

Una entidad aplicará esta Norma para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2009. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esta Norma a periodos anteriores, revelará este hecho. La NIC 27 (modificada en 2008) modificó el párrafo 106. Una entidad aplicará

esa modificación para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de julio de 2009. Si la entidad aplicase la NIC 27 (modificada en 2008) a periodos anteriores, las modificaciones deberán aplicarse también a esos periodos. La modificación se aplicará de forma retroactiva. Instrumentos Financieros con Opción de Venta y Obligaciones que Surgen en la Liquidación (Modificaciones a las NIC 32 y NIC 1), emitido en febrero de 2008, modificó el párrafo 138 e insertó los párrafos 8A, 80A y 136A. Una entidad aplicará esas modificaciones a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2009. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplicase las modificaciones en un periodo anterior, revelará este hecho y aplicará, al mismo tiempo, las modificaciones a las NIC 32, NIC 39, NIIF 7 y CINIIF 2 Aportaciones de los Socios de Entidades Cooperativas e Instrumentos Similares. Los párrafos 68 y 71 fueron modificados mediante el documento Mejoras a las NIIF emitido en mayo de 2008. Una entidad aplicará esas modificaciones a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2009. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplicase las modificaciones en un período que comience con anterioridad, revelará este hecho. Mejoras a las NIIF emitido en abril de 2009, modificó el párrafo 69. Una entidad aplicará esa modificación para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2010. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplicase la modificación en un periodo que comience con anterioridad, revelará ese hecho.

## **Norma Internacionales de Contabilidad 16**

### **Propiedad, Planta y Equipo**

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 es aplicable a: (a) Las propiedades, planta y equipo clasificadas como mantenidas para la venta de acuerdo con la NIIF 5 Activos No Corrientes Mantenedidos para la Venta y Operaciones Discontinuas; (b) los activos biológicos relacionados con actividades agrícolas distintos de las plantas productoras (véase la NIC 41 Agricultura). Esta Norma se aplica a las plantas productoras, pero no a los productos que se obtienen de las mismas. (c) el reconocimiento y medición de activos para exploración y evaluación (véase la NIIF 6 Exploración y Evaluación de Recursos Minerales). o (d) los derechos mineros y reservas minerales tales como petróleo, gas natural y recursos no renovables similares.

### **Definiciones**

Los siguientes términos se usan en esta Norma con los significados que a continuación se especifican: Una planta productora es una planta viva que: (a) se utiliza en la elaboración o suministro de productos agrícolas; (b) se espera que produzca durante más de un periodo; y (c) tiene una probabilidad remota de ser vendida como productos agrícolas, excepto por ventas incidentales de raleos y podas. (Los párrafos 5A y 5B de la NIC 41 se elaboran a partir de esta definición de una planta productora.) Importe en libros es el importe por el que se reconoce un activo, una vez deducidas la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro del valor acumuladas.

## **Reconocimiento**

El coste de un elemento de propiedades, planta y equipo se reconocerá como activo si, y sólo si: (a) sea probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y (b) el costo del elemento puede medirse 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.

## **Costos iniciales**

Algunos elementos de propiedades, planta y equipo pueden ser adquiridos por razones de seguridad o de índole medioambiental. Aunque la adquisición de ese tipo de propiedades, planta y equipo no incremente los beneficios económicos que proporcionan las partidas de propiedades, planta y equipo existentes, puede ser necesaria para que la entidad logre obtener los beneficios económicos derivados del resto de los activos. Dichos elementos de propiedades, planta y equipo cumplen las condiciones para su reconocimiento como activos porque permiten a la entidad obtener beneficios económicos adicionales del resto de sus activos, respecto a los que hubiera obtenido si no los hubiera adquirido.

## **Costos posteriores**

De acuerdo con el criterio de reconocimiento contenido en el párrafo 7, la entidad no reconocerá, en el importe en libros de un elemento de propiedades, planta y equipo los costos derivados del mantenimiento diario del elemento. Tales costos se reconocerán en el resultado cuando se incurra en ellos. Los costos del mantenimiento diario son principalmente los costos de mano de obra y los consumibles, que pueden incluir el costo de pequeños componentes. El objetivo de estos desembolsos se describe a menudo como “reparaciones y conservación” del elemento de propiedades, planta y equipo.

### **Medición en el momento del reconocimiento**

Un elemento de propiedades, planta y equipo, que cumpla las condiciones para ser reconocido como un activo, se medirá por su costo. Componentes del costo El costo de los elementos de propiedades, planta y equipo comprende: (a) Su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio. (b) 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. (c) La estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta, la obligación en que incurre una entidad cuando adquiere el elemento o como consecuencia de haber utilizado dicho elemento durante un determinado periodo, con propósitos distintos al de producción de inventarios durante tal periodo.

### **Medición del costo**

El costo de un elemento de propiedades, planta y equipo será el precio equivalente en efectivo en la fecha de reconocimiento. Si el pago se aplaza más allá de los términos normales de crédito, la diferencia entre el precio equivalente al efectivo y el total de los pagos se reconocerá como intereses a lo largo del periodo del crédito, a menos que tales intereses se capitalicen de acuerdo con la NIC 23. Algunos elementos de propiedades, planta y equipo pueden haber sido adquiridos a cambio de uno o varios activos no monetarios, o de una combinación de activos monetarios y no monetarios. La siguiente discusión se refiere solamente a la permuta de un activo no monetario por otro, pero también es aplicable a todas las permutas descritas en el primer inciso de este párrafo. El costo de dicho elemento de propiedades, planta y equipo se medirá por su valor razonable, a menos que (a) la transacción de intercambio no tenga carácter comercial o (b) no pueda medirse con fiabilidad el valor razonable del activo recibido ni el del activo entregado. El elemento adquirido se medirá de esta forma incluso

cuando la entidad no pueda dar de baja inmediatamente el activo entregado. Si la partida adquirida no se mide por su valor razonable, su costo se medirá por el importe en libros del activo entregado.

### **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 acumulada y el importe acumulado 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, que es su valor razonable en el momento de la revaluación, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido. 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.

### **Depreciación**

Se depreciará de forma separada cada parte de un elemento de propiedades, planta y equipo que tenga un costo significativo con relación al costo total del elemento. Una entidad distribuirá el importe inicialmente reconocido con respecto a una partida de propiedades, planta y equipo entre sus partes significativas y depreciará de forma separada cada una de estas partes. Por ejemplo, podría ser adecuado depreciar por separado la estructura y los motores de un avión. De forma análoga, si una entidad adquiere propiedades, planta y equipo con arreglo a un arrendamiento operativo en el que es el arrendador, puede ser adecuado depreciar por separado los importes reflejados en el costo de esa partida que sean

atribuibles a las condiciones favorables o desfavorables del arrendamiento con respecto a las condiciones de mercado.

### **Importe depreciable y periodo de depreciación**

El importe depreciable de un activo se distribuirá de forma sistemática a lo largo de su vida útil. El valor residual y la vida útil de un activo se revisarán, como mínimo, al término de cada periodo anual y, si las expectativas difirieren de las estimaciones previas, los cambios se contabilizarán como un cambio en una estimación contable, de acuerdo con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores. La depreciación se contabilizará incluso si el valor razonable del activo excede a su importe en libros, siempre y cuando el valor residual del activo no supere al importe en libros del mismo. Las operaciones de reparación y mantenimiento de un activo no evitan realizar la depreciación. El importe depreciable de un activo se determina después de deducir su valor residual. En la práctica, el valor residual de un activo a menudo es insignificante, y por tanto irrelevante en el cálculo del importe depreciable.

### **Método de depreciación**

El método de depreciación utilizado reflejará el patrón con arreglo al cual se espera que sean consumidos, por parte de la entidad, los beneficios económicos futuros del activo. El método de depreciación aplicado a un activo se revisará, como mínimo, al término de cada periodo anual y, si hubiera habido un cambio significativo en el patrón esperado de consumo de los beneficios económicos futuros incorporados al activo, se cambiará para reflejar el nuevo patrón. Dicho cambio se contabilizará como un cambio en una estimación contable, de acuerdo con la NIC 8.

### **Deterioro del valor**

Para determinar si un elemento de propiedades, planta y equipo 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, cómo ha de determinar el importe recuperable de un activo y cuándo debe proceder a reconocer, o en su caso, revertir, las pérdidas por deterioro del valor.

### **Compensación por deterioro del valor**

Las compensaciones procedentes de terceros, por elementos de propiedades, planta y equipo que hayan experimentado un deterioro del valor, se hayan perdido o se hayan abandonado, se incluirán en el resultado del periodo cuando tales compensaciones sean exigibles.

El deterioro del valor o las pérdidas de los elementos de propiedades, planta y equipo son hechos separables de las reclamaciones de pagos o compensaciones de terceros, así como de cualquier compra posterior o construcción de activos que reemplacen a los citados elementos, y por ello se contabilizarán de forma separada, procediendo de la manera siguiente:

- a) el deterioro del valor de los elementos de propiedades, planta y equipo se reconocerá según la NIC 36;
- b) la baja en cuentas de los elementos de propiedades, planta y equipo retirados o de los que se haya dispuesto por otra vía se contabilizará según lo establecido en esta Norma;
- c) la compensación de terceros por elementos de propiedades, planta y equipo que hubieran visto deteriorado su valor, se hubieran perdido o se hubieran abandonado se incluirá en la determinación del resultado del periodo, en el momento en que la compensación sea exigible; y
- d) el costo de los elementos de propiedades, planta y equipo rehabilitados, adquiridos o contruidos para reemplazar los perdidos o deteriorados se determinará de acuerdo con esta Norma.

### **Baja en cuentas**

El importe en libros de un elemento de propiedades, planta y equipo se dará de baja en cuentas: (a) por su disposición; o (b) cuando no se espere

obtener beneficios económicos futuros por su uso o disposición. La pérdida o ganancia surgida al dar de baja un elemento de propiedades, planta y equipo se incluirá en el resultado del periodo cuando la partida sea dada de baja en cuentas (a menos que la NIIF 16 Arrendamientos establezca otra cosa, en caso de una venta con arrendamiento financiero posterior). Las ganancias no se clasificarán como ingresos de actividades ordinarias.

### **Fecha de vigencia**

Una entidad aplicará esta Norma para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2005. Se aconseja su aplicación anticipada. Si una entidad aplicase esta Norma en un periodo que comience antes del 1 de enero de 2005, revelará este hecho. Una entidad aplicará las modificaciones del párrafo 3 en los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2006. Si una entidad aplica la NIIF 6 para un periodo anterior, dichas modificaciones deben ser aplicadas para ese periodo anterior. La NIC 1 Presentación de Estados Financieros (revisada en 2007) modificó la terminología utilizada en las NIIF. Además, modificó los párrafos 39, 40 y 73(e) (iv). Una entidad aplicará esas modificaciones a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2009. Si una entidad utiliza la NIC 1 (revisada en 2007) en un periodo anterior, aplicará las modificaciones a dicho periodo.

## **LEY DE REGIMEN TRIBUTARIO INTERNO, LRTI**

Codificación 26 Registro Oficial Suplemento 463 de 17-nov.-2004 Ultima modificación: 21-ago.-2018 Estado: Reformado

7.- La depreciación y amortización, conforme a la naturaleza de los bienes, a la duración de su vida útil, a la corrección monetaria, y la técnica contable, así como las que se conceden por obsolescencia y otros casos, en conformidad a lo previsto en esta Ley y su reglamento; La depreciación y amortización que correspondan a la adquisición de maquinarias, equipos y tecnologías destinadas a la implementación de mecanismos de producción

más limpia, mecanismos de generación de energía de fuente renovable (solar, eólica o similares) o a la reducción del impacto ambiental de la actividad productiva, y a la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero, se deducirán con el 100% adicional, siempre que tales adquisiciones no sean necesarias para cumplir con lo dispuesto por la autoridad ambiental competente para reducir el impacto de una obra o como requisito o condición para la expedición de la licencia ambiental, ficha o permiso correspondiente. En cualquier caso, deberá existir una autorización por parte de la autoridad competente.

Este gasto adicional no podrá superar un valor equivalente al 5% de los ingresos totales. También gozarán del mismo incentivo los gastos realizados para obtener los resultados previstos en este artículo. El reglamento a esta ley establecerá los parámetros técnicos y formales, que deberán cumplirse para acceder a esta deducción adicional. Este incentivo no constituye depreciación acelerada. Cuando un contribuyente haya procedido a la revaluación de activos la depreciación correspondiente a dicho revalúo no será deducible. Nota: Inciso cuarto del numeral 7 agregado por Ley No. 0, publicada en Registro Oficial Suplemento 405 de 29 de diciembre del 2014.

Art. 26.- Forma de determinar la utilidad en la transferencia de activos fijos.  
- La utilidad o pérdida en la transferencia de predios rústicos se establecerá restando del precio de venta del inmueble el costo del mismo, incluyendo mejoras. La utilidad o pérdida en la transferencia de activos sujetos a depreciación se establecerá restando del precio de venta del bien el costo reajustado del mismo, una vez deducido de tal costo la depreciación acumulada.

Art. ...- Forma de determinar la utilidad en la enajenación de acciones u otros derechos representativos de capital. - La utilidad en la enajenación de acciones u otros derechos representativos de capital se calculará así: El ingreso gravable corresponderá al valor real de la enajenación. El costo deducible será el valor nominal, el valor de adquisición, o el valor

patrimonial de las acciones u otros derechos representativos de capital, según corresponda, de acuerdo con la técnica financiera aplicable para su valoración. También serán deducibles los gastos directamente relacionados con la enajenación. Nota: Artículo agregado por Ley No. 0, publicada en Registro Oficial Suplemento 405 de 29 de diciembre del 2014.

## **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

SEPTIMA. - 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.

## **VARIABLES DE LA INVESTIGACIÓN**

### **REVALORIZACION DE LOS ACTIVO FIJOS.**

#### Revalorización

Con posteridad a su reconocimiento como activo, un elemento de activo fijo cuyo valor justo puede valorizarse con fiabilidad, se contabilizará por su valor revalorizado, que es su valor justo, en el momento de la revalorización, menos cualquier depreciación acumulada posterior y de pérdida acumuladas por deterioro de valor posterior. Las revalorizaciones se harán con suficiente periodicidad, para asegurar que el valor de libros no difiera significativamente del que podría determinarse utilizando el valor justo en la fecha del balance general (Medina, 2016)

Es el mayor valor que adquiere el activo por la diferencia que existe entre el importe en libros en la sociedad donde se tienen las propiedades y el valor de los estudios con personal altamente calificado, para el caso de las NIIF para las pymes las enmiendas no han permitido este método de la valoración, solo por única vez en la transición de PCGA a NIIF en la

preparación del estado de situación financiera de apertura (ESFA), en cambio en las NIIF plenas si se acepta (NIC 16: Propiedad, Planta y Equipo). (Fierro Martínez & Fierro Celis, 2015)

### Patrimonio

El saldo de la cuenta Revalorización del patrimonio no podrá distribuirse como utilidad a los socios o accionistas hasta tanto se liquide la empresa o hasta que se capitalice de acuerdo con las normas legales vigentes. En todo caso dicho saldo, una vez capitalizado, podrá servir para absorber pérdida únicamente cuando el ente económico se encuentre en casual de disolución por este concepto y no podrá utilizarse para disminuir el capital con efectivo reembolso de aporte a los socios u accionista. (Fierro Martínez & Fierro Celis, 2015)

## DEFINICIONES CONCEPTUALES

**Costo de adquisición.** - es el importe pagado de efectivo o equivalente por un activo o servicio al momento de su adquisición. (Financiera, 2018)

**Depreciación.** – consiste en distribuir el costo de un Activo Tangible, menos su valor de desecho a través de la vida útil probable de la unidad. La depreciación solo se aplica a Activo Fijo Tangible. (Sanchez M. Y., 2012)

**Deterioro.** - es la condición existente cuando los beneficios económicos futuros esperados de un activo, son inferiores a su valor neto en libros. (Financiera, 2018)

**Importe depreciable.** – se obtiene cuando el costo se le resta el valor residual. De acuerdo con la NIC 16 el valor residual de un activo es “el importe estimado que la entidad podría obtener actualmente por la disposición del elemento, después de deducir los costos estimados por tal disposición, si el activo ya hubiera alcanzado la antigüedad y las demás condiciones esperadas al término de su vida útil. (Guzmán, 2015)

**Importe en libros.** - Importe por el que se reconoce un activo, una vez deducible la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro del valor acumulada. (Guzmán, 2015)

**Modelo de la revaluación.** - se aplicará después que el activo haya sido reconocido inicialmente por su costo. No obstante, si solo se llega a reconocer, como activo, una parte del costo total del elemento, por no cumplir estos los criterios de reconocimiento hasta alcanzar una etapa intermedia del proceso de su producción, el modelo de revaluación se podrá aplicar a la totalidad del activo. Por otro parte, el modelo de revaluación puede ser aplicado también a un activo intangible que haya sido recibido mediante una subvención del gobierno y se haya reconocido por un valor simbólico. (Carlos Alberto García Montaña, 2015)

**Pérdida por deterioro.** – Cuando los pagos anticipados pierdan su capacidad para generar beneficios económicos futuros, el importe que se considere no recuperable debe tratarse como una pérdida por deterioro y reconocerse en los resultados del periodo en que esto suceda. (Financiera, 2018)

**Valor en libros.** - es el saldo de un activo o un pasivo, deducido por la depreciación, amortización, deterioro o alguna otra forma de asignación acumulada, que le corresponda, según sea el caso, determinado conforme a las normas particulares. (Financiera, 2018)

**Valor razonable.** – “es el precio que se recibiría al venderse un activo o se pagaría por transferir o liquidar un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado, a la fecha de valuación. Una transacción ordenada, es aquella que asume exposiciones al mercado por un periodo anterior a la fecha de evaluación, para permitir las actividades de negociación que son usuales y comunes para transacciones que involucren dichos activos y pasivos y no es una transacción forzada (por ejemplo, una liquidación forzosa o una venta de pánico).” (Financiera, 2018)

**Valor residual.** - es el monto en efectivo o equivalentes, que la entidad podría obtener actualmente por la disposición de un componente, como si este ya hubiera alcanzado la antigüedad y demás condiciones esperadas al término de su vida útil, después de haber deducido los costos derivados de su enajenación o de su intercambio. (Financiera, 2018)

**Vida útil.** – es el periodo durante el cual se espera:

- Que un activo esté disponible para su uso y pueda generar ingresos para la entidad; o
- Obtener del activo por su funcionamiento cierto número de unidades de producción o similares para la entidad. (Financiera, 2018)

**Superávit por valorización.** – es el mayor valor que toman las inversiones en acciones o cuotas en la sociedad emisora por cambios en el valor en libros de la sociedad emisora, o en el mercado cuando se aplica el método de costo. Las propiedades y otros activos por los avalúos de reconocido valor técnico que reconoce un mayor valor. (Ángel Maria Fierro Martínez, 2016).

## **CAPÍTULO III**

### **MARCO METODOLÓGICO**

En el capítulo III se presenta la metodología de investigación donde se analiza e interpreta las técnicas para la demostración del problema del estudio realizado a la aplicación de la NIC. 16, su primer punto es presentación de la empresa en mención

#### **Tiendas Industriales Asociadas TIA S.A.**

Tiendas Industriales Asociadas TIA S.A., es una empresa de ventas de productos de primera necesidad al por mayor y menor, sus fundadores, Sr. Federico Deutsch y Sr. Kerel Steuer (de nacionalidad uruguayos), fundada el 29 de noviembre de 1960 en Guayaquil – Ecuador, la oficina está ubicada

en Chimborazo 217 y Luque. Actualmente se encuentra controlada por la Superintendencia de Compañías y Seguros; Servicio de Rentas Internas y los auditores externos Ernst & Young por afianzando de esta manera la confianza y solvencia.

Tiendas Industriales Asociadas TIA S.A., es una cadena de tiendas que ofrece productos de consumo hogareño y personal, especializada en ofertas innovadoras, temporadas o eventos, a través de una amplia cobertura nacional. Obtiene más de 120.000 clientes los que entran diariamente a TIA., de los cuales se encuentra ubicados en 157 locales distribuidos en 75 ciudades y 20 provincias. Dispone de cuatro bodegas para la distribución de sus productos.

Misión.

- Generar bienestar en los hogares ecuatorianos
- Promover el crecimiento profesional de nuestros empleados.
- Generar nuevas plazas de trabajo
- Incrementar año a año el valor de nuestra compañía.

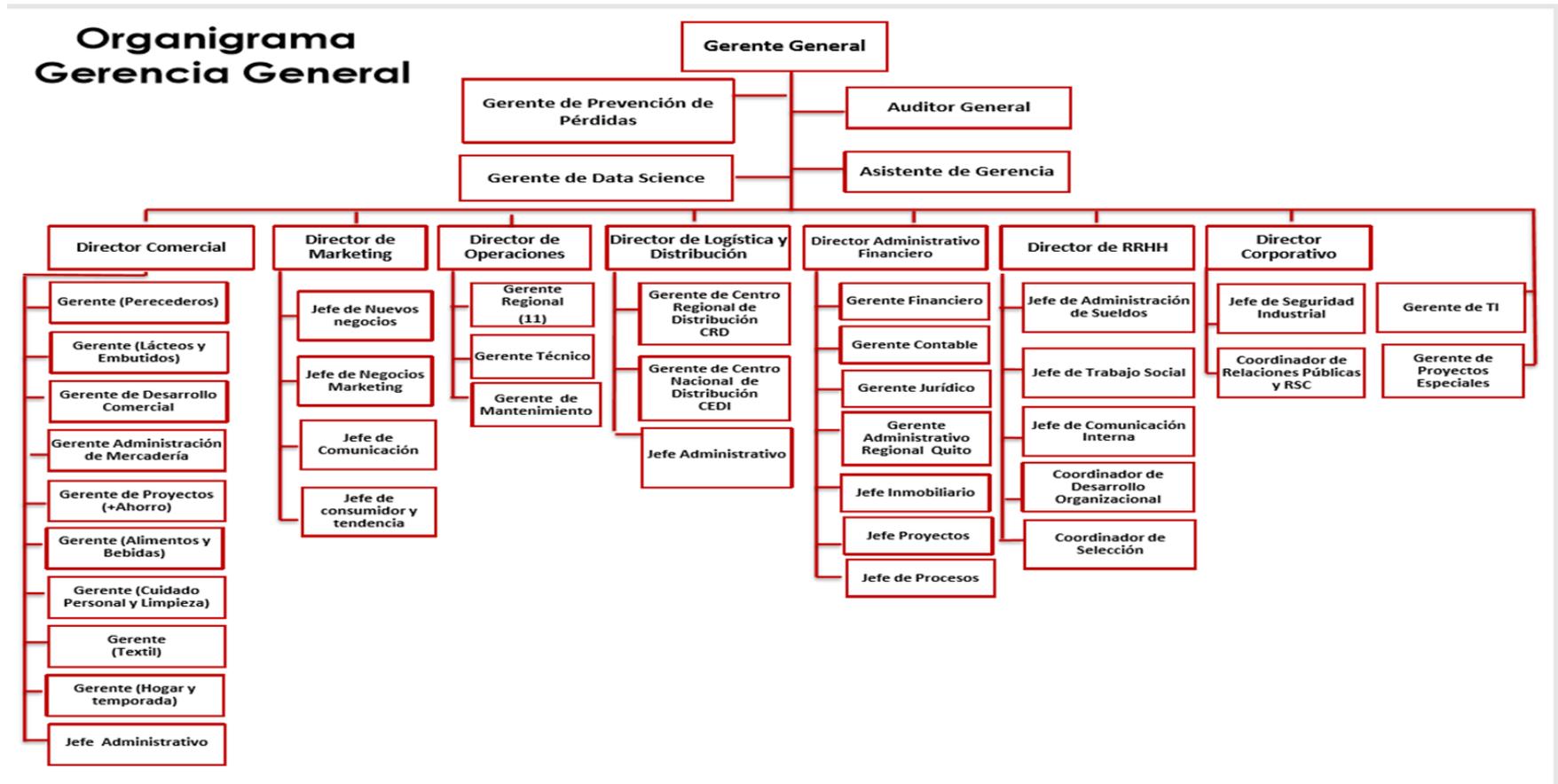
Visión.

- Ser la cadena líder en el abastecimiento de bienes de consumo hogareño, personal y cotidiano.
- TIA, será el símbolo nacional de la verdadera economía para el bienestar del hogar Ecuatoriano, solo ofrecemos cosas prácticas para la familia, con las mejores ofertas y promociones. (Tiendas Industriales Asociadas TIA S.A., 2020)

Gráfico 1 Organigrama General

## Organigrama General

Tiendas Industriales Asociados TIA S.A.



**Tabla 1.- Estructura de categoria ocupacional de trabajadores de Tiendas Industriales Asociados TIA S.A.**

<b>Departamento</b>	<b>Bodega</b>	<b>Locales</b>	<b>Oficina</b>
ADMINISTRACION-Y-VENTAS	13		23
AUDITORIA		4	14
COMPRAS		20	66
CONTABILIDAD			27
GERENC.-ADMIN.-&FINANZAS			35
GERENCIA-DE-OPERACIONES			6
GERENCIA-GENERAL		7	31
IMPORTACIONES			1
INFORMACION-&-ESTADISTICA			5
LEGAL-E-INMOBILIARIO			7
LOGISTICA-&-DISTRIBUCION	451	4	2
OPERACIONES	147	6,729	59
PLANIFICACION-&-PRESUP.			2
PROCESOS-&-PRODUCTIVIDAD			15
PUBLICIDAD	3		29
RECURSOS-HUMANOS	5	6	37
SEGURIDAD-INDUSTRIAL	4		16
SISTEMAS			62
TECNICA	21	7	30
<b>Total Empleados</b>	<b>644</b>	<b>6,777</b>	<b>467</b>

Elaborado por: Rodríguez Lucas Kerly Margarita

## Análisis económico



TIENDA INDUSTRIAL ASOCIADA TIA S.A.  
 ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
 POR EL PERIODO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019  
 (Expresado en U. S. dólares)

	Diciembre 2019	Análisis Vertical
<b>ACTIVOS</b>		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	22.400.740,54	
Cuentas por cobrar	19.339.377,50	
Inventarios	68.303.168,46	
Otros activos	1.830.462,52	
Cuentas por Cobrar <del>Cpa</del> Relacionadas	790.077,13	
<b>TOTAL, ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>112.663.826,15</b>	<b>23,65%</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		
Propiedades y equipos, neto	274.462.666,94	75,46%
Activos intangibles	33.451.373,48	9,20%
Activo por Derecho de Uso - neto	50.407.745,03	13,66%
Otros Cuentas por Cobrar	4.057.174,20	1,12%
Otros activos	359.404,13	0,10%
Activos por Impuestos Diferidos	983.033,41	0,27%
<b>TOTAL, ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>388.721.387,19</b>	<b>76,35%</b>
<b>TOTAL, DEL ACTIVO</b>	<b>478.386.213,34</b>	<b>100,00%</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Préstamos y obligaciones financieras	67.104.310,71	
Pasivo por Arrendamiento Activo	5.765.173,39	
Cuentas por pagar comerciales	84.573.539,65	
Otras cuentas por pagar	3.823.989,16	
Pasivos por impuestos corrientes	10.590.343,16	
Provisiones	13.750.834,53	
<b>TOTAL, DEL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>136.608.190,60</b>	<b>38,96%</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
Préstamos	136.877.369,15	
Pasivo por Arrendamiento Activo	46.566.969,40	
Obligaciones por beneficios definidos	11.602.534,93	
Obligaciones por beneficios desahujado	3.687.451,10	
Pasivo por impuesto diferido NIIF	5.759.518,46	
<b>TOTAL, DEL PASIVO</b>	<b>204.493.843,04</b>	<b>42,93%</b>
<b>PATRIMONIO</b>		
Capital social	5.798.560,88	
Reservas Legales	2.899.275,44	
Resultados acumulados:	77.585.353,38	
<b>TOTAL, DEL PATRIMONIO</b>	<b>89.283.179,70</b>	<b>18,11%</b>
<b>TOTAL, DEL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>478.386.213,34</b>	<b>100,00%</b>

Econ. Pedro González Vilón  
 Director Principal

Ing. Juan Carlos Lora  
 Contador General



**TIENDA INDUSTRIAL ASOCIADA S (TIA) S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL**  
**POR EL PERIODO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

	<b>Diciembre 2019</b>
Ventas	648.609.261,16
Amendamientos, concesiones y otros	57.068.070,19
<b>TOTAL, INGRESOS</b>	<b>706.707.331,35</b>
<b><u>COSTO DE VENTAS</u></b>	
Costo de las mercaderías vendidas	481.867.108,42
Descuento y bonificación en compras	(7.405.321,89)
<b>TOTAL, COSTO DE VENTAS</b>	<b>474.461.786,53</b>
<b>MARGEN BRUTO</b>	<b>231.245.544,82</b>
<b><u>GASTOS</u></b>	
Sueldos y salarios	53.331.815,31
Servicios de vigilancia y logística	3.317.009,82
Beneficios sociales y otros	24.089.532,18
Jubilación patronal	834.840,64
Desahucio	410.234,59
Participación de trabajadores	7.360.670,80
Arrendos	741.570,84
Publicidad	11.934.478,38
Servicios básicos	8.948.011,88
Mantenimiento y reparaciones	6.836.455,62
Impuestos y contribuciones	6.595.806,54
Suministros de oficina	1.858.795,58
Gastos de viajes y movilización	4.667.674,76
Honorarios en general	7.142.522,86
Materiales de empaque	4.171.785,12
Gastos financieros	22.866.925,16
Seguros	1.278.451,50
Otros	46.566,26
Donaciones	53.830,10
Depreciación y amortización	23.134.765,29
<b>TOTAL, DE GASTOS</b>	<b>188.691.743,63</b>
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>41.663.801,19</b>
Impuesto a la Renta del Ejercicio	<b>(13.064.383,67)</b>
<b>UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO</b>	<b>28.599.417,52</b>

Econ. Pedro González Milon  
 Director Principal

Inq. Juan Carlos Lora  
 Contador General

Ratios Financiero.

**Términos para calcular la ratio financiero liquidez corriente.**

$$\text{Liquidez Corriente} = \frac{\text{Activo corriente}}{\text{Pasivo corriente}}$$

$$\text{Liquidez Corriente} = \frac{112,663,826.15}{185.608.190,60} = 0.6070$$

La conclusión del análisis financiero de liquidez corriente nos indica que la empresa obtiene un margen bajo por lo tanto no puede cubrir sus deudas ya que solvencia es menor de 1.

**Términos para calcular la ratio financiero capital de trabajo.**

$$\text{Capital Trabajo} = \text{Activo corriente} - \text{Pasivo corriente}$$

$$\text{Capital Trabajo} = 112,663,826.15 - 185.608.190,60 = - 72,944,364.45$$

El rendimiento del índice financiero de capital de trabajo que conoce la empresa Tiendas Industriales Asociadas TIA S.A. tiene una disminución de activos donde demuestra que tiene deuda por pagar que pueden ser cubierto con sus ingresos corrientes.

**Términos para calcular la ratio financiero rentabilidad neta del activo.**

$$\text{Rentabilidad neta del activo} = \frac{\text{Utilidad neta}}{\text{Ventas}} * \frac{\text{Ventas}}{\text{Activo Total}}$$

<b>Utilidad Neta =</b>	28,599,437.62
<b>Ventas =</b>	648,609,261.16
<b>Activo Total =</b>	476,385,213.34

<b>Rentabilidad neta del activo</b>	=	0.044	*	1.3615	=	0.060
-------------------------------------	---	-------	---	--------	---	-------

Conforme la revisión y el cálculo del índice financiero de la rentabilidad neta esta nos indica que sostiene una categoría prudente y el uso eficaz de sus activos.

**Términos para calcular la ratio financiera por apalancamiento sobre los activos.**

<b>Apalancamiento</b>	=	$\frac{\text{Activo Total}}{\text{Patrimonio}}$
-----------------------	---	---

<b>Apalancamiento</b>	=	$\frac{476,385,213.34}{86,283,179.70}$	=	5.5212
-----------------------	---	--	---	--------

Según la conclusión obtenida mediante el cálculo realizado por la ratio financiera por apalancamiento indica que la empresa tiene volumen para cubrir los compromisos a terceros a longitud que avance el tiempo

**Términos para calcular la ratio financiera de rentabilidad sobre los activos.**

<b>R.O.A.</b>	=	$\frac{\text{Utilidad neta}}{\text{Activo total}}$
---------------	---	--

$$\text{R.O.A.} = \frac{28,599,437.62}{476,385,213.34} = 0.0600$$

Según la conclusión obtenida mediante el cálculo realizado por la ratio financiera por rentabilidad indica que la empresa tiene volumen para cubrir rendimiento a corto y largo plaza, donde ofrece solidez financiera a probable inversionista.

**Términos para calcular la ratio financiera de rentabilidad sobre el patrimonio.**

$$\text{R.O.E.} = \frac{\text{Utilidad neta}}{\text{Patrimonio}}$$

$$\text{R.O.E.} = \frac{28,599,437.62}{86,283,179.70} = 33.15\%$$

Con un resultado favorable con este cálculo de índice financiero de rentabilidad sobre patrimonio muestra que Tiendas Industriales Asociadas TIA S.A. se obtiene un 33.15% de ganancia neta para la inversión ejecutada.

## **DISEÑO DE INVESTIGACIÓN**

### **Diseño**

“Presenta un nuevo enfoque para el diseño de sistemas abiertos, que denomina “de afuera hacia adentro”. El proceso del diseño comienza fuera del sistema, para definir sus tareas medulares básicas; enseguida se concentra en las conexiones y después pasa al interior para ocuparse del proceso medular de las tareas “. (Bernal Niño, 2004)

### **Metodología**

“La metodología contable es el conjunto de etapas y métodos que sigue la Contaduría para alcanzar sus objetivos. Las etapas o fases de la Contaduría están constituidas por el proceso contable. A su vez, los métodos que emplean forman parte de la teoría contable”. (Elizondo Lopez, 2002)

“La metodología introducen un punto de vista, sirven para clasificar y generalizar los resultados de la investigación, apoyan las construcciones teóricas, suponen hipótesis y sirven como base para seleccionar la metodología”. (Namakforoosh, 2005)

### **Diseño metodológico**

Muestral y estadístico es fundamental en la investigación y constituye la estructura sistemática para el análisis de la información, que dentro del marco metodológico nos lleva a interpretar los resultados en función del problema que se investiga y de los planteamientos teóricos del mismo diseño. (Tamayo, 2004)

Copilando los conceptos decimos que el diseño de la investigación nos indica como es debe estructurar y su forma respecto a una investigación, nos facilitar la aplicación de las técnicas para su comprensión y el desarrollo.

### **Enfoque cuantitativo**

“Es secuencial y probatorio. Cada etapa precede a la siguiente y no podemos “brincar” o eludir pasos. El orden es riguroso, aunque desde luego, podemos redefinir algunas fases. Parte de una idea que va acotándose y, una vez delimitada, se deriva objetivos y preguntas de investigación, se revisa la literatura y se construye un marco o una perspectiva teórica. De las preguntas se establece hipótesis y determinan variables; se traza un plan para probarlas (diseño); se miden las variables en un determinado contexto; se analiza las mediciones obtenidas utilizando métodos estadísticos”. (Hernandez Samperi, Fernandez Collado, & Baptista Lucio, 2014)

### **Enfoque cualitativo**

“Puede desarrollar preguntas e hipótesis antes, durante o después de la recolección y el análisis de los datos. Con frecuencia, estas actividades sirven, primero, para descubrir cuáles son las preguntas de investigación más importante y después, para perfeccionarlas y responderlas. Las acciones indagatorias se mueven de manera dinámica en ambos sentidos; entre los hechos y su interpretación, y resulta un proceso más bien “circular” en el que la secuencia no siempre es la misma, pues varía con cada estudio”. (Hernandez Samperi, Fernandez Collado, & Baptista Lucio, 2014)

### Tipos de investigación

**Descriptiva:** Es una forma de estudio para saber quién, donde, cuando, cómo y por qué del sujeto del estudio. En otras palabras, la información obtenida en un estudio descriptivo, explica perfectamente a una organización el consumidor, objetivos, conceptos y cuentas. Se usa un diseño descriptivo para hacer una investigación. (Naghi Namakforoosh, 2005)

**Explicativa:** esta investigación pretende analizar las causas y los efectos de las interrelaciones entre proveedores, productores y consumidores y a partir de sus resultados, evaluar el desempeño de la

cadena de suministro y de cada uno de sus componentes, que son objeto del presente estudio. (Calderon Hernandez & Castaño Duque , 2005)

**Correlacional:** tiene como propósito examinar la relación entre proveedores, productores y consumidores o resultados de las interacciones de las variables que hacen parte de la cadena. (Calderon Hernandez & Castaño Duque , 2005)

## **POBLACIÓN Y MUESTRA**

### Población

El primer paso para llevar a cabo un buen muestreo es definir la población o universo, que se representa en las operaciones estadísticas con la letra mayúscula (N). El universo en las investigaciones naturales, es el conjunto de objetos, hechos, eventos que se van a estudiar con las variadas técnicas que hemos analizado supra. En las ciencias sociales la población es el conjunto de individuos o personas o instituciones que son motivo de investigación. En la investigación social se acostumbra a diferenciar dos tipos de población; población objetivo, que es la población total pero no disponible, y la población accesible que es la disponible y la que sirve a la investigación. (Ñaupas Paitán, Mejía Mejía, Novoa Ramírez, & Villagómez Paucar, 2014)

Con el concepto indicado se tomará como parte de la población a la área administrativa y ventas de Tiendas Industriales Asociadas TIA S.A. para la investigación que se realizara, los integrantes son: Instalaciones de locales, Gerente de Contabilidad, Asistente contable y Asistente técnico.

### Cuadro No. 1 Población

#	RECURSOS	CANTIDAD
1	Gerente Contable	1
2	Asistente Contable	1
3	Asistente Técnico	1
<b>Total de Población</b>		<b>3</b>

Elaborado por: Rodríguez Lucas Kerly Margarita

### Muestra

La muestra es el subconjunto, o parte del universo o población, seleccionado por métodos diversos, pero siempre teniendo en cuenta la representatividad del universo. Es decir, una muestra es representativa si reúne las características de los individuos del universo. Hay tres problemas con respecto a la muestra: los procedimientos para determinar el tamaño de la muestra; procedimientos para determinar la representatividad de la muestra, y procedimientos para determinar el error de la muestra. (Ñaupas Paitán, Mejía Mejía, Novoa Ramírez, & Villagómez Paucar, 2014)

Con el concepto indicado se tomará como parte de la muestra a la área administrativa y ventas de Tiendas Industriales Asociadas TIA S.A. para la investigación que se realizara, los integrantes son: Instalaciones de locales, Gerente de Contabilidad, Asistente contable y Asistente técnico.

### Cuadro No. 2 Muestra

#	RECURSOS	CANTIDAD
1	Gerente Contable	1
2	Asistente Contable	1
3	Asistente Técnico	1
<b>Total de Población</b>		<b>3</b>

Elaborado por: Rodríguez Lucas Kerly Margarita

## TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN

Es una técnica donde podemos acercarnos a los resultados deseados con respecto a la investigación realizada., de los cuales se aplica procedimientos e instrumentos para poder obtener datos e información adecuada.

La entrevista

Es una forma específica de interacción social que tiene por objeto recoger datos, para la investigación objeto de la encuesta, censo.... De ahí que haya una población (personas, empresas...) objetivo de estudio, a la que va dirigida tal entrevista. De este modo se establece un dialogo peculiar, donde una de las partes busca recoger información y la otra es la fuente de tales. (Pastor Fernandez & Jimeno Molins, 2006)

Técnica de entrevista.

Para Jiménez & Serna (2019) la técnica de entrevista se forma de la siguiente manera:

- “Revisión documental de índole técnico, institucional, como de trabajos investigativos y de reflexión frente a la temática estudiada.
- Una entrevista semiestructurada de 10 preguntas como máximo, con líder contable y/o financiero, gerente y expertos en consultoría en estándares internacionales.
- Recolección de información
- Selección de los entrevistados se realiza a conveniencia de los investigadores”.

La técnica de entrevista nos indica que las incógnitas deberán ser enfocados a la investigación, se debe entrevistar a los expertos de la situación para así obtener las respuestas idóneas y clara de la investigación.

### Modelo de entrevista

Fecha:			
Entrevistado:		Cargo:	
<p>1.- ¿Qué tipo de beneficios considera usted que daría la aplicación de la NIC 16 propiedad, planta y equipo?</p> <p>2.-¿Conoce usted las consideraciones de la legislación tributaria en la aplicación de la NIC 16 al realizar la conciliación tributaria?</p> <p>3.-¿Cree usted que realizar la revalorización de los bienes mostraría la realidad económica de la empresa?</p> <p>4.- ¿Cree usted que los futuros inversores tendrían más confianza en invertir al analizar un patrimonio más sólido con la aplicación de esta norma?</p> <p>5.-¿El personal del departamento de contabilidad esta capacitación en la aplicación de esta norma?</p> <p>6.-¿Conoce usted si la empresa ha creado políticas contables para la aplicación de esta norma relacionadas a la revalorización de los activos?</p> <p>7.-¿Conoce usted las ventajas y desventajas de esta norma?</p> <p>8.- ¿Han realizado en otras ocasiones revaluaciones de sus bienes inmuebles y con qué prioridad??</p> <p>Entrevistador:</p>			

## CAPÍTULO IV

### ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

#### Análisis de las entrevistas

#### 1.- ¿Qué tipo de beneficios considera usted que daría la aplicación de la NIC 16 propiedad, planta y equipo?

**Entrevistado 1.-** La aplicación de la NIC 16 daría el beneficio de conocer la inversión que la compañía tiene en sus activos fijos y así como los cambios producidos en dichos inversión. Unos de los beneficios sería el método de revalúo

**Entrevistado 2.-** Estandarización de los criterios en las adquisiciones de nuevos activos, y definición del enfoque contable de acuerdo a la vida útil de los bienes.

**Entrevistado 3.-** Aumento del valor de los activos, aumento del patrimonio (Incremento del ORI) y el incremento del apalancamiento financiero.

#### 2.- ¿Conoce usted las consideraciones de la legislación tributaria en la aplicación de la NIC 16 al realizar la conciliación tributaria?

**Entrevistado 1.-** No conozco el efecto en la aplicación de la NIC 16 en la conciliación Tributaria.

**Entrevistado 2.-** SI, ya que la depreciación que se genera por conceptos de reavalúos se debe registrar dentro de la conciliación tributaria como un gasto no deducible.

**Entrevistado 3.-** La correcta aplicación de la NIC 16 genera un escudo Tributario para la empresa ya que el Aumento de patrimonio y del activo no forma parte del calculo para el anticipo de IR, así como también el incremento del ORI no es considera como ingreso para impuesto a la renta.

#### 3.- ¿Cree usted que realizar la revalorización de los bienes mostraría la realidad económica de la empresa?

**Entrevistado 1.-** Si, con la revalorización y su beneficio de su aplicación, en virtud a que los administradores pueden contar con información relevante y actualizada sobre sus inversiones.

**Entrevistado 2.-** Si, en los libros contables, con el pasar de los años los inmuebles pierden valor por la depreciación, en muchos casos de una manera acelerada. Mediante el reavalúo se puede obtener un enfoque técnico del valor comercial, así como de la vida útil de los bienes más acercado a la realidad.

**Entrevistado 3.-** La revalorización permite que los activos reflejados en los estados financieros estén valorados por su valor razonable actual y no por su precio de adquisición, lo que permite mostrar la realidad económica de la empresa.

**4.- ¿Cree usted que los futuros inversores tendrían más confianza en invertir al analizar un patrimonio más sólido con la aplicación de esta norma?**

**Entrevistado 1.-** Si, con la aplicación de la norma por el efecto de revaluación y teniendo un impacto positivo en el patrimonio da la compañía mejora considerable en su posición financiera, base fundamental para la toma oportuna de decisiones en pro de mejorar su rentabilidad económica y así atraer a los inversionistas locales o extranjeros

**Entrevistado 2.-** Si, creo que es el primer punto por analizar para concretar algún tipo de negociación, un patrimonio estable es una visión general del tipo de administración que lleva las riendas de la empresa

**Entrevistado 3.-** Todo cambio sea aumento o disminución en el activo por revalorización afecta directamente a los inversionistas o accionistas de la empresa, todo aumento en el patrimonio de la empresa genera de inmediato un aumento en el patrimonio personal de los inversionistas. La emisión de acciones a los actuales o futuros accionistas es más ventajosa por el efecto incremental que tienen las revalorizaciones.

**5.- ¿El personal del departamento de contabilidad esta capacitación en la aplicación de esta norma?**

**Entrevistado 1.-** No se encuentra 100% capacitado, sería necesario Invertir en capacitaciones.

**Entrevistado 2.-** NO, el conocimiento que poseemos sobre las NIC es el básico en algunas y desconocimiento total en otras.

**Entrevistado 3.-** Para la aplicación contable de esta norma se requiere de un nivel suficiente de conocimiento, entendimiento y experiencia por parte del profesional contable y de su equipo de implementación.

El personal contable requiere de capacitación y actualización en la aplicación de esta norma, la empresa debe invertir en la formación especializada del personal clave.

**6.- ¿Conoce usted si la empresa ha creado políticas contables para la aplicación de esta norma relacionadas a la revalorización de los activos?**

**Entrevistado 1.-** No tiene policitas contables aplicadas para esta norma.

**Entrevistado 2.-** NO, desconozco de alguna política o proceso para la aplicación de este tratamiento contable.

**Entrevistado 3.-** La empresa debe establecer y realizar la elección de la política contable en el marco de la NIC.16 como:

Políticas Esenciales: Reconocimiento y medición PPEQ

Revalorización: Periodo de revalorización

Depreciación Vida Útil

Método de Depreciación.

**7.- ¿Conoce usted las ventajas y desventajas de esta norma?**

**Entrevistado 1.-** Tengo un concepto general de la norma, desconozco sus ventajas y desventajas

**Entrevistado 2.-** No, pero entiendo que como toda norma debe tener sus pro y contras al momento de su aplicación

**Entrevistado 3.-** A continuación, detallo los siguiente:

**Ventajas:**

Significativas

Aumento del valor de los activos

Aumento del Patrimonio (Incremento del ORI)

Incremento del Apalancamiento Financiero

Incremento del EBITA

**Desventajas:**

No deducible de la Depreciación por revaluación

Pago de impuesto sobre el patrimonio (Contribución)

**8.- ¿Han realizado en otras ocasiones revaluaciones de sus bienes inmuebles y con qué prioridad?**

**Entrevistado 1.-** No he realizado revaluaciones de los bienes e inmuebles.

**Entrevistado 2.-** NO, es la primera vez que realizo este tipo de procedimiento contable.

**Entrevistado 3.-** Las revalorizaciones se harán con suficiente periodicidad, para asegurar que el valor en libros no difiera significativamente del que podría determinarse utilizando el valor justo en la fecha del balance general, la periodicidad indicada en la norma es de hasta 5 años.

**Interpretación de la entrevista realizadas al personal de Tiendas Industriales Asociadas TIA S.A.**

Los beneficios que tendría la empresa es que sus activos aumentarían, así como el patrimonio, y su cálculo a apalancamiento financiero sería muy bueno para poder cubrir las obligaciones adquiridas con terceros.

Nos indica que la aplicación de la NIC 16, es un escudo fiscal ya que por medio del aumento del activo y patrimonio esto no forma parte del cálculo del anticipo del IR.

Esta investigación nos da a conocer la situación económica de la empresa real, ya que en ella los estados financieros se ha cercan al valor razonable actual y no al valor de adquisición del bien.

Todo incremento o disminución por la revalorización de los activos afecta directamente a los accionista actuales o futuros inversores ya que se ve que la empresa tiene más ventajas de seguir adelante y tiene un capital bien sólido.

No esta capacitados para la aplicación de la norma, pero debería capacitar al personal que están directamente implicado a esta norma porque esto requiere de conocimiento, entendimiento y experiencia en la parte profesional.

No tiene políticas de contables de la aplicación NIC. 16, pero debería establecer las siguientes aplicaciones: políticas esenciales, revalorización, depreciación de vida útil y métodos de depreciación., para así poder tener un político bien fuerte en su aplicación.

Toda norma siempre tiene ventajas y desventajas en este caso las ventajas son más favorable ya que los activo y un ingreso en el ORI y su financiamiento es muy bueno ya que esto demuestra una empresa sólida. La desventaja es que tendrán que pagar una contribución sobre el capital y todo el revaluó es no deducible.

Se deberá hacer los ajustes según la norma indica son cada 5 años, para así tener el valor del activo a valor justo y esto no difiera significativamente los valores del activo.

## **PLAN DE MEJORAS**

Se busca el mejoramiento de los problemas que con lleva a la empresa Tiendas Industriales Asociadas T.I.A. S.A al aplicar la NIC 16 Propiedad, Planta y Equipo sobres los bienes inmuebles. Examinando la problemática que obtiene se deberá mejorar en los puntos clave para así obtener un buen resultado en sus activos y a su vez el patrimonio mejorado al aplicar el revaluó.

A continuación, se presenta la propuesta donde se tomado en cuenta los siguientes aspectos parte de la técnica utilizada en la solución del problema

planteado, se indica a continuación cinco preguntas y las soluciones al problema:

### **Cuadro No. 3 Plan de mejoras**

<b>¿Qué?</b>	<b>¿Quién?</b>	<b>¿Cómo?</b>	<b>¿Por qué?</b>	<b>¿Dónde?</b>	<b>¿Cuándo?</b>
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 Tiendas Industriales Asociadas TIA S.A.	A corto y mediano plazo.

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

### **Introducción**

Es importante obtener activos fijos que pertenezcan a la propiedad planta y equipo dentro de la empresa, donde se puede realizar un correcto control de estos donde nos brindan la posibilidad de observar el presente y programar el futuro de las inversiones del negocio en su entorno.

### **Desarrollo**

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

Para la aplicación del revaluó de los activos a exponer, tomaremos dos componentes de la propiedad planta y equipo donde sus valores son representativos para la empresa como son los edificios y terrenos. Se aplicará los cálculos necesarios especificados en la NIC 16 y se analizará las variaciones que causa la revaluación al momento aplicarla,

adicionalmente se indicara el ajuste contable que realizara para llegar a la revaluación y después se indicara el impacto que va a obtener la cuenta patrimonial.

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

<b>PROCEDIMIENTOS</b>	<b>ACTIVIDADES A REALIZAR</b>
1.-	Anexos detallados sobre los valores en libros que obtiene la propiedad planta y equipo que se va a valorizar
2.-	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

#### **Actividad 1.- Informe contable del local a muestra del cálculo antes de la afectación de la NIC 16 propiedad, planta y equipo.**

La empresa Tiendas Industriales Asociadas TIA S.A. tiene algunos locales propios y alquilados de los cuales solo se hace revaluó los propios como indica la norma.

Tenemos una local llamado TIA MACHALA Suc. 109 que su edificación comprende un costo de 966 mil, con una depreciación acumulada de 228 mil. No se encuentra rastro de deterioro en su estructura.

**Cuadro No. 4 Informe Mayor Reserva de Edificio a dic. 2019 (Antes del ajuste)**

DESCRIPCION_ACTIVADO	FECHA ADQUISICION	VIDA ANO	COSTO ACTIVO	DEPRECIACION MENSUAL	VALOR DEPRECIACION ACUMULACION ANUAL	DEPRECIACION ACUMULACION NIF	VALOR_EN LIBRO
EDIFICIO DE ACUERDO A VALORACION PERITO TERRENO	01/09/2013	26	715,663.75	2,293.79	22,937.90	165.153,08	550.510,67

Elaborado por: Sistema de Financiaci3n

### Cálculo de la vida útil del edificio de la Sus.109 (Sin aplicación NIC 16)

<b>Depreciación anual del edificio</b>	=	$\frac{\text{Costo P.P.E} - \text{Valor residual}}{\text{Año de vida útil}}$
--	---	--

<b>DA.</b>	=	$\frac{715,663.75 - 0}{26}$	=	27,525.53
------------	---	-----------------------------	---	-----------

La depreciación anual es 27 mil.

### Cuadro No. 5 Informe de visualización financiera de la Suc. 109 Machala.

**Activo #** 193862  
**Categoría** Edificios  
**Descripción** EDIFICIO

Año	Valor depreciado
<b>Costo</b>	715,663.75
2019	27,525.48
2018	27,525.52
2017	27,525.52
2016	27,525.52
2015	27,525.52
2014	27,525.52
<b>Total, depreciación</b>	<b>165,153.08</b>
<b>Valor en libro</b>	<b>550.510,67</b>

Elaborado por: Rodríguez Lucas Kerly Margarita

### Actividad No. 2 Informe del perito con relación a la Suc. 109 Machala.

Nos asesoramos con un experto en la materia de revaluó de bienes inmuebles, de los cuales no entrego un informe llamado:” Estudio de vida

útil locales “donde menciona el proceso de estudio e investigación de la vida útil del local, comparado con el valor del mercado a la fecha.

En dicho informe nos menciona los factores de uso para la calificación de vida útil que posee este inmueble.

Dicho informe indica que la vida útil de la edificación es de 40 años, de los cuales debemos considerar que ya ha avanzado 6 años desde su adquisición de bien y el informe considera que faltaría 34 años, cuyo valor del mercado es de 988,265.45., según informe del perito.

**Cuadro No. 6 Informe del perito evaluador de la Su. 109 Machala.**

VALOR COMERCIAL AL 31 DE AGOSTO DE 2018									
#	Id. Tía	Inmueble	VALOR COMERCIAL	% FACTOR	Avaluó Comercial				
					Terreno valor comercial		Edificio valor comercial		V. Comercial
4	109	MACHALA	3,519,610.19	1.07968	2,531,344.74	P	988,265.45	P	3,519,610.19

Elaborado por: Informe de estudio de vida útil.

### Actividad No.3 Aplicación de la NIC 16, ajuste que se aplica en la contabilidad.

Elaborado por: Rodríguez Lucas Kerly Margarita

Este cuadro nos indica que existe un "Incremento de los edificios" ya que el valor comercial es de \$ 988,265.45 y el valor en libro es de \$ 1284.744,87. Por lo tanto, se registrar de esta manera según la norma lo indica;

#### Asiento diario que se lo realiza en dic.2019

Elaborado por: Rodríguez Lucas Kerly Margarita.

#### 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.

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

$$\text{Depreciacion Anual desde el 12avo año} = \frac{569.081,12}{40}$$

$$\text{Depreciacion Anual desde el 12avo año} = \$14.227,02$$

#### Contabilización en libro diario

FECHA	CONCEPTO	DEBE	HABER
31/12/2019	1 Gasto por Depreciación Edificio Depreciación Acumulada edificio P/Registro de la Depreciación de Revaluó	\$14.227,02	\$14.227,02
TOTALES		\$ 14.227,02	\$ 14.227,02

Elaborado por: Rodríguez Lucas Kerly Margarita

#### 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 revalúo	\$ 3.556,76	\$ 3.556,76
<b>TOTALES</b>		<b>\$ 3.556,76</b>	<b>\$ 3.556,76</b>

Elaborado por: Rodríguez Lucas Kerly Margarita

Revaluó de terreno

### Actividad 1.- Informe contable del local a muestra del cálculo antes de la afectación de la NIC 16 propiedad, planta y equipo.

La empresa Tiendas Industriales Asociadas TIA S.A. tiene algunos locales propios y alquilados de los cuales solo se hace revaluó los propios como indica la norma. Tenemos una local llamado TIA MACHALA Suc. 109 que su terreno comprende un costo de 2 millones. Tomando en consideración que el terreno no se deprecia.

### Cuadro No. 7 Informe Mayor Reserva de Terreno a dic. 2019 (Antes del ajuste)

RVU	DESCRIPCION_ACTIVADO	FECHA_PUES	VIDA_ANIO_M	COSTO_AJUSTADO
139693	ACTIVO FIJO TERRENO	01/01/2011	1	2.501.108,09
<b>TOTAL</b>				<b>2,501,108.09</b>

### Actividad No. 2 Informe del perito con relación a la Su. 109 Machala (Terreno).

VALOR COMERCIAL AL 31 DE AGOSTO DE 2018							
#	Id. Tía	Inmueble	VALOR COMERCIAL	% FACTOR	Avaluó Comercial		
					Terreno valor comercial	Edificio valor comercial	V. Comercial

4	109	MACHA LA	3,519,610.19	1.07968	2,531,344.74	P	988,265.45	P	3,519,610.19

**Actividad No.3 Aplicación de la NIC 16, ajuste que se aplica en la contabilidad.**

Detalle	Valores libros antes de revaluación	indices de revalue	Valor libros después de revaluación	Diferencia por registrar
costo historico	2,501,108.09	101.21%	2,531,344.74	30,236.65
			-	-
valor neto en libros	2,501,108.09		2,531,344.74	30,236.65

Elaborado por: Rodríguez Lucas Kerly Margarita

Este cuadro nos indica que existe un "Incremento en terrenos" ya que el valor comercial es de \$ 2,531,344.74 y el valor en libro es de \$ 2,501,108.09.

Por lo tanto, se registrar de esta manera según la norma lo indica;

**Asiento diario que se lo realiza en dic.2019**

Cuenta	Descripción	Debe	Haber
01-000-122105-0000-000-000-000	Avaluó Inmuebles - TERRENOS	30,236.65	
01-000-311201-0000-000-000-000	Superávit de capital		30,236.65
<b>AVALUO DE BIENES INMUEBLES TERRENO DE SUC.109 MACHALA</b>		<b>30,236.65</b>	<b>30,236.65</b>

Elaborado por: Rodríguez Lucas Kerly Margarita.



	Diciembre 2019	Análisis Vertical
<b>ACTIVOS</b>		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo:</b>		
Efectivo	14.249,50	
<b>Total efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>14.249,50</b>	<b>7,40%</b>
<b>Inventarios:</b>		
Meraderías para la venta	178.200,95	
<b>Total inventarios</b>	<b>178.200,95</b>	
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>192.450,45</b>	<b>92,60%</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		
<b>Propiedades y equipos:</b>		
Terrenos	344.488,78	
Terrenos	314.230,11	
<b>Avalúo Inmuebles - TERRENOS</b>	<b>30.236,65</b>	
Edificios	988.286,46	
Edificios	550.510,67	
<b>Avalúo Inmuebles - EDIFICIOS</b>	<b>437.754,78</b>	
Instalaciones fijas	61.272,04	
Muebles y enseres	410.114,60	
Equipos de cómputo	21.618,78	
Maquinarias y equipos	22.364,38	
<b>Total propiedades y equipos al costo</b>	<b>1.837.991,61</b>	
(-) Depreciación acumulada	-445.708,18	
<b>Depreciación de Acumulada Avalúo de EDIFICIOS</b>	<b>-145.553,45</b>	
Depreciación Acumulada de Edificio	-75.856,89	
Depreciación Acumulada de Instalaciones Fijas	-21.133,35	
Depreciación Acumulada de Muebles	-175.344,08	
Depreciación Acumulada de Equipos de Cómputo	-18.747,01	
Deprec.Acum. Máquinas y Equipos	-9.073,38	
<b>Propiedades y equipos, neto</b>	<b>1.392.283,75</b>	
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>1.392.283,75</b>	<b>100%</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b>1.584.734,20</b>	<b>100%</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		
<b>Cuentas por pagar:</b>		
Proveedores nacionales de mercadería	45.785,00	
<b>Total de cuentas por pagar</b>	<b>45.785,00</b>	<b>4,81%</b>
<b>Pasivos por impuestos corrientes:</b>		
Impuesto a la Renta	588.930,00	
<b>Total pasivos por impuestos corrientes</b>	<b>588.930,00</b>	<b>67,28%</b>
<b>Provisiones:</b>		
Participación de trabajadores	378.945,00	
<b>Total provisiones</b>	<b>378.945,00</b>	<b>38,14%</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>993.640,00</b>	<b>100,00%</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
<b>Otros pasivos:</b>		
Pasivo por impuestos diferido NIF	3.668,78	
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>3.668,78</b>	<b>100,00%</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	<b>997.198,78</b>	<b>100,00%</b>
<b>PATRIMONIO</b>		
<b>Reservados acumulados:</b>		
Superavit de capital	467.991,43	79,65%
Resultados de Ejercicios Anteriores	47.557,90	8,09%
Utilidad del ejercicio	7.138,11	
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO</b>	<b>522.687,44</b>	<b>100,00%</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>1.584.734,20</b>	<b>100,00%</b>

Econ. Pedro Gonzalez Vilón  
Director PrincipalIng. Juan Carlos Lora  
Gerente de Contabilidad

## **NORMAS PARA LA APLICACIÓN DE REVALUO DE BIENES INMUEBLES.**

- El ajuste contable debe identificarse individualmente para ver su existencia y condiciones del bien mueble.
- Se reconocerá y valorizará el costo o servicio futuro económico del bien inmueble.
- Se mide el valor razonable del activo en forma fiable.
- La duración del bien deberá ser más de un año contable.
- El bien inmueble la compañía lo utilizar para la producción, suministro o para arrendar a terceras.
- Cada 5 años se puede volver a revalorizar el bien inmueble.
- Los Estados Financieros serán claros y entendibles para el lector.

### **INFORME:**

#### **Caso: Aplicación de la NIC. 16 propiedad, planta y equipo al Local 109 Machala, Tiendas Industriales Asociadas TIA S.A.**

La empresa Tiendas Industriales Asociadas TIA S.A. se dedica a la venta de producto de primera necesidad al por mayor y menor, sus productos son de consumo hogareño y personal, su ubicación es en la ciudad de Machala, cantón Machala, provincia El Oro.

En la revisión de la norma NIC 16 propiedad, planta y equipo se percató que el valor en libro del local 109 esta subvaluado, por lo tanto, se procedió con la contratación de un perito para que realice los estudios pertinentes y nos indique el valor comercial que debería poseer en los libros contables el bien inmueble, con ese procedimiento se ajusta los activos y el patrimonio.

La información fue entregada por la empresa, de los cuales se entrevistó a las personas de departamento contable: Gerente de contabilidad, analista contable, jefe del área tributario y jefe del área de activo fijos.

Este proceso de entrevista nos indicó información preocupante ya que los involucrados no tienen suficiente conocimiento respecto a la norma, aunque su Gerente contable tiene un buen enfoque a las aplicaciones que la norma nos indica, la empresa no tiene un proceso de aplicación. Se procedió con la generación del flujograma y se realizaron las políticas de la aplicación de la norma.

Continuando con el análisis se realizaron los ajustes correspondientes de los estados financieros donde se aplica el aumento del valor en libro según el peritaje realizado del edificio y terreno. Mencionamos los ajustes aplicados:

- Cálculo del valor en libro de cada activo a diciembre 2019
- Revisión del tiempo por transcurrir desde la compra del bien
- Comparación del valor en libro Vs el valor de mercado.
- Se registró el incremento de los activos
- Se calculó la depreciación del incremento del bien
- Se calculó el impuesto diferido.
- Registro de los asientos contables antes del cierre anual.

Con estos análisis la empresa mejoró ya que aumentó sus activos y es más sólido su patrimonio, donde sus accionistas y los interesados en formar parte del patrimonio ven que podemos absorber las deudas que poseemos sin complicaciones de perder la empresa y podemos solicitar créditos sin problema alguno de poder solventar el endeudamiento.

### Conclusiones

- Con el análisis se pudo sustentar la teoría de la norma NIC 16 propiedad, planta y equipo, para la aplicación en los activos fijos de la empresa Tiendas Industriales Asociadas TIA S.A,
- Se elaboró un estudio respecto al proceso contable de la empresa donde se indica las mejoras que debe realizar la empresa.

- Se culmina con la implementación de la NIC 16 propiedad, planta y equipo en Tiendas Industriales Asociadas TIA S.A. donde se observa el incremento en sus activo y patrimonio.

## RECOMENDACIONES

- Realizar capacitación respecto a la aplicación de la NIC 16 y sus efectos.
- Realizar procedimiento y políticas para la aplicación de las normas
- Tener los Estados Financiero actualizados en tiempo y forma a la NIC 16
- Mantener revisiones y controles esporádicas de los procesos y políticas de las aplicaciones de la norma.

ANEXO:

Informe EPG #-004/2018  
12/07/2018  
1 de 8

# AVALÚO DE BIEN INMUEBLE

LOCAL 109 DE ALMACENES TIA  
Sucre 1023 entre 9 de Mayo y Guayas  
Ciudad de Machala  
Cantón Machala  
Provincia de El Oro



Solicitado por:  
TIENDAS INDUSTRIALES  
ASOCIADAS (TIA) S.A.

**1. INFORMACIÓN BÁSICA:**

- 1.1 TIPO DE INMUEBLE Y UBICACIÓN:** Se ha solicitado se practique la inspección y avalúo del local comercial de Almacenes TIA ubicado en las calles Sucre 1023 entre 9 de Mayo y Guayas, y con frente, además, sobre la calle Guayas, en la ciudad de Machala, provincia de El Oro.
- Las coordenadas geográficas de su ubicación son:  
 LATITUD: -3,25758 (SUR)      LONGITUD: -79,95872 (OESTE)
- 1.2 VOCACIÓN Y VECINDARIO:** El sector en que este inmueble está ubicado corresponde al casco central y comercial de la ciudad, de gran desarrollo comercial, tanto formal como informal, y de un intenso tránsito peatonal y vehicular.
- En la zona se ubican el edificio del Municipio de Machala y el Parque Juan Montalvo, el Hotel San Miguel y el Centro Hotel, además de negocios de todo tipo.
- El vecindario está constituido por edificaciones antiguas y obsoletas y algunas de reciente construcción, con locales comerciales dispuestos en sus plantas bajas y oficinas y/o departamentos en los pisos superiores.
- En el área central de la ciudad de Machala se han realizado trabajos de regeneración urbana, con el replanteo de aceras y bordillos, adoquinamiento de calles, nueva señalización vertical y horizontal e iluminación pública decorativa, con toda la red eléctrica, telefónica y de servicios subterránea.
- 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.

**2.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:****2.1 CARACTERÍSTICAS TERRENO: GENERALES:**

1. Predio integrado por los solares 15 y 15A de la manzana K-22, cuyas cobidas, de acuerdo a las escrituras, son de 1.168,10 m<sup>2</sup> y 344,21 m<sup>2</sup>, respectivamente, comprendidos dentro de los siguientes linderos y medidas:

**Solar código 01-01-23-29-22:**

Norte:	4,90+26,20 m	Solar # 14 y calle Sucre
Sur:	17,20+13,30m	Solares #s 06 y 05
Este:	43,10 m	Solar # 16
Oeste:	29,90+13,20+2,00 m	Solares #s 14, 15 y 16

**Solar código 01-01-23-29-18:**

Norte:	23,10 m	Solar # 14
Sur:	13,20 m	Solar # 15A
Este:	17,80 m	Calle Guayas
Oeste:	29,90+13,20+2,00 m	Solares #s 14, 15 y 16

Ing. Enrique Pita García  
 SC-839-2 087  
 P# 3003-489

2. Solar # 14 de la manzana #K-22, con una cobija de **348,43 m<sup>2</sup>**, cuyas medidas y linderos son los siguientes:

Norte: 11,70 m Calle Sucre  
 Sur: 11,70 m Solar # 11  
 Este: 29,78 m Solar # 15A  
 Oeste: 29,78 m Solares #s 12 y 15

#### EDIFICACIÓN:

Se trata de un edificación de **2.290,35 m<sup>2</sup>**, compuesta de planta baja y mezanines con diferentes niveles, en la que funciona un supermercado, con sus áreas complementarias, con la siguiente distribución interna:

**Planta Baja:** Una gran área de exhibición y ventas, con acceso desde la calle Sucre, bodegas, área de carga y descarga, área de proceso de frutas y verduras con dos cámaras de frío, con acceso desde la calle Guayas.

**Mezanine:** Desarrollado en dos niveles, en uno de los cuales se ubican oficinas administrativas, sala de reuniones, bodegas, baterías de baños de empleados y baños de trabajadores, bodega de muestras, equipo de frío y un montacargas.

En otro nivel se disponen el comedor, bodega de textiles y baños de trabajadores.

Su área de construcción total es de **2.558,40 m<sup>2</sup>**, con una ampliación última de **348,00 m<sup>2</sup>**, de las cuales **800,60 m<sup>2</sup>** corresponden a la planta alta.

Sus condiciones de mantenimiento y funcionamiento son muy buenas, con el deterioro y obsolescencia en algunos de sus acabados propios a sus años de vida útil y al servicio que presta.

Sus principales especificaciones técnicas son las siguientes:

**Estructura:** Hormigón armado y de perfiles metálicos, pesada; mezanine de hormigón armado, fundido sobre planchas de steelpanel y estructura de perfiles metálicos, con capacidad para cargas pesadas.

**Paredes:** Bloques de hormigón, rayadas y/o enlucidas y pintadas.

**Sobrepisos:** Baldosas de granito, de 30x30 cm en el área de exhibición y ventas; hormigón alado con pintura epóxica en bodegas, oficinas y sala de conferencia; cerámica en baños y áreas de proceso.

**Cubierta:** Ranchas tipo steelpanel con estructura de perfiles metálicos, con mala electroconductividad en el área de bodegas y descarga de mercadería.

Ing. Enrique Pita García  
 SC-RNP-1987  
 PA-2163-499

Tumbados:	Pancharas de fibrocel con suspensión metálica en el área comercial y en el mezanina.
Ventanas:	Mamparas grandes de aluminio color natural y vidrio fijo, con cortinas metálicas, enrollables.
Instalaciones:	Empotradas y sobrepuestas, de primera.
Baños:	Piezas nacionales, estándar.
Recubrimientos:	Zócalos de cerámico en baños y en áreas del proceso; marquesinas exteriores recubiertas con planchas de alucobón; etc.
Equipamiento:	Aire acondicionado central en el área de exhibición y ventas y oficinas; sensores de movimiento y detectores de humo, cámaras de vigilancia; etc.

### 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 equitativa, de acuerdo a su localización, características generales y potencial utilización, actuando ambos partes libres de toda necesidad o urgencia.

#### 3.2 AVALÚO DE REPOSICIÓN:

##### • TERRENO:

En consideración a su ubicación en el sector central de la ciudad, de intensa actividad comercial, se puede asumir que su avalúo unitario es de, por lo menos, \$ 1.260,00 c/m<sup>2</sup>.

##### • 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 los correspondientes a sus años de servicio y la relacionada a sus condiciones de conservación, mediante la aplicación de la fórmula siguiente:

$$FD = (1 - (E/VUT)^2) \times C$$

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

Ing. Enrique Piza García  
SC-BNP-2 087  
PA-2083-489

Informe EPG # 0042018

12/07/2018

8 de 8

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

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

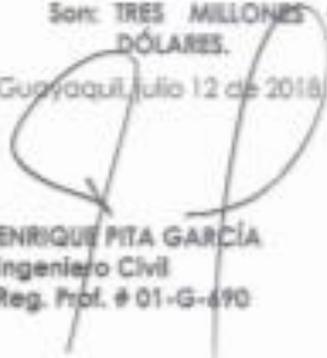
COEFICIENTE DE OFERTA	FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN	COEFICIENTE DE DEMANDA
BAJA 1,26493	1,07968	MODERADA 0,89443

De donde el Valor Comercial de esta propiedad sería:

AVALÚO DE REPOSICIÓN	FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN	VALOR COMERCIAL
\$ 3'239.864.22	1,07968	\$ 3'519.610.20
<b>TOTAL</b>		<b>\$ 3'519.610.20</b>

Son: TRES MILLONES QUINIENTOS DIECINUEVE MIL SEISCIENTOS DIEZ 20/100 DÓLARES.

Guyanaquil, Julio 12 de 2018.

  
ENRIQUE PITA GARCÍA  
Ingeniero Civil  
Reg. Prof. # 01-G-490

Ing. Enrique Pita García  
SC-RNP-2 087  
FA-2083-489

4. Vista de bodegas en la planta alta:



5. Vista del comedor de empleados y área de capacitación en planta alta:



6. Vista de las oficinas y baños en planta alta:



7. Vistas de la fachada a la calle Guayaquil y del vecindario sobre la calle Sucre:



**REGISTROS FOTOGRÁFICOS****1. Vistas parciales del área de exhibición y ventas:****2. Vista de las cámaras de frío:****3. Vista del área de ingreso de mercadería desde la calle Guayas y bodega en planta baja:**Ing. Enrique Pita García  
SC-RNP-2 087  
PA-3015-419

## Bibliografía

- Pérez Cervantes, F., Biese Decker, W. A., Cortés Moreno, L. A., García Bojorges, E. B., & Gras Gas, J. M. (2019). *Normas Internacionales Financieras*. Mexico: CINIF.
- 16, N. I. (2009). *NIC 16*.
- Almeida Samaniego, L. C. (2011). *Modelo de administracion y valorizacion de activo fijos para instituciones educativas aplicando las NIIF's*. Portoviejo.
- Álvarez, J. (2011). *Guía práctica sobre protección de datos: cuestiones y formularios*. Valladolid: Lex Nova.
- Alvarez, Jurgenson. (2010). *Como Hacer Investigacion Cualitativa. Fundamentos y Metodologia*. Mexico: Paidos Educador.
- Ana Flores . (2011). *Diseño de un sistema de control interno para el área de crédito y cobranza* . Quito.
- Andrea Ávila & Priscila Marín. (2009). *Evaluación de la gestión de crédito y cobranza de la empresa Colineal Cuenca*. Cuenca: Universidad de Cuenca.
- Andrei Boar, J. P. (2020). *Normas Internacionales de Informacion Financiera*. Profit Editorial.
- Angel Maria Fierro Martinez, F. A. (2015). *Contabilidad de activos con enfoque NIIF para las pymes*. Bogota: ECOE EDICIONES.
- Ángel Maria Fierro Martínez, F. A. (2016). *Contabilidad de pasivos con estándares internacionales para pymes*. Bogota: ECOE Ediciones.
- Angel Maria Fierro Martinez, F. M. (2015). *Contabilidad General con enfoque NIIF para las pymes*. Bogota: ECOE EDICIONES.

- 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.
- Bernal Niño, M. (2004). *Nuevo enfoque teórico-práctico para la gestión y aplicación de la contabilidad como sistema de información*. Venezuela: Los libros de el nacional.
- Boar, A., & Perramon, J. (2020). *Normas Internacionales de Información financiera*. Barcelona: Profit.
- Brachfield, P. (2008). *Memorias de un zacador de morosos: Morosos: flora, fauna y antípodos*. Barcelona: Gestión 2000.
- Brachfield, P. (2009). *Gestión de Crédito y Cobro: Claves para prevenir la morosidad y recuperar los impagados*. Barcelona: Profit Editorial.
- Calderon Hernandez, G., & Castaño Duque , G. (2005). *Investigacion de administracion en america latina*. Colombia: Edigraficas.
- Carl S. Warren, J. M. (2016). *Contabilidad Financiera Edicion 14*. Mexico: Cengage Learning.
- Carlos Alberto Garcia Montaña, L. A. (2015). *Normas Internacionales de Contabilidad* . Bogota: Ediciones de la U.
- Compilador), J. M. (2015). *NIIF Responasbilidad de la alta gerencia condieraciones basicas y experiencias en la adopcion*. Bogota.
- Córdoba Padilla , M. (2012). *Gestion financiera*. Bogota: ECOE EDICIONES.
- Córdova, E. E. (2002). *Crédito y Cobranza*. 7.

- Deloitte. (2013). *Normas Internacional de Informacion Financiera 1 Adopcion*. Obtenido de Google: [https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta\\_publ/con\\_nor\\_co/no\\_oficial/nor\\_internac/ES\\_GVT\\_IFRS01\\_2013.pdf](https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_publ/con_nor_co/no_oficial/nor_internac/ES_GVT_IFRS01_2013.pdf)
- Díaz Castrejón, B. (2017). *Estudio parctico del ISR e IVA de Bienes Inmuebles*. Mexico: ISEF Empresa Lider.
- Direccion y Gestion de empresa. (2011). *Contabilidad General*. Vertice.
- Direccion y gestion de Empresas. (2011). *Contabilidad Basica*. Vertice.
- Elizondo Lopez, A. (2002). *Metodologia de la investigacion contable*. Mexico: Copyright.
- Estupiñan Gaitan, R. (2017). *Estados Financieros basios bajo NIC/NIIF*. Colombia: ECOE.
- Ettinger, R. P., & Golieb, D. E. (2000). *Crédito y cobranzas*. México: Continental.
- Fierro Martínez , Á. M., & Fierro Celis , F. A. (2015). *Contabilidad de activos con enfoque NIIF para las pymes*. Bogota: ECOE.
- Fierro Martínez , Á. M., & Fierro Celis, F. A. (2015). *Contabilidad de activos con enfoque NIIF para las pymes*. Bogota : ECOE.
- Fierro Martinez, Á. M., & Fierro Celis , F. M. (2015). *Contabilidad Generalmente con enfocado NIIF para las pymes*. Bogota: ECOE.
- Fierro Martínez, Á. M., & Fierro Celis, F. M. (2015). *Contabilidad general con enfoque NIIF para las pymes*. Bogota: ECOE.
- Financiera, C. M. (2018). *Normas de Información Financiera 2018*. Mexico: CINIF.
- Fuentes, J. C. (2019). *Estados Financiero Basicos* .

- Gaitan, R. E. (2017). *Estados Financieros Basicos Bajo NIC/NIIF*. Bogota : ECOE EDICIONES.
- Galan, J. S. (s.f.). Contabilidad Comercial. *Economipedia*.
- Gallardo, A. G. (2016). *Cuentas contable y financieras en restauracion*. Malaga: IC Editorial .
- Gonzalez Gallardo, A. (2016). *Cuentas contable y financieras en restauracion*. Malaga: IC Editorial.
- Gonzalez, V., & Moreno, N. (30 de 06 de 2015). Nic.16 Propiedades, Planta y Equipo - Inmovilizado Material. *Universidad Externado de Colombia*.
- Guerrero Reyes , J. C., & Galindo Alvarado, J. F. (2014). *Contabilidad para administradores*. Mexico: Patria.
- Guevara Guzmán, M. (2015). *Registro, valuacion y presentacion de acuerdo con su uso segun las NIIF*. Mexico: Norma Araceli Bautista Gutierrez.
- Gutierrez, E. R. (s.f.). *El usuario de la informacion*.
- Guzmán Vásquez, A., Guzmán Vásquez, D., & Romero Cifuentes, T. (2005). *CONTABILIDAD FINANCIERA*. BOGOTA: CENTRO EDITORIAL DE LA UNIVERSIDAD DEL ROSARIO.
- Guzman Vasquez, D., Romero Cifuentes, T., & Guzman Vasquez, A. (2005). *Contabilidad Financiera*. Bogota: Universidad del Rosario.
- Guzmán, M. G. (2015). *Propiedad, planta y equipo: Registro, valuación y presentación de acuerdo con su uso segun las NIIF*. Mexico.
- Guzman, M. G. (2015). *Registro, valuacion y presentacion de acuerdo con su uso segun las (NIIF)* . Mexico: Gerencia Editorial.

- Guzman, M. G. (2015). *Registro, valuacion y presentacion de acuerdo con su uso segun las NIIF*. Mexico: Norma Araceli Bautista Gutierrez.
- Hernandez M, G. (2006). Diccionario de Economía . En G. Hernandez M, *Diccionario de Economía* (pág. 67). Colombia: Universidad Cooperativa de Colombia.
- Hernandez Samperi, R., Fernandez Collado, C., & Baptista Lucio, P. (2014). *Definiciones de los enfoques cuantitativo y cualitativo, sus similitudes y diferencias*. México: Mc Graw Hill Education.
- Herz Gherzi, J. (2015). *Apuntes de contabilidad financiera*. Lima: YoPublico S.A.C.
- Jiménez Aguirre, R., & Serna Restrepo, J. (2019). *Información contable para la gestión y su control*. Bogota: De la U.
- Johana Carvajal. (2012). *Políticas y procedimientos de control de cartera vencida y su incidencia en la toma de decisiones de Mecanosolvers S.A*. Ambato.
- Julca Aguilar, D. S. (2019). *APLICACIÓN DE LA NIC 16 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO Y SU EFECTO EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LA EMPRESA TUBONORTE S.A.C., TRUJILLO, 2018*. Peru.
- Longenecker, J. (2008). *Administración de pequeñas empresas: Enfoque emprendedor*. Ixtapaluca, Edo. de México: Cengage Learning Editores.
- Macedo, J. J. (2007). *Introduccion a la Contabilidad*. Mexico: Umbral.
- Mantilla B, S. A. (2105). *Estandares/normas Internacionales de Informacion Financiera (IFRS/NIF)*. Bogota: ECOE EDICIONES.

- María Tirado Torres. (2015). *Las políticas de crédito y cobranza y su incidencia en la liquidez de la fábrica de calzado FADICALCA*. Ambato.
- Martinez, P. (2008). *Direccionario práctico de términos económicos financieros*. Guayaquil: Grafitext Cía.Ltda.
- Medina, L. R. (2016). *Plan de cuentas para sistemas contable*. Bogota: ECOE.
- Medina, L. R. (2016). *Plan de cuentas para sistemas contables*. Bogota: ECOE.
- Mendoza Roca, C., & Ortiz Tobar, O. (2018). *Contabilidad financiera para contaduria y administracion*. Barranquilla: Universidad del Norte.
- Mora Enguidanos, A. (2008). *Diccionario de contabilidad, auditoria y control de gestion*. Madrid: Editorial del economista.
- Muñoz Orcera, R., & Marquez Vigil, J. (2011). *Contabilidad Financiera para futuros jurista*. Madrid: UNE.
- Naghi Namakforoosh, M. (2005). *Metodología de la investigación*. Mexico: Limusa.
- Namakforoosh, M. N. (2005). *Metodología de la investigación*. México: Limusa Noriega Editores.
- Ñaupas Paitán, H., Mejía Mejía, E., Novoa Ramírez, E., & Villagómez Paucar, A. (2014). *Metodología de la investigación cuantitativa - cualitativa y redacción de la tesis*. Bogota: Ediciones de la U.
- Olano Asuad, F. (2012). *Contabilidad General un Sistema de Informacion*. Medellin: Ediciones de la U.

- Pacheco Espejel, Arturo y Cruz Estrata, Ma. Cristina. (2012). *Metodología Crítica de la Investigación* (CUARTA ed.). Mexico: GRUPO EDITORIAL PATRIA.
- Padilla, M. C. (2012). *Gestión financiera*. Bogota: ECOE EDICIONES.
- Pastor Fernandez, N., & Jimeno Molins, N. (2006). *Técnicos de administración del ministerio de economía y hacienda*. España: Mad, S.L.
- Pérez Cervantes, F., Biese Decker, W. A., Cortés Moreno, L. A., García Bojorges, E. B., & Gras Gas, J. M. (2019). *Normas de Información Financiera*. Mexico: CINIF.
- Rey Pombo, J. (2103). *Proceso Integral de la actividad comercial*. España: Paraninfo.
- Robayo Robayo, L. E. (2016). *IMPACTO FINANCIERO DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD NIIF EN EL PATRIMONIO DE LAS PYMES DE CALI*. Santiago de Cali.
- Rojas, J., & Bertran, S. (2010). *El plan de viabilidad: Guía práctica para su elaboración*. Barcelona: Profit Editorial.
- Román Fuente, J. C. (2017). *Estado Financiero básicos*. Mexico: ISEF Empresa Líder.
- Román Fuentes, J. C. (2017). *Estado Financiero básicos*. Mexico: ISEF Empresa Líder.
- Róman Fuentes, J. C. (2019). *Estados Financiero Básicos*. Mexico: Copyrighted material .
- Rubio, P. (2008). *Manual de análisis financiero*. Juan Carlos Martínez Coll, 16.

- Ruíz, U. (2012). Tendencias de cobranza y recuperación de cartera en el sector financiero a partir de la crisis. *Deloitte*, 2.
- Sanchez, E. R. (2012). *Contabilidad Financiera*.
- Sánchez, M. P. (2010). *Comunicación empresarial y atención al cliente*. Madrid: Editex.
- Sanchez, M. Y. (2012). *Contabilidad Financiera*. E.E.U.U.: Palibrio.
- Solorio Sanchez, E. R. (2012). *Contabilidad Financiera*. EE.UU.: Palibrio.
- Tamayo y Tamayo, Mario. (2010). *El proceso de la investigacion científica*. Medellin Colombia: Limusa.
- Tamayo, M. (2004). *El proceso de la Investigacion científica*. Mexico: Lumisa .
- Tiendas Industriales Asociadas TIA S.A. (31 de 08 de 2020). *Intranet*. Obtenido de <http://tiagye-prod.tia.com.ec/intra/empresa/historia>
- Torres, M. G. (2006). *Manual para elaborar manuales de políticas y procedimientos*. San Rafael, México DF: Panorama Editorial.
- Uribe Medina, L. R. (2016). *Plan de cuentas para sistemas contable*. Bogota: ECOE.
- 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.
- VAZQUEZ, R., & BONGIANINO, C. (2008). *Pricipios de teoría contable*. Buenos Aires: Aplicacion.
- Warren , C., Reeve, J. M., & Duchac, J. E. (2016). *Contabilidad Financiera Edicion 14*. Mexico: Cengage Learning.

Zuñiga, L. (2008). Crédito Cooperativo. San José: EUNED.