

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS

**“APLICACIÓN DE LA SECCIÓN 17, PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO  
DE LA NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACIÓN FINANCIERA PARA  
PEQUEÑAS Y MEDIANAS EMPRESAS (NIIF PARA PYMES) EN UNA  
INMOBILIARIA DESARROLLADORA DE PROYECTOS HABITACIONALES  
PRIVADOS”**



EN EL GRADO ACADÉMICO DE

**LICENCIADA**

GUATEMALA, NOVIEMBRE DE 2012

**JUNTA DIRECTIVA  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS**

Decano.	Lic. José Rolando Secaída Morales
Secretario.	Lic. Carlos Roberto Cabrera Morales
Vocal 1ro.	Lic. M. Sc. Albaro Joel Girón Barahona
Vocal 2do.	Lic. Mario Leonel Perdomo Salguero
Vocal 3ro.	Lic. Juan Antonio Gómez Monterroso
Vocal 4to.	P.C. Oliver Augusto Carrera Leal
Vocal 5to.	P.C. Walter Obdulio Chigüichón Boror

**EXONERADA DE EXÁMENES DE ÁREAS PRÁCTICAS BÁSICAS**

De conformidad con los requisitos establecidos en el capítulo III, artículos 15 y 16 del Reglamento para la Evaluación Final de Exámenes de Áreas Prácticas Básicas y Examen Privado de Tesis y al inciso 4.2, subinciso 4.2.2 del Acta 4-2011 de la sesión celebrada por Junta Directiva de la Facultad de Ciencias Económicas el 21 de febrero de 2011.

**PROFESIONALES QUE REALIZARON EL EXAMEN PRIVADO DE TESIS**

PRESIDENTE	Lic. Sergio Arturo Sosa Rivas
SECRETARIO	Lic. José Rolando Ortega Barreda
EXAMINADOR	Lic. Luis Alfredo Guzmán Maldonado

# LópezCordón & Asociados

CONTADORES PUBLICOS Y AUDITORES

Guatemala, 15 de febrero de 2012

Licenciado  
José Rolando Secaida Morales  
Decano de la Facultad de Ciencias Económicas  
Universidad de San Carlos de Guatemala  
Ciudad de Guatemala


Señor Decano:

Respetuosamente me dirijo a usted, para informarle que he procedido a darle cumplimiento al nombramiento concedido por su despacho, asesorando el trabajo de tesis de la Srita. **DORA JOCAVEL GAMARRO ORELLANA**, cuyo título es **"Aplicación de la Sección 17, Propiedad, Planta y Equipo de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES) en una Inmobiliaria Desarrolladora de Proyectos Habitacionales Privados"**.

El trabajo de tesis presentado fue elaborado de acuerdo a los lineamientos técnicos, académicos como profesionales, por lo tanto me permito recomendar se acepte el mismo, para ser discutido en su examen general de privado de tesis, previo a optar al título de Contador Público y Auditor en el grado académico de Licenciado.

Sin otro particular, me suscribo.

Atentamente,

F.   
Lic. Oscar Noé López Cordón  
Contador Público y Auditor  
Colegiado No. 381

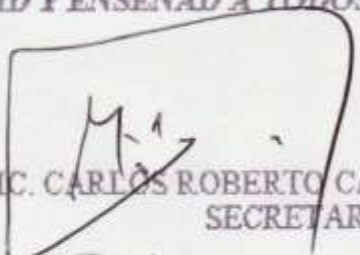


DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS. GUATEMALA,  
TRECE DE NOVIEMBRE DE DOS MIL DOCE.


Con base en el Punto SEXTO, inciso 6.1, subinciso 6.1.1 del Acta 20-2012 de la sesión celebrada por la Junta Directiva de la Facultad el 6 de noviembre de 2012, se conoció el Acta AUDITORIA 251-2012 de aprobación del Examen Privado de Tesis, de fecha 10 de octubre de 2012 y el trabajo de Tesis denominado: "APLICACIÓN DE LA SECCIÓN 17, PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO DE LA NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACIÓN FINANCIERA PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS EMPRESAS (NIIF PARA PYMES) EN UNA INMOBILIARIA DESARROLLADORA DE PROYECTOS HABITACIONALES PRIVADOS", que para su graduación profesional presentó la estudiante DORA JOCAVEL GAMARRO ORELLANA, autorizándose su impresión.

Atentamente,

"ID Y ENSEÑAD A TODOS"

  
LIC. CARLOS ROBERTO CABRERA MORALES  
SECRETARIO



  
LIC. JOSE ROLANDO SECAIDA MORALES  
DECANO

Smp.

  
Ingrid



## DEDICATORIA

- A DIOS:** **Gracias Señor** por todas tus bendiciones y porque todo en mi vida es por tu obra y gracia.
- A MIS PADRES:** **Edy Gamarro Ortega y Ana María Orellana Coloma** por ser mis ángeles terrenales, porque su amor, esfuerzo, apoyo y consejos siempre me acompañan. **¡Que Dios los bendiga padres queridos!**
- A MIS HERMANAS:** **Zuly Edith y Kimberly Gamarro Orellana** Con mucho cariño hermanitas lindas porque siempre me han apoyado y demostrado su lealtad y amor incondicional.
- A MI NOVIO:** **Mynor G. Vásquez Vega**  
Por recordarme que siempre hay una luz que ilumina nuestros caminos y porque cada sueño se hace realidad con la ayuda de Dios, esfuerzo y dedicación. Gracias por creer siempre en mí, por tu apoyo y amor desde que te conocí.
- A MI FAMILIA:** Por todo su cariño y porque sé que también se gozan de mi triunfo.
- A MIS AMIGOS Y COMPAÑEROS:** **William E. Coloma, Cindy Quezada, Lucia Contreras, Lilian Valdez, Irma Morales, Indira Xocoy, Alfredo Ortiz, Nancy Ixcamparic, Willian Capriel, Aaron Montúfar, Alma Orozco** y a todos quienes me han brindado su amistad incondicional y buenos deseos.
- A MI ASESOR Y SUPERVISOR DE TESIS:** **Lic. Oscar Noé López Cordón**  
**Lic. MSc. Jorge Alberto Trujillo Corzo**  
Por ser profesionales dignos de admiración y por compartir de sus conocimientos con los estudiantes.
- A LA UNIVERSIDAD SAN CARLOS DE GUATEMALA** Por brindarme la oportunidad de desarrollarme como profesional de la Ciencias Económicas

**A TODAS AQUELLAS PERSONAS QUE DE UNA U OTRA FORMA INFLUENCIARON Y ME BRINDARON SU APOYO PARA LA CULMINACIÓN DE ESTE TRABAJO DE TESIS**

# ÍNDICE

	<b>Página</b>
<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>i</b>

## **CAPÍTULO I**

### **EMPRESAS INMOBILIARIAS DESARROLLADORAS DE PROYECTOS HABITACIONALES PRIVADOS**

1.1	Empresas inmobiliarias	1
1.1.1	Bien inmueble	1
1.2	Clasificación de las empresas inmobiliarias	2
1.2.1	Desarrolladoras inmobiliarias	2
1.2.2	Constructoras inmobiliarias	2
1.2.3	Diseñadoras inmobiliarias	3
1.2.4	Empresas de agencia o mediación inmobiliaria	3
1.2.5	Administración de inmuebles inmobiliarios	3
1.3	Empresas inmobiliarias desarrolladoras de proyectos habitacionales privados	4
1.3.1	Principales actividades	4
1.3.2	Importancia	5
1.3.3	Antecedentes de las empresas inmobiliarias desarrolladoras de proyectos habitacionales en Guatemala	5
1.4	Caracterización de la vivienda en Guatemala	7
1.5	Entes representativos del sector de la construcción en Guatemala	8
1.5.1	Cámara Guatemalteca de la Construcción	8
1.5.2	Cámara de Corredores de Bienes Raíces de Guatemala	9
1.6	Estructura organizacional de la empresa inmobiliaria	9
1.7	Marco Legal	11

	<b>Página</b>
1.7.1 Constitución Política de la República de Guatemala	11
1.7.2 Código de Comercio (Decreto número 2-71)	12
1.7.3 Código Civil (Decreto número 106)	12
1.7.4 Código Tributario (Decreto número 6-91)	12
1.7.5 Ley del Impuesto Sobre la Renta (Decreto número 26-92)	13
1.7.6 Ley del Impuesto al Valor Agregado (Decreto número 27-92)	16
1.7.7 Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles (Decreto número 15-98)	18
1.7.8 Ley del Impuesto de Solidaridad (Decreto número 73-2008)	19
1.7.9 Obligaciones laborales	20

## **CAPÍTULO II**

### **LA PEQUEÑA Y MEDIANA EMPRESA**

2.1	La empresa	23
2.2	Clasificación	24
	2.2.1 Según su constitución patrimonial u origen del capital	25
	2.2.2 Atendiendo a su naturaleza o propósito	25
	2.2.3 La función económica que desarrolla	26
	2.2.4 Según la constitución legal o naturaleza jurídica	26
	2.2.5 Según la magnitud de la empresa	28
2.3	La pequeña y mediana empresa (PYME)	29
	2.3.1 Objetivos	30
	2.3.2 El papel de las PYMES en Guatemala	30
2.4	Descripción de las pequeñas y medianas empresas según las NIIF para las PYMES	31

**CAPÍTULO III**  
**GENERALIDADES DE LA NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACIÓN**  
**FINANCIERA PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS EMPRESAS**  
**(NIIF PARA LAS PYMES)**

3.1	¿Qué son las NIIF para las PYMES?	33
3.1.1	Organismo que las emite	34
3.1.2	Importancia	34
3.1.3	Objetivos	34
3.1.4	Alcance	35
3.1.5	Antecedentes históricos	35
3.2	Adopción de las NIIF para las PYMES en Guatemala	36
3.2.1	Entidades que participan en su adopción en Guatemala	38
3.2.2	Aspectos relevantes para implementar NIIF para PYMES en Guatemala	39
3.3	¿Qué son los estados financieros?	40
3.3.1	Objetivos de los estados financieros según la NIIF para las PYMES	41
3.3.2	Presentación de estados financieros	41
3.3.3	Características cualitativas de la información en los estados financieros	42
3.4	Conjunto completo de estados financieros	46
3.4.1	Estado de situación financiera	47
3.4.2	Estado de resultados	48
3.4.3	Estado de cambios en el patrimonio	49
3.4.4	Estado de resultados y ganancias acumuladas	50
3.4.5	Estado de flujo de efectivo	51
3.4.6	Notas a los estados financieros	53
3.5	Estructura de la NIIF para las PYMES	53



**CAPÍTULO IV**  
**ANÁLISIS A LA SECCIÓN 17 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**  
**DE LA NIIF PARA LAS PYMES**

4.1	Objetivo	56
4.2	Alcance	56
4.3	¿Qué es la propiedad, planta y equipo?	57
	4.3.1 Rubros que integran la propiedad, planta y equipo en una empresa inmobiliaria	58
4.4	Reconocimiento de la propiedad, planta y equipo	60
	4.4.1 Medición en el momento del reconocimiento	60
	4.4.2 Medición posterior al reconocimiento inicial	62
4.5	Depreciación	62
	4.5.1 Métodos de depreciación	64
4.6	Deterioro del valor	71
4.7	Baja en cuentas	71
4.8	Información a revelar	72
4.9	Comparación de la sección 17 de la NIIF para las PYMES, con normativas contables aplicables a la propiedad, planta y equipo	73
	4.9.1 La Norma Internacional de Contabilidad número 16, Propiedad, Planta y Equipo	73
	4.9.2 Ley del Impuesto Sobre la Renta, decreto número 26-92 emitido por el Congreso de la República de Guatemala	74
	4.9.3 Esquema comparativo de las normativas reguladoras de la propiedad, planta y equipo	75
4.10	Análisis del impuesto sobre la renta diferido con relación a la depreciación de la propiedad, planta y equipo	81

**CAPÍTULO V**  
**APLICACIÓN PRÁCTICA DE LA SECCIÓN 17, PROPIEDAD, PLANTA Y**  
**EQUIPO DE LA NIIF PARA LAS PYMES EN UNA EMPRESA INMOBILIARIA**  
**DESARROLLADORA DE PROYECTOS HABITACIONALES PRIVADOS**

5.1	Aspectos generales de la empresa inmobiliaria	84
5.2	Introducción al caso práctico	89
	5.2.1 Estructura del caso práctico	92
5.3	Determinación de fechas clave para el caso práctico	93
5.4	Principales políticas contables antes del proceso de transición de NIIF para las PYMES	94
	5.4.1 Políticas contables generales de la empresa	95
	5.4.2 Políticas contables específicas de propiedad, planta y equipo	95
5.5	Balance general y estado de resultados antes de la fecha de transición	97
	5.5.1 Integración de la propiedad, planta y equipo	100
	5.5.2 Integración de cada rubro perteneciente a la propiedad, planta y equipo y análisis al 31 de diciembre de 2009	101
	5.5.3 Análisis de las integraciones a la fecha de transición	101
5.6	Partidas de ajustes y/o reclasificaciones a la fecha de transición a la NIIF para las PYMES	109
	5.6.1 Conciliación de la propiedad, planta y equipo a la fecha de transición	112
5.7	Partidas contables durante los años 2010 y 2011 con base a NIIF para las PYMES	114
	5.7.1 Partidas contables durante el año 2010	114
	5.7.2 Partidas contables durante el año 2011	119
5.8	Presentación con base a NIIF para las PYMES del rubro de propiedad, planta y equipo	124

	<b>Página</b>	
5.9	Primer estado de situación financiera, estado de resultados integral y estado de flujos de efectivo de la Inmobiliaria General S. A. conforme a NIIF para las PYMES	126
5.9.1	Estado de situación financiera	127
5.9.2	Estado de resultados integral	128
5.9.3	Estado de flujos de efectivo	129
5.9.3	Políticas contables y notas explicativas	130
5.10	Impacto de la transición de NIIF para las PYMES en la propiedad, planta y equipo y cuentas relacionadas	133
5.11	Análisis del impuesto sobre la renta diferido con relación a la depreciación de la propiedad, planta y equipo (aplicación práctica)	138
<b>CONCLUSIONES</b>		<b>144</b>
<b>RECOMENDACIONES</b>		<b>146</b>
<b>REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b>		<b>148</b>
<b>ANEXOS</b>		

## ÍNDICE DE ANEXOS

	<b>Página</b>
1 Acuerdo de adopción de NIIF para las PYMES emitido por el Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala	154
2 Integraciones y cálculo de la depreciación de la propiedad, planta y equipo al 2010 y 2011	155
2.1 Edificios	155
2.2 Maquinaria pesada de construcción	156
2.3 Maquinaria liviana de construcción	157
2.4 Mobiliario y equipo	158
2.5 Equipo de computación	158
2.6 Vehículos	159
3 Nomenclatura contable, Inmobiliaria General S. A.	160

## INTRODUCCIÓN

Las empresas inmobiliarias se dedican a promover, comprar, vender, arrendar y en general a comercializar toda clase de bienes inmuebles, con el fin de atender las necesidades de vivienda para la sociedad en general, incluyendo todos los servicios para su conservación. En Guatemala existe gran diversidad de empresas que actúan en el mercado inmobiliario, entre ellas se encuentran las desarrolladoras de proyectos habitacionales, las que se dedican al diseño, construcción, mediación y administración, que en su conjunto dan impulso a la industria inmobiliaria.

Las pequeñas y medianas empresas (PYMES) tienen una importante participación en la economía de todo país y se caracterizan por su fácil adaptación a los cambios del mercado, flexibilidad, capacidad para satisfacer la demanda del consumo de los grupos medios y por ser generadoras de empleos.

A nivel mundial las PYMES tienen una representación económicamente significativa, lo cual influyó en la creación de un conjunto de guías, reglas u ordenamientos para preparar y reportar información contable y financiera basadas en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF); por ello después del surgimiento de las NIIF en el año 2001, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad por sus siglas en inglés (IASB) inició un proyecto para emitir las, el principal objetivo era desarrollar un conjunto de reglas que rigieran la práctica contable y que fueran de observancia general para la preparación y presentación de estados financieros de las PYMES, las cuales se caracterizan por no cotizar en la bolsa de valores y que publican estados financieros con propósito de información general para usuarios externos, el cual concluyó con la emisión y promulgación de dichos estándares internacionales en julio de 2009.

En Guatemala según resolución emitida por la Junta Directiva del Instituto Guatemalteco de Contadores Públicos y Auditores (IGCPA) y aprobada por el Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala (CCPAG), se publicó el 13 de julio del 2010, en el Diario Oficial de Guatemala, la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) con vigencia para el año 2011, con el fin de obtener una armonización contable y la uniformidad en la presentación de información en los estados financieros a nivel nacional e internacional.

El nuevo enfoque que presenta la NIIF para las PYMES, considera el rubro de propiedad, planta y equipo como un elemento que destaca por ser fuente generadora de valor, por lo tanto es importante hacer hincapié en el análisis de la sección 17.

El trabajo de tesis tiene como objetivo proporcionar una base de cada uno de los pasos necesarios para iniciar el proceso de adopción de la norma, haciendo énfasis en el rubro de propiedad, planta y equipo y se integra por cinco capítulos, de los cuales se hace una breve descripción del contenido de cada uno de ellos:

En el capítulo I, denominado “Empresas Inmobiliarias Desarrolladoras de Proyectos Habitacionales Privados” se presentan definiciones, antecedentes históricos, clasificaciones, entes representativos y marco legal de las empresas inmobiliarias.

El capítulo II, “La Pequeña y Mediana Empresa” contiene subtemas como: La empresa, clasificación, objetivos, aspectos específicos de las PYMES, el papel que desempeñan en el país y finalmente un análisis a la descripción que presenta la NIIF para las PYMES para este tipo de empresas.

Posteriormente en el Capítulo III, “Generalidades de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas”, se describen aspectos generales de la norma como lo son: importancia, objetivos, alcance, organismo que la emite, antecedentes históricos y lo referente a la adopción en Guatemala.

El Capítulo IV “Análisis a la Sección 17 Propiedad, Planta y Equipo de la NIIF para las PYMES” presenta un estudio detallado de cada uno de los temas que contiene esta sección y las diferencias y similitudes existentes entre la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) número 16 y la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

El caso práctico se desarrolla en el capítulo V, el cual describe la participación del Contador Público y Auditor en el análisis de la adopción por primera vez de la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Empresas haciendo énfasis en el rubro de propiedad, planta y equipo, desde la fecha de transición hasta la presentación final.

Finalmente, se presentan las conclusiones y recomendaciones correspondientes a la investigación, así como la referencia bibliográfica consultada durante el trabajo de tesis y anexos.

# **CAPÍTULO I**

## **EMPRESAS INMOBILIARIAS DESARROLLADORAS DE PROYECTOS HABITACIONALES PRIVADOS**

### **1.1 Empresas inmobiliarias**

“Son empresas que actúan sobre bienes inmuebles, transformándolos para mejorar sus características y capacidades físicas, para luego ofrecerlos en el mercado y así satisfacer las necesidades de alojamiento y sustentación de las actividades de la sociedad en general.” (3:27)

Las empresas inmobiliarias se dedican principalmente a la compra y venta de propiedades, prestación de servicios de construcción, asesoramiento económico a terceros, arrendamiento, alquiler y promoción, es decir que se dedican en general a la comercialización de los bienes inmuebles.

#### **1.1.1 Bien inmueble**

Los bienes inmuebles son aquellos materiales que son imposibles de ser movidos o trasladados, ya que forman parte de un terreno o está pegado a él, por ejemplo las obras de arquitectura, casas, edificios, puentes, calles, entre otros.

Según el Código Civil de Guatemala, artículo número 445 establece en su inciso primero que bienes inmuebles son: el suelo, el subsuelo, el espacio aéreo, las minas mientras no sean extraídas, y las aguas que se encuentren en la superficie o dentro de la tierra y en el inciso tercero establece que también forman parte de estos bienes las construcciones adheridas al suelo de manera fija y permanente.



Se denominan bienes inmuebles por naturaleza al suelo y subsuelo y bienes inmuebles por incorporación a todo tipo de construcción que se realiza sobre el suelo o subsuelo.

## **1.2 Clasificación de las empresas inmobiliarias**

Las empresas inmobiliarias de acuerdo a las diferentes actividades que realizan y los objetivos principales que persiguen, se pueden clasificar de la siguiente manera:

### **1.2.1 Desarrolladoras inmobiliarias**

Son empresas cuyo fin principal es el de promover y desarrollar un proyecto tipo habitacional o comercial, que puede tener las siguientes actuaciones:

- “Urbanización y parcelación de terrenos, construcción de edificios e instalaciones de todo tipo, para uso residencial (unifamiliar, multifamiliar) y no residencial (industrial, comercial y de servicios como oficinas) para la venta o alquiler.
- Rehabilitación y transformación de edificios ya construidos.
- Construcción y explotación de instalaciones inmobiliarias complejas (conjuntos turísticos, comerciales, recreativos, etc.)” (11:119)

### **1.2.2 Constructoras inmobiliarias**

“Son aquellas empresas que realizan la construcción de los inmuebles” (11:119).

Las empresas constructoras tienen como objetivo principal construir un bien inmueble con las especificaciones y requerimientos del cliente, para lo cual cuentan con personal especializado en las diferentes fases de la construcción,

como lo son: ingenieros, arquitectos, dibujantes, operarios de maquina pesada, albañiles y obreros.

La actividad promotora inmobiliaria se realiza en ocasiones simultáneamente con la actividad constructora y se pueden producir las siguientes situaciones: “Empresas que realizan la actividad promotora inmobiliaria, construyendo el inmueble con sus propios medios o encargando la construcción del inmueble a otras empresas ajenas a la misma”. (11:120)

### **1.2.3 Diseñadoras inmobiliarias**

Son aquellas empresas que se dedican a prestar los servicios profesionales de diseño estructural de bienes inmuebles.

### **1.2.4 Empresas de agencia o mediación inmobiliaria (corredores de bienes raíces)**

Quienes tienen como fin involucrarse en la comercialización de proyectos inmobiliarios, promoviendo las ventas y acelerando la recuperación de la inversión de las empresas desarrolladoras, es decir este tipo de empresas “tienen como principal actividad la mediación en compraventa de inmuebles”. (11:119)

### **1.2.5 Administración de inmuebles inmobiliarios**

Estas empresas fueron creadas como una necesidad para dar seguimiento y atención a diferentes proyectos inmobiliarios en el manejo y administración de sus instalaciones. Dentro de sus actividades principales se pueden mencionar la atención y servicio a clientes, planes de mantenimiento preventivo, supervisión operativa directa, control de personal de mantenimiento, jardinería, control de áreas públicas y ejecución de planes de mejoras.

### **1.3 Empresas inmobiliarias desarrolladoras de proyectos habitacionales privados**

Antes de abordar la definición de empresas inmobiliarias desarrolladoras de proyectos habitacionales privados, es necesario, definir que es un proyecto habitacional y una empresa privada.

Un proyecto habitacional se identifica como un territorio conformado por una agrupación de unidades de viviendas, que pueden ir desde agrupaciones mínimas de doce a veinticinco y otras agrupaciones superiores, las cuales cuentan con la instalación necesaria, adecuados servicios urbanos de infraestructura, áreas verdes, recreativas, educación, salud y comercio.

Una empresa organizada por el sector privado, es aquella cuya forma de participación en el capital pertenece a particulares y tienen como principal objetivo la obtención de utilidades, al competir en el mercado.

Las empresas inmobiliarias o desarrolladoras inmobiliarias de proyectos habitacionales, son empresas organizadas principalmente por el sector privado, cuentan con el conocimiento, experiencia, capacidad financiera y con los recursos humanos, físicos y materiales para desarrollar un proyecto residencial, que aspira que en un futuro será absorbido por el mercado y sustentará la necesidad de vivienda en la sociedad.

#### **1.3.1 Principales actividades**

Las empresas inmobiliarias desarrolladoras de proyectos habitacionales realizan gran número de actividades comerciales, todo depende principalmente del objetivo que persiguen y por el cual fueron constituidas, las cuales se pueden observar en el siguiente cuadro:

POR CUENTA PROPIA		Otras actividades
Actividades de compra y parcelamiento	Alquiler de bienes inmobiliarios	
Comprende como actividad exclusiva o principal la compra de terrenos e inmuebles por cuenta propia, así como la parcelación, urbanización de terrenos con el fin de venderlos.	La principal actividad es el arrendamiento de viviendas y departamentos propios, igualmente comprende el arrendamiento de terrenos, inmuebles, locales industriales o de negocio propio.	Construcción de edificios e instalaciones para uso residencial y no residencial, la rehabilitación de edificios, construcción y explotación de instalaciones inmobiliarias complejas.

Fuente: Elaboración propia

### 1.3.2 Importancia

Las empresas inmobiliarias desarrolladoras de proyectos habitacionales permiten cubrir la necesidad de vivienda de amplios sectores de la población, que carecen de bienes inmuebles o desean invertir en ellos, por medio de financiamiento propio o externo, también dan impulso a la industria de la construcción, por medio del perfeccionamiento de métodos y técnicas, capacitación y formación de mano de obra especializada lo cual genera fuentes de empleo.

### 1.3.3 Antecedentes de las empresas inmobiliarias desarrolladoras de proyectos habitacionales en Guatemala

No existe un dato histórico exacto que enmarque el inicio de las empresas inmobiliarias desarrolladoras de proyectos habitacionales privados en Guatemala, ya que estas empresas surgieron en un momento determinado para satisfacer una necesidad de vivienda para la sociedad guatemalteca.

En los años de mil novecientos treinta se tienen los primeros indicios del sector empresarial inmobiliario, cuando los propietarios de fincas aledañas a la ciudad de Guatemala fraccionaron y comercializaron terrenos, dejándole a la municipalidad la posterior dotación de servicios.

“Entre los años de 1939-1958 el sector privado habilitó en la ciudad de Guatemala un promedio anual de 670 lotes, la mayoría de estos fraccionamientos estuvieron a cargo de los propietarios de tierra”. (4:9)

A mediados de los años cincuenta el sector empresarial inmobiliario privado y dedicado a la producción de vivienda apareció en la ciudad de Guatemala, con la construcción de los primeros conjuntos de vivienda y los primeros edificios en altura. El primer conjunto de viviendas producido por el sector privado fue construido en el año de 1956, hasta entonces las viviendas habían sido construidas a través de formas tradicionales, es decir por encargo a un constructor para las clases altas y medias, y por autoconstrucción en los sectores de menor ingreso.

“Luego del terremoto de 1976, el Estado anunció la reconstrucción nacional, dando impulso a los proyectos de lotes con servicios y vivienda de unidad pública, denominándoles “conjuntos habitacionales””. (5:10)

La concentración de tierras en manos del sector privado facilitó la producción de vivienda en serie y la urbanización de terrenos para su comercialización, “en los años de 1976-1985 el sector privado construyó un promedio de dos mil unidades por año, bajo la modalidad por encargo” (4:9). “Después de una década, en los años de 1986 a 1990 el Estado ha venido participando como promotor de vivienda, al canalizar recursos financieros hacia el sector privado y al otorgar créditos individuales para la mejora de viviendas, dando apoyo al negocio inmobiliario y de la construcción privada.” (5:11)

## **1.4 Caracterización de la vivienda en Guatemala**

La vivienda se define como la morada o lugar donde habitan personas para alojarse, descansar, convivir con la familia y se caracteriza por ser un derecho esencial para la sobrevivencia humana.

Al ahondar el tema de la vivienda es necesario analizar ciertos índices de la población, para dar a conocer la situación de alojamiento en el país, principalmente en la ciudad de Guatemala.

- **Déficit habitacional**

El déficit habitacional se refiere al conjunto de necesidades insatisfechas de la población en materia habitacional existente en un momento y territorio determinado, se puede medir cualitativa o cuantitativamente. El déficit habitacional cualitativo, corresponde al número de personas que no cuentan con una vivienda que cumpla con las condiciones mínimas para tener una calidad de vida adecuada, en el caso del término cuantitativo, corresponde a la cantidad de viviendas faltantes para cubrir la demanda habitacional.

Según “Xavier Andrade, Presidente de la Asociación Nacional de Constructores de Vivienda (ANACОВI) indicó que en Guatemala, el déficit habitacional al año 2011, es de aproximadamente 1 millón 635 mil viviendas (59.88%), de estas, 979 mil constituyen un déficit cualitativo (viviendas en condición precaria) y 656 mil (40.12%) son el déficit cuantitativo, o sea, falta de vivienda.” (31:1)

Es importante analizar el crecimiento de la población con el número de casas que se construyen anualmente, según las proyecciones con base al XI Censo de Población y VI Censo de Habitación realizado en el año 2002, se estima que para el 2011 la población de Guatemala asciende a catorce millones setecientos trece

mil setecientos sesenta y tres (14,713,763) habitantes, “Andrade asegura que el déficit crece a razón de 100 mil al año, pero que los constructores sólo producen cerca de 20 mil, pese a tener, según él, capacidad para detener el incremento de esta cifra.” (31:1)

Este análisis da a entender que la población crece a pasos gigantescos, mientras que las viviendas construidas son insuficientes para albergar tal crecimiento.

## **1.5 Entes representativos del sector de la construcción en Guatemala**

Dentro de los entes representativos del sector de la construcción en Guatemala se mencionan los siguientes:

### **1.5.1 Cámara Guatemalteca de la Construcción (CGC)**

Es la entidad cúpula representativa del sector construcción de Guatemala a nivel nacional e internacional, se constituyó en el mes de enero de 1971 y sus estatutos fueron aprobados el 15 de enero de 1974, es una asociación civil, sin fines políticos y no lucrativa, que se constituye básicamente por las empresas constructoras de todo tipo de infraestructura en el país, fabricantes, proveedores, consultoras, financieras y de servicios vinculados a la industria de la construcción en Guatemala.

La Cámara surge a partir de la combinación de dos entidades gremiales (la Asociación Guatemalteca de Contratistas de la Construcción –AGCC- y la Asociación Nacional de Constructores de Viviendas –ANACOV-), es decir que previamente a la constitución de la Cámara Guatemalteca de la Construcción ya estaban establecidas por separado dos entidades gremiales que trabajaron en forma independiente en beneficio de las empresas constructoras del país, que actualmente conforman los pilares más sólidos de esta institución.

### **1.5.2 Cámara de Corredores de Bienes Raíces de Guatemala (CC-BRG)**

“Es una entidad de carácter gremial, apolítica, no lucrativa, ni religiosa, que aglutina a empresas y personas individuales que realizan corretaje de bienes raíces en Guatemala, dedicada al servicio y jerarquización del sector inmobiliario.

Fundada en el año de 1991 por un grupo de emprendedores de corredores inmobiliarios que vislumbraron la necesidad de crear una entidad representativa del sector, cuenta con personería jurídica y estatutos internos aprobados el 23 de enero del mismo año, desarrolla actividades sociales, de asesoramiento, académicas y actualización a sus asociados.” (28:1)

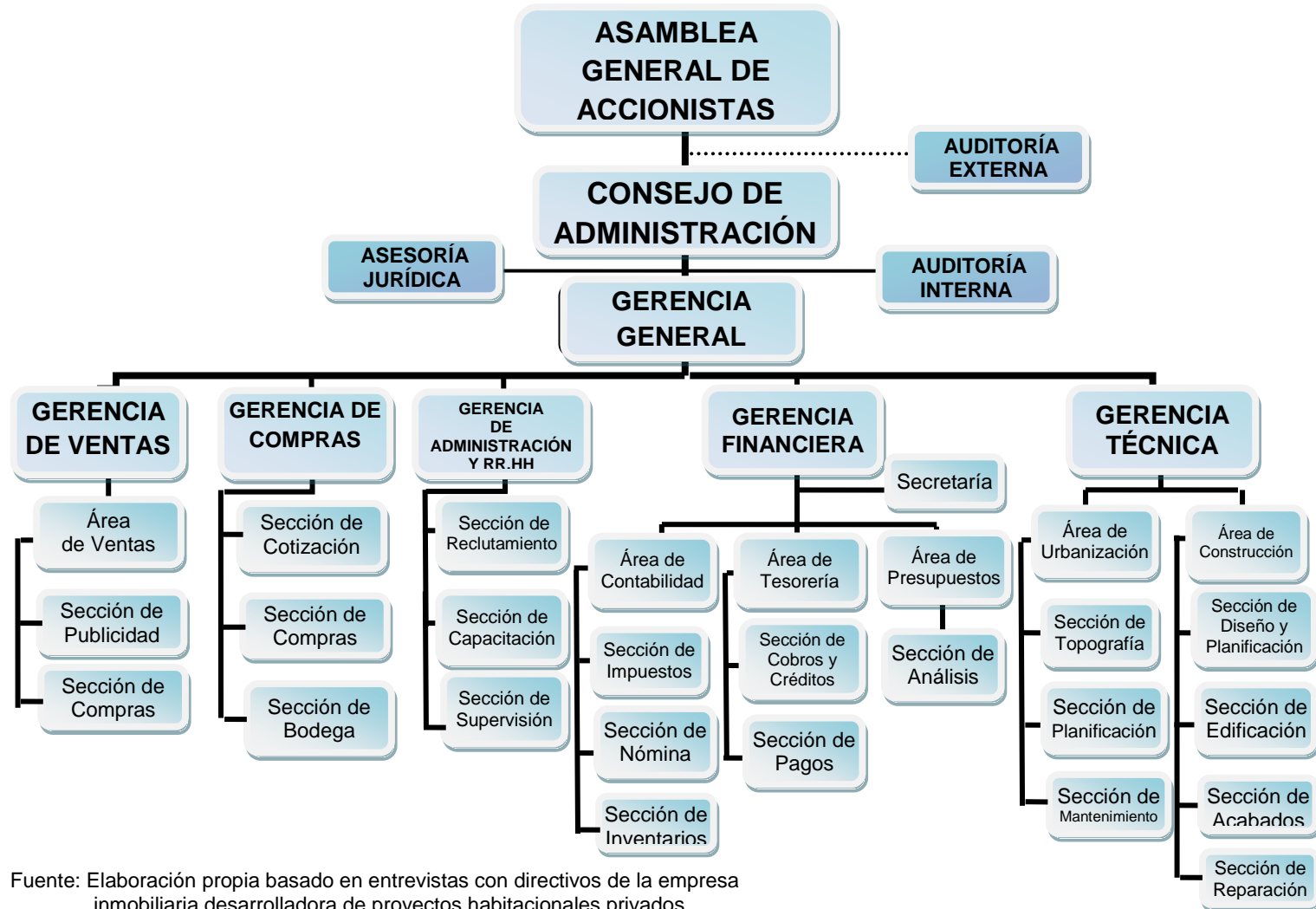
### **1.6 Estructura organizacional de la empresa inmobiliaria**

La organización es el proceso administrativo que permite estructurar de forma ordenada las funciones, responsabilidades, líneas de autoridad y los recursos para el logro de los objetivos de la empresa, empleando para ello el diseño o modelo organizacional.

Existe diversidad de modelos de organización, pero cada empresa elige la que considere conveniente de acuerdo al tamaño, actividad a que se dedica y la filosofía de sus administradores.



**ORGANIGRAMA ESTRUCTURAL**  
**EMPRESA INMOBILIARIA DE PROYECTOS HABITACIONALES**



Fuente: Elaboración propia basado en entrevistas con directivos de la empresa inmobiliaria desarrolladora de proyectos habitacionales privados

## **1.7 Marco legal**

Como toda empresa que persigue fines lucrativos, las inmobiliarias se encuentran reguladas por leyes, reglamentos e impuestos que aplican desde su constitución y durante sus operaciones.

La normativa que rige a Guatemala en el ámbito tributario está sujeta a constantes modificaciones, necesarias para adecuar y sistematizar la recaudación en el país. A inicios del año 2012, entra en vigencia el Decreto 10-2012 “Ley de Actualización Tributaria”, que contiene reformas de impuestos en el régimen tributario.

En el desarrollo de la investigación se tomaron en cuenta las reformas que aplican al tema objeto de estudio: Ley del Impuesto Sobre la Renta y Ley del Impuesto al Valor Agregado.

Dentro de las leyes que rigen a las empresas inmobiliarias se mencionan las siguientes:

### **1.7.1 Constitución Política de la República de Guatemala**

La vivienda es un derecho humano reconocido y respaldado a nivel nacional e internacional, este dignifica a la persona y le brinda seguridad.

El derecho a la vivienda se encuentra respaldado en la Constitución Política de la República de Guatemala, en el artículo 105 “Viviendas de los trabajadores” establece que: “El Estado a través de las entidades específicas, apoyará la planificación y construcción de conjuntos habitacionales, estableciendo los adecuados sistemas de financiamiento, que permitan atender los diferentes programas, para que los trabajadores puedan optar a viviendas adecuadas y que llenen las condiciones de salubridad”.

Toda la población guatemalteca, según lo mencionado anteriormente, tiene el derecho a una vivienda y el Estado se encuentra obligado a velar porque se cumpla, por medio de la implementación de políticas de vivienda a corto, mediano y largo plazo, orientadas especialmente a los grupos de menores ingresos.

### **1.7.2 Código de Comercio, Decreto 2-71 del Congreso de la República de Guatemala**

Contiene normas y procedimientos que dan soporte legal a la actividad mercantil, regula todo lo concerniente al comercio, negocio y empresa, establece la creación, funcionamiento, disolución o liquidación de empresas individuales o jurídicas, la forma de llevar la contabilidad, emisión de títulos de crédito y contratos mercantiles.

### **1.7.3 Código Civil, Decreto 106**

El Código Civil es un conjunto ordenado, sistematizado y unitario de normas del derecho privado, regula las relaciones civiles de las personas físicas y jurídicas, sean privadas o públicas. Específicamente para el tema de inmobiliarias, establece en sus artículos del 442 al 455 las distintas clases de bienes, entre ellos los bienes inmuebles.

### **1.7.4 Código Tributario, Decreto 6-91, del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas**

Los preceptos de este código regulan las relaciones jurídicas provenientes de los tributos establecidos por el Estado, uniforma los procedimientos y otras disposiciones que son aplicables en forma general a cualquier tributo, para tal efecto define como tributo a los impuestos, arbitrios, tasas y contribuciones especiales o por mejora. El Código Tributario establece quienes son los sujetos

activos y pasivos, el primero corresponde al Estado como ente público acreedor del tributo y al sujeto pasivo que son los contribuyentes o responsables del cumplimiento de las prestaciones tributarias.

### **1.7.5 Ley del Impuesto Sobre la Renta, Decreto 26-92 del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas**

El objetivo de esta ley, es establecer un Impuesto Sobre la Renta (ISR) que obtenga toda persona individual o jurídica, nacional o extranjera, domiciliada o no en el país, así como cualquier patrimonio y bien que señale la ley, que provenga de la inversión del capital, del trabajo o combinación de ambos. Las empresas inmobiliarias que se dedican a la lotificación y al desarrollo de proyectos habitacionales, así también las constructoras deben considerar lo siguiente:

<b>Objeto y campo de aplicación</b>
En el artículo 1 y 2 de esta ley, establece el pago del impuesto sobre la renta, el cual proviene por las rentas gravadas (de actividades lucrativas, de trabajo, y de capital y ganancias de capital) que obtengan las personas individuales, jurídicas, entes o patrimonios, sean nacionales o extranjeros, residentes o no en el país.
<b>Depreciación y amortización</b>
Los artículos 26 al 29 de decreto 10-2012, regulan todo lo concerniente a la depreciación y amortización. Por regla general la depreciación de activos fijos y la amortización de activos intangibles, tiene como base de cálculo el costo de adquisición, de producción, o de revaluación de dichos activos, en su caso el de las mejoras incorporadas con carácter permanente. El valor del costo incluye los gastos incurridos con motivo de la compra, instalación y montaje de los bienes y otros similares, hasta ponerlos en condición de ser usados.  El cálculo se determina por el método de la línea recta, en un porcentaje máximo que oscila entre el 5% y el 33% según el activo, sin importar su vida útil y productiva. A solicitud del contribuyente, cuando demuestren documentadamente que no resulta adecuado el método de línea recta, la Administración Tributaria puede autorizar otros métodos. En caso del agotamiento de los recursos naturales renovables y no renovables, deben amortizarse en función de la producción técnicamente estimada a extraer o explotar.

### Depreciación de activos fijos revaluados

El artículo 29 del decreto 10-2012, establece que al efectuar las revaluaciones y aplicar las depreciaciones sobre los activos revaluados se deben observar las siguientes normas:

1. Las revaluaciones deben contabilizarse acreditando la cuenta de superávit de capital por revaluación que permita cuantificar su monto.
2. El valor de la revaluación de los bienes inmuebles es el establecido en el avalúo efectuado por valuator autorizado a la fecha en que se efectúa la revaluación y para que surta efectos el reavalo debe inscribirse en la matrícula fiscal de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles o de la municipalidad que administre el impuesto único sobre inmuebles.
3. La depreciación anual de los activos fijos que fueron objeto de revaluación, cuando corresponda; se efectúa de acuerdo con los porcentajes de depreciación establecidos y se aplica el porcentaje de depreciación de los activos según corresponda sobre el valor revaluado.
4. Sólo se admiten depreciaciones y amortizaciones sobre el aumento en valores de activos fijos depreciables que al revaluarse se hubiera pagado el impuesto correspondiente.

### Depreciación de bienes inmuebles

El artículo 26, del decreto 10-2012 segundo párrafo, establece que para determinar la depreciación de bienes inmuebles, se utilizará el valor más reciente que conste en la matrícula fiscal o en el catastro municipal, el que sea mayor. En ningún caso se admite depreciación sobre el valor de la tierra. Cuando no se precise el valor del edificio y mejoras, se presume salvo prueba en contrario, que éste es equivalente al setenta por ciento (70%) del valor total del inmueble incluyendo el terreno. Cuando se efectúen mejoras a bienes depreciables, el límite a la depreciación a registrar será el saldo no depreciado del bien, más el valor de las mejoras, lo que constituirá el nuevo valor inicial a depreciar, de acuerdo a la vida útil del mismo.

### Actividades de construcción y similares

Según lo establece el artículo 34 del decreto 10-2012, las empresas de construcción, empresas que realicen trabajos similares sobre inmuebles, ya sean propios o de terceros, cuyas operaciones generadoras comprendan más de un período de imposición, deben establecer su renta del período correspondiente.

Se describen los métodos que se pueden utilizar según el contenido de esta ley:

- **“Asignar como renta bruta del período, la proporción que corresponda a lo realmente ejecutado y que devengó a su favor. A dicha renta bruta deberá deducirse el monto de los costos y gastos incurridos efectivamente en el período”**. Lo cual establece que al terminar el período fiscal se debe determinar el porcentaje de avance que tiene la obra, es decir lo que realmente se ha ejecutado físicamente, este porcentaje se compara con el 100% del total de la obra, al

resultado se debe restar el valor total de los costos de la obra y por último aplicar el porcentaje de ISR.

- **“Asignar como renta bruta el total de lo percibido en el período. Para tal renta, deberá deducirse el costo y gastos realizados en el mismo período”.** Al aplicar este método se debe establecer lo que realmente se ha percibido y restar lo que efectivamente se ha gastado en el mismo período.

En ambos métodos, al terminar la construcción de la obra deberá efectuarse el ajuste pertinente, en cuanto al verdadero resultado de las operaciones realizadas de ventas y de costo final de la construcción. Para los casos en que el constructor sea al propietario del inmueble, la renta imponible de los períodos de liquidación posteriores al de la finalización de la construcción se determina de la forma siguiente:

1. Se suma el total de costos y gastos incurridos en la construcción.
2. Dicho total se incorpora al valor del inmueble.
3. El valor total del inmueble integrado conforme al numeral anterior, se divide por el número de metros cuadrados de la construcción.
4. El cociente resultante del numeral anterior constituye el costo de venta por metro cuadrado vendido.

Si se trata de obras que se realicen en dos períodos de imposición, pero su duración total no excede de doce meses, el resultado puede declararse en el período de imposición en que se termina la obra.

El método elegido debe ser aplicado a todas las obras y trabajos que el contribuyente realice, incluso la construcción de obras civiles y obras públicas en general y solo puede ser cambiado con autorización previa de la Administración Tributaria y rige para el período de liquidación inmediato siguiente a aquel en que se autorice el cambio.

#### **Lotificación**

El artículo 35 del decreto 10-2012, refiere a la ganancia obtenida por la venta mediante la lotificación de terrenos con o sin urbanización, la cual se considera renta de actividades lucrativas y no ganancia de capital, la utilidad está constituida por la diferencia entre el valor de venta del terreno y su costo de adquisición, mas las mejoras introducidas hasta la fecha de lotificación o urbanización. Los resultados provenientes de lotificaciones deben ser declarados por el sistema de lo percibido.

Se considera incorporado al costo del área vendible el valor de las áreas cedibles a título gratuito, destinadas a calles, parques, áreas escolares, deportivas, áreas verdes, centro de recreo, y reservas forestales, por lo tanto, su deducción no procede efectuarla separadamente.

#### **Tipo impositivo en el régimen sobre las utilidades de actividades lucrativas**

Según el Artículo 36 del decreto 10-2012, los contribuyentes inscritos a este régimen aplican a la base imponible determinada el tipo impositivo del veinticinco por ciento (25%), el período de liquidación es anual, principia el uno de enero y termina el treinta y uno de diciembre de cada año.

Fuente: Elaboración propia

### **1.7.6 Ley del Impuesto al Valor Agregado, Decreto 27-92, del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas**

Establece un Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente al doce por ciento (12%) sobre los actos de compra-venta de bienes, servicios y demás contratos gravados establecidos en la norma.

En cuanto a las empresas inmobiliarias establece artículos específicos respecto al hecho generador, exoneraciones, tarifas, base de cálculo, fecha y forma de pago del impuesto.

<b>Hecho generador</b>
<p>En el artículo 2 numeral 1 define como venta a “Todo acto o contrato que sirva para transferir a título oneroso el dominio total o parcial de bienes muebles o inmuebles situados en el territorio nacional, o derechos reales sobre ellos, independientemente de la designación que le den las partes y del lugar en que se celebre el acto o contrato respectivo.”</p> <p>En el artículo 3 numeral 8 del decreto 10-2012, establece que el impuesto es generado por la primera venta o permuta de bienes inmuebles, por lo tanto se manifiesta que la venta de inmuebles dentro del territorio guatemalteco es una actividad generadora del impuesto al valor agregado, siempre y cuando se efectuó la primera.</p>
<b>Exoneración</b>
<p>Según lo establecido en el artículo 7, numeral 12 queda exenta de este impuesto “La venta de viviendas con un máximo de sesenta (60) metros cuadrados de construcción y la de lotes urbanizados, que incluyen los servicios básicos, con un área máxima de ciento veinte (120) metros cuadrados.</p> <p>En ambos casos el valor de los inmuebles no deberá exceder del equivalente en quetzales a diecisiete mil quinientos dólares de Estados Unidos de América (\$ 17,500.00) al tipo de cambio vigente en el mercado bancario a la fecha de la venta. Además, el adquirente deberá acreditar que él y su núcleo familiar, carecen de vivienda propia o de otros bienes inmuebles. Todo lo anterior deberá hacerse constar en la escritura pública respectiva.”</p> <p>Lo anterior es una medida que fomenta la inversión en proyectos habitacionales de construcción, ya que al otorgar la exoneración del impuesto al valor agregado, el contribuyente o consumidor final encuentra accesible la adquisición de una vivienda, lo cual favorece a diversos condominios o colonias de casas de habitación en serie que coincide con las características que suscribe la presente ley.</p>

<b>Tarifa única</b>
<p>El artículo 10 “Tarifa única” establece que los contribuyentes afectos a las disposiciones de la ley del impuesto al valor agregado deberán pagar una tarifa en concepto de impuesto del doce por ciento (12%) sobre la base imponible, la cual debe estar siempre incluida en el precio de los bienes o en el valor de los servicios.</p>
<b>Base del impuesto</b>
<p>El artículo 56 determina que la base del impuesto la constituye el precio de la enajenación consignada en la factura o escritura pública respectiva.</p> <p>Es importante considerar que en la “Base imponible del IVA en inmuebles, el precio de venta nunca podrá ser menor al valor de la matrícula fiscal del bien inmueble.” (12:23) De lo contrario en los contratos de enajenación de bienes inmuebles, cuando en la escritura pública respectiva se consignen valores menores de los que constan en la matrícula fiscal, el impuesto se determinará sobre el valor que declara la matrícula fiscal, debiendo consignarse en dicho documento público el Número de Identificación Tributaria (NIT), de las partes contratantes e identificar el medio de pago que se utilizó, este criterio es para que no existan ventas de bienes inmuebles en las que la facturación sea por un valor menor al de la matrícula fiscal.</p>
<b>Fecha y forma de pago</b>
<p>Según el artículo 57 párrafo 6 y 7 establece que en los casos de contratos traslativos del dominio sobre bienes inmuebles, incluidas las permutas, si el vendedor es contribuyente registrado del impuesto y su actividad es la construcción o venta de inmuebles, incluyendo terrenos con o sin construcción, la enajenación deberá documentarse en escritura pública para los efectos registrales, pero el impuesto se pagará en la factura por la venta y en la fecha en que se emita.</p> <p>El monto del impuesto y la identificación de la factura se deben consignar en la razón final del testimonio de la escritura traslativa del dominio, contra el débito fiscal resultante del impuesto efectivamente cargado por los contribuyentes, para recuperar el crédito fiscal generado en la compra de materiales, servicios de construcción y en la adquisición de bienes inmuebles, hasta agotarlo.</p> <p>Las empresas inmobiliarias deben emitir una factura para efectos de cumplir con lo dispuesto en la ley del IVA y el impuesto lo paga el contribuyente al pagar la factura a la empresa vendedora, es decir, la compañía funciona como agente receptor del impuesto para enterarlo al fisco luego de establecer el efecto neto contra los créditos por las compras y servicios en los que incurra.</p> <p>Cuando el vendedor del bien inmueble no sea contribuyente registrado del impuesto y su actividad no es la venta de inmuebles, la enajenación se debe documentar en escritura pública y el impuesto se pagará siempre en efectivo por el adquirente, en los bancos del sistema o en las instituciones autorizadas para el efecto, dentro del plazo de quince días hábiles posteriores a la autorización de la escritura.</p>

Fuente: Elaboración propia



### **1.7.7 Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, Decreto 15-98, del Congreso de la República de Guatemala**

Establece un impuesto único anual sobre el valor de los bienes inmuebles situados en el territorio de la República, el impuesto recae sobre los bienes inmuebles rústicos, rurales o urbanos, integrando a los mismos el terreno, las estructuras, construcciones, instalaciones adheridas al inmueble o sus mejoras, así como los cultivos permanentes. A continuación se presentan aspectos importantes que aplica esta ley para las empresas inmobiliarias:

<b>Hecho generador</b>
El hecho generador básicamente se constituye por los bienes inmuebles según lo establece el artículo primero de esta ley, sin embargo, las empresas inmobiliarias deben cancelar la tarifa del impuesto exclusivamente a la porción no vendida de inmuebles, ya que los inmuebles vendidos el impuesto único sobre inmuebles lo debe pagar el cliente.
<b>Determinación de la base impositiva</b>
La determinación de la base impositiva se establece en el artículo 4 “La cual estará constituida por la suma de los valores de los distintos inmuebles que pertenezcan a un mismo contribuyente en calidad de sujeto pasivo del impuesto.  Para tal efecto se considerará: <ol style="list-style-type: none"><li>1. El valor del terreno;</li><li>2. El valor de las estructuras, construcciones e instalaciones adheridas permanentemente a los mismos y sus mejoras;</li><li>3. El valor de los cultivos permanentes;</li><li>4. El incremento o decremento determinado por factores hidrológicos, topográficos, geográficos y ambientales;</li><li>5. La naturaleza urbana, suburbana o rural, población, ubicación, servicios y otros similares.”</li></ol>
<b>Sujetos del impuesto</b>
Son contribuyentes las personas propietarias o poseedoras de bienes inmuebles y los usufructuarios de bienes del Estado.  Por lo anterior, las empresas inmobiliarias, constructoras o propietarios de terrenos e inmuebles, son responsables del pago del impuesto.

### **Tasas del impuesto**

En el artículo 11 se describen las tasas y escalas correspondientes al impuesto, siendo las siguientes:

<b>Valor inscrito</b>	<b>Impuesto</b>
Hasta Q 2,000.00	Exento
De Q 2,000.01 a Q.20,000.00	2 por millar
De Q. 20,000.01 a Q.70,000.00	6 por millar
De Q. 70,000.01 en adelante	*9 por millar

Actualmente la mayoría de inmuebles están afectos al 9 por millar, debido a que los valores de la tierra y construcciones superan con facilidad los rangos contenidos en la ley del impuesto único sobre inmuebles.

### **Requerimientos y pago del impuesto**

La Dirección o las municipalidades, según sea el caso, emitirán los requerimientos de pago del impuesto, los que podrán fraccionarse en cuatro (4) cuotas trimestrales iguales, que el contribuyente pagará en las cajas receptoras del Ministerio, Administraciones Departamentales de Rentas Internas, Receptoras Fiscales, Tesorerías Municipales, Banco de Guatemala o en los Bancos del Sistema.

Los pagos trimestrales deberán enterarse de la siguiente forma:

Primera cuota	En el mes de abril
Segunda cuota	En el mes de julio
Tercera cuota	En el mes de octubre
Cuarta cuota	En el mes de enero

Fuente: Elaboración propia

#### **1.7.8 Ley del Impuesto de Solidaridad, Decreto número 73-2008, emitido por el Congreso de la República de Guatemala**

Ley publicada en el Diario de Centroamérica (Diario Oficial de Guatemala) el 22 de septiembre de 2008 y entró en vigencia a partir del 1 de enero de 2009, viene a sustituir a la Ley del Impuesto Extraordinario y Temporal de Apoyo a los Acuerdos de Paz (IETAAP).

Las empresas inmobiliarias desarrolladoras de proyectos habitacionales por ser empresas que realizan actividades mercantiles en el territorio de Guatemala y obtengan un margen bruto superior al 4% de sus ingresos brutos, están afectas al impuesto.

El período impositivo del Impuesto de Solidaridad es trimestral y se computará por trimestres calendario y el tipo impositivo es del uno por ciento (1%).

### **1.7.9 Obligaciones laborales**

Las empresas inmobiliarias como toda empresa mercantil legalmente constituida en el territorio nacional, deben velar por el cumplimiento de las principales leyes en materia laboral, las cuales son:

- **Código de Trabajo, Decreto 1441 del Congreso de la República de Guatemala:** Regula todo lo concerniente a los derechos y obligaciones de patronos y trabajadores en todo el ramo laboral, norma todo lo relacionado a los contratos de trabajo, pactos de trabajo, salarios, jornadas de trabajo, descansos, sindicatos, conflictos y procedimientos de resolución legal.
- **Ley Reguladora de la Prestación del Aguinaldo para los Trabajadores del Sector Privado, Decreto 76-78 del Congreso de la República de Guatemala:** Establece la obligación de todo patrono a otorgar a sus trabajadores anualmente en concepto de aguinaldo, el equivalente al cien por ciento (100%) del sueldo o salario ordinario mensual que éstos devengan por un año de servicios continuos o la parte proporcional si no labora el año completo, permite pagar el cincuenta por ciento (50%) en la primera quincena del mes de diciembre y el resto en la primera quincena del mes de enero del siguiente año.

- **Bonificación Incentivo para los Trabajadores del Sector Privado, Decreto número 37-2001 del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas:** Esta ley establece la obligación del patrono de pagar a sus trabajadores, cualquiera que sea la actividad en que se desempeñen, una bonificación incentivo de doscientos cincuenta quetzales junto al sueldo mensual devengado.
- **Ley de Bonificación Anual para Trabajadores del Sector Privado y Público, Decreto 42-92 del Congreso de la República de Guatemala:** Establece en carácter de prestación laboral obligatoria para todo patrono tanto del sector privado como del sector público, el pago a sus trabajadores de una bonificación anual equivalente al 100% del salario o sueldo ordinario que devengue el trabajador, que haya laborado durante un año ininterrumpido anterior a la fecha de pago o proporcional si fuere menor de un año. Esta prestación es adicional e independiente al aguinaldo y deberá pagarse en el mes de julio.
- **Ley Orgánica del Instituto Guatemalteco de Seguridad Social, Decreto 295, del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas:** Esta ley establece la obligación de las empresas de inscribirse al IGSS, como patronos y a los trabajadores como afiliados y ambos deben efectuar aportes económicos que le correspondan. Respecto a la cuota laboral, las empresas inmobiliarias constituidas en el departamento de Guatemala deben descontar a cada trabajador de su salario un cuatro punto ochenta y tres por ciento (4.83%) mensual y cada patrono debe de pagar el diez punto sesenta y ocho por ciento (10.68%).

- **Acuerdo Gubernativo Número 520 - 2011 del Salario Mínimo 2012, del Organismo Ejecutivo de la República de Guatemala:** El presente acuerdo gubernativo fue publicado en el Diario de Centroamérica con fecha 30 de diciembre de 2011, el cual tiene como objeto lograr que un mayor número de trabajadores devenguen salarios que sean superiores a los fijados en este Acuerdo.

El salario mínimo regirá a partir del uno de enero de 2012, el cual se presenta a continuación:

Sector de actividades	Hora ordinaria	Salario mínimo diario	*Salario mínimo mensual	Bonificación incentivo de ley	Total
Agrícola	Q. 8.50	Q. 68.00	Q.2,074.00	Q.250.00	Q.2,324.00
No agrícola	Q. 8.50	Q. 68.00	Q.2,074.00	Q.250.00	Q.2,324.00
Exportación	Q.7.815	Q. 62.50	Q.1,906.25	Q.250.00	Q.2,156.25
Maquila	Q.7.815	Q. 62.50	Q.1,906.25	Q.250.00	Q.2,156.25

Para establecer el salario mínimo mensual se debe utilizar la fórmula aplicada por el Ministerio de Trabajo para calcular el IGSS, la cual consiste en multiplicar el salario mínimo diario por 366 días correspondientes al año 2012 y luego se divide entre doce meses.

## CAPÍTULO II

### LA PEQUEÑA Y MEDIANA EMPRESA

#### 2.1 La empresa

Existen diferentes definiciones que hacen referencia a la empresa, a continuación se describen las siguientes:

- “Proviene del latín in: en y prehensa que significa emprender, intento. Es la unidad económica que se encarga de la producción, el intercambio de bienes o servicios en el mercado, para ello, reúne los elementos de capital y trabajo para orientar sus relaciones hacia la producción, distribución de bienes o servicios y generar un valor económico agregado.” (9:115)
- “Es una unidad económica que desarrolla una actividad productiva mediante la combinación de distintos factores (humanos, físicos, financieros, etc.) con la finalidad de obtener un beneficio.” (13:2)
- “Desde el punto de vista económico se dice que la empresa es una organización de los factores de producción (capital y trabajo), con el fin de obtener una ganancia limitada.” (11:126)

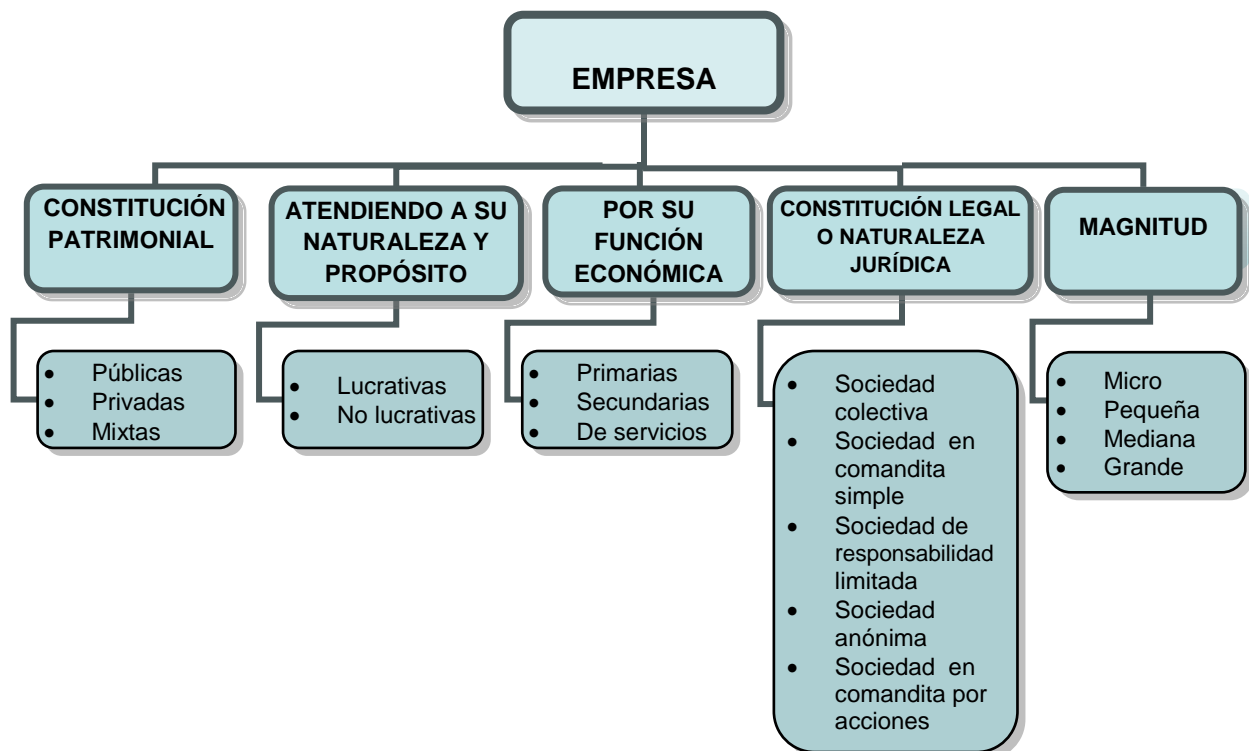
Por lo anterior, se define como empresa a la unidad económica, que cuenta con elementos financieros, materiales, tecnológicos y humanos, para realizar un conjunto de actividades y poder lograr determinados objetivos, como la satisfacción de una necesidad, la producción de un bien y la prestación de un servicio, la cual se organiza con el deseo de incorporarse al mercado con la finalidad de lucro o no.

Las empresas se organizan de acuerdo a las normas legales establecidas por el derecho mercantil de cada país, en Guatemala el Código de Comercio, decreto número 2-70, da el fundamento legal para la constitución de la empresa, en el artículo 655 se establece que una Empresa Mercantil es “el conjunto de trabajo, de elementos materiales y de valores incorpóreos coordinados para ofrecer al público, con propósito de lucro y de manera sistemática, bienes o servicios.”

## 2.2 Clasificación

Las empresas pueden ser ubicadas en distintas clasificaciones y para ello, se utiliza una serie de criterios, como el origen de su capital o constitución patrimonial, atendiendo a su naturaleza o propósitos, la función económica, constitución legal o naturaleza jurídica, la magnitud de la empresa, entre otras.

### Esquema de la clasificación de las empresas



Fuente: Elaboración propia

### 2.2.1 Según su constitución patrimonial u origen del capital

Esta clasificación depende del origen de las aportaciones que forman el capital y se clasifican privadas, públicas o estatales y mixtas.

- **Privadas:** “La propiedad y control está en manos de particulares y cuya finalidad es eminentemente lucrativa”. (13:9)
- **Públicas o estatales:** “El capital está mayoritariamente en manos del Estado o algunos de sus organismos, generalmente su finalidad es satisfacer las necesidades de carácter social”. (13: 9)
- **Mixtas:** “Son aquellas empresas cuya parte del capital pertenece a un organismo público y otra parte es de capital privado y son operadas de forma conjunta” (13:9)

### 2.2.2 Atendiendo a su naturaleza o propósito

Acorde a la autora María José Pareja, las empresas por su orientación hacia el lucro se clasifica en:

- **Con ánimo de lucro o lucrativas:** “Los propietarios esperan una compensación por su capital, es decir cuyo propósito específico es la obtención de ganancias, independientemente de la actividad a la que se dedican.”
- **Sin ánimo de lucro o no lucrativas:** “Su objetivo no es obtener beneficios, aunque los obtengan, en este caso nunca los distribuyen entre los propietarios sino que los dedican a obras sociales, al personal y a las necesidades de inversión de la empresa.”



### 2.2.3 La función económica que desarrolla

Desde el punto de vista de las actividades económicas que desarrollan las empresas se pueden dividir en primarias, secundarias y de servicios.

- **Primarias:** “A este sector pertenecen las empresas que se dedican a la explotación de los recursos naturales y a situarlos en el mercado para que puedan ser utilizados o consumidos por la población. Dentro de este grupo se encuentran las empresas agrícolas, pesqueras o ganaderas (excluyendo las empresas mineras)”. ( 13:7)
- **Secundarias:** “A este sector pertenecen las empresas que se dedican a la transformación física de factores en productos mediante un proceso productivo en el que intervienen la maquinaria como eje de proceso. Se trata de empresas industriales, manufactureras, de construcción y mineras.” (13:7)
- **Terciarias:** “En este sector se engloban las empresas que ofrecen servicio tanto a la población como a otras empresas. Son muy numerosas las empresas que se encuadran en este epígrafe, entre las cuales se pueden mencionar las empresas de transporte, comunicación, comercio, hostelería, finanzas, asesoramiento y asistencia profesional, entre otras.” (13:7)

### 2.2.4 Según la constitución legal o naturaleza jurídica

De acuerdo a las normas legales establecidas en el Código de Comercio de Guatemala, decreto numero 2-70, en el artículo 10, las sociedades mercantiles se organizan bajo la forma de: Sociedad colectiva, sociedad en comandita simple, sociedad de responsabilidad limitada, sociedad anónima y sociedad en comandita por acciones.

- **Sociedad colectiva:** Es la que existe bajo una razón social y en la cual todos los socios responden de modo subsidiario, ilimitada y solidariamente, de las obligaciones sociales. La razón social se forma con el nombre y apellido de uno de los socios o con los apellidos de dos o más de ellos, con el agregado obligatorio de la leyenda: Y Compañía Sociedad Colectiva, leyenda que podrá abreviarse y Cía S.C.
- **Sociedad en comandita simple:** En esta clase de sociedad hay dos clases de socios: Los socios comanditados y los comanditarios, los primeros que responden en forma subsidiaria, ilimitada y solidaria de las obligaciones sociales; y los segundos que tienen responsabilidad limitada al monto de su aportación. La razón social se forma con el nombre de uno de los socios comanditados o con los apellidos de dos o más de ellos y el agregado obligatorio de la leyenda: Y Compañía Sociedad en Comandita, la que podrá abreviarse y Cía. S. en C.
- **Sociedad de responsabilidad limitada:** Esta compuesta por varios socios que sólo están obligados al pago de sus aportaciones, el número de socios no podrá exceder de veinte. Por las obligaciones sociales responde únicamente el patrimonio de la sociedad y en su caso, la suma que a más de las aportaciones convenga la escritura social. El capital estará dividido en aportaciones que no podrán incorporarse a títulos de ninguna naturaleza ni denominarse acciones. La razón social se forma con el nombre de uno de los socios o con los apellidos de dos o más de ellos seguido por la frase: Y Compañía Limitada la cual puede abreviarse Ltda. o Cía. Ltda.
- **Sociedad anónima:** Es la sociedad típica de capitales, el cual está dividido en partes alícuotas llamadas acciones, los socios son responsables sólo hasta el monto de sus aportaciones. Se identifica con una denominación que podrá formarse libremente, o podrá contener el nombre de un socio fundador

o los apellidos de dos o más de ellos con el agregado obligatorio de la leyenda: Sociedad Anónima, la cual puede abreviarse S. A.

- **Sociedad en comandita por acciones:** Este tipo de sociedad tiene características de la empresa en comandita simple en cuanto a las dos clases de socios que la conforman, la principal diferencia es que su capital está dividido en partes alícuotas llamada acciones. La forma de constituir la razón social se utiliza el agregado obligatorio de la leyenda: Y Compañía Sociedad en Comandita por Acciones, la cual podrá abreviarse y Cía., S.C.A.

### 2.2.5 Según la magnitud de la empresa

De acuerdo a la magnitud o tamaño de la empresa se puede clasificar en micro, pequeña, mediana o grande, en la práctica existen distintos criterios para delimitar el tamaño de las empresas, por ejemplo:

- El número de empleados.
- El volumen de ventas.
- El total de los activos que la conforman, entre otros.

“A continuación se presenta la clasificación realizada por la Cámara de la Industria Criterio para definir a las Empresas Industriales” (29:1)

TAMAÑO VARIABLE	MICRO	PEQUEÑA	MEDIANA	GRANDE	MAS GRANDE
Número de Trabajadores	Hasta 10	11 - 20.	21 - 50	51 - 250	250 en adelante
Valor de Activos (cifras expresadas en Quetzales)	hasta 50,000	50,001 - 500,000	500,001 - 2,000,000	2,000,000 - 10,000,000	10,000,001 en adelante
Q.Volumen de ventas en el año (cifras expresadas en quetzales)	hasta 60,000	60,001 - 300,000	300,001 - 3,000,000	3,000,001 - 20,000,000	20,000,001 en adelante

Fuente: Israel Orozco -Criterio para definir la pequeña y mediana empresa en Guatemala,  
\* Número de empleados en la micro, pequeña, mediana y grande empresa, incluye propietario

### 2.3 La pequeña y mediana empresa (PYME)

PYME que significa “pequeña y mediana empresa” y es la abreviación utilizada para describir un grupo determinado de empresas.

En Guatemala existen diferentes definiciones y clasificaciones de la pequeña y mediana empresa, en el portal de información de la “MIPYME del Ministerio de Economía se encuentra la siguiente clasificación, elaborada por el consultor Israel Orozco, la cual es usada por algunas instituciones especializadas del país”. (29:1)

INSTITUCIÓN	PEQUEÑA EMPRESA					MEDIANA EMPRESA				
	ACTIVOS TOTALES	CAPITAL NETO	MONTO CRÉDITO	NUMERO DE EMPLEADOS	VOLUMEN DE VENTAS	ACTIVOS TOTALES	CAPITAL NETO	MONTO CRÉDITO	NUMERO DE EMPLEADOS	VOLUMEN DE VENTAS
ACT			Q100,001 - Q250,000							
AGEXPORT	<= Q500,000					Q500,000 - 1,200,000				
BCIE				11 - 40.					41-60	
Cámara de Industria (1)				06 - 50.					51-100	
Cámara de Industria (2)	Q50 001 - Q500,000			.11 - 20.	Q60,001 - Q300,000	Q500,001 - Q2,000,000			21-50	Q300,001 - Q3,000,00
FEPYME		US\$ 3,001 - 125,000		06 - 20.			US\$125,001 - 625,000		21-60	
Génesis Empresarial			Q25,000 - Q150,000	06 - 20.						
Ministerio de Economía				11 - 25.					26-60	
URL/IDIES				05 - 09.						

Fuente: Israel Orozco -Criterio para definir la pequeña y mediana empresa en Guatemala  
Cámara de Industria (1) Programa de Bonos.(2) Criterio para definir a las Empresas Industriales  
\* Número de empleados en la Micro y Pequeña Empresa, incluye propietario

Las pequeñas y medianas empresas tienen un papel muy importante en la economía de todo país, contribuyen al crecimiento económico, la competitividad, la innovación y a la creación de empleo. Las PYMES se caracterizan por ser grandes fuentes generadoras de ingresos, crecimiento económico para los propietarios y son fuentes de trabajo en áreas especializadas para los trabajadores, especialmente para la mano de obra no calificada.

### **2.3.1 Objetivos**

Todo negocio debe establecer objetivos para definir hacia donde se proyecta la empresa, para contar con las bases y dirección para tomar una decisión, actuar dentro de los lineamientos de la entidad y para medir el éxito del establecimiento de acuerdo con el grado que logren los mismos.

Los objetivos de las pequeñas y medianas empresas deberán representar a las partes interesadas de la misma, por ejemplo:

- Al propietario para obtener un nivel de ganancia satisfactorio.
- Al empleado para que se le remuneré justa y competitivamente.
- Al cliente que la calidad de los productos sea buena y los precios competitivos.
- A la comunidad, que la empresa se transforme en un miembro socialmente responsable de la misma.

### **2.3.2 El papel de las PYMES en Guatemala**

En Guatemala existen diferentes tipos de pequeñas y medianas empresas, como las dedicadas a la fabricación y distribución de textiles, a la elaboración de cajas de cartón, las especializadas en calzado, en fabricación de muebles de madera, las pequeñas constructoras e inmobiliarias, en fin es amplia e interminable la gama de ramas.

Las pequeñas y medianas empresas tienen un papel muy importante en la actividad económica del país, han surgido como un medio de subsistencia, para contribuir al desarrollo personal y económico de muchos guatemaltecos, no sólo de sus propietarios, sino de sus clientes internos y externos y de los trabajadores,

“La Federación de la pequeña y mediana empresa en Guatemala estima que el 93% de las empresas son PYMES, las cuales contribuyen al 40% de PIB y generan el 85% del empleo.” (1:3)

En Guatemala las pequeñas y medianas empresas han surgido como empresas familiares, que con arduo trabajo y esfuerzos han logrado seguir adelante en sus operaciones.

## **2.4 Descripción de las pequeñas y medianas empresas según la NIIF para PYMES**

Las NIIF para las PYMES también describe a las pequeñas y medianas empresas, con el criterio que las empresas PYMES son todas aquellas entidades que se caracterizan por no tener la obligación pública de rendir cuentas y que publican estados financieros con propósito de información general para usuarios externos.

Según el párrafo 1.2 de esta norma las pequeñas y medianas empresas presentan las siguientes características:

- **No tienen obligación pública de rendir cuentas**

Esto quiere decir que las PYMES comprenden todas aquellas entidades cuyos instrumentos de pasivo o patrimonio, (por ejemplo las acciones) no se negocian en el mercado público, ya sea una bolsa de valores nacional o extranjera. Estas entidades también se denominan entidades no cotizadas o entidades sin obligación pública de rendir cuentas.

Se encuentran fuera del alcance de la NIIF para las PYMES los bancos, cooperativas de crédito, intermediarios de bolsa, fondos de inversión y compañías de seguros, ya que estas entidades si tienen obligación pública de rendir cuentas.

- **Publican estados financieros con propósito de información general para usuarios externos**

Los estados financieros con propósito de información general son aquellos que tienen por objetivo suministrar información acerca de la situación financiera, el rendimiento y los cambios en la situación financiera de una entidad, que sea útil a una amplia gama de usuarios al tomar decisiones económicas.

Los principales usuarios externos de los estados financieros incluyen:

- Accionistas o propietarios de la empresa que no están implicados en la gestión del negocio.
- Los vendedores que utilizan los estados financieros para tomar decisiones sobre créditos y precios.
- Los clientes para decidir hacer negocios.
- Los bancos al momento de analizar la concesión de algún préstamo.
- Las agencias de calificación crediticia y otras que utilicen los estados financieros para calificarlas.

No son estados financieros con propósito de información general los que son producidos para el uso exclusivo de los propietarios, gerentes, autoridades fiscales u otras agencias gubernamentales.

**CAPÍTULO III**  
**GENERALIDADES DE LA NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACIÓN**  
**FINANCIERA PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS EMPRESAS**  
**(NIIF PARA LAS PYMES)**

**3.1 ¿Qué son las NIIF para las PYMES?**

Para el siguiente análisis es necesario conocer la siguiente definición:

- **Norma:** “Es una regla u ordenamiento del comportamiento dictada por una autoridad competente, cuyo incumplimiento trae una sanción.” (30:1)

Las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas también conocidas por las siglas “NIIF para las PYMES”, comprenden un conjunto de reglas u ordenamientos contables que constituyen estándares internacionales en el desarrollo de la actividad y práctica contable, las cuales son de observancia general en la preparación y presentación de información financiera por aquellas entidades que entran en la descripción que establece esta norma en la sección primera “Pequeñas y Medianas Empresas”.

Las NIIF para las PYMES presentan las siguientes características:

- Redacción clara y lenguaje fácilmente traducido.
- Incluye la limitación de opciones de políticas contables, requiere menos revelaciones y simplifica los principios de reconocimiento y medición en comparación a las Normas Internacionales de Información Financiera también conocidas como “NIIF completas”.



- La omisión de temas que no son relevantes para las pequeñas y medianas empresas, dentro de los cuales podemos mencionar: Ganancia por acción, presentación de información financiera intermedia, presentación de información por segmentos, activos mantenidos para la venta, seguros (dado que las compañías que emiten pólizas de seguro no son elegibles para aplicar la NIIF para las PYMES) e instrumentos financieros.

### **3.1.1 Organismo que las emite**

Las NIIF para las PYMES fueron emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), el cual es un organismo independiente creado para establecer normas contables de aplicación mundial, que sirvan como guía en la preparación de información financiera, de acuerdo a las características de las pequeñas y medianas empresas.

### **3.1.2 Importancia**

En la actualidad las empresas se ven obligadas a presentar información financiera de forma simple y apegada a reglas internacionales, de tal manera entran en función las Normas Internacionales de Información Financiera y para el caso específico de las pequeñas y medianas empresas las NIIF para las PYMES, cuya importancia radica en proporcionar una base contable reconocida a nivel internacional que rige la contabilidad y estandariza la preparación y presentación de estados financieros.

### **3.1.3 Objetivos**

El principal objetivo que persiguen las NIIF para las PYMES es establecer el tratamiento contable para la preparación y presentación de información sobre la

situación financiera, el rendimiento y los flujos de efectivo de una entidad, que sea útil para la toma de decisiones económicas.

#### **3.1.4 Alcance**

Que las normas sean utilizadas por todas las pequeñas y medianas entidades que se caracterizan por no tener la obligación pública de rendir cuentas y que publican estados financieros con propósito de información general para usuarios externos, como lo son: Propietarios no implicados en la gestión del negocio, acreedores actuales o potenciales, agencias de calificación crediticia, entre otros.

#### **3.1.5 Antecedentes históricos**

Las necesidades y la importancia en la economía de las pequeñas y medianas empresas influyó en la creación de un juego simplificado y completo de normas contables, basadas en las NIIF completas pero que sean apropiadas para dichas compañías, por ello después del nacimiento de las NIIF completas en el año 2001, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad inició un proyecto para desarrollar normas contables específicas para PYMES, proceso que llevó varios años de preparación, en el que fueron partícipes países y profesionales de las ciencias contables a nivel mundial.

A continuación se presentan acontecimientos preponderantes en su emisión y promulgación.

- “En junio del 2004, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad publicó el documento de discusión: “Opiniones preliminares sobre NIIF para PYMES, el cual recibió 120 respuestas, en diciembre del mismo año y en enero del 2005 se tomaron decisiones sobre cómo continuar el proyecto, en vista que existía una clara demanda de las NIIF para PYMES.” (2:3)

- “En el mes de febrero del 2007 el Consejo publicó para comentario público un proyecto de norma de una propuesta de Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) con el objetivo de recibir comentarios por parte del público en general, para la mejora y enriquecimiento de este conjunto de normas.” (2:6)
- “Hasta el 30 de noviembre de 2007, el Consejo recibió más de 162 cartas de comentarios sobre el proyecto.” (2:11)
- “En el año 2008 y hasta abril del 2009 el Consejo deliberó sobre las propuestas al proyecto, después de 104 congresos y mesas redondas en 40 países, donde se dieron respuestas a las preguntas planteadas.” (2:11)
- Finalmente el 9 de julio del año 2009, se publicó el documento final de las NIIF para PYMES

### **3.2 Adopción de la NIIF para las PYMES en Guatemala**

En Guatemala según resolución emitida por la Junta Directiva del Instituto Guatemalteco de Contadores Públicos y Auditores (IGCPA) y aprobada por el Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala (CCPAG), se publicó el 13 de julio del 2010, en el Diario Oficial de Guatemala, que para el año 2011 entrará en vigencia la aplicación de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) la cual deberá ser adoptada por toda entidad que no tiene la obligación pública de rendir cuentas y de no cotizar en la bolsa de valores.

El artículo 1 de la resolución emitida, indica que se deben adoptar como parte de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados (PCGA) en Guatemala, la

Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas, por todas aquellas PYMES que entran en la descripción que la norma proporciona, con el fin de obtener una armonización contable y la uniformidad en la presentación de información en los estados financieros a nivel nacional e internacional. (Ver anexo 1)

Al mismo tiempo también deja expreso que el CCPAG como una de las entidades rectoras de la Contaduría Pública y Auditoría en el país, es responsable de promover la investigación permanente, la divulgación y cumplimiento de las normas y técnicas de contabilidad y la auditoría en el país, siendo responsabilidad de cada uno de los profesionales mantenerse actualizado y velar por el cumplimiento de los estándares emitidos por las entidades que rigen la profesión.

Sin embargo en la práctica contable en Guatemala la implementación de las NIIF para las PYMES, no ha sido muy notable, debido a varios factores, entre los cuales se pueden mencionar los siguientes:

- Falta de conocimiento y actualización de las NIIF para las PYMES, por parte de las entidades, los propietarios y también de los Contadores Públicos y Auditores, lo cual se debe principalmente a su reciente emisión.
- Desconocimiento de los beneficios y ventajas que las NIIF para las PYMES aportan para las entidades que entran en su descripción.
- Existe una controversia de la aplicación de las NIIF completas y NIIF para las PYMES, el cual se da en el sentido legal, que se argumenta en que las resoluciones emitidas por el CCPAG e IGCPA son principalmente de carácter vinculante para los Contadores Públicos y Auditores y no de carácter jurídico. El artículo 368 del Código de Comercio establece que

“Los comerciantes están obligados a llevar su contabilidad en forma organizada, de acuerdo con el sistema de partida doble y usando principios de contabilidad generalmente aceptados....”.

### **3.2.1 Entidades que participan en la adopción de las NIIF para las PYMES en Guatemala**

En Guatemala las entidades rectoras de la profesión de la Contaduría Pública y Auditoría, son las responsables de promover la investigación, la divulgación, el cumplimiento de las normas y técnicas de contabilidad y de auditoría que rigen en el país, por tal razón se ven involucrados en el proceso de adopción:

- **El Instituto Guatemalteco de Contadores Públicos y Auditores (IGCPA)**

Es una institución de servicio, fundada el 7 de noviembre de 1968, integrada por Contadores Públicos y Auditores egresados de las distintas universidades del país, dedicada a promover la superación personal y profesional de sus asociados, es además miembro patrocinador de la Asociación Interamericana de Contabilidad (AIC) y de la Federación Internacional de Contadores (IFAC) por sus siglas en inglés.

El Instituto tiene como finalidad principal la promoción del desarrollo de la profesión y las ciencias relacionadas, por medio de la capacitación y actualización constante, para ello mantiene relaciones con universidades, colegios profesionales y organismos internacionales, especialmente con la Asociación Interamericana de Contabilidad y la Federación Internacional de Contadores como miembro patrocinador.

- **Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala (CCPAG)**

Es una asociación con personalidad jurídica fundada el 1 de junio del 2005, que agremia a los Contadores Públicos y Auditores de las diferentes universidades del país, asimismo sus estatutos fueron publicados el 9 de junio del mismo año en el Diario de Centroamérica.

### **3.2.2 Aspectos relevantes para implementar NIIF para PYMES en Guatemala**

Es importante que las pequeñas y medianas empresas no importando su naturaleza y funciones, se familiaricen y profundicen en lo establecido en las NIIF para las PYMES, ya que a nivel nacional e internacional existe un marco o base contable que fue creado especialmente para las características y particularidades que presentan este tipo de empresas, el cual llevó varios años de estudio y análisis, con el fin de permitir la armonización y uniformidad de información financiera a presentar.

La decisión de adoptar las NIIF para las PYMES como base contable para la elaboración y presentación de información financiera corresponde a la empresa, y recae en el órgano de administración o gobierno de la misma, quienes a la vez tienen la responsabilidad de elaborar y presentar estados financieros de forma adecuada al entorno global de actualidad.

#### **3.2.2.1 Beneficios**

La adopción de las NIIF para las PYMES aporta varios beneficios, los cuales se presentan a continuación:

- Mejor acceso a fuentes de financiamiento, ya que las entidades financieras e inversionistas reducen evaluación de riesgo para quienes las utilizan.

- Permite generar estados financieros con propósito de información general para usuarios externos, ajustados a las características y necesidades de las pequeñas y medianas empresas.
- Lograr transparencia y homogeneización de información financiera a nivel nacional e internacional.
- Mejorar la comparabilidad y uniformidad de los estados financieros.
- La NIIF para las PYMES incorpora principios de contabilidad, los cuales desempeñan la función de cualidades y atributos que debe poseer la información financiera que se basa en la comprensibilidad, relevancia, materialidad, fiabilidad, esencia sobre la forma, prudencia, integridad, comparabilidad, oportunidad, equilibrio entre costo y beneficio.
- La norma está redactada de una manera clara, en un lenguaje fácilmente traducido y es menos compleja en comparación con las NIIF completas, lo cual incluye la limitación de opciones de políticas contables y la omisión de temas que no son relevantes para las PYMES.

### **3.3 ¿Qué son los estados financieros?**

Los estados financieros son el producto final de la contabilidad y constituyen una representación estructurada de la situación financiera y de las transacciones llevadas a cabo por la empresa durante un período determinado.

Conforman una herramienta importante con que cuentan las organizaciones para evaluar el estado en que se encuentran, debido a que su contenido es útil y necesaria para:

- Tomar decisiones económicas,
- Conocer el progreso financiero del negocio, la rentabilidad de sus aportes y la liquidez de la empresa, y
- Mostrar la garantía de cumplimiento de sus obligaciones ante terceros.

### 3.3.1 Objetivos de los estados financieros según las NIIF para las PYMES

Los objetivos que persiguen los estados financieros de las pequeñas y medianas empresas son:

- Proporcionar información sobre la situación financiera, el rendimiento y los flujos de efectivo de la entidad, que sea útil a una amplia variedad de usuarios a la hora de tomar decisiones económicas.
- Los estados financieros deben mostrar los resultados de la administración llevada a cabo por la gerencia y dar cuenta de la responsabilidad en la gestión de los recursos que se les han confiado.

### 3.3.2 Presentación de estados financieros

Los estados financieros presentan razonablemente, la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de una entidad.

SITUACIÓN FINANCIERA	RENDIMIENTO FINANCIERO	FLUJOS DE EFECTIVO
<p>Es la relación entre:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Activo:</b> Es un recurso controlado por la entidad como resultado de sucesos pasados, por el cual espera obtener beneficios económicos en el futuro.</li></ul>	<p>Es la relación entre:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Ingresos</b> Son los incrementos en los beneficios económicos, producidos a lo largo del período sobre el que se informa, en forma de entradas, incremento de valor de los activos o decremento de los pasivos.</li></ul>	<p>Proporciona información sobre los cambios en el:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Efectivo</b> Comprende tanto la caja como los depósitos bancarios a la vista.</li></ul>



SITUACIÓN FINANCIERA	RENDIMIENTO FINANCIERO	FLUJOS DE EFECTIVO
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Pasivo</b> Es una obligación presente de la entidad, surgida a raíz de sucesos pasados, al vencimiento de la cual, espera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos.</li> <li>• <b>Patrimonio</b> Parte residual de los activos de la empresa, una vez deducidos todos sus pasivos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Gastos</b> Son los decrementos en los beneficios económicos producidos a lo largo del período sobre el que se informa, en forma de salidas o disminuciones del valor de activos o aumento de pasivos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Equivalente de efectivo</b> Son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que se mantienen para cumplir compromiso de pago a corto plazo, más que para propósitos de inversión u otros.</li> </ul> <p>En el período en el cual se informa, mostrando por separado los cambios que procedan de Actividades de operación, de inversión y de financiamiento.</p>

Fuente: Elaboración propia con base en NIIF para las PYMES

### 3.3.3 Características cualitativas de la información en los estados financieros

Las NIIF para las PYMES presentan un conjunto de características, las cuales desempeñan la función de cualidades y atributos que deben contener los estados financieros, estas características simplifican y regulan los criterios de valoración, registro y presentación, para que la información financiera que muestra la entidad refleje una imagen fiel.

#### 3.3.3.1 Comprensibilidad

Es la primera cualidad que presenta la norma, la cual establece que la información que proporcionen los estados financieros debe ser clara para los usuarios que tienen acceso a la misma y que a la vez poseen el conocimiento razonable de las actividades económicas, empresariales y de contabilidad.

La comprensibilidad indica que no se debe omitir información relevante por el simple hecho de que pueda ser demasiado difícil de entender para determinados usuarios.

### **3.3.3.2 Relevancia**

La relevancia es una cualidad que establece el grado de importancia e influencia que debe poseer la información financiera para la toma de decisiones de los usuarios.

La información posee la cualidad de la relevancia cuando ejerce influencia sobre las decisiones económicas de quienes la utilizan, ayudándoles a evaluar hechos pasados, presentes y futuros, o bien a confirmar o corregir evaluaciones realizadas anteriormente, por lo tanto no se deben colocar partidas intrascendentes que no ejercen ninguna influencia en los Estados Financieros.

### **3.3.3.3 Materialidad o importancia relativa**

La información tiene importancia relativa, cuando su omisión o presentación errónea puede influir en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas a partir de los estados financieros. La importancia relativa depende del monto de la partida omitida, o del error de evaluación en su caso, juzgados siempre dentro de las circunstancias particulares de la omisión o el error.

La norma establece que “la información es material –y por ello relevante- si su omisión o presentación errónea puede influir en las decisiones económicas que los usuarios tomen a partir de los estados financieros. La materialidad depende de la cuantía omitida, o del error de evaluación en su caso, por lo que es necesario evaluar.” (6:16)

#### **3.3.3.4 Fiabilidad**

Fiabilidad se relaciona con la transparencia o confiabilidad en lo que se presenta, es una cualidad indispensable ya que establece que la información presentada en los estados financieros debe ser fiable, libre de sesgo y de error significativo.

#### **3.3.3.5 Esencia sobre la forma**

Si la información tiene como objetivo representar fielmente las transacciones y demás hechos que se pretenden reflejar, es necesario que éstos se contabilicen y se presenten de acuerdo con su esencia, realidad económica y no simplemente según su forma legal. Por lo tanto las transacciones y demás sucesos deben contabilizarse y presentarse de acuerdo con su esencia y no solamente en consideración a su forma legal, esto mejora la fidelidad de los estados financieros.

#### **3.3.3.6 Prudencia**

La prudencia es "la inclusión de un cierto grado de precaución o cautela al realizar los juicios necesarios para efectuar las estimaciones requeridas bajo condiciones de incertidumbre, de manera de no sobrestimar el activo, pasivos, ingresos o gastos." (8:13)

No obstante, quienes preparan estados financieros tienen que enfrentarse con las incertidumbres que inevitablemente rodean muchos acontecimientos y circunstancias, tales como la recuperabilidad de deudores dudosos, la vida útil probable de las propiedades, plantas y equipos, entre otras, por lo tanto la preparación de los estados financieros debe ser de forma prudente y se deben realizar los juicios necesarios para que la información que se presente sea fiable, completa y con el mínimo grado de incertidumbre.

### **3.3.3.7 Integridad**

“Para ser fiable, la información en los estados financieros debe ser completa dentro de los límites de su importancia relativa y su costo. Una omisión puede causar que la información sea falsa o equívoca y por lo tanto no fiable y deficiente en términos de su relevancia.” (6:17)

La cualidad de integridad en la información financiera establece que se debe presentar todo lo esencial, sin la omisión de datos.

### **3.3.3.8 Comparabilidad**

Los usuarios deben ser capaces de comparar los estados financieros de una empresa a lo largo del tiempo, con el fin de identificar las tendencias de la situación financiera y de sus resultados, también deben ser capaces de comparar los estados financieros de empresas diferentes, con el fin de evaluar su posición financiera, resultados y flujo de efectivo en términos relativos.

Por lo tanto, la medición, revelación y presentación de los efectos financieros de transacciones y hechos similares, deben ser efectuadas uniformemente por la empresa de un período a otro, también de manera consistente entre diferentes entidades, dando a conocer las políticas contables empleadas en la preparación de los estados financieros, cualquier cambio habido en dichas políticas y los efectos de los cambios.

### **3.3.3.9 Oportunidad**

La norma establece que “la oportunidad implica proporcionar información dentro del período de tiempo para la decisión.” (6:18)

Por lo anterior esta cualidad se refiere a que la información llegue a mano del usuario en el tiempo adecuado, para poder usarla y tomar decisiones en el momento oportuno para lograr sus fines.

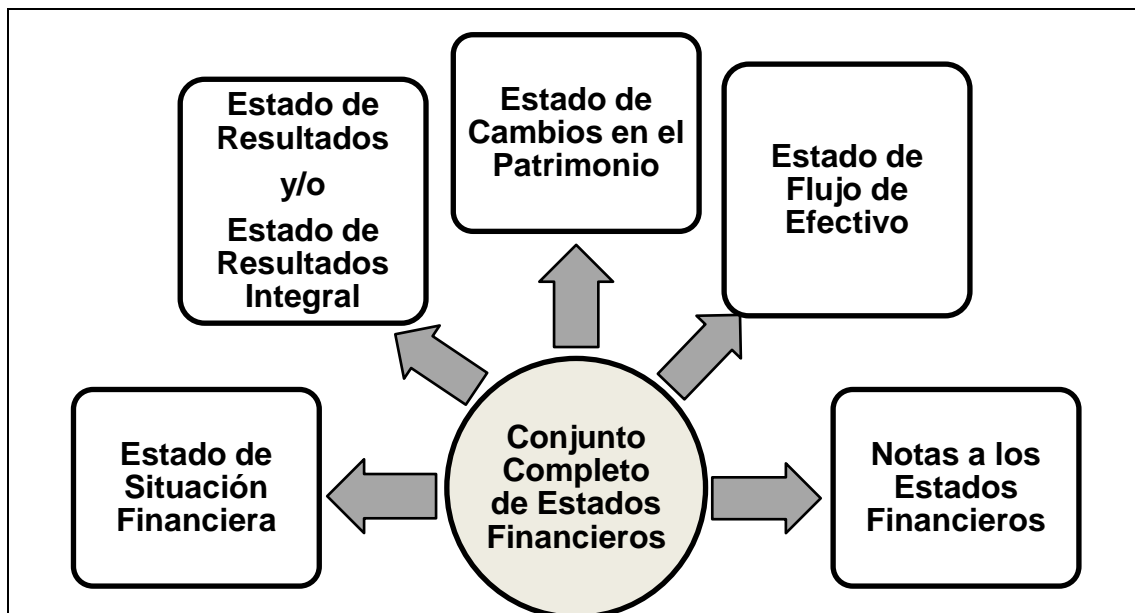
### 3.3.3.10 Equilibrio entre costo y beneficio

Esta característica cualitativa establece que “los beneficios derivados de la información deben exceder a los costos de suministrarla.” (6:18)

Por lo tanto el criterio de costo beneficio establece, que uno de los principales objetivos que debe perseguir la entidad, es el de no incurrir en costos onerosos o esfuerzos desproporcionados para preparar la contabilidad o los estados financieros con relación a los beneficios que se esperan recibir.

## 3.4 Conjunto completo de estados financieros

Según lo establece la NIIF para las PYMES, un juego completo de estados financieros de una entidad incluirá lo siguiente:



Fuente: Elaboración propia con base a la Sección 3, NIIF para las PYMES

### 3.4.1 Estado de situación financiera

También puede denominarse balance de situación general, este documento contable contiene información acerca de la situación financiera de la empresa y presenta en forma clara el valor de los activos, pasivos y patrimonio de una entidad en la fecha específica, que debe ser al final del período sobre el cual se informa.

La entidad presentará sus activos corrientes y no corrientes, así como sus pasivos corrientes y no corrientes, como categorías separadas en su estado de situación financiera.

A continuación se detallan algunas cuentas que se presentan en el estado de situación financiera de las NIIF para las PYMES:

ACTIVO	PASIVO	PATRIMONIO
<ul style="list-style-type: none"><li>•Efectivo</li><li>•Cuentas por cobrar</li><li>•Inventario</li><li>•Propiedad, planta y equipo</li><li>•Propiedad de inversión</li><li>•Activos intangibles</li><li>•Activos biológicos</li><li>•Inversiones en asociadas</li><li>•Inversiones en entidades controladas en forma conjunta</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Acreedores comerciales</li><li>• Otras cuentas por pagar</li><li>• Pasivos financieros</li><li>• Pasivos por impuestos diferidos</li><li>• Provisiones</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Aporte de los propietarios</li><li>• Acciones suscritas no pagadas</li><li>• Reserva legal</li><li>• Resultados acumulados</li><li>• Otros resultados integrales</li></ul>

Fuente: Elaboración propia con base a la NIIF para las PYMES

### 3.4.2 Estado de resultados

El estado de resultado es un documento contable que muestra en forma detallada y ordenada el rendimiento financiero de la entidad (es decir, sus ingresos y gastos) durante el período. La NIIF para las PYMES establece que las entidades pueden presentar su rendimiento financiero para un período en un solo estado (estado de resultados integral) o en dos (el estado de resultados y el estado de resultados integral).

- **Estado de resultados Integral:** “Estado financiero que presenta todas las partidas de ingreso y gasto reconocidas en un período, incluyendo las partidas reconocidas al determinar el resultado (que es un subtotal en el estado de resultados integral) y las partidas de otro resultado integral.” (6:227)

Se entiende por otro resultado integral, a los ingresos o gastos no reconocidos como resultado en el ejercicio corriente.

Lo anterior quiere decir que la entidad podrá presentar su rendimiento en un único estado, sólo si en el mismo incurren partidas ordinarias del período.

- **Estado de resultados:** “El estado de resultados presentará todas las partidas de ingreso y gasto reconocidas en un período sobre el que se informa, excluyendo las partidas de otro resultado integral” (6:227)

Lo anterior establece que sí en el período incurren partidas de ingresos y egresos de otros períodos de importancia significativa, por ejemplo partidas que no son del giro normal de la empresa como: Pérdida actuarial por beneficios a empleados, ajuste por conversión de moneda extranjera entre otros, que se deberán presentar en estados de resultados diferentes. Sí la entidad elige presentar un estado de resultados y un estado de resultados integral, el estado del resultado integral

comenzará con el resultado y a continuación, mostrará las partidas que no son del giro normal o de otros períodos.

Una entidad presentará un desglose de los gastos, utilizando una clasificación basada en la naturaleza o en la función de los gastos dentro de la entidad, lo cual permite presentar una información fiable y relevante.

Naturaleza del Gasto		Función del Gasto	
Ingresos de act. Ordinarias	(X)	Ingresos de act. ordinarias	(X)
Otros ingresos	(X)	Costos de ventas	<u>X</u>
-Variación de inventarios de prod. term. y en proceso	X	Margen bruto	X
-Consumo de M.P.	X	Otros ingresos	(X)
-Gastos por beneficios a empleados	X	Gastos de distribución y venta	X
-Gastos por depre. y amort.	X	Gastos de administración	X
-Otros gastos de operac.	<u>X</u>	Otros gastos	X
Total gastos	<u>X</u>	Costos financieros	<u>X</u>
Resultado Antes de Impuesto	(X)	Resultado Antes de Impuesto	(X)

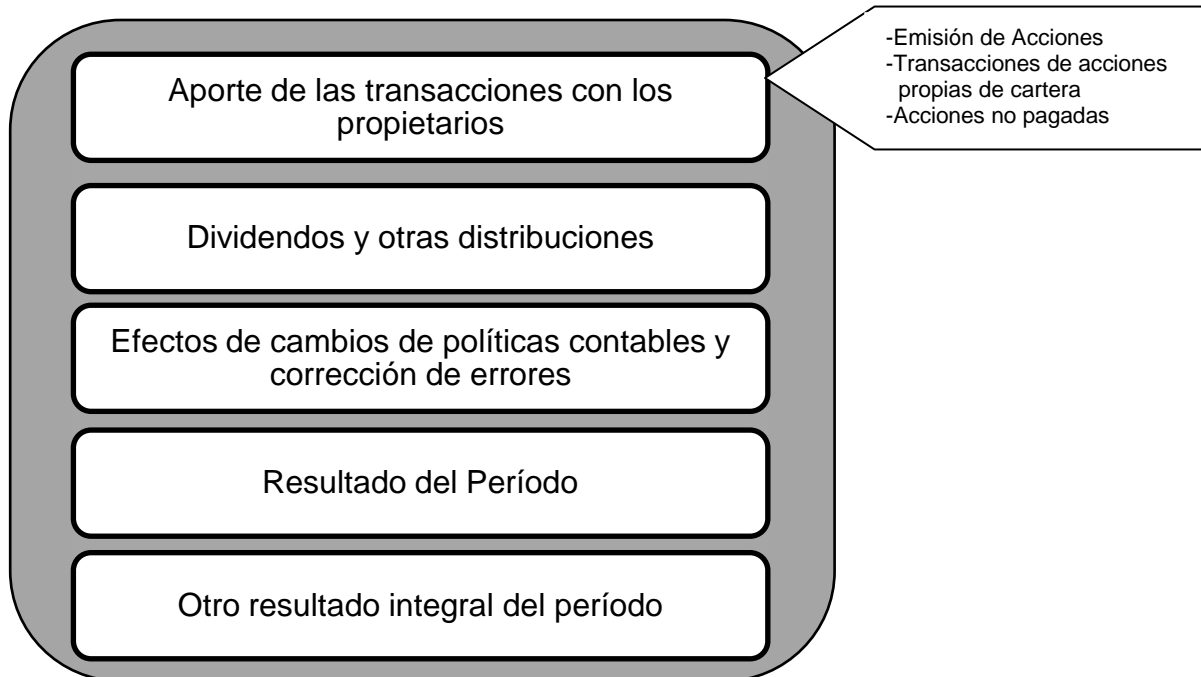
Fuente: Elaboración propia con base a la NIIF para las PYMES

### 3.4.3 Estado de cambios en el patrimonio

El estado de cambios en el patrimonio de los accionistas presenta el resultado del período sobre el que se informa de una entidad, las partidas de ingreso y gastos reconocidos en el período, los efectos de los cambios en políticas contables y las correcciones de errores reconocidos en el período, los importes de las inversiones hechas por los socios, los dividendos y otras distribuciones recibidas, durante el período por los inversionistas en patrimonio.



Dentro de la información a presentar en el estado de cambios en el patrimonio neto se encuentra la siguiente:



Fuente: Elaboración propia con base a NIIF para las PYMES

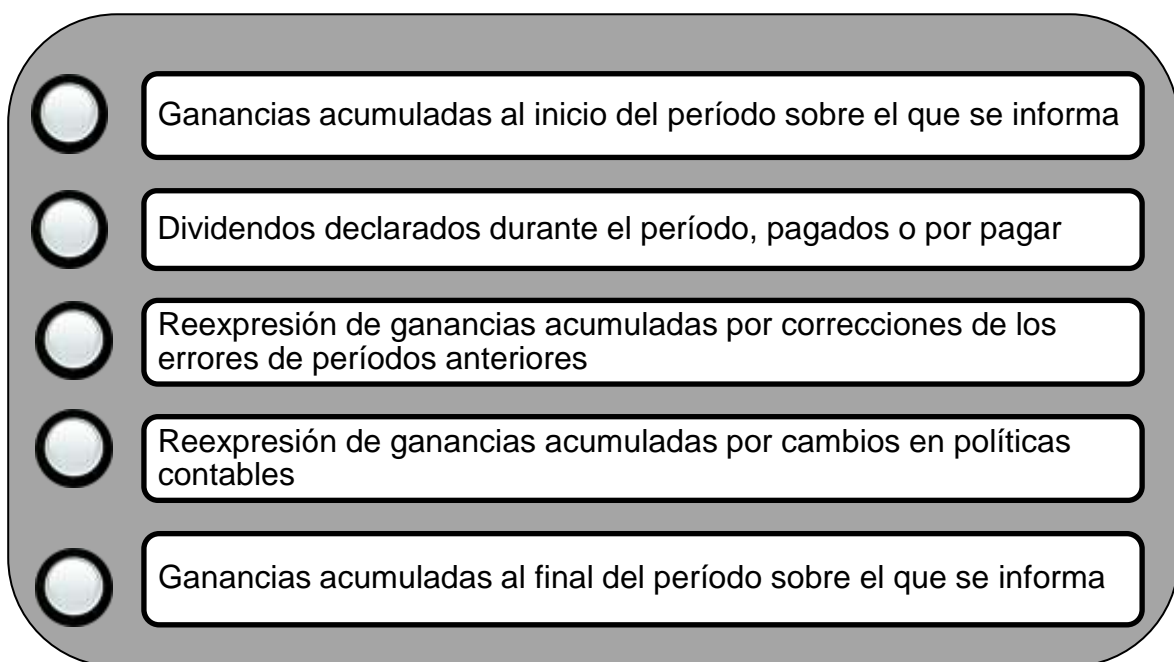
#### 3.4.4 Estado de resultados y ganancias acumuladas

“El estado de resultados y ganancias acumuladas presenta los resultados y los cambios en las ganancias acumuladas de una entidad para un período sobre el que se informa” (6:39)

La NIIF para las PYMES establece que si los únicos cambios en el patrimonio surgen:

- Del resultado (ganancias o pérdidas)
- Pago de dividendos
- Correcciones de errores de períodos anteriores, y
- Cambios en políticas contables

Se puede presentar en un único estado de resultados y ganancias acumuladas en lugar del estado de resultados integral y del estado de cambios en el patrimonio neto. El cual se constituye de la siguiente forma:



Fuente: Elaboración propia con base a NIIF para las PYMES

### 3.4.5 Estado de flujos de efectivo

El estado de flujos de efectivo proporciona información sobre los cambios en el efectivo y equivalentes de efectivo de una entidad durante el período sobre el que se informa, mostrando por separado los cambios que procedan de actividades de operación, actividades de inversión y actividades de financiación.

Para una mayor comprensión se presentan las siguientes definiciones:

- **Efectivo:** Comprende tanto la caja como los depósitos bancarios a la vista.

- **Equivalentes al efectivo:** Son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, además de estar sujetas a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.
- **Flujos de efectivo:** Son las entradas y salidas de efectivo y equivalentes al efectivo.
- **Actividades de operación:** Constituyen la principal fuente de ingresos de actividades ordinarias de la entidad que generalmente entran en la determinación de los resultados.
- **Actividades de inversión:** Son las de adquisición y disposición de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en los equivalentes de efectivo.
- **Actividades de financiamiento:** Dan lugar a cambios en el tamaño y composición de los capitales aportados y de los préstamos tomados por una entidad.

Existen dos formas o métodos para presentar las actividades de operación en el estado de flujos de efectivo los que se explican a continuación:

**Método Indirecto:** “El resultado se ajusta por los efectos de las transacciones no monetarias, cualquier pago diferido o acumulaciones (o devengos) por cobros o pagos por operaciones pasadas o futuras, y por partidas de ingreso o gasto asociadas con flujos de efectivo de inversión o financiamiento.” (6:42)

**Método Directo:** “Según el cual revelan las principales categorías de cobros y pagos en términos brutos.” (6:42)

### 3.4.6 Notas a los estados financieros

Las notas contienen información adicional a la presentada en los estados financieros, proporcionan descripciones narrativas o desagregaciones de partidas, comentarios e integraciones que describen los principios, métodos, reglas y procedimientos que la empresa ha utilizado, así como el detalle de los principales rubros que conforman dichos estados, para una mejor interpretación de los usuarios de la información.

Una entidad presentará normalmente las notas en el siguiente orden:

<ul style="list-style-type: none"><li>• Una declaración de que los estados financieros se han elaborado cumpliendo con la NIIF para las PYMES.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Un resumen de las políticas contables significativas aplicadas.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Información de apoyo para las partidas presentadas en los estados financieros en el mismo orden en que se presente cada estado y cada partida.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Cualquier otra información a revelar.</li></ul>

### 3.5 Estructura de la NIIF para las PYMES

Las NIIF para las PYMES están integradas por el prefacio de las mismas, treinta y cinco secciones, un glosario y se han publicado acompañadas de otros dos documentos:

- Fundamentos de las conclusiones y
- Estados financieros ilustrativos - lista de comprobación de información a revelar y presentar.

A continuación se presenta el contenido de las 35 secciones y su referencia de comparación con las Normas Internacionales de Información Financiera, también conocidas como NIIF completas:

SECCIÓN	NIIF PARA PYMES	CONTENIDO BÁSICO	NIIF COMPLETAS	
			NIIF	NIC
1	Pequeñas y medianas entidades	Definiciones	--	--
2	Conceptos y principios generales		--	1
3	Presentación de estados financieros	Presentación y revelación	--	1
4	Estado de situación financiera		--	1
5	Estado del resultado integral y estado de resultados		--	1
6	Estado de cambios en el patrimonio, estado de resultados y ganancias acumuladas		--	1
7	Estado de flujos de efectivos		--	7
8	Notas a los estados financieros		--	1
9	Estados financieros consolidados y separados		--	27
10	Políticas contables, estimaciones y errores		--	8
11	Instrumentos financieros básicos	Presentación, reconocimiento, medición y revelación	7 / 9	32 / 39
12	Otros temas relacionados con los instrumentos financieros			
13	Inventarios	Presentación, reconocimiento, medición y revelación	--	2
14	Inversiones en asociadas		--	28
15	Inversiones en negocios conjuntos		--	31
16	Propiedades de inversión		--	40
17	Propiedades, planta y equipo		--	16
18	Activos intangibles distintos de la plusvalía		--	--
19	Combinaciones de negocio y plusvalía		3	--
20	Arrendamientos		--	17
21	Provisiones y contingencias		--	37
22	Pasivos y patrimonio		Presentación y revelación	--

SECCIÓN	NIIF PARA PYMES	CONTENIDO BÁSICO	NIIF COMPLETAS	
			NIIF	NIC
23	Ingresos de actividades ordinarias	Presentación, reconocimiento, medición y revelación	--	18
24	Subvenciones del gobierno		--	20
25	Costos por préstamos		--	23
26	Pagos basados en acciones		2	--
27	Deterioro del valor de los activos		--	36
28	Beneficios a los empleados		--	19 y 26
29	Impuesto a las ganancias		--	12
30	Conversión de la moneda extranjera		--	21
31	Hiperinflación		--	29
32	Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa		Presentación y revelación	--
33	Informaciones a revelar sobre partes relacionadas	--		24
34	Actividades especiales	Presentación, reconocimiento, medición y revelación	6	41
35	Transición a la NIIF para las PYMES	Presentación y revelación	NIIF 1	--

Fuente: Elaboración propia con base a NIIF Completas 2010 y NIIF para las PYMES

**CAPÍTULO IV**  
**ANÁLISIS A LA SECCIÓN 17 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**  
**DE LA NIIF PARA LAS PYMES**

**4.1 Objetivo**

El objetivo de la Sección 17 es establecer el procedimiento contable de la propiedad, 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 los activos que conforman esta sección, así como los cambios que se hayan producido.

**4.2 Alcance**

Prescribir el tratamiento contable de “las propiedades, planta y equipo, así como de las propiedades de inversión cuyo valor razonable no se pueda medir con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado.” (6:97)

Por lo tanto esta sección es de aplicación a toda la propiedad, planta y equipo, excepto a:

- “Los activos biológicos relacionados con la actividad agrícola.
- Los derechos mineros y reservas minerales tales como el petróleo, gas natural y recursos no renovables.
- Las propiedades de inversión cuyo valor razonable se puede medir con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado. Las propiedades de inversión son propiedades (terrenos, edificios, partes de un edificio o ambos) que se mantienen por el dueño o en arrendatario financiero para obtener

rentas, plusvalías, entre otras y no para su uso en la producción, suministro de bienes y servicios, para fines administrativos y venta en el curso ordinario de las operaciones.” ( 6:238)

- Los activos que se mantienen o están en proceso de producción para la venta en el curso normal de operación, y activos en forma de materiales o suministros que deben consumirse en el proceso productivo o en la prestación de servicios, ya que tales bienes se clasifican como inventarios.

### 4.3 ¿Qué es la propiedad, planta y equipo?

Según lo establecido en la sección 17, de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas, la propiedad, planta y equipo comprende al conjunto de “activos tangibles que se mantienen para su uso en la producción, suministro de bienes o servicios, para arrendarlos a terceros o con propósitos administrativos y que se esperan usar durante más de un período.” (6:97)

- **Activos tangibles:** Son todos los bienes de naturaleza material susceptibles de ser percibidos por los sentidos, por ejemplo: las materias primas, el mobiliario, las maquinarias, los terrenos, el dinero, entre otros.

Por lo tanto, la propiedad, planta y equipo está conformada por todos aquellos activos tangibles que adquiere la empresa sin intención de vender y que son útiles para poder desarrollar sus actividades de producción, administración, venta, entre otros. La utilidad está restringida por su vida útil física o por el período durante el cual contribuyen a la realización de las operaciones de la misma.



#### 4.3.1 Rubros que integran la propiedad, planta y equipo en una empresa inmobiliaria

Las cuentas utilizadas en el rubro de propiedad planta y equipo dependen del tipo de actividad que desarrolla la entidad. A continuación se describen las cuentas que normalmente integran la propiedad, planta y equipo de una empresa inmobiliaria.

- **Inmuebles:** Los cuales se conforman por terrenos y edificios. Cuando no se precise el valor de edificio, se presume que éste es equivalente al setenta por ciento (70%) del valor total del inmueble incluyendo terreno.
- **Terrenos:** Lo constituyen lotes de tierra, que pueden estar destinados para levantar sobre ellos edificios, viviendas, puentes, entre otros y que los mismos no formen parte del inventario. Son los únicos activos tangibles que no están sujetos a depreciación debido a que tienen un término de existencia ilimitada por lo contrario, su valor aumenta con el transcurso del tiempo a excepción de estar expuestos a deterioro del valor.

Normalmente se registran al costo, el cual incluye el precio de compra, la comisión del vendedor, los honorarios por la formalización de la compra, gastos de registro del título de propiedad, la medición y limpieza.

- **Edificios:** Los edificios son construcciones que pueden servir para la instalación física de oficinas, departamentos, y diversas infraestructuras que integran la empresa.

El costo de los edificios comprende el precio de compra del bien e instalaciones, más todos los cargos por reparación en que se ha incurrido y los costos de ampliaciones y mejoras.

- **Mobiliario y equipo:** Representa el conjunto de muebles y utensilios para uso de las personas que trabajan en el área administrativa o en los diferentes departamentos de la empresa, por ejemplo: muebles de oficina, escritorios, sillas, máquinas de escribir, sumadoras, encuadernadoras, archivadores, ventiladores, teléfonos y otros.
- **Maquinaria y equipo:** Corresponde a las máquinas y aparatos utilizados en el proceso de transformación de las materias primas hasta ponerlas en condiciones de ser usadas para los fines a que están destinados.

Las empresas inmobiliarias utilizan la cuenta específica de: **maquinaria y equipo para la construcción**, como su nombre lo indica es maquinaria que se utiliza para la construcción, reparación, demolición de viviendas, edificios, calles, caminos, obras hidráulicas y demás construcciones, tales como: excavadoras, tractores, aplanadoras, mezcladoras, compactadoras, entre otras máquinas utilizadas en la construcción.

- **Equipo de transporte o vehículos:** Comprende equipo de transporte, adiciones y reparaciones extraordinarias, tales como compras de camionetas, vehículos livianos, (para el transporte de personas), camiones para carga, de estacas o de palangana destinados al trabajo de construcción y otros servicios.
- **Equipo de computación:** Comprende compras de equipo de cómputo y unidades complementarias, tales como computadoras, impresoras, reguladores de voltaje, lectoras-grabadoras de CD-ROM y demás equipo tecnológico.

#### **4.4 Reconocimiento de la propiedad, planta y equipo**

El reconocimiento es el proceso de registro e incorporación en los estados financieros de una partida que cumpla la definición de un elemento de propiedad, planta y equipo, para lo cual debe contener los siguientes criterios:

- a) “Que sea probable que cualquier beneficio económico asociado con la partida entre o salga de la entidad, y” (6: 97)
- b) “Que la partida tenga un costo o un valor que pueda ser medido con fiabilidad.” (6:97)

Por lo anterior una entidad reconocerá una partida de propiedades, planta y equipo como un activo sí y sólo sí, es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros asociados con la partida y que el costo de la partida pueda medirse con fiabilidad.

En el caso específico de los terrenos y los edificios se reconocerán como activos separables y la entidad los contabilizará por separado incluso si hubieran sido adquiridos de forma conjunta.

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

La sección 17, establece que “una entidad medirá una partida de propiedad, planta y equipo por su costo en el momento del reconocimiento inicial.” (6:98)

El costo comprende:

- **El precio de adquisición:** que incluye los honorarios legales y de intermediación, los aranceles de importación y los impuestos no

recuperables, después de deducir los descuentos comerciales y las rebajas.

- **Costos de ubicación y/o instalación:** Se refiere a 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, que pueden incluir los costos de preparación del emplazamiento, entrega, manipulación inicial, instalación, montaje y de comprobación de que el activo funciona adecuadamente.
- **Costos de desmantelamiento o retiro:** La estimación inicial de los costos de desmantelamiento o retiro de la partida, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta.

El costo de una partida de propiedad, planta y equipo será el precio equivalente en efectivo en la fecha de reconocimiento, si el pago se aplaza más allá de los términos normales de crédito, el costo es el valor presente (valor actual) de todos los pagos futuros.

Si se realiza una permuta de activo, es decir, si el activo fuere adquirido a cambio de uno o varios activos no monetarios, o de una combinación de activos monetarios y no monetarios, la entidad medirá el costo del activo adquirido por su valor razonable, que comprende el importe por el cual puede intercambiarse un activo o cancelarse un pasivo entre partes interesadas y debidamente informadas que realizan una transacción en condiciones de independencia mutua.

El costo del activo se medirá por el valor en libros del activo entregado solamente de existir el caso de que el valor razonable del activo recibido y del activo entregado no pueda medirse con fiabilidad.

#### **4.4.2 Medición posterior al reconocimiento inicial**

Luego del reconocimiento inicial, la entidad medirá todas las partidas de propiedades, planta y equipo al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor.

En cuanto a los costos por mantenimiento del bien tangible se deberá reconocer en los resultados del período en el que incurra dichos costos, es decir se reconocerá como gastos en el ejercicio en que se presenten.

#### **4.5 Depreciación**

Depreciar proviene del vocablo latino “depretiare”, que significa: rebajar de precio o valor de una cosa, por lo anterior se entiende que depreciación es la disminución del precio o valor que sufre un activo.

La NIIF para las PYMES establece que la depreciación es la “Distribución sistemática del importe depreciable de un activo a lo largo de su vida útil” (6:225)

Por lo tanto los activos que conforman la propiedad, planta y equipo no conservan su valor original de registro durante su vida útil, ya que en el transcurso del tiempo y del uso los mismos sufren desgaste, deterioro y obsolescencia, estos factores inciden en la pérdida del valor de los mismos a excepción de los terrenos que tienen una vida ilimitada y por lo tanto no se deprecian.

- **Inicio de la depreciación:** La depreciación de un activo comenzará cuando esté disponible 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.

- **Finalización de la depreciación:** La depreciación de un activo termina cuando se da de baja en cuentas, que no es más que la supresión del activo en los estados financieros. Cuando el bien esté sin utilizar, la depreciación no cesará, excepto si el bien se encuentra totalmente depreciado, a excepción sí la entidad utiliza métodos de depreciación en función del uso, el cargo por depreciación podría ser nulo cuando no tenga lugar ninguna actividad de producción.
- **Importe depreciable:** En una partida de propiedad, planta y equipo el importe a depreciar es su costo o el importe que se encuentra establecido en los estados financieros menos su valor residual.
- **Valor residual:** También se conoce como valor de desecho, valor de salvamento, valor recuperable o valor de rescate. “Es el importe estimado que una entidad podría obtener en el momento presente por la disposición de un activo, después de deducir los costos de disposición estimados, si el activo hubiera alcanzado ya la antigüedad y las demás condiciones esperadas al término de su vida útil.” (6:241)  
Es decir que el valor residual es el valor que se estima posee un activo al final de la vida del activo.
- **Valor razonable:** Comprende el importe por el cual puede intercambiarse un activo o cancelarse un pasivo entre partes interesadas y debidamente informadas, que realizan una transacción en condiciones de independencia mutua.
- **El valor en libros:** Es el importe que aparece en el estado de situación financiera respecto a los elementos de propiedad, planta y equipo una vez deducida la depreciación acumulada y las pérdidas de valor por deterioro que eventualmente le correspondan.

- **Vida útil:** Período durante el cual se espera que un activo esté disponible para su uso por una entidad; También corresponde al número de unidades de producción, horas trabajadas o kilómetros recorridos que se espera obtener del mismo por parte de la entidad.

Para la determinación de la vida útil de los activos se deben tomar en cuenta la utilización prevista del activo, el desgaste físico, la obsolescencia técnica o comercial procedente de los cambios, mejoras en la producción o demanda de los productos y los límites legales o restricciones similares sobre el uso del activo.

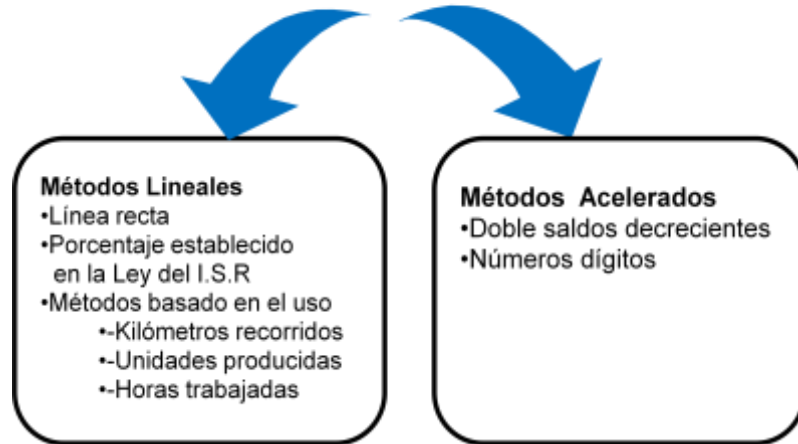
- **Costo:** Es el importe de efectivo, medios líquidos equivalentes pagados o el valor razonable de la contraprestación entregada, para comprar un activo en el momento de su adquisición o construcción por parte de la empresa.

#### 4.5.1 Métodos de depreciación

La palabra método proviene del griego meta que significa “más allá” y hodos “camino”, literalmente camino o vía para llegar más lejos, pero también hace referencia al procedimiento para alcanzar un objetivo específico, en este caso corresponde a la forma de aplicar la depreciación.

El método de depreciación utilizado por una entidad no es una elección al azar, sino que debe ser el que mejor se ajusta a los beneficios de la misma, la NIIF para las PYMES no establece un método específico de depreciación, si no que hace referencia que la entidad seleccionará el que más se ajuste a sus necesidades y a la vez da a conocer algunos de los métodos posibles a utilizar, entre los cuales se encuentran: El método lineal, de depreciación decreciente y basado en el uso.

## MÉTODOS DE DEPRECIACIÓN



Fuente: Elaboración propia

### 4.5.1.1 Métodos lineales

El nombre de estos métodos proviene del hecho que el valor en libros se reduce linealmente en el tiempo, puesto que la tasa de depreciación es la misma cada año y su cálculo se basa en el número de años que probablemente será útil el bien.

- **Línea recta:** La aplicación práctica de este método consiste en dividir el valor del activo entre la vida útil del mismo. Cuando las empresas manejan el concepto de valor residual, primero se debe restar el valor residual al valor reconocido del activo y luego se divide dentro de los años de vida útil.
- **Porcentaje establecido en la ley del impuesto sobre la renta:** Esta ley fija los porcentajes anuales máximos de depreciación los cuales oscilan entre el 5% al 33.33% y la aplicación de este método consiste en multiplicar el valor en libros del activo por el porcentaje anual establecido.



**Ejemplo (método lineal):** Una maquinaria tiene un costo de Q.150,000.00, una vida estimada de 4 años y un valor residual de Q.40,000.00. La depreciación por año sería de **Q.27,500.00**

$$\frac{\text{Costo} - \text{valor residual}}{\text{Vida útil estimada}} = \frac{\text{Q.150,000.00} - \text{Q. 40,000.00}}{4 \text{ años}} = \text{Q.27,500.00}$$

**Cuadro de depreciación en línea recta**

No. Años	Cargo de depreciación	Depreciación Acumulada	Valor en libros al final de cada año
			Q.150,000.00
1	Q. 27,500.00	Q. 27,500.00	Q.122,500.00
2	Q. 27,500.00	Q. 55,000.00	Q. 95,000.00
3	Q. 27,500.00	Q. 82,500.00	Q. 67,500.00
4	Q. 27,500.00	Q. 110,000.00	Q. 40,000.00
	Q.110,000.00		

**Ejemplo (porcentaje de ley del ISR):** Depreciar la misma máquina, utilizando el porcentaje de ley establecido del 20%. La depreciación por año sería de **Q.22,000.00**

$$\text{Costo} - \text{valor residual} = \text{Q.150,000.00} - \text{Q. 40,000.00} = \text{Q.110,000.00}$$

**Cargo de depreciación: Q.110,000.00 x 20% = Q.22,000.00**

No. Años	Cargo de depreciación	Depreciación acumulada	Valor en libros al final de cada año
			Q.150,000.00
1	Q. 22,000.00	Q. 22,000.00	Q.128,000.00
2	Q. 22,000.00	Q. 44,000.00	Q.106,000.00
3	Q. 22,000.00	Q. 66,000.00	Q. 84,000.00
4	Q. 22,000.00	Q. 88,000.00	Q. 62,000.00
5	Q. 22,000.00	Q.110,000.00	Q.40,000.00
	Q.110,000.00		

Fuente: Elaboración propia

#### 4.5.1.2 Método de depreciación basados en el uso

La distribución de la depreciación tomando como base el uso de los activos se considera más equitativo, debido a que la depreciación se distribuye de acuerdo al uso que sufre el bien en cada uno de los períodos. Las unidades pueden expresarse como unidades producidas, horas de trabajo o kilómetros recorridos.

- **Método de depreciación basado en las horas de trabajo:** Este método es aplicable para depreciar maquinas y equipos, la cual se deprecia más rápidamente si se utiliza a tiempo completo o en tiempo extra, al contrario de ser utilizada parte del tiempo. En la aplicación de este método se estima el número total de horas de trabajo que la máquina es capaz de rendir y se establece un cargo por hora.
- **Método de depreciación basado en las unidades producidas:** Este método es aplicable para depreciar principalmente la maquinaria, pero también se puede utilizar con el equipo, por ejemplo: Impresoras, fotocopiadoras, entre otros. Para la determinación de la depreciación se debe considerar el número probable de unidades que el bien producirá durante su vida útil, el cual dará como resultado asignaciones variables en cada período.
- **Método de depreciación basado en los kilómetros recorridos.** Este método se utiliza para depreciar vehículos, el parámetro de cálculo es el kilometraje. Al igual que todos los métodos basados en el uso, se debe estimar un total de kilómetros que el bien recorrerá durante su vida útil y se multiplica por el cargo de depreciación por kilómetro recorrido.

**Ejemplo:** Se adquiere un vehículo de reparto con un costo de Q. 47,000.00, se estima un valor residual de Q.7,000.00 y durante la vida de servicio el vehículo recorrerá 50,000 kilómetros.

El vehículo de reparto recorrió durante el primer año 20,000 km, el segundo año 15,000 km, el tercer año 10,000 Km y el último año 5,000 Km, determinar la depreciación por año.

**Paso 1:** Determinar coeficiente de depreciación por kilómetro recorrido: **Q.0.8 x km**

$$\frac{\text{Costo} - \text{valor residual}}{\text{Vida útil estimada}} = \frac{\text{Q.47,000.00} - \text{Q. 7,000.00}}{50,000 \text{ Km}} = \text{Q. 0.80 x Km}$$

**Paso 2:** Determinar la depreciación por año.

**Cuadro de la depreciación con base al uso del activo**

No. Años	Cálculo de la depreciación	Depreciación anual	Depreciación acumulada	Valor en libros
	Km recorridos por coeficiente de depreciación por Km			Q. 47,000.00
1	20,000 x Q. 0.80	Q. 16,000.00	Q. 16,000.00	Q. 31,000.00
2	15,000 x Q. 0.80	Q. 12,000.00	Q. 28,000.00	Q. 19,000.00
3	10,000 x Q. 0.80	Q. 8,000.00	Q. 36,000.00	Q. 11,000.00
4	5,000 x Q. 0.80	Q. 4,000.00	Q. 40,000.00	Q. 7,000.00
		Q. 40,000.00		

Fuente: Elaboración propia

Estos mismos pasos se utilizan para la determinación de la depreciación cuando se toma como base las unidades producidas o las horas trabajadas.

### 4.5.1.3 Métodos acelerados

Estos consisten en distribuir el valor depreciable de un activo en forma descendente, es decir, una mayor proporción de su valor en los primeros años de vida por ser más productivos, mientras que los últimos años la relación será inversa y con el avance tecnológico, algunos activos tienden a hacerse obsoletos rápidamente, lo cual justifica también la necesidad de depreciarlos en forma acelerada.

- **Doble saldos decrecientes:** Este método permite hacer cargos por depreciación más altos en los primeros años y más bajos en los últimos períodos, porque considera que el activo es más eficiente durante los primeros años y se debe cargar mayor depreciación.

El procedimiento para la depreciación en este método consiste en duplicar la tasa de depreciación de línea recta y en aplicar esta tasa duplicada al costo no depreciado (valor en libros) del activo.

**Ejemplo:** Determinar la depreciación de un equipo de computo por el método de doble saldos decrecientes, el cual tiene un costo de Q. 15,000.00, una vida útil estimada de 3 años.

**Paso 1:** Factor de depreciación: **66.66%**

$$100\% / 3 = 33.33\% * 2 = 66.66\%$$

No. Años	Cálculo de la depreciación	Depreciación anual	Depreciación acumulada	Valor en libros
				Q. 15,000.00
1	Q.15,000.00 x 66.66%	Q. 9,999.00	Q. 9,999.00	Q. 5,001.00
2	Q. 5,001.00 x 66.66%	Q. 3,333.67	Q. 13,332.67	Q. 1,667.33
3	Valor en libros último año	Q. 1,667.33	Q. 15,000.00	Q. 0.00

Fuente: Elaboración propia

**Nota:** Cuando se utilice este sistema, el valor de la depreciación al último año de vida útil corresponde al monto total del saldo pendiente a depreciar.

- **Números dígitos:** Este método se caracteriza porque los cargos de depreciación son mayores durante los primeros años de vida de los activos fijos, debido a que determina cuotas de depreciación con disminución progresiva hacia los últimos años de la vida útil. Para la aplicación de este método se debe establecer la vida útil del activo y la suma de los números de "1 a n" siendo "n" el total de años estimados de vida útil.

**Ejemplo:** Determinar la depreciación de una máquina mezcladora por medio del método de depreciación decreciente, el cual tiene un costo de Q. 80,000.00, una vida útil estimada de 5 años y un valor de desecho de Q.20,000.00.

**Paso 1:** Valor a depreciar: **Q. 60,000.00**

$$\text{Costo} - \text{valor residual} = \text{Q.80,000.00} - \text{Q. 20,000.00} = \text{Q.60,000.00}$$

**Paso 2:** Si la vida útil se estimó en cinco ( 5 ) años, la suma de los números de "1 a n" es la siguiente:  $1 + 2 + 3 + 4 + 5 = 15$

#### Cuadro de depreciación de números dígitos

No. Años	Cálculo de la depreciación	Depreciación anual	Depreciación acumulada	Valor en libros
				Q. 80,000.00
1	$5/15 \times \text{Q. 60,000.00}$	Q. 20,000.00	Q. 20,000.00	Q. 60,000.00
2	$4/15 \times \text{Q. 60,000.00}$	Q. 16,000.00	Q. 36,000.00	Q. 44,000.00
3	$3/15 \times \text{Q. 60,000.00}$	Q. 12,000.00	Q. 48,000.00	Q. 32,000.00
4	$2/15 \times \text{Q. 60,000.00}$	Q. 8,000.00	Q. 56,000.00	Q. 24,000.00
5	$1/15 \times \text{Q. 60,000.00}$	Q. 4,000.00	Q. 60,000.00	Q. 20,000.00
		Q. 60,000.00		

Fuente: Elaboración propia

#### **4.6 Deterioro del valor**

Se produce deterioro del valor cuando el importe en libros del activo es superior al importe recuperable, al cual se denomina pérdida por deterioro del valor del activo.

La entidad debe evaluar en cada fecha sobre la que se informa, si existe algún indicio de deterioro del valor de algún activo, de existir, la entidad estimará el importe recuperable del activo.

Indicios por deterioro del valor:

- Durante el período el valor de mercado de un activo ha disminuido significativamente más de lo que se puede recuperar como consecuencia del paso del tiempo o de su uso normal.
- Se dispone evidencia sobre la obsolescencia o deterioro físico de un activo.
- Cambios en el uso del activo que afectan desfavorablemente, por ejemplo: que el activo este ocioso, planes de discontinuación o de reestructuración.

Cuando existe el indicio de que algún activo está expuesto a deterioro del valor, la entidad deberá revisar la vida útil restante, el método de depreciación, el valor residual del activo y ajustarlo y tomar en cuenta que la pérdida por deterioro del valor se reflejará inmediatamente en el resultado.

#### **4.7 Baja en cuentas**

Dar de baja un activo se refiere a la supresión del activo previamente reconocido en el estado de situación financiera. Una entidad dará de baja en cuentas una partida de propiedad, planta y equipo cuando disponga del bien o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros por su uso o disposición.

Al momento de dar de baja un activo, se puede producir una ganancia debido a que el bien se vende a un precio mayor al que refleja el valor en libros del estado de situación financiera o una pérdida si se vende a un precio menor al valor en libros, estos importes se deberán reconocer en el resultado del período en el momento que la partida sea dada de baja en cuentas.

#### **4.8 Información a revelar**

La entidad debe revelar ya sea en el estado de situación financiera o en las notas a los estados financieros, para cada categoría de partidas de propiedad, planta y equipo la siguiente información:

- Las bases de medición utilizadas para determinar el importe bruto en libros.
- Los métodos de depreciación utilizados.
- La vida útil o la tasa de depreciación utilizada.
- El importe bruto en libros y la depreciación acumulada (agregada con pérdidas por deterioro del valor acumuladas), al principio y final del período sobre el que se informa.
- Una conciliación entre los importes en libros al principio y al final del período sobre el que se informa, que muestre por separado: Las adiciones, disposiciones, adquisiciones, transferencias a propiedades de inversión, entre otras.

También es necesario que la entidad revele la existencia e importes en libros de la propiedad, planta y equipo a cuya titularidad la entidad tiene alguna restricción o que está pignorada como garantía de deudas y los importes de los compromisos contractuales para la adquisición de propiedad, planta y equipo.

#### **4.9 Comparación de la sección 17 de la NIIF para las PYMES, con normativas contables aplicables a la propiedad, planta y equipo.**

Es necesario hacer una comparación entre la sección 17 de la NIIF para las PYMES y las normativas contables aplicables a la propiedad, planta y equipo en el país, para ello se analizará la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) número 16, que forma parte de las Normas Internacionales de Información Financiera Completas y la Ley del Impuesto Sobre la Renta, decreto número 26-92 y sus reformas, emitido por el Congreso de la República de Guatemala, con el fin de dar a conocer las similitudes y diferencias que existen entre las normas.

##### **4.9.1 La Norma Internacional de Contabilidad Número 16, Propiedad, Planta y Equipo**

Las normas contables dictadas entre 1973 y 2001, reciben el nombre de "Normas Internacionales de Contabilidad (NIC)" y fueron dictadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad de sus siglas en inglés IASC, como resultado de un acuerdo tomado por organizaciones profesionales, privadas y de ámbito mundial.

Desde abril del 2001, año de constitución del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), organismo que adoptó todas las NIC y continuó su desarrollo, denominando a las nuevas normas "Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)".

Por lo tanto, las Normas Internacionales de Información Financiera son un conjunto de normas, bases y principios contables que establecen la manera de presentar la información en los estados financieros, con el objetivo de reflejar la imagen fiel de la empresa, tanto en su aspecto operacional como en su situación financiera, las cuales comprenden:



- Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)
- Las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC).
- Las interpretaciones originadas por el Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF) y (SIC).

Es importante analizar la NIC 16, que también establece el tratamiento para la contabilización de la propiedad, planta y equipo, con la intención principal de que los usuarios de los estados financieros, puedan conocer la inversión realizada, así como los cambios que se han producido en dicha inversión, la determinación de los importes en libros, los cargos por depreciación y las pérdidas por deterioro, todo para una mejor transparencia en la presentación de los estados financieros.

#### **4.9.1 Ley del Impuesto Sobre la Renta, Decreto número 26-92 emitido por el Congreso de la República de Guatemala**

Establece un impuesto sobre las ganancias que obtenga toda persona individual o jurídica, que provenga de la inversión de capital, del trabajo o de la combinación de ambos. Esta normativa regula ampliamente todo lo concerniente a disposiciones de ingresos, costos y gastos en que incurren los contribuyentes, así como algunos parámetros de registro de las operaciones contables.

En su contenido hay ciertas regulaciones que aplican a la contabilización de la propiedad, planta y equipo de una empresa. Por ejemplo: la valorización, la depreciación y la revaluación de activos fijos, lo cual es importante analizar.

A continuación se presenta un esquema comparativo entre la sección 17 de la NIIF para las PYMES, la NIC 16 y la ley del impuesto sobre la renta, se encuentran subrayadas y en negrilla las diferencias existentes.

### 4.9.3 Esquema comparativo de las normativas reguladoras de la Propiedad, Planta y Equipo

Concepto	Sección 17 de la NIIF para Las PYMES	NIC 16	Ley del ISR y sus reformas
Aplicación	<p>Al conjunto de activos tangibles clasificados como propiedad, planta y equipo, que se mantienen para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, para arrendarlos a terceros o con propósitos administrativos, y se esperan usar durante más de un período.</p> <p>También aplica a la contabilización de las propiedades de inversión cuyo valor razonable no se puede medir confiablemente sin costo y esfuerzo indebido.</p>	<p>A los activos tangibles que califican como propiedad, planta y equipo que posee una entidad para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos y que se esperan usar durante más de un período.</p> <p><b><u>No obstante, esta norma será de aplicación a los elementos de propiedades, planta y equipo utilizados para desarrollar o mantener activos biológicos y de minería. (7:1)</u></b></p>	<p>Solamente prescribe ciertas regulaciones que aplican a la contabilización de la propiedad, planta y equipo. por ejemplo a) la valorización b) la depreciación y c) la revaluación de activos fijos.</p>
Reconocimiento	<p>Se reconocerá como activo de propiedad, planta y equipo si es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo y el costo del activo pueda ser medido con fiabilidad.</p>	<p>Califican como activo siempre que la empresa obtenga beneficios económicos de ellos y su costo pueda ser medido con fiabilidad.</p>	<p>No contempla pronunciamiento específico al respecto.</p>
Piezas de repuesto	<p>Las piezas de repuesto y el equipo auxiliar se registran habitualmente como inventarios, y se reconocen en el resultado del período cuando se consumen. Sin embargo, las piezas de repuesto importantes y el equipo de mantenimiento permanente son propiedades, planta y equipo cuando la entidad espera utilizarlas durante más de un período</p>	<p>La mayoría de las piezas de repuesto y equipo auxiliar se contabilizan usualmente como parte de los inventarios y se reconocen como gasto o ganancia a medida que se consumen. No obstante las piezas de repuestos importantes y el equipo de mantenimiento o sustitución cumplen las condiciones de propiedad, planta y equipo, siempre que la empresa espere usarlos durante más de un período.</p>	<p>No contempla pronunciamiento específico al respecto.</p>

Concepto	Sección 17 de la NIIF para Las PYMES	NIC 16	Ley del ISR y sus reformas
Medición en el reconocimiento	El reconocimiento inicial es al costo, el cual incluye el precio de compra, todos los costos necesarios para conseguir que el activo este listo para el uso que se le tiene la intención darle y un estimado de los costos de desmantelamiento y remoción del elemento, así como la restauración del sitio, si se requiere.	Un elemento de propiedades, planta y equipo, que cumpla las condiciones para ser reconocido como un activo, se medirá por su costo, el cual comprende: a) el precio de adquisición b) costos directamente atribuibles a la ubicación y c) La estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro del elemento.  El reconocimiento de los costos en el importe en libros cesa cuando el activo está listo para su uso y con las condiciones necesarias para operar de la forma prevista por la gerencia.(7:5)	No contempla pronunciamiento específico al respecto.
Costos por préstamos	No se toma como elemento del costo y el tema se contempla en la sección 25 "Costos por Préstamos" la cual establece que la entidad debe reconocer todos los costos por préstamos como un gasto en el resultado en el período en que incurrén.	<b><u>Los costos por préstamos directamente atribuibles a la construcción de propiedad, planta y equipo, se pueden capitalizar como parte de su costo (Ver NIC 23 "Costos por Préstamos).(7:6)</u></b>	No contempla pronunciamiento específico al respecto.
Medición posterior al reconocimiento inicial	Con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de propiedades, planta y equipo se registrará por medio del modelo del costo, el cual consiste en el costo del bien menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.	<b><u>Una entidad debe elegir entre el modelo del costo o el de revaluación. Luego de elegir la política acerca del modo a utilizar, la entidad aplicará esa política a todos los elementos que compongan una clase de propiedades, planta y equipo. (7:7)</u></b>	<b><u>Esta ley en su artículo 14 "Revaluación de Activos Fijos" permite a las personas individuales o jurídicas que están obligadas a llevar contabilidad la revaluación de los bienes que integran sus activos fijos, siempre que paguen sobre el monto de dichas revaluaciones un impuesto sobre la renta por revaluación, equivalente al 0% sobre bienes inmuebles y 10% sobre otros activos fijos. A la vez indica el tratamiento contable que se debe aplicar a los activos revaluados.</u></b>

Concepto	Sección 17 de la NIIF para Las PYMES	NIC 16	Ley del ISR y sus reformas
Modelo y bases para la revaluación	<u>No es permitida la elección del modelo de revaluación a excepción de la adopción por primera vez de las NIIF para las PYMES en la fecha de transición o la revaluaciones de años anteriores como costo atribuido</u>	<u>El modelo de la revaluación consiste en contabilizar los bienes a su valor revaluado, que viene dado por su valor razonable, menos la depreciación acumulada practicada posteriormente y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro. (7:7)</u>	<u>Según el inciso a del Artículo 14 de la ley del ISR, El valor de la revaluación será el precio de mercado de los bienes a la fecha en que se efectúa la revaluación, sobre la base del avalúo practicado por valuadores autorizados.</u>
Contabilización de la revaluación	<u>Únicamente se puede optar a contabilizar la revaluación en la fecha de transición o como costo atribuido si esta se practicó en años anteriores</u>	<u>Los edificios y terrenos se determinará a partir de la evidencia basada en el valor de mercado mediante una tasación, realizada por tasadores cualificados profesionalmente. Los elementos de la propiedad, planta y equipo será habitualmente su valor de mercado, determinado mediante una tasación. (7:7)</u>	<u>Artículo 29 del decreto 10-2012, inciso 2 establece que en el caso de bienes inmuebles el reavalúo deberá inscribirse en la matrícula fiscal de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles o de la municipalidad que administre el impuesto único sobre inmuebles, para que surta efectos la revaluación.</u>
		<u>Si la revaluación resulta en un incremento en el valor, se debe acreditar el patrimonio bajo el encabezamiento 'superávit por revaluación'. El decremento que surge debe ser reconocido como gasto en la extensión en que exceda cualquier cantidad previamente acreditada al superávit por revaluación relacionado con el mismo activo.</u>	<u>Las revaluaciones deben contabilizarse acreditando una cuenta de superávit de capital por revaluación que permite cuantificar el monto. Debido a que el superávit por revaluación no podrá distribuirse como utilidad. Artículo 14 ley del ISR y artículo 29 Decreto 10-2012.</u>
		<u>Por lo tanto los incrementos afectan el patrimonio y las disminuciones el Estado de Resultados previamente de las revaluaciones anteriores.</u>	

Concepto	Sección 17 de la NIIF para Las PYMES	NIC 16	Ley del ISR y sus reformas
		<p><b><u>Cuando se dispone de un activo revaluado, cualquier superávit por revaluación puede ser transferido directamente a ganancias retenidas, o puede ser mantenido en patrimonio bajo el encabezamiento superávit por revaluación.</u></b></p> <p><b><u>Si se revalúa un elemento de propiedades, planta y equipo, se revaluarán también todos los elementos que pertenezcan a la misma clase de activos</u></b></p>	
Depreciación	<p>Depreciación es la distribución sistemática del importe depreciable de un activo a lo largo de su vida útil.</p> <p>El cargo por depreciación para cada período se reconocerá en el resultado.</p>	<p>Depreciación se realizará de forma sistemática durante sus años de vida útil, que será la definida en término de servicio esperado del activo en la empresa.</p>	<p>Esta normativa en los artículos, 14, 15, 16 y 17 de la ley del ISR y Artículos 26, 27, 28 y 29 del Decreto 10-2012 regula todo lo referente a la depreciación, las bases de cálculo, forma de calcular y establece los porcentajes máximos de depreciación. La depreciación debe efectuarse a los bienes de activo fijo que son utilizados en el negocio, industria, profesión, explotación en otras actividades</p>
Terrenos y edificios	<p>Los terrenos y edificios se tratan separadamente.</p> <p>Los terrenos tienen una vida ilimitada y por tanto no se deprecian, mientras que los edificios si sufren depreciación.</p>	<p>Los terrenos y los edificios son activos separados, y se contabilizarán por separado, incluso si han sido adquiridos de forma conjunta. Los terrenos tienen una vida ilimitada, por tanto no se deprecian. Los edificios son activos depreciables por tener una vida limitada. Un incremento en el valor de los terrenos en los que se asienta un edificio no afectará a la determinación del importe depreciable del edificio.</p>	<p><b><u>Esta ley en ningún caso admite depreciación sobre el valor de la tierra. Cuando no se precise el valor del edificio y mejoras, se presume salvo prueba en contrario, que este es equivalente al 70% del valor total del inmueble, incluyendo el terreno.</u></b></p>

Concepto	Sección 17 de la NIIF para Las PYMES	NIC 16	Ley del ISR y sus reformas
	El método de depreciación utilizado por una entidad debe ser, el que mejor se ajusta a los beneficios de la misma. La entidad seleccionará el método de depreciación que más se ajuste a sus necesidades.	El método de depreciación debe reflejar el patrón al cual se espera sean consumidos por parte de la entidad, los beneficios económicos. Al término de cada período anual se revisará el método aplicado a cada activo y si hubiera cambio significativo en el consumo de los beneficios económicos futuros incorporados al activo, este cambio se contabilizará como un cambio en una estimación contable.	<b><u>El artículo 18 de esta ley, establece que la depreciación se debe calcular anualmente, previa determinación del período de vida útil del bien a depreciación, mediante la aplicación de los porcentajes establecidos.</u></b>
Método de depreciación	Los métodos posibles a utilizar dentro de los cuales se encuentran: El método lineal, el método de depreciación decreciente y los métodos basados en el uso	Los métodos de depreciación que pueden utilizarse son: Método lineal, método de depreciación decreciente, y método de las unidades de producción.	<b><u>En general, el cálculo de la depreciación se hará usando el método de línea recta, que consiste en aplicar sobre el valor de adquisición o producción del bien a depreciar, el porcentaje fijo y constante que corresponda, conforme a las normas establecidas en esta ley.</u></b>  <b><u>Si los contribuyentes demuestran que no resulta adecuado el método de línea recta, debido a las características, intensidad de uso y otras condiciones especiales, puede utilizarse otros métodos de depreciación. Una vez elegido y autorizado un método de depreciación, regirá para el futuro.</u></b>
Inicio y finalización de la depreciación	La depreciación de un activo comenzará cuando esté disponible para su uso, esto es cuando se encuentre en la ubicación y en las condiciones necesarias para operar de la forma prevista por la gerencia, y cesa cuando se da de baja en cuentas.	La depreciación inicia cuando el activo esta disponible para su uso y se encuentre en la ubicación y en las condiciones necesarias, para o cesa cuando el activo se da de baja en cuentas.	La depreciación inicia cuando el activo fijo esta disponible para su uso y cesa con la supresión del activo en los estados financieros.

Concepto	Sección 17 de la NIIF para Las PYMES	NIC 16	Ley del ISR y sus reformas
Deterioro del valor de los activos	<p>Se produce deterioro del valor cuando el importe en libros del activo es superior al importe recuperable, lo cual se denomina pérdida por deterioro del valor del activo.</p> <p><b><u>Se debe aplicar la Sección 27 "Deterioro del Valor de los Activos".</u></b></p>	<p>El deterioro del valor se produce cuando, el importe por el que se reconoce un activo, es mayor entre su valor razonable menos los costos de venta y su valor de uso.</p> <p><b><u>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.</u></b></p>	No contempla pronunciamiento específico al respecto.
Baja en cuentas	<p>Una entidad dará de baja en cuentas una partida de propiedades, planta y equipo cuando disponga de él o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros por su uso o disposición.</p> <p>Al momento de dar de baja un activo, se puede producir una ganancia debido a que el bien se vende a un precio mayor al que refleja el valor en libros del estado de situación financiera o en caso contrario una pérdida, en este caso los importes se deben reconocer en el resultado del período en el momento que la partida sea dada de baja en cuentas. La entidad no clasificará estas ganancias como ingresos de actividades ordinarias.</p>	<p>El importe en libros de un elemento de propiedades, planta y equipo se dará de baja en cuentas por su disposición o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros por su uso o disposición.</p> <p>La pérdida o ganancia surgida al dar de baja un elemento de propiedades, planta y equipo se incluirá en el resultado del período cuando la partida sea dada de baja en cuentas, las ganancias no se clasificarán como ingresos de actividades ordinarias</p>	No contempla pronunciamiento específico al respecto.
Información a revelar	<p>La entidad debe revelar ya sea en el estado de situación financiera o en las notas a los estados financieros, información financiera adicional para poder analizar y tener una mejor comprensión de cada una de las categorías de las partidas que conforma la propiedad, planta y equipo.</p>	<p>Esta norma establece que es necesario revelar ya sea en el estado de situación financiera o en las notas, información adicional a los estados financieros para poder analizar de una mejor manera cada categoría del las partidas que conforman la propiedad, planta y equipo.</p>	No contempla pronunciamiento específico al respecto.

Fuente: Elaboración propia, con base a Sección 17 de la NIIF para las PYMES, Norma Internacional de Contabilidad número 16 y Ley del ISR y sus reformas

#### **4.10 Análisis del impuesto sobre la renta diferido con relación a la depreciación de la propiedad, planta y equipo**

Para el análisis del impuesto diferido, es necesario referirnos al contenido de la sección 29 de la NIIF para las PYMES “impuestos a las ganancias” la cual establece el reconocimiento de las diferencias entre una base fiscal y la base financiera, esta última hace referencia a las Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Empresas, también establece lo concerniente a la medición de los efectos presentes y futuros de las aplicaciones fiscales, la presentación de los resultados y las revelaciones obligatorias.

A continuación se presentan las siguientes definiciones para una mejor comprensión:

- **Impuesto sobre la renta diferido:** Es el impuesto resultante de aplicar los porcentajes de impuesto, a las diferencias temporarias entre la base fiscal y la base financiera.
- **Diferencias temporarias:** Son las diferencias que se dan entre la base fiscal y la base financiera, que se revierten en el futuro.
- **Base contable o financiera:** Es la que se lleva de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas.
- **Base fiscal:** Es la que se lleva de acuerdo con la ley del impuesto sobre la renta y su reglamento. Es importante aclarar que no son dos contabilidades, sino dos bases contables.



- **ISR diferido activo:** Son las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en períodos futuros.
- **ISR diferido pasivo:** Son obligaciones adquiridas con la Administración Tributaria.

La depreciación puede tener un importante efecto a la hora de determinar y presentar la situación financiera y los resultados de operación de las empresas, por lo que es necesario analizarlo detenidamente y al mismo tiempo es recomendable que el importe depreciable de un activo sea distribuido con un criterio sistemático y que se ajuste lo más detenidamente a la realidad de los activos.

La ley del impuesto sobre la renta en el artículo 19, fija porcentajes anuales máximos de depreciación por el método de línea recta como un procedimiento a seguir para el registro contable, pero existen otros métodos de depreciación que también pueden ser utilizados fiscalmente, con previa autorización de la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT).

Derivado de tal situación, para algunas empresas los métodos fiscales no se ajustan a la depreciación real de sus activos fijos para la determinación de sus costos y gastos, por ejemplo el alto volumen de producción en una empresa industrial provoca un desgaste mayor en su maquinaria, debido a que la vida útil de un activo o de un conjunto de activos depreciables es por lo general una cuestión de criterio basada en la experiencia que se tenga con activos similares, por lo tanto para efectos financieros se utiliza la depreciación acelerada, ya que la vida útil de un activo depreciable puede ser menor que su vida física.

Otro aspecto a considerar son las diferencias al aplicar la depreciación con respecto a una base financiera que difiera de la base fiscal, principalmente cuando se aplique el método de línea recta con porcentajes diferentes a los máximos establecidos en la ley del ISR, lo cual se podrá observar en el presente caso práctico.

## CAPÍTULO V

### APLICACIÓN PRÁCTICA DE LA SECCIÓN 17 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO DE LA NIIF PARA LAS PYMES EN UNA INMOBILIARIA DESARROLLADORA DE PROYECTOS HABITACIONALES PRIVADOS

#### 5.1 Aspectos generales de la empresa inmobiliaria

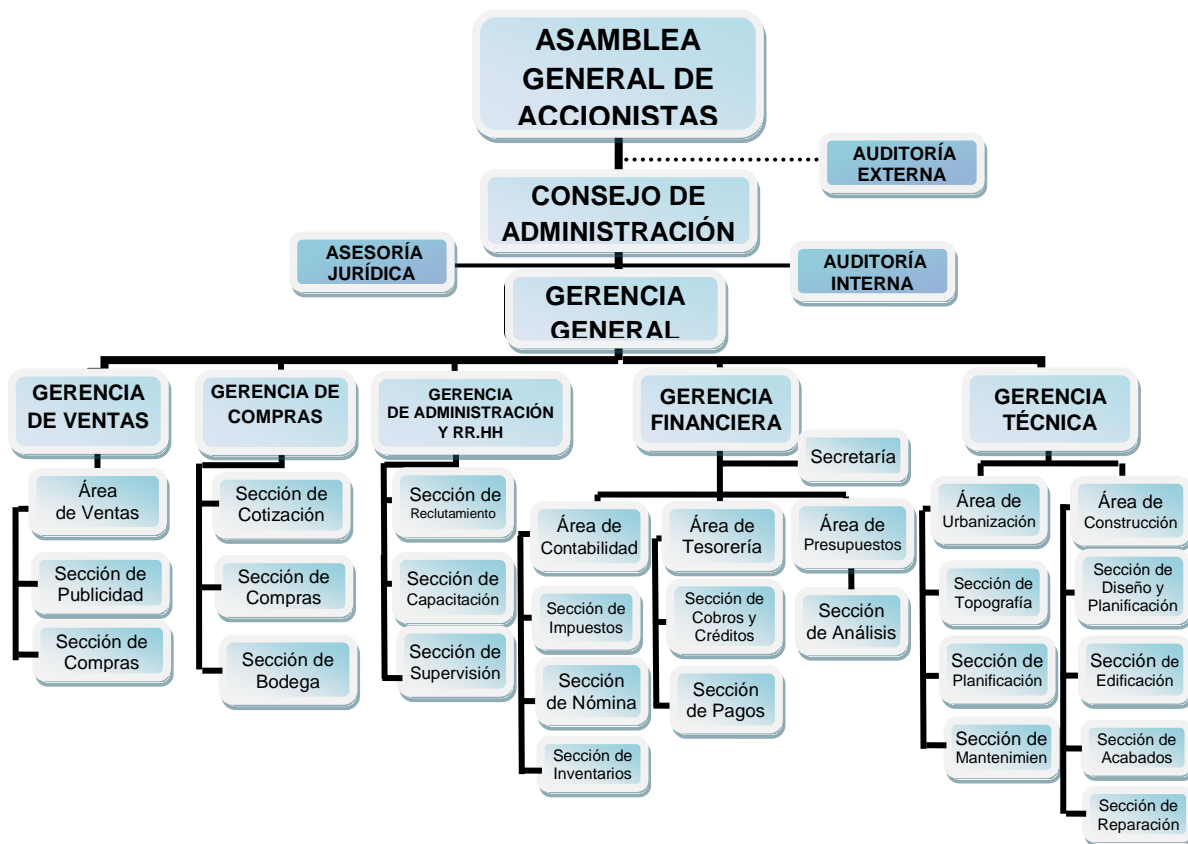
La empresa inmobiliaria desarrolladora de proyectos habitacionales privados que es objeto de estudio, es una empresa organizada por el sector privado, fundada en el año de 1998, con capital netamente guatemalteco e inscrita bajo las leyes de Guatemala, con la razón social “INMOBILIARIA GENERAL S. A.”.

La empresa cuenta con amplia y reconocida experiencia en el desarrollo, construcción y comercialización de proyectos inmobiliarios destinados a vivienda, se caracteriza por tener un crecimiento económico fuerte y sostenido, considerándose como una empresa estable, con capacidad financiera, técnica y con los recursos humanos, físicos y materiales para realizar sus funciones, inscrita en la Cámara Guatemalteca de la Construcción. En la actualidad desarrolla dos proyectos habitacionales los cuales se encuentran dentro del perímetro de la ciudad, que se caracterizan por su gran aceptación en el mercado y por la alta rentabilidad para sus clientes.

- **Misión:** Desarrollar de manera responsable proyectos habitacionales que redunden en bienestar integral de sus habitantes.
- **Visión:** Alcanzar una posición de liderazgo dentro del sector inmobiliario, a través de una satisfacción total de nuestros clientes, manteniendo una actitud de servicio permanente y esmerada.

- **Objetivo:** Satisfacer las necesidades del mercado nacional inmobiliario y de la construcción, orientada al desarrollo de proyectos de vivienda.
- **Estructura organizativa:** Es importante que todas las empresas cuenten con una buena organización, la cual establece los métodos más óptimos para realizar el trabajo de la mejor manera posible y permite la sistematización racional de los recursos, mediante la determinación de jerarquías, disposición, correlación y agrupación de actividades, con el fin de poder realizar y simplificar las funciones del grupo social.

### INMOBILIARIA GENERAL S. A.



Fuente: Elaboración propia basado en entrevistas con directivos de la empresa inmobiliaria desarrolladora de proyectos habitacionales privados

La Inmobiliaria General S. A. está organizada por direcciones y diferentes departamentos, los cuales cumplen funciones determinadas que se detallan a continuación:

- **Asamblea general de accionistas:** Se encuentra integrada por los socios que conforman la entidad, dentro de sus atributos están: La discusión, aprobación o no de los estados financieros y el informe de los auditores externos.
- **Auditoría externa:** Auditoría realizada por expertos independientes de la sociedad auditada, quienes emiten un informe en el que expresa su opinión sobre los estados financieros analizados y otros aspectos a evaluar por el cual han sido contratados.
- **Consejo de administración:** Grupo directivo de la sociedad, integrado por personas elegidas por la asamblea general de accionistas. Su función es de dirección y vigilancia.
- **Auditoría interna:** Auditoría realizada por expertos pertenecientes a la sociedad, que se dedican a controlar la gestión y contabilidad de la misma, ayuda a los miembros de la administración de la inmobiliaria en el cumplimiento positivo de sus actividades, facilitándoles análisis, evaluaciones, opiniones, recomendaciones y comentarios pertinentes con relación a las áreas revisadas. Dentro de sus principales funciones se encuentran: Evaluar el grado de cumplimiento y eficacia de los sistemas de administración e instrumentos de control interno incorporados a ellos, analizar la eficiencia de las operaciones, de los controles implementados y los resultados obtenidos.

- **Asesoría jurídica:** Su principal función es el asesoramiento en la aplicación de las normas legales que regulan a la empresa inmobiliaria, a la vez le corresponde formular y revisar los convenios o contratos celebrados referente a la urbanización, construcción, compra-venta de inmuebles, entre otros, tramitar la regularización de los bienes inmuebles, así como representar a la empresa en asuntos de carácter legal que le conciernan.
- **Gerencia general:** Es responsable de todas las operaciones realizadas en la inmobiliaria. Dentro de sus principales actividades se encuentran: Designar, coordinar y evaluar el cumplimiento de las diversas actividades que realiza cada área y personal encargado, establecer políticas, procedimientos y metas a corto, mediano y largo plazo junto con objetivos anuales, velando por su cumplimiento e informar al consejo de administración los resultados obtenidos.
- **Gerencia financiera:** Es el ente encargado de procesar la información contable - financiera de la inmobiliaria y aplicar los controles necesarios para sistematizar las diversas actividades de la asociación.
- **Gerencia de administración y recursos humanos:** Es el encargado de dirigir, coordinar y supervisar las actividades de apoyo a la gestión administrativa, a la vez establece políticas, procedimientos y controles internos para mitigar los riesgos existentes en el proceso de administración del personal desde su reclutamiento, remuneración y terminación laboral.
- **Gerencia de compras:** Se encarga de adquirir los productos y gestionar los servicios necesarios para el buen funcionamiento de la empresa que le permita alcanzar los objetivos marcados. Tiene a su cargo el control de bodega de material de oficina y soporte tecnológico y la bodega de materiales de construcción.

- **Gerencia de ventas:** Es responsable de alcanzar los objetivos mensuales de ventas que se han establecido, coordinar las acciones necesarias para poder atraer a nuevos clientes, dar seguimiento y control continuo a clientes actuales, elaborar pronósticos de ventas, realizar publicidad y promoción.
  
- **Gerencia técnica:** Se divide en dos áreas:
  - a) **Construcción:** Se encarga de planear, diseñar, dirigir, organizar y supervisar la construcción de viviendas en los proyectos habitacionales, entre otras funciones se encuentran: Construir, reparar, instalar, ampliar, remodelar, rehabilitar y restaurar obras. Tiene a su cargo los servicios profesionales de arquitectos, dibujantes, jefes de construcción a quienes le corresponden la supervisión continua de la edificación de las viviendas en los proyectos desarrollados y la dirección de los albañiles.
  
  - b) **Urbanización:** Su principal objetivo es ejecutar políticas, planes y programas de urbanización y evaluar continuamente los proyectos de la inmobiliaria. Dentro de sus funciones se encuentra el estudio de topografía, movimiento de tierra, instalación de drenajes pluviales, de aguas negras y agua potable, pavimentación, alumbrado público, telefonía, jardinería, señalización y control de calidad. Tiene a su cargo los servicios profesionales de ingenieros, jefes de obra, albañiles y operarios de maquinaria pesada y liviana de construcción.

Estas áreas concentran el mayor número de recurso de la empresa inmobiliaria desarrolladora de proyectos habitacionales privados.

## 5.2 Introducción al caso práctico

La importancia de la adopción de la NIIF para las PYMES, como se mencionó en el marco teórico, es cumplir con estándares nacionales e internacionales de carácter obligatorio de la actividad y práctica contable, proporcionar información sobre la situación financiera, el rendimiento de la entidad y flujos de efectivo de acuerdo a la nueva base de contabilización.

Es importante mencionar que la resolución emitida por la Junta Directiva del Instituto Guatemalteco de Contadores Públicos y Auditores (IGCPA) y aprobada por el Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala (CCPAG) sobre la adopción de la nueva norma, es fundamento importante para el análisis correspondiente.

El presente caso “Aplicación práctica de la sección 17 propiedad, planta y equipo, de la NIIF para las PYMES en una empresa inmobiliaria desarrolladora de proyectos habitacionales privados” pretende proporcionar una base de cómo iniciar el proceso de adopción, cuales son los principales pasos a seguir y finalmente presentar el rubro de propiedad, planta y equipo de acuerdo al nuevo marco contable adoptado.

Antes de iniciar con el proceso de adopción de la NIIF para las PYMES, las empresas deben evaluar el costo beneficio de aceptación del nuevo marco contable por primera vez y también se deben tomar en cuenta los siguientes aspectos:

- Efectuar un apropiado análisis con respecto a quiénes serán los principales usuarios de los estados financieros, de esta manera determinar el cumplimiento con la cualidad de publicar estados financieros con propósito de información general para usuarios externos.



- Conocer los objetivos, misión, visión y minutas internas de la entidad para determinar el cumplimiento con la cualidad de no tener la obligación pública de rendir cuenta.
- Determinar el grado de complejidad de las operaciones de la entidad y si dichas operaciones están expuestas a cambios contables significativos que contribuyan en la adopción de NIIF para las PYMES, de esta manera justificar la transición.
- Revisar el contenido de cada sección de la NIIF para las PYMES, para determinar cuáles de ellas le aplican a la industria en la que se desenvuelve la compañía, con el objeto de evitar esfuerzos en el análisis e interpretación de secciones que no tienen impacto significativo en los estados financieros.

Una vez identificadas las secciones de la NIIF para las PYMES aplicables a la compañía que efectuará la adopción, se deberá realizar una comparación entre cada sección y la base contable que actualmente utiliza la entidad para determinar las principales diferencias y así prever los cambios necesarios a la fecha de transición. A continuación se presenta un breve análisis de las secciones de la NIIF para las PYMES que aplican a diferentes industrias y significado de marcas utilizadas.

### **Significado de marcas utilizadas**

= Si aplica.

= Solamente si la entidad realiza operaciones que se relacionen con la sección.

= Tema relacionados con instrumentos financieros.

Se debe observar que no se realicen operaciones en un mercado público.

= No aplica en el país debido que Guatemala no tiene una economía hiperinflacionaria

= Aplicación únicamente cuando la entidad adopta por primera vez la NIIF para las PYMES.

**Cuadro de análisis de las secciones de la NIIF para las PYMES  
que aplican a diferentes industrias**

SECCIÓN	NIIF PARA PYMES	INMOBILIARIA	COMERCIO	SERVICIO	AGRÍCOLA
1	Pequeñas y medianas entidades	✓	✓	✓	✓
2	Conceptos y principios generales	✓	✓	✓	✓
3	Presentación de estados financieros	✓	✓	✓	✓
4	Estado de situación financiera	✓	✓	✓	✓
5	Estado del resultado integral y estado de resultados	✓	✓	✓	✓
6	Estado de cambios en el patrimonio, estado de resultados y ganancias	✓	✓	✓	✓
7	Estado de flujos de efectivos	✓	✓	✓	✓
8	Notas a los estados financieros	✓	✓	✓	✓
9	Estados financieros consolidados y separados	x	x	x	x
10	Políticas contables, estimaciones y errores	✓	✓	✓	✓
11	Instrumentos financieros básicos	✓*	✓*	✓*	✓*
12	Otros temas relacionados con los instrumentos financieros	x*	x*	x*	x*
13	Inventarios	✓	✓	x	✓
14	Inversiones en asociadas	x	x	x	x
15	Inversiones en negocios conjuntos	x	x	x	x
16	Propiedades de inversión	x	x	x	x
17	Propiedades, planta y equipo	✓	✓	✓	✓
18	Activos intangibles distintos de la plusvalía	x	x	x	x
19	Combinaciones de negocio y plusvalía	x	x	x	x
20	Arrendamientos	x	x	x	x
21	Provisiones y contingencias	x	x	x	x
22	Pasivos y patrimonio	x*	x*	x*	x*
23	Ingresos de actividades ordinarias	✓	✓	✓	✓
24	Subvenciones del gobierno	x	x	x	x
25	Costos por préstamos	x	x	x	x
26	Pagos basados en acciones	x	x	x	x
27	Deterioro del valor de los activos	✓	✓	✓	✓
28	Beneficios a los empleados	✓	✓	✓	✓
29	Impuesto a las ganancias	✓	✓	✓	✓
30	Conversión de la moneda extranjera	x	x	x	x
31	Hiperinflación	N/A	N/A	N/A	N/A
32	Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa	x	x	x	x
33	Informaciones a revelar sobre partes relacionadas	x	x	x	x
34	Actividades especiales	x	x	✓	✓
35	Transición a la NIIF para las PYMES	✓✓	✓✓	✓✓	✓✓

Fuente: Elaboración propia con base a NIIF para las PYMES

### 5.2.1 Estructura del caso práctico

Para llevar a cabo el proceso de aplicación de la sección 17 de forma ordenada, se describen a continuación los principales pasos que permitirán desarrollar el caso práctico.

- Determinación de fechas claves.
- Principales políticas contables antes de la fecha de transición a NIIF para las PYMES.
- Presentación del balance general y estado de resultados antes del proceso de adopción de las NIIF para las PYMES, con énfasis en la integración de la propiedad, planta y equipo de la empresa Inmobiliaria General S. A.
- Análisis de las integraciones de los rubros pertenecientes a la propiedad, planta y equipo a la fecha de transición para conversión.
- Partidas de ajustes y reclasificaciones a la fecha de transición.
- Partidas contables durante el año 2010 y 2011 con base a NIIF para las PYMES.
- Presentación del rubro de propiedad, planta y equipo en los estados financieros con base a NIIF para las PYMES.

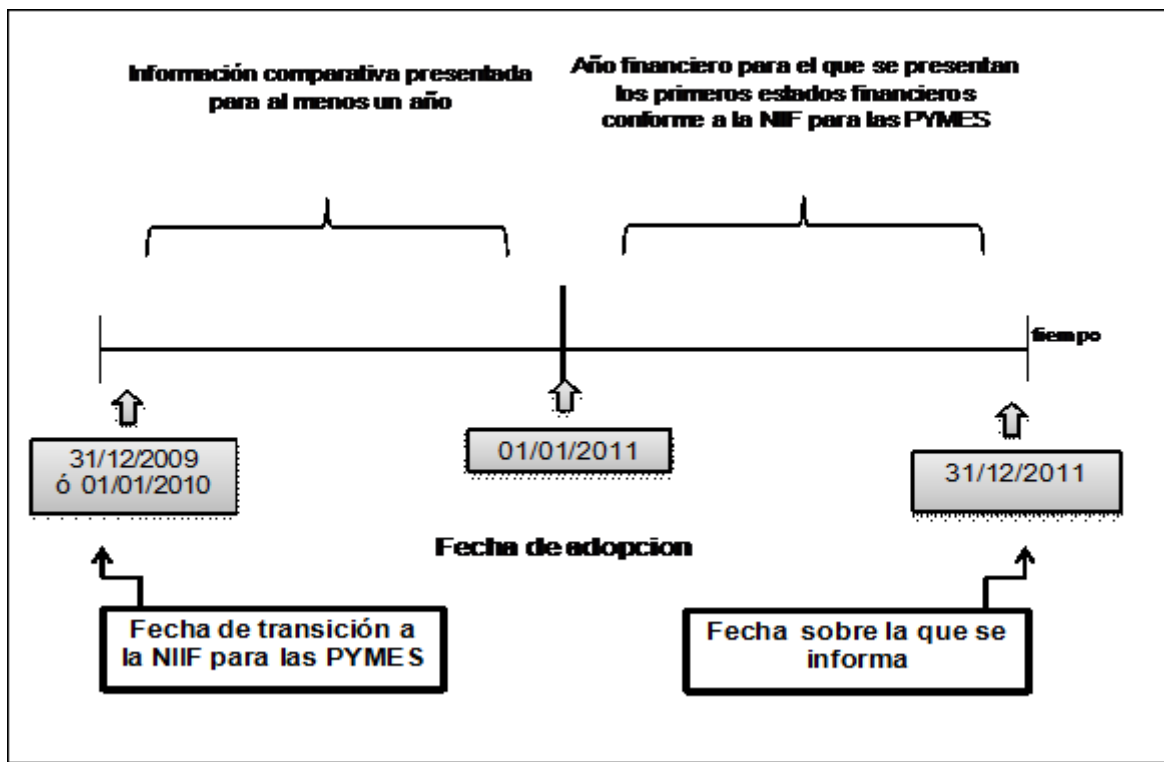
### 5.3 Determinación de fechas claves para el caso práctico

La Inmobiliaria General S. A., estableció que los estados financieros para el año finalizado al 31 de diciembre de 2011, constituyen el primer conjunto de estados financieros presentados por la entidad que se elaboran de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), presentando información comparativa con relación al período comparable anterior más reciente, es decir año 2010.

Durante el proceso de transición es necesario definir tres fechas claves:

- **Fecha de transición:** Corresponde a la fecha del ejercicio más antiguo para el cual la entidad presenta información comparativa completa, en el caso práctico la fecha de transición a la NIIF para las PYMES a utilizar es al 31 de diciembre de 2009 y se muestra información comparativa de un año.
  - La fecha de transición puede estar marcada en el inicio o el final de período, si alguna entidad elige presentar información comparativa de dos años (ejemplo: 2009 y 2010), entonces, su fecha de transición a la NIIF para las PYMES sería el 31 de diciembre de 2008 o el 1 de enero de 2009.
- **Fecha de adopción:** Marcado por el inicio del período en el cual una entidad adopta la norma, para el caso práctico se tomará el 1 de enero de 2011.
- **Fecha de emisión:** Es la fecha en la cual se emiten los primeros estados financieros con arreglo a lo establecido en la NIIF para las PYMES, en el caso se presentarán al 31 de diciembre de 2011.

### Cuadro ilustrativo de fechas clave



Fuente: Elaboración propia con base a NIIF para las PYMES

#### 5.4 Principales políticas contables antes del proceso de transición de NIIF para las PYMES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros de la Inmobiliaria General S. A., las cuales fueron diseñadas en función del marco legal aplicado antes de la fecha de transición de las NIIF para las PYMES.

Las políticas contables se dividen en generales de la empresa y específicas para la propiedad, planta y equipo.

#### **5.4.1 Políticas contables generales de la empresa**

- La Inmobiliaria General S. A., se organizó el 1 de enero de 1998, de acuerdo a las leyes de la República de Guatemala, siendo su principal actividad el desarrollo, construcción y comercialización de proyectos inmobiliarios destinados a vivienda.
- La empresa utiliza los PCGA para la elaboración y presentación de sus estados financieros, también toma de referencia los lineamientos establecidos por la ley del impuesto sobre la renta.
- El ejercicio contable corresponde al período del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.
- Los estados financieros son presentados en quetzales (Q.), que corresponde a la moneda funcional y de presentación de la inmobiliaria.
- Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. (La inmobiliaria presenta este tipo de operaciones principalmente al adquirir la maquinaria pesada).

#### **5.4.2 Políticas contables específicas de propiedad, planta y equipo**

- Los inmuebles, maquinarias, vehículos, mobiliario y equipo y equipo de computación se registran al costo de adquisición.
- Se aplica un valor de rescate del 10% sobre el valor de adquisición a todos los activos sujetos a depreciación.

- Los desembolsos por reparaciones y mantenimiento que no aumentan la vida útil de los bienes se cargan a los resultados del período en que se incurren.
- La inmobiliaria aplica el método de depreciación de línea recta y utiliza los porcentajes máximos permitidos por la ley del impuesto sobre la renta, que se asemeja a las tasas basadas en las vidas útiles estimadas de los siguientes activos:

- Inmuebles (construcciones)	20 años	=	5% de depreciación
- Vehículos	5 años	=	20% de depreciación
- Mobiliario y equipo	5 años	=	20% de depreciación
- Equipo de computo	3 años	=	33.33% de depreciación

- Con respecto a la maquinaria, la empresa inmobiliaria divide el rubro en maquinaria pesada de construcción y maquinaria liviana de construcción.
  - La maquinaria pesada de construcción se compone de maquinas de grandes proporciones, peso y volumen considerado y requieren de un operador capacitado, principalmente se utiliza para movimientos de tierra. Por ejemplo: Grúas, excavadoras, tractores, entre otros.
  - La maquinaria liviana de construcción, se integra por maquinas pequeñas y equipo especializado para la construcción, por ejemplo: bomba de agua, mezcladoras y compactadoras pequeñas de uso personal.
- La empresa efectúa la depreciación de la maquinaria pesada con base al método de depreciación basados en el uso y el factor a utilizar es hora máquina trabajada, la mayoría de máquinas que posee la empresa es equipo nuevo al cual le establecen 25,000 horas de vida útil, efectuándose su

mantenimiento a cada 2,500 horas y llevándose un programa preventivo de mantenimiento.

- La inmobiliaria utiliza el método de depreciación de línea recta para el rubro de maquinaria liviana de construcción y utiliza el porcentaje del 20% que es equivalente a 5 años de vida útil.
- Se realizan valuaciones para asegurar que el valor justo del activo no sea materialmente diferente a su valor en libros, cualquier excedente de revaluación es abonado a la cuenta de superávit de revaluación incluida en la sección de patrimonio del balance general, el déficit de revaluación es reconocido en pérdida.
- Los terrenos son medidos al valor justo a la fecha de revaluación por un experto en avalúos de bienes inmuebles.

## **5.5 Balance general y estado de resultados antes de la fecha de transición**

Con el objeto de conocer la situación financiera de la empresa antes de la fecha de transición de la NIIF para las PYMES, se presenta el balance general y el estado de resultados correspondientes al año 2008 y 2009, los cuales fueron elaborados por la empresa, utilizando como marco de referencia Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados (PCGA) y lineamientos establecidos por la ley del ISR con respecto a la contabilización de la propiedad, planta y equipo.



**INMOBILIARIA GENERAL S. A.**  
**Balance General**  
**Base de Preparación y Presentación Anterior a la Fecha de Transición**  
**Al 31 de diciembre de 2008 y 2009**  
**(Cifras en Quetzales)**

<u>ACTIVO</u>	2008	%	2009	%
<b>Circulante</b>				
Efectivo en caja y bancos	489,003.82	3.73	339,036.00	1.89
Cuentas por cobrar	3,190,205.00	24.30	5,986,572.00	33.45
Inventarios	3,202,002.00	24.39	2,590,000.00	14.47
<b>Total circulante</b>	<b>6,881,210.82</b>	<b>52.42</b>	<b>8,915,608.00</b>	<b>49.82</b>
<b>Fijo</b>				
Inmuebles, maquinaria, vehículos, mobiliario y equipo y equipo de computo (neto)	4,664,315.18	35.53	8,190,819.40	45.77
Inversiones a largo plazo	1,100,000.00	8.38	488,351.00	2.73
Activos intangibles (neto)	402,033.00	3.06	126,240.00	0.71
IVA crédito fiscal (neto)	79,590.00	0.61	174,070.00	0.97
<b>Total activo fijo</b>	<b>6,245,938.18</b>	<b>47.58</b>	<b>8,979,480.40</b>	<b>50.18</b>
			<b>17,895,088.40</b>	
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>13,127,149.00</b>	<b>100.00</b>	<b>17,895,088.40</b>	<b>100.00</b>
 <u>PASIVO Y CAPITAL</u> 				
<b>Pasivo a corto plazo</b>				
Financiamiento a corto plazo	341,250.00	2.58	384,240.00	2.15
Cuentas por pagar comerciales	1,037,995.00	7.85	3,235,276.00	18.08
Cuentas por pagar no comerciales	987,500.00	7.47	1,760,754.00	9.84
<b>Total pasivos a corto plazo</b>	<b>2,366,745.00</b>	<b>17.91</b>	<b>5,380,270.00</b>	<b>30.07</b>
<b>Pasivos a largo plazo</b>				
Financiamiento a largo plazo	6,915,000.00	52.32	6,927,740.00	38.71
<b>Total Pasivos No Corrientes</b>	<b>6,915,000.00</b>	<b>52.32</b>	<b>6,927,740.00</b>	<b>38.71</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>9,281,745.00</b>	<b>70.23</b>	<b>12,308,010.00</b>	<b>68.78</b>
<b>CAPITAL</b>				
Capital autorizado	1,800,000.00	13.62	3,186,670.00	17.81
Superavit por revaluación	1,269,000.00	9.60	1,269,000.00	7.09
Reserva legal	45,595.00	0.34	87,769.00	0.49
Utilidades retenidas	335,750.00	2.54	490,750.00	2.74
Utilidad neta	485,059.00	3.67	552,890.00	3.09
<b>Total Capital</b>	<b>3,935,404.00</b>	<b>29.77</b>	<b>5,587,079.00</b>	<b>31.22</b>
<b>TOTAL PASIVO Y CAPITAL</b>	<b>13,217,149.00</b>	<b>100.00</b>	<b>17,895,089.00</b>	<b>100.00</b>

**INMOBILIARIA GENERAL S. A.**  
**Estado de Resultados**  
**Base Fiscal de Preparación y Presentación**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2009**  
**(Cifras en Quetzales)**

	<b>2008</b>	<b>%</b>	<b>2009</b>	<b>%</b>
<b>INGRESOS</b>				
Ventas netas	4,124,000.00	98.35	6,023,353.00	95.39
Otros Ingresos	69,400.00	1.65	291,400.00	4.61
<b>Total ingresos</b>	<b>4,193,400.00</b>	<b>100.00</b>	<b>6,314,753.00</b>	<b>100.00</b>
<b>COSTO DE VENTAS</b>				
Costo de Ventas	2,100,750.00	50.10	(3,640,000.00)	(57.64)
<b>Utilidad bruta en ventas</b>	<b>2,092,650.00</b>	<b>49.90</b>	<b>2,674,753.00</b>	<b>157.64</b>
<b>Gastos de operación</b>				
Gastos de administración	690,000.00	16.45	(680,776.00)	(10.78)
Gastos de venta	522,500.00	12.46	(474,569.00)	(7.52)
<b>Total gastos de operación</b>	<b>1,212,500.00</b>	<b>28.91</b>	<b>(1,155,345.00)</b>	<b>(18.30)</b>
<b>Utilidad en operación</b>	<b>880,150.00</b>	<b>20.99</b>	<b>1,519,408.00</b>	<b>175.94</b>
Otros productos financieros	48,333.22	1.15	107,907.00	1.71
Gastos Financieros	(188,500.00)	4.50	(783,852.00)	12.41
<b>Utilidad antes del I.S.R</b>	<b>739,983.22</b>	<b>26.64</b>	<b>843,463.00</b>	<b>190.06</b>
Reserva legal	36,999.00	0.88	42,173.00	0.67
Impuesto sobre la renta	217,925.00	5.20	248,400.00	3.93
<b>Utilidad Neta</b>	<b>485,059.22</b>	<b>20.56</b>	<b>552,890.00</b>	<b>185.46</b>

La empresa inmobiliaria desarrolladora de proyectos habitacionales privados que es objeto de estudio, se caracteriza por presentar en el balance general un porcentaje significativamente alto en el rubro de activos no corrientes, (año 2008 35.53% y año 2009 45.77%) principalmente por los terrenos, edificaciones, maquinaria y vehículos que lo conforman, por lo que es necesaria la aplicación de la sección 17 a este rubro y así presentar adecuadamente la propiedad, planta y equipo en los estados financieros de la entidad al momento de adoptar las NIIF para las PYMES.

### 5.5.1 Integración de la propiedad, planta y equipo

A continuación se presenta en forma comparativa los activos que integran la propiedad, planta y equipo de la Inmobiliaria General S. A., para los años 2008 y 2009, según Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.

**INMOBILIARIA GENERAL S. A.**  
**Integración de Propiedad, Planta y Equipo**  
**Según Base de Preparación y Presentación Anterior a la Fecha de Transición**  
**Años 2008 y 2009**

	2008	%	2009	%
<b>Terrenos (valor neto)</b>	<b>Q 1,781,000.00</b>	<b>38.17</b>	<b>Q 4,020,500.00</b>	<b>49.09</b>
Proyecto 1	Q 970,500.00	20.80	Q 658,500.00	8.04
Proyecto 2	Q -	0.00	Q 2,416,500.00	29.50
Otros	Q 810,500.00	17.37	Q 945,500.00	11.54
<b>Edificios (valor neto)</b>	<b>Q 743,050.00</b>	<b>15.93</b>	<b>Q 988,575.00</b>	<b>12.07</b>
Oficinas	Q 326,900.00	7.01	Q 301,875.00	3.69
Bodega	Q 186,550.00	4.00	Q 172,200.00	2.10
Casa modelo proyecto 1	Q 229,600.00	4.92	Q 215,250.00	2.63
Casa modelo proyecto 2	Q -	0.00	Q 299,250.00	3.65
<b>Maquinaria (valor neto)</b>	<b>Q 1,773,180.78</b>	<b>38.01</b>	<b>Q 2,620,802.60</b>	<b>32.00</b>
Maquinaria pesada de construcción	Q 1,720,620.78	36.88	Q 2,497,794.60	30.50
Maquinaria liviana de construcción	Q 52,560.00	1.13	Q 123,008.00	1.50
<b>Vehículos (valor neto)</b>	<b>Q 291,800.00</b>	<b>6.26</b>	<b>Q 449,175.00</b>	<b>5.48</b>
Camiones	Q 169,600.00	3.64	Q 283,775.00	3.46
Pick-ups	Q 122,200.00	2.62	Q 98,800.00	1.21
Automoviles	Q -		Q -	0.00
Motocicletas	Q -		Q 66,600.00	0.81
<b>Mobiliario y equipo (valor neto)</b>	<b>Q 22,311.90</b>	<b>0.48</b>	<b>Q 44,574.30</b>	<b>0.54</b>
Mobiliario y equipo de oficina	Q 22,311.90	0.48	Q 44,574.30	0.54
<b>Equipo de cómputo (valor neto)</b>	<b>Q 53,637.50</b>	<b>1.15</b>	<b>Q 67,192.50</b>	<b>0.82</b>
Computadoras	Q 52,612.50	1.13	Q 60,217.50	0.74
Impresoras	Q 360.00	0.01	Q 3,505.00	0.04
Regulador de voltaje (UPS)	Q 665.00	0.01	Q 3,470.00	0.04
<b>TOTAL</b>	<b>Q 4,664,980.18</b>	<b>100</b>	<b>Q 8,190,819.40</b>	<b>100</b>

### **5.5.2 Integración de cada rubro perteneciente a la propiedad, planta y equipo y análisis al 31 de diciembre de 2009**

En el proceso de adopción por primera vez de las NIIF para las PYMES es importante conocer el desglose de las cuentas que integran la propiedad, planta y equipo de la Inmobiliaria General S. A., correspondiente al último período antes de la fecha de transición, es decir año 2009, con el objeto de tener cifras comparativas respecto al marco contable utilizado anteriormente y verificar que las transacciones a la fecha se registran de manera correcta y oportuna.

En este paso es necesario analizar documentación de soporte (facturas, tomas físicas, tarjetas de responsabilidad, informes de valuaciones emitidos por expertos, entre otros) y evaluaciones en libros auxiliares (diario, mayor, balances) y otros aspectos a analizar que permitan comprobar la presentación razonable de las cifras expresadas en el rubro de propiedad, planta y equipo.

### **5.5.3 Análisis de las integraciones a la fecha de transición**

A continuación se detalla cada uno de los hallazgos encontrados en las cuentas que integran la propiedad, planta y equipo de la inmobiliaria a la fecha de transición a las NIIF para las PYMES.

### 5.5.3.1 Terrenos

Cantidad	Concepto	Fecha de Adquisición	Costo de adquisición	Valor en Libros al 31/12/2008	Valor en libros al 31/12/2009	Incremento neto	Valor según avalúo al 31/12/2009
	<b>Proyecto 1</b>				<b>R#1</b>	<b>P#2</b>	
174	Terrenos para la venta	01/01/1998	Q 1,218,000.00	Q 570,500.00	Q 388,500.00	Q 721,500.00	Q 1,110,000.00
100	Terrenos para la construcción de casas	01/01/2004	Q 800,000.00	Q 400,000.00	Q 270,000.00	Q 573,750.00	Q 843,750.00
	<b>Proyecto 2</b>				<b>R#1</b>	<b>P#2</b>	
100	Terrenos para la venta	01/01/2008	Q 1,400,000.00	Q -	Q 1,201,500.00	Q 400,500.00	Q 1,602,000.00
100	Terrenos para la construcción de casas	01/01/2008	Q 1,300,000.00	Q -	Q 1,215,000.00	Q 303,750.00	Q 1,518,750.00
	<b>Otros</b>					<b>P#2</b>	
1	Terreno uso no específico	15/05/2006	Q 215,000.00	Q 215,000.00	Q 350,000.00	Q 775,000.00	Q 1,125,000.00
	*Terrenos			Q 595,500.00	Q 595,500.00		Q 595,500.00
	<b>TOTAL</b>		<b>Q 4,933,000.00</b>	<b>Q 1,781,000.00</b>	<b>Q 4,020,500.00</b>	<b>Q 2,774,500.00</b>	<b>Q 6,795,000.00</b>

De acuerdo a la actividad que desarrolla la empresa, los terrenos correspondientes al proyecto 1 y 2, para cumplir con lo establecido en la NIIF para las PYMES, estos activos forman parte del inventario de la entidad, por lo que se debe realizar la reclasificación correspondiente. (P#1)

El terreno adquirido el 15 de mayo de 2006 a la fecha de transición, no tiene establecido uso específico, de acuerdo a la adopción de esta norma se debe presentar como parte de la propiedad, planta y equipo.

A la fecha de transición, la entidad decide utilizar el valor razonable como costo atribuido, por lo que la inmobiliaria contrató los servicios de una firma valuadora para practicar un avalúo sobre los terrenos, el resultado refleja un aumento en el valor de cada activo. (P#2)

### 5.5.3.2 Edificios

Cantidad	Concepto	Fecha de Adquisición	Valor	Revaluación al 31/12/2008	Valor en Libros al 01/01/2008	Valor Terreno (30%)	Valor Edificio (70%)	% anual	Depreciación anual	Depreciación Acumulada al 31/12/2008	Valor en Libros 31/12/2008	Depreciación Acumulada al 31/12/2009	Valor en Libros 31/12/2009
1	Inmueble (Oficina de apertura)	01/01/1999	Q 150,000.00	Q 350,000.00	Q 350,000.00	Q105,000.00	Q 245,000.00	5%	Q 12,250.00	Q 122,500.00	Q 122,500.00	Q 134,750.00	Q 110,250.00
1	Bodega General	01/01/2002	Q 310,000.00	Q 410,000.00	Q 410,000.00	Q123,000.00	Q 287,000.00	5%	Q 14,350.00	Q 100,450.00	Q 186,550.00	Q 114,800.00	Q 172,200.00
1	Inmuebles (Oficinas Centrales)	01/01/2005	Q 235,000.00	Q 365,000.00	Q 365,000.00	Q109,500.00	Q 255,500.00	5%	Q 12,775.00	Q 51,100.00	Q 204,400.00	Q 63,875.00	Q 191,625.00
1	Casa modelo 2 niveles (Proyecto 1)	01/01/2005	Q 340,000.00	Q 410,000.00	Q 410,000.00	Q123,000.00	Q 287,000.00	5%	Q 14,350.00	Q 57,400.00	Q 229,600.00	Q 71,750.00	Q 215,250.00
1	Casa modelo 2 niveles (Proyecto 2)	01/01/2009	Q 450,000.00			Q135,000.00	Q 315,000.00	5%	Q 15,750.00			Q 15,750.00	Q 299,250.00
	<b>Total</b>		<b>Q1,485,000.00</b>	<b>Q 1,535,000.00</b>	<b>Q 1,535,000.00</b>	<b>Q595,500.00</b>	<b>Q1,389,500.00</b>			<b>Q 108,500.00</b>	<b>Q 743,050.00</b>	<b>Q 151,375.00</b>	<b>Q 988,575.00</b>

La inmobiliaria al 31 de diciembre de 2008, practicó una revaluación de edificios lo cual generó incremento en el valor de los activos, a la fecha de transición la entidad decide aplicar la exención con respeto a la revaluación como costo atribuido.

### 5.5.3.3 Vehículos

Cantidad	Concepto	Fecha de Adquisición	V/unitario	Total	Valor de Rescate 10% sobre el total	Valor a Depreciar	Método a depreciar	% anual	Depreciación anual	Depreciación acumulada al 31/12/2008	Valor en Libros al 31/12/2008	Depreciación año 2009	Depreciación acumulada al 31/12/2009	Valor en Libros al 31/12/2009
1	Camión remolque Komatsu M/1999	01/01/2007	Q125,000.00	Q 125,000.00	Q 12,500.00	Q112,500.00	Línea Recta	20%	Q 22,500.00	Q 45,000.00	Q 80,000.00	Q 22,500.00	Q 67,500.00	Q 57,500.00
2	Camión pequeño Isuzu 3 toneladas M/2000	01/01/2007	Q 70,000.00	Q 140,000.00	Q 14,000.00	Q126,000.00	Línea Recta	20%	Q 25,200.00	Q 50,400.00	Q 89,600.00	Q 25,200.00	Q 75,600.00	Q 64,400.00
2	Pick-ups Isuzu M/2000	01/09/2008	Q 65,000.00	Q 130,000.00	Q 13,000.00	Q117,000.00	Línea Recta	20%	Q 23,400.00	Q 7,800.00	Q122,200.00	Q 23,400.00	Q 31,200.00	Q 98,800.00
1	Camión Sistema Ford 2005	31/07/2009	Q175,000.00	Q 175,000.00	Q 17,500.00	Q157,500.00	Línea Recta	20%	Q 31,500.00	Q -	Q -	Q 13,125.00	Q 13,125.00	Q161,875.00
3	Motocicletas Honda 2008	31/07/2009	Q 18,000.00	Q 54,000.00	Q 5,400.00	Q 48,600.00	Línea Recta	20%	Q 9,720.00	Q -	Q -	Q 4,050.00	Q 4,050.00	Q 49,950.00
1	Motocicletas Honda 2008	31/07/2009	Q 18,000.00	Q 18,000.00	Q 1,800.00	Q 16,200.00	Línea Recta	20%	Q 3,240.00	Q -	Q -	Q 1,350.00	Q 1,350.00	Q 16,650.00
	<b>Total</b>			<b>Q 642,000.00</b>	<b>Q 64,200.00</b>	<b>Q577,800.00</b>			<b>Q115,560.00</b>	<b>Q 103,200.00</b>	<b>Q291,800.00</b>	<b>Q 115,560.00</b>	<b>Q 192,825.00</b>	<b>Q449,175.00</b>

P#3

Según el análisis de deterioro de valor practicado a los activos que conforman la propiedad, planta y equipo, reflejó que una de las motocicletas Honda 2008, adquirida el 31 de julio 2009, sufrió daños físicos, que ocasionó un decremento de Q.9,450.00, dejando como valor de la motocicleta su valor en libros. (P#3)

### 5.5.3.4 Mobiliario y Equipo

Cantidad	Concepto	Fecha de Adquisición	V/unitario	Total	Valor de Rescate 10% sobre el total	Valor a Depreciar	Método a depreciar	% anual	Depre anual	Depreciación acumulada al 31/12/2008	Valor en Libros al 31/12/2008	Depreciación año 2009	Depreciación acumulada al 31/12/2009	Valor en Libros al 31/12/2009	
8	Escritorios secretariales	01/01/1998	Q 1,100.00	Q 8,800.00	Q 880.00	Q 7,920.00	Linea Recta	20%	Q 1,584.00	Q 7,920.00	Q 880.00	0	Q 7,920.00	Q 880.00	P#4
8	Sillas giratorias secretariales	01/01/1998	Q 425.00	Q 3,400.00	Q 340.00	Q 3,060.00	Linea Recta	20%	Q 612.00	Q 3,060.00	Q 340.00	0	Q 3,060.00	Q 340.00	P#4
15	Sillas de espera	01/01/1998	Q 275.00	Q 4,125.00	Q 412.50	Q 3,712.50	Linea Recta	20%	Q 742.50	Q 3,712.50	Q 412.50	0	Q 3,712.50	Q 412.50	P#4
5	Archivo de Metal	01/01/1998	Q 700.00	Q 3,500.00	Q 350.00	Q 3,150.00	Linea Recta	20%	Q 630.00	Q 3,150.00	Q 350.00	0	Q 3,150.00	Q 350.00	P#4
3	Maquinas de escribir Royal	01/01/1998	Q 2,500.00	Q 7,500.00	Q 750.00	Q 6,750.00	Linea Recta	20%	Q 1,350.00	Q 6,750.00	Q 750.00	0	Q 6,750.00	Q 750.00	P#4
15	Calculadoras	01/01/1998	Q 150.00	Q 2,250.00	Q 225.00	Q 2,025.00	Linea Recta	20%	Q 405.00	Q 2,025.00	Q 225.00	0	Q 2,025.00	Q 225.00	P#4
5	Aparatos telefónicos	01/01/1998	Q 325.00	Q 1,625.00	Q 162.50	Q 1,462.50	Linea Recta	20%	Q 292.50	Q 1,462.50	Q 162.50	0	Q 1,462.50	Q 162.50	P#4
3	Mesa de arquitecto	01/01/1998	Q 1,400.00	Q 4,200.00	Q 420.00	Q 3,780.00	Linea Recta	20%	Q 756.00	Q 3,780.00	Q 420.00	0	Q 3,780.00	Q 420.00	P#4
5	Escritorios secretariales	01/01/2006	Q 1,525.00	Q 7,625.00	Q 762.50	Q 6,862.50	Linea Recta	20%	Q 1,372.50	Q 4,117.50	Q 3,507.50	Q 1,372.50	Q 5,490.00	Q 2,135.00	
5	Sillas giratorias secretariales	01/01/2006	Q 620.00	Q 3,100.00	Q 310.00	Q 2,790.00	Linea Recta	20%	Q 558.00	Q 1,674.00	Q 1,426.00	Q 558.00	Q 2,232.00	Q 868.00	
1	Escritorio ejecutivo	01/01/2006	Q 7,200.00	Q 7,200.00	Q 720.00	Q 6,480.00	Linea Recta	20%	Q 1,296.00	Q 3,888.00	Q 3,312.00	Q 1,296.00	Q 5,184.00	Q 2,016.00	
2	Sillas giratorias ejecutivas	01/01/2006	Q 1,575.00	Q 3,150.00	Q 315.00	Q 2,835.00	Linea Recta	20%	Q 567.00	Q 1,701.00	Q 1,449.00	Q 567.00	Q 2,268.00	Q 1,449.00	
1	Mesa de juntas	01/01/2008	Q 6,200.00	Q 6,200.00	Q 620.00	Q 5,580.00	Linea Recta	20%	Q 1,116.00	Q 1,116.00	Q 5,084.00	Q 1,116.00	Q 2,232.00	Q 5,084.00	
8	Sillas para juntas	01/01/2008	Q 390.00	Q 3,120.00	Q 312.00	Q 2,808.00	Linea Recta	20%	Q 561.60	Q 561.60	Q 2,558.40	Q 561.60	Q 1,123.20	Q 2,558.40	
5	Sillas de esperas	01/01/2008	Q 350.00	Q 1,750.00	Q 175.00	Q 1,575.00	Linea Recta	20%	Q 315.00	Q 315.00	Q 1,435.00	Q 315.00	Q 630.00	Q 1,435.00	
4	Escritorios secretariales	31/01/2009	Q 1,875.00	Q 7,500.00	Q 750.00	Q 6,750.00	Linea Recta	20%	Q 1,350.00	Q -	Q -	0	1237.5	Q 7,500.00	
4	Sillas giratorias secretariales	31/01/2009	Q 700.00	Q 2,800.00	Q 280.00	Q 2,520.00	Linea Recta	20%	Q 504.00	Q -	Q -	0	462	Q 2,800.00	
2	Escritorios ejecutivos	30/04/2009	Q 8,500.00	Q 17,000.00	Q 1,700.00	Q 15,300.00	Linea Recta	20%	Q 3,060.00	Q -	Q -	0	2040	Q 17,000.00	
3	Sillas giratorias ejecutivas	30/04/2009	Q 1,700.00	Q 5,100.00	Q 510.00	Q 4,590.00	Linea Recta	20%	Q 918.00	Q -	Q -	0	612	Q 5,100.00	
	<b>Total</b>			<b>Q 99,945.00</b>	<b>Q 9,994.50</b>	<b>Q 89,950.50</b>				<b>Q 45,233.10</b>	<b>Q 22,311.90</b>	<b>5786.1</b>	<b>Q 55,370.70</b>	<b>Q 44,574.30</b>	

Al 31 de diciembre de 2009, la empresa tiene registrado varios activos que solamente poseen el valor de rescate y que según el estudio de deterioro del valor correspondiente, se determinó que estos activos deben darse de baja, lo cual permite presentar el rubro de manera adecuada a la fecha de transición. (P#4)

### 5.5.3.5 Equipo de computación

Cantidad	Concepto	Fecha de Adquisición	V/unitario	Total	Valor de Rescate 10% sobre el total	Valor a Depreciar	Método a depreciar	% anual	Depre anual	Depreciación acumulada al 31/12/2008	Valor en Libros al 31/12/2008	Depreciación año 2009	Depreciación acumulada al 31/12/2009	Valor en Libros al 31/12/2009	
8	Computadora de escritorio X-Tech	01/01/2002	Q 5,800.00	Q 46,400.00	Q 4,640.00	Q 41,760.00	Linea Recta	33%	Q 13,920.00	Q 41,760.00	Q 4,640.00	Q -	Q 41,760.00	Q 4,640.00	P#5
6	Impresoras de Cinta Epson	01/01/2002	Q 600.00	Q 3,600.00	Q 360.00	Q 3,240.00	Linea Recta	33%	Q 1,080.00	Q 3,240.00	Q 360.00	Q -	Q 3,260.00	Q 360.00	P#5
7	Reguladores de Voltaje	01/01/2002	Q 950.00	Q 6,650.00	Q 665.00	Q 5,985.00	Linea Recta	33%	Q 1,995.00	Q 5,985.00	Q 665.00	Q -	Q 5,985.00	Q 665.00	P#5
5	Computadora de escritorio Bion-M15	30/06/2004	Q 6,100.00	Q 30,500.00	Q 3,050.00	Q 27,450.00	Linea Recta	33%	Q 9,150.00	Q 27,450.00	Q 3,050.00	Q -	Q 27,450.00	Q 3,050.00	P#5
7	Computadoras de escritorio marca Dell	01/07/2008	Q 7,550.00	Q 52,850.00	Q 5,285.00	Q 47,565.00	Linea Recta	33%	Q 15,855.00	Q 7,927.50	Q 44,922.50	Q 15,855.00	Q 23,782.50	Q 29,067.50	
4	Computadoras portátiles HP	01/07/2009	Q 6,900.00	Q 27,600.00	Q 2,760.00	Q 24,840.00	Linea Recta	33%	Q 8,280.00		Q -	Q 4,140.00	Q 4,140.00	Q 23,460.00	
3	Reguladores de Voltaje	01/07/2009	Q 1,100.00	Q 3,300.00	Q 330.00	Q 2,970.00	Linea Recta	33%	Q 990.00		Q -	Q 495.00	Q 495.00	Q 2,805.00	
5	Impresoras Canon	01/07/2009	Q 740.00	Q 3,700.00	Q 370.00	Q 3,330.00	Linea Recta	33%	Q 1,110.00		Q -	Q 555.00	Q 555.00	Q 3,145.00	
	<b>Total</b>			<b>Q 174,600.00</b>	<b>Q17,460.00</b>	<b>Q157,140.00</b>				<b>Q 86,362.49</b>	<b>Q 53,637.51</b>	<b>Q 21,045.00</b>	<b>Q 107,427.50</b>	<b>Q 67,192.50</b>	

De acuerdo al estudio de deterioro de valor, se estableció que las dos impresoras Epson de Cinta y la computadora de escritorio marca X – Tech adquiridas en el año 2002, han sufrido cambios significativos en su utilización por lo que la empresa decide dar de baja este equipo a la fecha de transición. (P#5)



### 5.5.3.6 Maquinaria

- Maquinaria liviana de construcción

Cantidad	Concepto	Fecha de Adquisición	V/unitario	Total	Valor de Rescate 10% sobre el total	Valor a Depreciar	Método a depreciar	% anual	Depreciación anual	Depreciación año 2008	Depreciación acumulada al 31/12/2008	Valor en Libros al 31/12/2008	Depreciación año 2009	Depreciación acumulada al 31/12/2009	Valor en Libros al 31/12/2009
1	Mezcladora pequeña piquersa 2001 MLPP1	01/01/2007	Q18,000.00	Q 18,000.00	Q 1,800.00	Q 16,200.00	Linea Recta	20%	Q 3,240.00	Q 3,240.00	Q 6,480.00	Q11,520.00	Q 3,240.00	Q 9,720.00	Q 8,280.00
1	Mezcladora pequeña piquersa 2001 MLPP2	01/01/2007	Q18,000.00	Q 18,000.00	Q 1,800.00	Q 16,200.00	Linea Recta	20%	Q 3,240.00	Q 3,240.00	Q 6,480.00	Q11,520.00	Q 3,240.00	Q 9,720.00	Q 8,280.00
1	Bomba de agua brings de Straton MLBA1	01/01/2008	Q12,000.00	Q 12,000.00	Q 1,200.00	Q 10,800.00	Linea Recta	20%	Q 2,160.00	Q 2,160.00	Q 2,160.00	Q 9,840.00	Q 2,160.00	Q 4,320.00	Q 7,680.00
1	Bomba de agua brings de Straton MLBA2	01/01/2008	Q12,000.00	Q 12,000.00	Q 1,200.00	Q 10,800.00	Linea Recta	20%	Q 2,160.00	Q 2,160.00	Q 2,160.00	Q 9,840.00	Q 2,160.00	Q 4,320.00	Q 7,680.00
1	Bomba de agua brings de Straton MLBA3	01/01/2008	Q12,000.00	Q 12,000.00	Q 1,200.00	Q 10,800.00	Linea Recta	20%	Q 2,160.00	Q 2,160.00	Q 2,160.00	Q 9,840.00	Q 2,160.00	Q 4,320.00	Q 7,680.00
1	Vibrador Subaru 2002 MLV1	01/01/2009	Q 6,700.00	Q 6,700.00	Q 670.00	Q 6,030.00	Linea Recta	20%	Q 1,206.00				Q 1,206.00	Q 1,206.00	Q 5,494.00
1	Compactadora Cat 2008 MLCO1	01/09/2009	Q32,300.00	Q 32,300.00	Q 3,230.00	Q 29,070.00	Linea Recta	20%	Q 5,814.00				Q 1,938.00	Q 1,938.00	Q 30,362.00
1	Compactadora Cat 2008 MLCO2	01/09/2009	Q32,300.00	Q 32,300.00	Q 3,230.00	Q 29,070.00	Linea Recta	20%	Q 5,814.00				Q 1,938.00	Q 1,938.00	Q 30,362.00
1	Andamios metálicos MLAN1	30/09/2009	Q 1,500.00	Q 1,500.00	Q 150.00	Q 1,350.00	Linea Recta	20%	Q 270.00				Q 67.50	Q 67.50	Q 1,432.50
1	Andamios metálicos AN2	30/09/2009	Q 1,500.00	Q 1,500.00	Q 150.00	Q 1,350.00	Linea Recta	20%	Q 270.00				Q 67.50	Q 67.50	Q 1,432.50
1	Andamios metálicos AN3	30/09/2009	Q 1,500.00	Q 1,500.00	Q 150.00	Q 1,350.00	Linea Recta	20%	Q 270.00				Q 67.50	Q 67.50	Q 1,432.50
1	Andamios metálicos AN4	30/09/2009	Q 1,500.00	Q 1,500.00	Q 150.00	Q 1,350.00	Linea Recta	20%	Q 270.00				Q 67.50	Q 67.50	Q 1,432.50
1	Andamios metálicos AN5	30/09/2009	Q 1,500.00	Q 1,500.00	Q 150.00	Q 1,350.00	Linea Recta	20%	Q 270.00				Q 67.50	Q 67.50	Q 1,432.50
1	Andamios metálicos AN6	30/09/2009	Q 1,500.00	Q 1,500.00	Q 150.00	Q 1,350.00	Linea Recta	20%	Q 270.00				Q 67.50	Q 67.50	Q 1,432.50
1	Andamios metálicos AN7	30/09/2009	Q 1,500.00	Q 1,500.00	Q 150.00	Q 1,350.00	Linea Recta	20%	Q 270.00				Q 67.50	Q 67.50	Q 1,432.50
1	Andamios metálicos AN8	30/09/2009	Q 1,500.00	Q 1,500.00	Q 150.00	Q 1,350.00	Linea Recta	20%	Q 270.00				Q 67.50	Q 67.50	Q 1,432.50
1	Andamios metálicos AN9	30/09/2009	Q 1,500.00	Q 1,500.00	Q 150.00	Q 1,350.00	Linea Recta	20%	Q 270.00				Q 67.50	Q 67.50	Q 1,432.50
1	Andamios metálicos AN10	30/09/2009	Q 1,500.00	Q 1,500.00	Q 150.00	Q 1,350.00	Linea Recta	20%	Q 270.00				Q 67.50	Q 67.50	Q 1,432.50
1	Andamios metálicos AN11	30/09/2009	Q 1,500.00	Q 1,500.00	Q 150.00	Q 1,350.00	Linea Recta	20%	Q 270.00				Q 67.50	Q 67.50	Q 1,432.50
1	Andamios metálicos AN12	30/09/2009	Q 1,500.00	Q 1,500.00	Q 150.00	Q 1,350.00	Linea Recta	20%	Q 270.00				Q 67.50	Q 67.50	Q 1,432.50
	<b>Total</b>			<b>Q161,300.00</b>	<b>Q 16,130.00</b>	<b>Q145,170.00</b>			<b>Q 29,034.00</b>	<b>Q 12,960.00</b>	<b>Q 19,440.00</b>	<b>Q52,560.00</b>	<b>Q 18,852.00</b>	<b>Q 38,292.00</b>	<b>Q123,008.00</b>

- **Maquinaria pesada de construcción**

Cantidad	Concepto	Fecha de Adquisición	Total	Valor de Rescate 10% sobre el total	Valor a Depreciar	Método a depreciar	Hora vida útil	Horas maquina trabajadas 2008	Depreciación al 31/12/2008	Horas maquina trabajadas al 31/12/2008	Depreciación acumulada al 31/12/2008	Revaluación al 31/12/2008	Valor de Rescate 10% sobre el total	Valor a Depreciar	Hora vida útil	Valor en Libros al 31/12/2008	Horas maquina trabajadas 2009	Depreciación al 31/12/2009	Horas maquina trabajadas al 31/12/2009	Depreciación acumulada al 31/12/2009	Valor en libros al 31/12/2009
1	Retro excavadora Jonh Deere 310 E 1998	01/01/1999	Q 525,000.00	Q 52,500.00	Q 472,500.00	Horas maquina	25000	2350	Q 44,415.00	24999	Q 472,481.10	Q375,000.00	Q37,500.00	Q337,500.00	12500	Q 375,000.00	2200	Q 59,400.00	2200	Q 59,400.00	Q 315,600.00
1	Tractor Jonh Deere 1998	01/01/2000	Q 460,000.00	Q 46,000.00	Q 414,000.00	Horas maquina	25000	2600	Q 43,056.00	17865	Q 295,844.40	Q325,000.00	Q32,500.00	Q292,500.00	12500	Q 325,000.00	1950	Q 45,630.00	1950	Q 45,630.00	Q 279,370.00
1	Bulldozer Intemacional TD15 2002	01/01/2003	Q 350,000.00	Q 35,000.00	Q 315,000.00	Horas maquina	25000	1000	Q 12,600.00	10350	Q 130,410.00					Q 219,590.00	2400	Q 30,240.00	12750	Q160,650.00	Q 189,350.00
1	Cilindro compactador pequeño 2005 MCC1	01/01/2007	Q 51,900.00	Q 5,190.00	Q 46,710.00	Horas maquina	25000	2160	Q 4,035.74	6150	Q 11,490.66					Q 40,409.34	1850	Q 3,456.54	8000	Q 14,947.20	Q 36,952.80
1	Cilindro compactador pequeño 2005 MCC2	01/01/2007	Q 51,900.00	Q 5,190.00	Q 46,710.00	Horas maquina	25000	1910	Q 3,568.64	5710	Q 10,668.56					Q 41,231.44	1700	Q 3,176.28	7410	Q 13,844.84	Q 38,055.16
1	Mezcladora (camión) Baryval 2007	01/01/2008	Q 375,000.00	Q 37,500.00	Q 337,500.00	Horas maquina	25000	2400	Q 32,400.00	2400	Q 32,400.00					Q 342,600.00	2200	Q 29,700.00	4600	Q 62,100.00	Q 312,900.00
1	Cargadora frontal Trascavo 2006	01/01/2008	Q 410,000.00	Q 41,000.00	Q 369,000.00	Horas maquina	25000	2250	Q 33,210.00	2250	Q 33,210.00					Q 376,790.00	1980	Q 29,224.80	4230	Q 62,434.80	Q 347,565.20
1	Excavadora Case Serie Super M 2008	01/01/2009	Q 725,000.00	Q 72,500.00	Q 652,500.00	Horas maquina	25000	0	Q -	0	Q -						2000	Q 52,200.00	2000	Q 52,200.00	Q 672,800.00
1	Moto niveladora Cat 2008	31/07/2009	Q 321,400.00	Q 32,140.00	Q 289,260.00	Horas maquina	25000	0	Q -	0	Q -						1400	Q 16,198.56	1400	Q 16,198.56	Q 305,201.44
	<b>Total</b>		<b>Q 3,270,200.00</b>	<b>Q327,020.00</b>	<b>Q 2,943,180.00</b>			<b>14670</b>	<b>Q173,285.39</b>	<b>69724</b>	<b>Q 986,504.72</b>	<b>Q700,000.00</b>	<b>Q70,000.00</b>	<b>Q630,000.00</b>		<b>Q1,720,620.78</b>	<b>17680</b>	<b>Q 269,226.18</b>	<b>44540</b>	<b>Q487,405.40</b>	<b>Q 2,497,794.60</b>

La maquinaria adquirida durante los años 1999 y 2003, a la fecha se encuentra totalmente depreciada, hasta su valor residual.

El 31 de diciembre de 2008 la Inmobiliaria General S. A., practicó una revaluación de acuerdo a lo permitido en la ley del ISR, el técnico que efectuó dicha revaluación estableció 15,000 horas de vida útil, los costos incurridos fueron contabilizados en el estado resultados del período y el aumento en el valor se contabilizó oportuna y adecuadamente.

Al 31 de diciembre de 2009 las maquinas presentan los siguientes valores:

<b>Concepto</b>	<b>Retro excavadora Jonh Deere 310 E 1998</b>	<b>Tractor Jonh Deere 1998</b>
Valor en libros	Q.315,600.00	Q.279,370.00
Depreciación acumulada	Q. 59,400.00	Q. 45,630.00
Valor residual	Q. 37,500.00	Q. 32,500.00

Al 31 de diciembre de 2009 se estableció que el valor razonable de las mismas:

<b>Concepto</b>	<b>Retro excavadora Jonh Deere 310 E 1998</b>	<b>Bulldozer Internacional TD15 2002</b>
Valor razonable	Q.310,000.00	Q.250,000.00

De acuerdo a lo establecido en la NIIF para las PYMES la inmobiliaria a la fecha de transición tiene dos opciones para contabilizar la revaluación practicada al 31 de diciembre de 2008, las cuales son las siguientes:

- 1) Medir la maquinaria al valor razonable establecido, en este caso se aplica la exención respecto al valor razonable como costo atribuido, que permite que a la fecha de transición la entidad mida las maquinas al valor de mercado actual.
- 2) Medir la maquinaria al valor de la revaluación, en este caso se aplica la exención respecto a la revaluación como costo atribuido, de lo contrario se debe ajustar al valor en libros que se tenía a la fecha de revaluación y aplicar el modelo de costo menos depreciación menos deterioro del valor a la fecha de transición.

La entidad decide aplicar la exención de la revaluación como costo atribuido, por lo tanto, no se realiza ningún ajuste, ya que las máquinas se han contabilizado desde la fecha de revaluación, según lo establecido en el modelo del costo menos depreciación menos deterioro, que presenta la sección 17. Lo cual también permite a la entidad reflejar el valor actual de la maquinaria en los estados financieros.

## **5.6 Partidas de ajustes y/o reclasificaciones a la fecha de transición a la NIIF para las PYMES**

A continuación se presentan las partidas de ajustes y/o reclasificaciones resultantes por las transacciones, sucesos o condiciones anteriores a la fecha de transición a la NIIF para las PYMES, que establece en la parte final del párrafo 35.8 que tales ajustes deben reconocerse directamente en la cuenta de utilidades retenidas (ganancias acumuladas) u otra categoría dentro del patrimonio.

**INMOBILIARIA GENERAL S. A.**  
**AJUSTES Y/O RECLASIFICACIONES**  
**Al 31 de diciembre de 2009**

Codificación	P#1.	31/12/2009	Debe	Haber
1	<b>ACTIVO</b>			
1.2	<b>CORRIENTE</b>			
1.2.03	<b>Inventario</b>			
1.2.03.01	Proyecto 1			
1.2.03.01.01	Terrenos para la venta	Q 388,500.00		
1.2.03.01.02	Terrenos para construcción de casa	Q 270,000.00		
1.2.03.02	Proyecto 2			
1.2.03.02.01	Terrenos para la venta	Q 1,201,500.00		
1.2.03.02.02	Terrenos para construcción de casa	Q 1,215,000.00		
1	<b>ACTIVO</b>			
1.1	<b>NO CORRIENTE</b>			
1.1.01	<b>Propiedad, planta y equipo</b>			
1.1.01.01	<b>Terrenos</b>			
1.1.01.01.01	Proyecto 1			
1.1.01.01.01.01	Terrenos para la venta			Q 388,500.00
1.1.01.01.01.02	Terrenos para construcción de casa			Q 270,000.00
1.1.01.01.02	Proyecto 2			
1.1.01.01.02.01	Terrenos para la venta			Q 1,201,500.00
1.1.01.01.02.02	Terrenos para construcción de casa			Q 1,215,000.00
	Reclasificación de los terrenos por formar parte del inventario	Q 3,075,000.00		Q 3,075,000.00

Codificación	P#2.	31/12/2009	Debe	Haber
1	<b>ACTIVO</b>			
1.2	<b>CORRIENTE</b>			
1.2.03	<b>Inventario</b>			
1.2.03.01	Proyecto 1			
1.2.03.01.01	Terrenos para la venta	Q 721,500.00		
1.2.03.01.02	Terrenos para construcción de casa	Q 573,750.00		
1.2.03.02	Proyecto 2			
1.2.03.02.01	Terrenos para la venta	Q 400,500.00		
1.2.03.02.02	Terrenos para construcción de casa	Q 303,750.00		
1.1	<b>NO CORRIENTE</b>			
1.1.01	<b>Propiedad, planta y equipo</b>			
1.1.01.01	<b>Terrenos</b>			
1.1.01.01.03	<b>Otros (terrenos)</b>			
1.1.01.01.03.01	Terrenos de uso no específico	Q 775,000.00		
3	<b>PATRIMONIO</b>			
3.3	<b>Utilidades Retenidas</b>			
3.3.03	Superavit por revaluación			Q 2,774,500.00
	Registro del aumento en el valor de los terrenos por avalúo a la fecha de transición.	Q 2,774,500.00		Q 2,774,500.00

**INMOBILIARIA GENERAL S. A.**  
**AJUSTES Y/O RECLASIFICACIONES**  
**Al 31 de diciembre de 2009**

Codificación	P#3.	31/12/2009	Debe	Haber
3	<b>PATRIMONIO</b>			
3.3	<b>Utilidades Retenidas</b>			
3.3.01	Deterioro del valor	Q	9,450.00	
1	<b>ACTIVO</b>			
1.1	<b>NO CORRIENTE</b>			
1.1.01	<b>Propiedad, planta y equipo</b>			
1.1.01.04	Vehículo			
1.1.01.04.04	Motocicleta			
1.1.01.04.04.04	Motocicleta Honda 2008			Q 9,450.00
	Partida que registra el deterioro del valor que sufrió la motocicleta Honda adquirida el 31 de julio 2009	Q	9,450.00	Q 9,450.00

Codificación	P#4.	31/12/2009	Debe	Haber
3	<b>PATRIMONIO</b>			
3.3	<b>Utilidades Retenidas</b>			
3.3.02	Baja de Activos	Q	3,540.00	
1	<b>ACTIVO</b>			
1.1	<b>NO CORRIENTE</b>			
1.1.01	<b>Propiedad, planta y equipo</b>			
1.1.01.05	Mobiliario y equipo			Q 3,540.00
	Partida que registra la baja en cuentas del mobiliario y equipo adquirido en el año de 1998 por encontrarse totalmente depreciados y en obsolescencia.	Q	3,540.00	Q 3,540.00

Codificación	P#5.	31/12/2009	Debe	Haber
3	<b>PATRIMONIO</b>			
3.3	<b>Utilidades Retenidas</b>			
3.3.02	Baja de Activos	Q	8,715.00	
1	<b>ACTIVO</b>			
1.1	<b>NO CORRIENTE</b>			
1.1.01	<b>Propiedad, planta y equipo</b>			
1.1.01.06	Equipo de Computo			Q 8,715.00
	Partida que registra la baja en cuentas del equipo de computo adquirido en el año 2003 por encontrarse totalmente depreciados y en obsolescencia.	Q	8,715.00	Q 8,715.00

### 5.6.1 Conciliación de la propiedad, planta y equipo a la fecha de transición

A continuación se detalla cada una de las variaciones por ajustes y reclasificaciones a la fecha de transición, que fueron necesarios correr para la presentación del rubro de propiedad, planta y equipo de acuerdo a lo establecido en la NIIF para las PYMES.

<b>CONCILIACIÓN DE LA PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO Y CUENTAS RELACIONADAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009</b>						
Concepto	Marco de Información Anterior PCGA (31/12/2009)	Ajustes y/o Reclasificaciones				NIIF PARA PYMES Fecha de transición (31/12/2009)
		Debe	P#	Haber	P#	
<b>Propiedad, Planta y Equipo</b>						
Terrenos	Q 4,020,500.00	Q 775,000.00	2	Q 3,075,000.00	1	Q 1,720,500.00
Edificios	Q 988,575.00	Q -		Q -		Q 988,575.00
Maquinaria	Q 2,620,802.60	Q -		Q -		Q 2,620,802.60
Vehículos	Q 449,175.00	Q -		Q 9,450.00	3	Q 439,725.00
Mobiliario y Equipo	Q 44,574.30	Q -		Q 3,540.00	4	Q 41,034.30
Equipo de Computación	Q 67,192.50	Q -		Q 8,715.00	5	Q 58,477.50
<b>TOTAL</b>	<b>Q 8,190,819.40</b>	<b>Q 775,000.00</b>		<b>Q 3,096,705.00</b>		<b>Q 5,869,114.40</b>
<b>INVENTARIO</b>						
Materiales	Q 2,590,000.00					Q 2,590,000.00
Terrenos para la venta	Q -	Q 3,075,000.00	1			Q 5,074,500.00
		Q 1,999,500.00	2			
<b>TOTAL</b>	<b>Q 2,590,000.00</b>	<b>Q 5,074,500.00</b>				<b>Q 7,664,500.00</b>
<b>PATRIMONIO</b>						
Utilidades Retenidas	Q (490,750.00)					Q (469,045.00)
Deterioro del valor		Q 9,450.00	3			
Baja en cuentas		Q 3,540.00	4			
		Q 8,715.00	5			
Superavit por revaluación	Q (1,269,000.00)			Q(2,774,500.00)	2	Q (4,043,500.00)
<b>TOTAL</b>	<b>Q (1,759,750.00)</b>	<b>Q 21,705.00</b>		<b>Q(2,774,500.00)</b>		<b>Q (4,555,955.00)</b>

Como resultado de la conciliación anterior, la propiedad, planta y equipo según NIIF para las PYMES, disminuyó considerablemente con respecto al marco de referencia anterior, como efecto se muestra el aumento en el valor del inventario, debido a que los terrenos que la inmobiliaria dispone corresponden para la venta.

El movimiento de los ajustes para la adopción por primera vez de esta norma, se debe reconocer directamente en la cuenta de utilidades retenidas (ganancias acumuladas).

Para una mayor comprensión se presenta el cuadro de conciliación de la propiedad, planta y equipo a la fecha de transición.

**INMOBILIARIA GENERAL S. A**  
**CONCILIACIÓN DE LA PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO A LA FECHA DE TRANSICIÓN**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009**

Concepto	PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO						TOTAL	CUENTAS RELACIONADAS				
	Terrenos	Edificios	Maquinaria	Vehículos	Mobiliario y Equipo	Equipo de Computación		Inventario	Superavit por Revaluación	UTILIDADES RETENIDAS		
										Deterioro del Valor	Baja en Cuentas	TOTAL
<b>Al 31 de diciembre de 2009</b> <b>(fecha de transición)</b>	<b>Q 4,020,500.00</b>	<b>Q988,575.00</b>	<b>Q 2,620,802.60</b>	<b>Q449,175.00</b>	<b>Q 44,574.00</b>	<b>Q 67,192.50</b>	<b>Q 8,190,819.10</b>	<b>Q 2,590,000.00</b>	<b>Q (1,269,000.00)</b>	<b>Q -</b>	<b>Q -</b>	<b>Q(490,750.00)</b>
<b>Reclasificaciones</b>	Q -	Q -	Q -	Q -	Q -	Q -	Q -	Q -	Q -	Q -	Q -	Q -
Proyecto 1	Q -	Q -	Q -	Q -	Q -	Q -	Q -	Q -	Q -	Q -	Q -	Q -
Terrenos para la venta	Q (388,500.00)	Q -	Q -	Q -	Q -	Q -	Q (388,500.00)	Q 388,500.00	Q -	Q -	Q -	Q -
Terrenos para la construcción de casas	Q (270,000.00)	Q -	Q -	Q -	Q -	Q -	Q (270,000.00)	Q 270,000.00	Q -	Q -	Q -	Q -
Proyecto 2			Q -	Q -	Q -	Q -	Q -	Q -	Q -	Q -	Q -	Q -
Terrenos para la venta	Q (1,201,500.00)	Q -	Q -	Q -	Q -	Q -	Q(1,201,500.00)	Q 1,201,500.00	Q -	Q -	Q -	Q -
Terrenos para la construcción de casas	Q (1,215,000.00)	Q -	Q -	Q -	Q -	Q -	Q(1,215,000.00)	Q 1,215,000.00	Q -	Q -	Q -	Q -
<b>Avalúos</b>	Q 775,000.00	Q -	Q -	Q -	Q -	Q -	Q 775,000.00	Q 1,999,500.00	Q (2,774,500.00)	Q -	Q -	Q -
<b>Deterioro del valor</b>	Q -	Q -	Q -	Q (9,450.00)	Q -	Q -	Q (9,450.00)	Q -	Q -	Q 9,450.00	Q -	Q 9,450.00
<b>Baja de activos</b>	Q -	Q -	Q -	Q -	Q (3,540.00)	Q (8,715.00)	Q (12,255.00)	Q -	Q -	Q -	Q12,255.00	Q 12,255.00
<b>Saldo a la fecha de transición a la NIIF para las PYMES (31 de diciembre de 2009)</b>	<b>Q 1,720,500.00</b>	<b>Q988,575.00</b>	<b>Q 2,620,802.60</b>	<b>Q439,725.00</b>	<b>Q 41,034.00</b>	<b>Q 58,477.50</b>	<b>Q 5,869,114.10</b>	<b>Q 7,664,500.00</b>	<b>Q (4,043,500.00)</b>	<b>Q 9,450.00</b>	<b>Q12,255.00</b>	<b>Q(469,045.00)</b>



## 5.7 Partidas contables durante los años 2010 y 2011 con base a NIIF para PYMES

El registro contable de las operaciones correspondientes a la propiedad, planta y equipo son de vital importancia para la adecuada presentación del rubro en los estados financieros, las mismas se deben registrar conforme a lo establecido en la sección 17 de esta norma a partir de la fecha de transición.

### 5.7.1 Partidas contables durante el año 2010

A continuación se presentan las partidas contables correspondientes al año 2010 relacionadas con la propiedad, planta y equipo.

#### a) Registro de las adquisiciones.

Cantidad	Concepto	Fecha de Adquisición	Precio unitario	Total
<b>MAQUINARIA</b>				
2	Mezcladora personal	01/10/2010	Q 8,960.00	Q 17,920.00
	Gastos de Flete	01/10/2010	Q 336.00	Q 336.00
3	Vibro Compactadora Personal EC8	01/10/2010	Q 15,680.00	Q 47,040.00
	<b>Total</b>			<b>Q 65,296.00</b>
<b>VEHÍCULOS</b>				
1	Camioneta Kia Sportage M/2000 para ventas	01/01/2010	Q 42,000.00	Q 42,000.00
1	Automovil Hyundai Guetz M/2005 para ventas	01/01/2010	Q 56,000.00	Q 56,000.00
	<b>Total</b>			<b>Q 98,000.00</b>
<b>MOBILIARIO Y EQUIPO</b>				
2	mesas de dibujo profesional	01/01/2010	Q 4,256.00	Q 8,512.00
2	Fotocopiadora	01/01/2010	Q 8,960.00	Q 17,920.00
5	Dispensadores de agua	01/01/2010	Q 448.00	Q 2,240.00
	<b>Total</b>			<b>Q 28,672.00</b>
<b>EQUIPO DE COMPUTACIÓN</b>				
3	Reguladores de Voltaje	30/06/2010	Q 1,400.00	Q 4,200.00
2	Computadoras portatiles HP	30/06/2010	Q 7,280.00	Q 14,560.00
1	Cámara fotográfica profesional	30/06/2010	Q 3,500.00	Q 3,500.00
1	Cañonera marca Dell	30/06/2010	Q 8,848.00	Q 8,848.00
	<b>Total</b>			<b>Q 31,108.00</b>

#### b) Registro de la depreciación anual correspondiente.

## Otros registros

- El 1 marzo de 2010 se vendió un pick-up Isuzu Modelo 2000 a un precio de Q.53,760.00.
- 31 de mayo de 2010 el vibro compactador Subaru 2002 adquirido el 1 de enero de 2009 sufrió daños irreparables por uso inadecuado, por lo que se dio de baja.
- Al finalizar el año 2010 se realizó un estudio de deterioro del valor el cual mostro que la cámara fotográfica adquirida el 30 de junio del mismo año, por el modelo no existente en el mercado disminuyo su valor en Q. 1500.00.

### INMOBILIARIA GENERAL S. A. PARTIDAS CONTABLES AÑO 2010

Codificación	P#6.	01/01/2010	Debe	Haber
1		<b>ACTIVO</b>		
1.1		<b>NO CORRIENTE</b>		
1.1.01		<b>Propiedad, planta y Equipo</b>		
1.1.01.04		<b>Vehículos</b>		
1.1.01.04.03		<b>Automoviles</b>		
1.1.01.04.03.01		Automovil Hyundai Guetz M/2005	Q 50,000.00	
1.1.01.04.03.02		Camioneta Kia Sportage M/2000	Q 37,500.00	
1.1.01.05		<b>Mobiliario y equipo</b>		
1.1.01.05.03		<b>Mesas</b>		
1.1.01.05.03.02		Mesas de dibujo profesional	Q 7,600.00	
1.1.01.05.04		Fotocopiadora	Q 16,000.00	
1.1.01.05.05		Dispensadores de agua	Q 2,000.00	
1.2		<b>CORRIENTE</b>		
1.2.04		<b>Impuestos</b>		
1.2.04.01		IVA por cobrar	Q 13,572.00	
1		<b>ACTIVO</b>		
1.2		<b>CORRIENTE</b>		
1.2.01		<b>Efectivo</b>		
1.2.01.01		Caja y Bancos		Q 126,672.00
		Registro de las adquisiciones de vehículos para el departamento de ventas, mobiliario de equipo, y del impuesto al valor agregado (IVA) correspondiente.	Q 126,672.00	Q 126,672.00

Codificación	P#7.	01/03/2010	Debe	Haber
5		<b>GASTOS DE OPERACIÓN</b>		
5.2.07		<b>Depreciaciones</b>	Q 1,950.00	
5.2.07.03		<b>Vehículo</b>		
6		<b>CUENTAS DE ORDEN</b>		
6.1		Depreciación acumulada		
6.1.03		Vehículo		Q 1,950.00
		Partida que registra la depreciación del pick-up Isuzu Modelo 2000 durante el año 2010.	Q 1,950.00	Q 1,950.00

**INMOBILIARIA GENERAL S. A.**  
**PARTIDAS CONTABLES AÑO 2010**

Codificación	P#8.	01/03/2010	Debe	Haber
1	<b>ACTIVO</b>			
1.2	<b>CORRIENTE</b>			
1.2.01	<b>Efectivo</b>			
1.2.01.01	Caja y Bancos	Q	53,760.00	
6	<b>CUENTAS DE ORDEN</b>			
6.1	Depreciacion Acumulada			
6.1.03	Vehiculos	Q	17,550.00	
1	<b>ACTIVO</b>			
1.1	<b>NO CORRIENTE</b>			
1.1.01	<b>Propiedad, planta y Equipo</b>			
1.1.01.04	<b>Vehículo</b>			
1.1.01.04.02	<b>Pick - ups</b>			
1.1.01.04.02.02	Pick - up Isuzu Modelo 2000			Q 65,000.00
2	<b>PASIVO</b>			
2.2	<b>CORRIENTE</b>			
2.2.03	<b>Impuestos por pagar</b>			
2.2.03.01	IVA por pagar			Q 5,760.00
4.2	<b>OTROS INGRESOS</b>			
4.2.01	Ganancia en venta de activo			Q 550.00
	Partida que registra la venta del pick-up Isuzu Modelo 2000, la depreciación acumulada, la ganancia en venta de activo y el impuesto al valor agregado (IVA) correspondiente.	Q	71,310.00	Q 71,310.00

Codificación	P#9.	31/05/2010	Debe	Haber
5	<b>GASTOS DE OPERACIÓN</b>			
5.2.07	<b>Depreciación</b>			
5.2.07.02	Depreciación maquinaria			
5.2.07.02.02	Liviana de construcción	Q	502.50	
6	<b>CUENTAS DE ORDEN</b>			
6.1	<b>Depreciación acumulada</b>			
6.1.02	Maquinaria			Q 502.50
	Partida que registra la depreciación del vibrador subaru M/ 2002 durante los meses de enero a mayo de 2010.	Q	502.50	Q 502.50

Codificación	P#10.	31/05/2010	Debe	Haber
5	<b>GASTOS DE OPERACIÓN</b>			
5.2.17	<b>Baja de activos</b>	Q	4,991.50	
6	<b>CUENTAS DE ORDEN</b>			
6.1	Depreciacion Acumulada			
6.1.02	Maquinaria	Q	1,708.50	
1	<b>ACTIVO</b>			
1.1	<b>NO CORRIENTE</b>			
1.1.01	<b>Propiedad, planta y equipo</b>			
1.1.01.03	Maquinaria			
1.1.01.03.02	<b>Liviana de construcción</b>			
1.1.01.03.02.06	Vibrador Subaru 2002 MLV1			Q 6,700.00
	Partida que registra la baja en cuentas de la maquinaria liviana de construcción (vibrador subaru M/ 2002) por daños irreparables, la cual se reconoce como gasto del período	Q	6,700.00	Q 6,700.00

**INMOBILIARIA GENERAL S. A.**  
**PARTIDAS CONTABLES AÑO 2010**

Codificación	P#11.	30/06/2010	Debe	Haber
1	<b>ACTIVO</b>			
1.1	<b>NO CORRIENTE</b>			
1.1.01	<b>Propiedad, planta y Equipo</b>			
1.1.01.06	<b>Equipo de Computación</b>			
1.1.01.06.04	Reguladores de voltaje	Q	3,750.00	
1.1.01.06.01	Computadoras			
1.1.01.06.01.01	Portatiles	Q	13,000.00	
1.1.01.06.05	Otros			
1.1.01.06.05.01	Cámara fotográfica profesional	Q	3,125.00	
1.1.01.06.03	Equipo de proyección			
1.1.01.06.03.01	Cañonera marca Dell	Q	7,900.00	
1.2	<b>CORRIENTE</b>			
1.2.04	<b>Impuestos</b>			
1.2.04.01	IVA por cobrar	Q	3,333.00	
1	<b>ACTIVO</b>			
1.2	<b>CORRIENTE</b>			
1.2.01	<b>Efectivo</b>			
1.2.01.01	Caja y Bancos			Q 31,108.00
	Registro de las adquisiciones de equipo de computación y del impuesto al valor agregado (IVA) correspondiente.	Q	31,108.00	Q 31,108.00

Codificación	P#12.	01/10/2010	Debe	Haber
1	<b>ACTIVO</b>			
1.1	<b>NO CORRIENTE</b>			
1.1.01	<b>Propiedad, planta y Equipo</b>			
1.1.01.03	<b>Maquinaria</b>			
1.1.01.03.02	<b>Liviana de construcción</b>			
1.1.01.03.02.01	Mezcladora pequeña piquersa 2001 MLPP1	Q	8,150.00	
1.1.01.03.02.02	Mezcladora pequeña piquersa 2001 MLPP2	Q	8,150.00	
1.1.01.03.02.23	Vibro compactadora personal Cat 2009 EC8 MLVC1	Q	14,000.00	
1.1.01.03.02.24	Vibro compactadora personal Cat 2009 EC8 MLVC2	Q	14,000.00	
1.1.01.03.02.25	Vibro compactadora personal Cat 2009 EC8 MLVC3	Q	14,000.00	
1.2	<b>CORRIENTE</b>			
1.2.04	<b>IMPUESTOS</b>			
1.2.04.01	IVA por Cobrar	Q	6,996.00	
1	<b>ACTIVO</b>			
1.2	<b>CORRIENTE</b>			
1.2.01	<b>Efectivo</b>			
1.2.01.01	Caja y Bancos			Q 65,296.00
	Registro de las adquisiciones de maquinaria el cual incluye el gasto de flete como parte del costo del activo y del impuesto al valor agregado (IVA) correspondiente	Q	65,296.00	Q 65,296.00

**INMOBILIARIA GENERAL S. A.**  
**PARTIDAS CONTABLES AÑO 2010**

Codificación	P#13.	01/12/2010	Debe	Haber
5	<b>GASTOS DE OPERACIÓN</b>			
5.2.07	<b>Depreciaciones</b>			
5.2.07.01	<b>Depreciación propiedad, planta y equipo</b>			
5.2.07.01	Edificios		Q 69,475.00	
5.2.07.02	Maquinaria			
5.2.07.02.01	Pesada de construcción		Q 269,300.52	
5.2.07.02.02	Liviana de construcción		Q 29,245.50	
5.2.07.03	Vehículos		Q 119,616.00	
5.2.07.04	Mobiliario y equipo		Q 16,226.10	
5.2.07.05	Equipo de computación		Q 30,401.25	
6	<b>CUENTAS DE ORDEN</b>			
6.1	<b>Depreciación Acumulada</b>			
6.1.01	Edificios			Q 69,475.00
6.1.02	Maquinaria			Q 298,546.02
6.1.03	Vehículos			Q 119,616.00
6.1.04	Mobiliario y equipo			Q 16,226.10
6.1.05	Equipo de computación			Q 30,401.25
	Registro de las depreciaciones correspondientes a la propiedad, planta y equipo durante el período.		Q 534,264.37	Q 534,264.37

Codificación	P#14.	31/12/2010	Debe	Haber
5	<b>GASTOS DE OPERACIÓN</b>			
5.2.18	<b>Deterioro del valor</b>		Q 1,000.00	
1	<b>ACTIVO</b>			
1.1	<b>NO CORRIENTE</b>			
1.1.01	<b>Propiedad, planta y equipo</b>			
1.1.01.06	<b>Equipo de computación</b>			
1.1.01.06.05	Otros			
1.1.01.06.05.01	Cámara fotográfica			Q 1,000.00
	Partida que registra el deterioro del valor que sufrió la cámara fotográfica adquirida el 30 de junio de 2010 por el modelo no existente en el mercado, el cual se registra como gasto del período.		Q 1,000.00	Q 1,000.00

**Nota:** Por presentación las partidas de depreciación se efectúan al final del año (Ver anexo 2)

## 5.7.2 Partidas contables durante el año 2011

A continuación se presentan las partidas contables relacionadas con la propiedad, planta y equipo durante el año 2011.

a) Registro de las adquisiciones.

Cantidad	Concepto	Fecha de Adquisición	Precio unitario	Total
<b>EDIFICIO</b>				
1	Sala de ventas (Construcción y terreno)	01/01/2011	Q 392,000.00	Q 392,000.00
	Gastos legales	01/01/2011	Q 24,640.00	Q 24,640.00
	Reparación y mantenimiento	01/01/2011	Q 22,400.00	Q 22,400.00
	<b>Total</b>			<b>Q 439,040.00</b>
<b>MAQUINARIA</b>				
2	Taladora personal	01/11/2011	Q 12,320.00	Q 24,640.00
	Gastos de Flete	01/11/2011		Q 112.00
	<b>Total</b>			<b>Q 24,752.00</b>
<b>VEHÍCULOS</b>				
1	Motocicleta Honda M/2006	01/04/2011	Q 24,640.00	Q 24,640.00
1	Camión Isuzu 5 toneladas M/2000	01/06/2011	Q 67,200.00	Q 67,200.00
	<b>Total</b>			<b>Q 91,840.00</b>

La inmobiliaria adquirió una sala de ventas y el terreno en la cual se encuentra y determinó como vida útil del edificio: 25 años desde la fecha de adquisición.

b) Registro de la depreciación anual correspondiente.

### Otros registros

- El 31 de mayo de 2011 se realizó mantenimiento y reparación a la maquinaria por un valor de Q.44,800.00.
- El 1 de julio de 2011 se vendió el automóvil Hyundai Getz 2005 a un precio de Q.50,400.00.
- Al finalizar el año 2011 se realizó un estudio de deterioro del valor el cual mostro que los andamios metálicos adquiridos el 30 de septiembre de 2009 han sufrido de daños físicos y obsolescencia por lo que la entidad decide darlos de baja.

**INMOBILIARIA GENERAL S. A**  
**PARTIDAS CONTABLES AÑO 2011**

Codificación	P#15.	01/01/2011	Debe	Haber
1	<b>ACTIVO</b>			
1.1	<b>NO CORRIENTE</b>			
1.1.01	<b>Propiedad, planta y Equipo</b>			
1.1.01.01	<b>Terrenos</b>			
1.1.01.01.03	<b>Otros (terrenos)</b>			
1.1.01.01.03.01	Terreno	Q	117,600.00	
1.1.01.02	<b>Edificios</b>			
1.1.01.02.04	Sala de ventas (Construcción)	Q	274,400.00	
1.2	<b>CORRIENTE</b>			
1.2.04	<b>Impuestos</b>			
1.2.04.01	IVA por cobrar	Q	47,040.00	
1	<b>ACTIVO</b>			
1.2	<b>CORRIENTE</b>			
1.2.01	<b>Efectivo</b>			
1.2.01.01	Caja y Bancos			Q 439,040.00
	Registro de la adquisición de una sala de ventas y el terreno en el cual se encuentra, formando parte del costo del inmueble los gastos legales y de reparación y mantenimiento.	Q	439,040.00	Q 439,040.00

Codificación	P#16.	01/04/2011	Debe	Haber
1	<b>ACTIVO</b>			
1.1	<b>NO CORRIENTE</b>			
1.1.01	<b>Propiedad, planta y Equipo</b>			
1.1.01.04	<b>Vehículo</b>			
1.1.01.04.04	Motocicleta			
1.1.01.04.04.05	Motocicleta Honda M/2006	Q	22,000.00	
1.2	<b>CORRIENTE</b>			
1.2.04	<b>Impuestos</b>			
1.2.04.01	IVA por cobrar	Q	2,640.00	
1	<b>ACTIVO</b>			
1.2	<b>CORRIENTE</b>			
1.2.01	<b>Efectivo</b>			
1.2.01.01	Caja y Bancos			Q 24,640.00
	Registro de la compra de una Motocicleta Honda M/2005 y del impuesto al valor agregado (I.V.A.) correspondiente	Q	24,640.00	Q 24,640.00

Codificación	P#17.	31/05/2011	Debe	Haber
5	<b>GASTOS DE OPERACIÓN</b>			
5.2.18	<b>Reparación y mantenimiento de maquinaria</b>	Q	40,000.00	
1	<b>ACTIVO</b>			
1.2	<b>CORRIENTE</b>			
1.2.04	<b>Impuestos</b>			
1.2.04.01	IVA por cobrar	Q	4,800.00	
1	<b>ACTIVO</b>			
1.2	<b>CORRIENTE</b>			
1.2.01	<b>Efectivo</b>			
1.2.01.01	Caja y Bancos			Q 44,800.00
	Partida que registra los gastos del período correspondientes a reparación y mantenimiento de maquinaria y el impuesto al valor agregado (IVA) correspondiente.	Q	44,800.00	Q 44,800.00

**INMOBILIARIA GENERAL S. A.**  
**PARTIDAS CONTABLES AÑO 2010**

Codificación	P#18.	01/06/2011	Debe	Haber
1	<b>ACTIVO</b>			
1.1	<b>NO CORRIENTE</b>			
1.1.01	<b>Propiedad, planta y Equipo</b>			
1.1.01.04	<b>Vehículo</b>			
1.1.01.04.01	<b>Camiones</b>			
1.1.01.04.01.05	Camión Isuzu 5 toneladas M/2000	Q	60,000.00	
1.2	<b>CORRIENTE</b>			
1.2.04	<b>Impuestos</b>			
1.2.04.01	IVA por cobrar			
1	<b>ACTIVO</b>	Q	7,200.00	
1.2	<b>CORRIENTE</b>			
1.2.01	<b>Efectivo</b>			
1.2.01.01	Caja y Bancos			Q 67,200.00
	Registro de la compra de un Camión Isuzu de 5 toneladas M/2006 y del impuesto al valor agregado (IVA) correspondiente.	Q	67,200.00	Q 67,200.00

Codificación	P#19.	30/06/2011	Debe	Haber
5	<b>GASTOS DE OPERACIÓN</b>			
5.2.07	<b>Depreciaciones</b>			
5.2.07.03	<b>Vehículo</b>			
6	<b>CUENTAS DE ORDEN</b>	Q	4,500.00	
6.1	Depreciación acumulada			
6.1.03	Vehículo			Q 4,500.00
	Partida que registra la depreciación correspondiente al año 2010 del automovil Hyundai Getz M/2005.	Q	4,500.00	Q 4,500.00

Codificación	P#20.	01/07/2011	Debe	Haber
1	<b>ACTIVO</b>			
1.2	<b>CORRIENTE</b>			
1.2.01	<b>Efectivo</b>			
1.2.01.01	Caja y Bancos	Q	50,400.00	
6	<b>CUENTAS DE ORDEN</b>			
6.1	Depreciacion Acumulada			
6.1.03	Vehículos	Q	13,500.00	
1	<b>ACTIVO</b>			
1.1	<b>NO CORRIENTE</b>			
1.1.01	<b>Propiedad, planta y Equipo</b>			
1.1.01.04	<b>Vehículo</b>			
1.1.01.04.03	<b>Automoviles</b>			
1.1.01.04.03.01	Automóvil Hyundai Guetz M/2006			Q 50,000.00
2	<b>PASIVO</b>			
2.2	<b>CORRIENTE</b>			
2.2.03	<b>Impuestos por pagar</b>			
2.2.03.01	IVA por pagar			Q 5,400.00
4.2	<b>OTROS INGRESOS</b>			
4.2.01	Ganancia en venta de activos			Q 8,500.00
	Partida que la venta del automovil Hyundai Getz M/2005, la ganancia en venta de activos y el impuesto al valor agregado correspondiente.	Q	63,900.00	Q 63,900.00



**INMOBILIARIA GENERAL S. A.**  
**PARTIDAS CONTABLES AÑO 2011**

Codificación	P#21.	01/11/2011	Debe	Haber
1	<b>ACTIVO</b>			
1.1	<b>NO CORRIENTE</b>			
1.1.01	<b>Propiedad, planta y Equipo</b>			
1.1.01.03	<b>Maquinaria</b>			
1.1.01.03.02	<b>Liviana de construcción</b>			
1.1.01.03.02.26	Taladora personal MLTP1	Q	11,050.00	
1.1.01.03.02.27	Taladora personal MLTP2	Q	11,050.00	
1.2	<b>CORRIENTE</b>			
1.2.04	<b>Impuestos</b>			
1.2.04.01	IVA por cobrar	Q	2,652.00	
1	<b>ACTIVO</b>			
1.2	<b>CORRIENTE</b>			
1.2.01	<b>Efectivo</b>			
1.2.01.01	Caja y Bancos			Q 24,752.00
	Registro de la compra de dos taladoras personales y del impuesto al valor agregado (IVA) correspondiente.	Q	24,752.00	Q 24,752.00

Codificación	P#22.	31/12/2011	Debe	Haber
5	<b>GASTOS DE OPERACIÓN</b>			
5.2.07	<b>Depreciaciones</b>			
5.2.07.01	<b>Depreciación propiedad, planta y equipo</b>			
5.2.07.01	Edificios	Q	80,451.00	
5.2.07.02	Maquinaria			
5.2.07.02.01	Pesada de construcción	Q	273,135.06	
5.2.07.02.02	Liviana de construcción	Q	38,985.00	
5.2.07.03	Vehículos	Q	122,580.00	
5.2.07.04	Mobiliario y equipo	Q	12,432.60	
5.2.07.05	Equipo de computación	Q	26,640.00	
6	<b>CUENTAS DE ORDEN</b>			
6.1	<b>Depreciación Acumulada</b>			
6.1.01	Edificios			Q 80,451.00
6.1.02	Maquinaria			Q 312,120.06
6.1.03	Vehículos			Q 122,580.00
6.1.04	Mobiliario y equipo			Q 12,432.60
6.1.05	Equipo de computación			Q 26,640.00
	Registro de las depreciaciones correspondientes a la propiedad, planta y equipo durante el período.	Q	554,223.66	Q 554,223.66

**Nota:** Por presentación las partidas de depreciación se efectúan al final del año (Ver anexo 2)

**INMOBILIARIA GENERAL S. A.**  
**PARTIDAS CONTABLES AÑO 2011**

Codificación	P#23. 31/12/2011	Debe	Haber
5	<b>GASTOS DE OPERACIÓN</b>		
5.1.15	<b>Baja en cuentas</b>	Q 10,710.00	
6	<b>CUENTAS DE ORDEN</b>		
6.1	<b>Depreciación acumulada</b>		
6.1.02	Maquinaria	Q 7,290.00	
1	<b>ACTIVO</b>		
1.1	<b>No Corriente</b>		
1.1.01	<b>Propiedad, planta y equipo</b>		
1.1.01.03	<b>Maquinaria</b>		
1.1.01.03.02	<b>Liviana de construcción</b>		
1.1.01.03.02.09	Andamios metálicos AN1		Q 1,500.00
1.1.01.03.02.10	Andamios metálicos AN2		Q 1,500.00
1.1.01.03.02.11	Andamios metálicos AN3		Q 1,500.00
1.1.01.03.02.12	Andamios metálicos AN4		Q 1,500.00
1.1.01.03.02.13	Andamios metálicos AN5		Q 1,500.00
1.1.01.03.02.14	Andamios metálicos AN6		Q 1,500.00
1.1.01.03.02.15	Andamios metálicos AN7		Q 1,500.00
1.1.01.03.02.16	Andamios metálicos AN8		Q 1,500.00
1.1.01.03.02.17	Andamios metálicos AN9		Q 1,500.00
1.1.01.03.02.18	Andamios metálicos AN10		Q 1,500.00
1.1.01.03.02.19	Andamios metálicos AN11		Q 1,500.00
1.1.01.03.02.20	Andamios metálicos AN12		Q 1,500.00
	Partida que registra la baja en cuentas de los andamios correspondientes a la maquinaria liviana de construcción por daños irreparables, la cual se reconoce como gasto del período	Q 18,000.00	Q 18,000.00

## 5.8 Presentación con base a NIIF para las PYMES del rubro de propiedad, planta y equipo

A continuación se presentan de forma comparativa los movimientos de propiedad, planta y equipo durante el primer período comparativo de adopción de la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Empresas, correspondiente al 1 de enero al 31 de diciembre del 2010.

**PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**  
**BASE DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN NIIF PARA LAS PYMES**  
**DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010**

Concepto	Terrenos	Edificios	Maquinaria	Vehículos	Mobiliario y Equipo	Equipo de Computación	Total
<b>Propiedad, planta y equipo</b>							
<b>Al 31 de diciembre de 2009 (fecha de transición)</b>	<b>Q1,720,500.00</b>	<b>Q 988,575.00</b>	<b>Q2,620,802.60</b>	<b>Q 439,725.00</b>	<b>Q 41,034.30</b>	<b>Q 58,477.50</b>	<b>Q5,869,114.40</b>
Adiciones durante el año	Q -	Q -	Q 58,300.00	Q 87,500.00	Q 25,600.00	Q 27,775.00	Q 199,175.00
Disposiciones durante el año	Q -	Q -	Q -	Q (47,450.00)	Q -	Q -	Q (47,450.00)
Baja en cuentas durante el año	Q -	Q -	Q (4,991.50)				Q (4,991.50)
<b>Suma</b>	<b>Q1,720,500.00</b>	<b>Q 988,575.00</b>	<b>Q2,674,111.10</b>	<b>Q 479,775.00</b>	<b>Q 66,634.30</b>	<b>Q 86,252.50</b>	<b>Q6,015,847.90</b>
<b>Depreciación y deterioro del valor</b>							
Depreciación anual	Q -	Q (69,475.00)	Q (298,546.02)	Q (119,616.00)	Q (16,226.10)	Q (30,401.25)	Q (534,264.37)
Deterioro del valor	Q -	Q -	Q -	Q -	Q -	Q (1,000.00)	Q (1,000.00)
Menos depreciación acumulada de activos dispuestos o baja en cuentas	Q -	Q -	Q (1,708.50)	Q -	Q -	Q -	Q (1,708.50)
<b>31 de diciembre de 2010</b>	<b>Q1,720,500.00</b>	<b>Q 919,100.00</b>	<b>Q2,373,856.58</b>	<b>Q 360,159.00</b>	<b>Q 50,408.20</b>	<b>Q 54,851.25</b>	<b>Q5,478,875.03</b>

Presentación de los movimientos referentes al rubro de propiedad, planta y equipo durante el segundo período que corresponde a la adopción, es decir el año finalizado al 31 de diciembre de 2011, los cuales forman parte de los primeros estados financieros de la Inmobiliaria General S. A. que cumplen con la NIIF para las PYMES.

**INMOBILIARIA GENERAL S. A.**  
**PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**  
**BASE DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN NIIF PARA LAS PYMES**  
**DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011**

Concepto	Terrenos	Edificios	Maquinaria	Vehículos	Mobiliario y Equipo	Equipo de Computación	Total
<b>Propiedad, planta y equipo</b>							
<b>Al 1 de enero de 2011</b>	<b>Q1,720,500.00</b>	<b>Q 919,100.00</b>	<b>Q2,373,856.58</b>	<b>Q 360,159.00</b>	<b>Q 50,408.20</b>	<b>Q 54,851.25</b>	<b>Q5,478,875.03</b>
Adiciones durante el año	Q 117,600.00	Q 274,400.00	Q 22,100.00	Q 82,000.00	Q -		Q 496,100.00
Disposiciones durante el año	Q -	Q -	Q -	Q (36,500.00)	Q -	Q -	Q (36,500.00)
Baja en cuentas durante el año	Q -	Q -	Q (10,710.00)				Q (10,710.00)
<b>Suma</b>	<b>Q1,838,100.00</b>	<b>Q1,193,500.00</b>	<b>Q2,385,246.58</b>	<b>Q 405,659.00</b>	<b>Q 50,408.20</b>	<b>Q 54,851.25</b>	<b>Q5,927,765.03</b>
<b>Depreciación y deterioro del valor</b>							
Depreciación anual	Q -	Q (80,451.00)	Q (312,120.06)	Q (122,580.00)	Q (12,432.60)	Q (26,640.00)	Q (554,223.66)
Deterioro del valor	Q -	Q -	Q -	Q -	Q -	Q -	Q -
Menos depreciación acumulada de activos dispuestos o baja en cuentas	Q -	Q -	Q (7,290.00)		Q -	Q -	Q (7,290.00)
<b>31 de diciembre de 2011</b>	<b>Q1,838,100.00</b>	<b>Q1,113,049.00</b>	<b>Q2,065,836.52</b>	<b>Q 283,079.00</b>	<b>Q 37,975.60</b>	<b>Q 28,211.25</b>	<b>Q5,366,251.37</b>

## **5.9 Primer estado de situación financiera, estado de resultados y estado de flujos de efectivo de la Inmobiliaria General S. A. conforme a NIIF para las PYMES**

A continuación se presenta el primer estado de situación, estado de resultados integral, estado de flujos de efectivo y notas explicativas de la empresa inmobiliaria desarrolladora de proyectos habitacionales privados con énfasis en el rubro de propiedad, planta y equipo que cumplen con lo que establece la NIIF para las PYMES, para el año finalizado al 31 de diciembre de 2011.

El cual incluye:

- Información comparativa en relación con el período comparable anterior más reciente, es decir año 2010.
- Una declaración explícita y sin reservas del cumplimiento con la NIIF para las PYMES.
- Una explicación del impacto de la transición de un marco contable anterior a la NIIF para las PYMES principalmente en el rubro de propiedad, planta y equipo.

**Nota:** La NIIF para las PYMES no requiere que en el primer balance de situación general se presenten las cifras provenientes de la conciliación realizada a la fecha de transición, es decir año 2009, en el actual caso práctico se muestra la columna para dar a conocer gráficamente las variaciones existentes de un período a otro.

## 5.9.1 Estado de situación financiera

**INMOBILIARIA GENERAL S. A.**  
**Estado de Situación Financiera**  
**Base de Preparación y Presentación NIIF para las PYMES**  
**Al 31 de diciembre de 2011**  
**(Cifras en Quetzales)**

<u>ACTIVOS</u>	Fecha de Transición 2009	%	Año de Comparación 2010	%	Primer Estado de Situación Financiera 2011	%
<b>NO CORRIENTE</b>						
<b>Propiedad, planta y equipo</b>	<b>5,869,115.00</b>	<b>28.42</b>	<b>5,478,875.00</b>	<b>28.56</b>	<b>5,366,251.00</b>	<b>32.02</b>
Inversiones	488,351.00	2.37	774,581.00	4.04	965,750.00	5.76
Activos intangibles (neto)	126,240.00	0.61	113,616.00	0.59	352,254.00	2.10
IVA crédito fiscal (neto)	174,070.00	0.84	391,496.00	2.04	781,160.00	4.66
<b>Total activo no corriente</b>	<b>6,657,776.00</b>	<b>32.24</b>	<b>6,758,568.00</b>	<b>35.23</b>	<b>7,465,415.00</b>	<b>44.54</b>
<b>CORRIENTE</b>						
Efectivo	339,036.00	1.64	415,141.00	2.17	1,087,847.00	6.49
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	5,986,572.00	29.00	5,088,953.00	26.53	2,707,530.00	16.15
Inventarios	7,664,500.00	37.12	6,919,050.00	36.07	5,500,001.00	32.82
<b>Total activo corriente</b>	<b>13,990,108.00</b>	<b>67.76</b>	<b>12,423,144.00</b>	<b>64.77</b>	<b>9,295,378.00</b>	<b>55.46</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>20,647,884.00</b>	<b>100.00</b>	<b>19,181,712.00</b>	<b>100.00</b>	<b>16,760,793.00</b>	<b>100.00</b>
<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>						
<b>NO CORRIENTE</b>						
Financiamiento a largo plazo	6,927,740.00	33.55	7,939,500.00	41.39	7,442,500.00	44.40
<b>Total pasivos no corrientes</b>	<b>6,927,740.00</b>	<b>33.55</b>	<b>7,939,500.00</b>	<b>41.39</b>	<b>7,442,500.00</b>	<b>44.40</b>
<b>CORRIENTE</b>						
Financiamiento a corto plazo	384,240.00	1.86	129,601.00	0.67	102,500.00	0.61
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	3,235,276.00	15.67	2,285,830.00	11.92	1,998,900.00	11.93
Cuentas por pagar no comerciales	1,760,754.00	8.53	1,496,267.00	7.80	1,212,014.00	7.23
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>5,380,270.00</b>	<b>26.06</b>	<b>3,911,698.00</b>	<b>20.39</b>	<b>3,313,414.00</b>	<b>19.77</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>12,308,010.00</b>	<b>59.61</b>	<b>11,851,198.00</b>	<b>61.78</b>	<b>10,755,914.00</b>	<b>64.17</b>
<b>PATRIMONIO</b>						
Capital en acciones	3,186,670.00	15.43	2,550,000.00	13.30	1,600,000.00	9.55
Superavit por revaluación	4,043,500.00	19.58	3,684,500.00	19.21	3,340,860.00	19.93
Reserva legal	87,769.00	0.43	122,554.00	0.64	163,967.00	0.98
Utilidades retenidas	469,045.00	2.27	477,760.00	2.49	489,760.00	2.92
Utilidad neta	552,890.00	2.68	495,700.00	2.58	410,292.00	2.45
<b>Total Capital</b>	<b>8,339,874.00</b>	<b>40.39</b>	<b>7,330,514.00</b>	<b>38.22</b>	<b>6,004,879.00</b>	<b>35.83</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>20,647,884.00</b>	<b>100.00</b>	<b>19,181,712.00</b>	<b>100.00</b>	<b>16,760,793.00</b>	<b>100.00</b>

## 5.9.2 Estado de resultados integral

**INMOBILIARIA GENERAL S. A.**  
**Estado de Resultados Integral**  
**Base de Preparación y Presentación NIIF para las PYMES**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2010**  
**(Cifras en Quetzales)**

	Fecha de Transición 2009	Año de Comparación 2010	Primer Estado de Resultados Integral 2011
<b>Ingresos por actividades ordinarias</b>	6,023,353.00	8,123,716.00	6,356,677.00
<b>Costo de ventas</b>	(3,640,000.00)	(3,548,575.00)	(4,750,000.00)
<b>Ganancias Brutas</b>	<b>2,383,353.00</b>	<b>4,575,141.00</b>	<b>1,606,677.00</b>
Otros ingresos	399,307.00	383,415.00	660,000.00
Costos de distribución	(474,569.00)	(325,600.00)	(457,055.00)
Gastos de administración	(680,776.00)	(561,000.00)	(501,500.00)
Otros gastos	-	(10,000.00)	(27,100.00)
Costos financieros	(783,852.00)	(3,305,740.00)	(645,100.00)
<b>Ganancia antes de impuestos</b>	<b>843,463.00</b>	<b>756,216.00</b>	<b>635,922.00</b>
<b>Gastos por impuestos</b>			
Reserva legal	42,173.00	37,811.0	31,796.00
Impuesto sobre la renta	248,400.00	222,706.00	187,279.00
<b>Ganancia del año</b>	<b>552,890.00</b>	<b>495,700.00</b>	<b>410,292.00</b>

El Estado de resultados se elaboró tomando en cuenta los gastos de acuerdo a su función. Los únicos cambios en el patrimonio de la entidad durante el año surgen de ganancias y pérdidas del ejercicio, se ha optado por presentar un único estado de resultados integral.

### 5.9.3 Estado de flujos de efectivo

**INMOBILIARIA GENERAL S. A.**  
**Estado de Flujo de Efectivo (Método Directo)**  
**Base de Preparación y Presentación NIIF para las PYMES**  
**Al 31 de diciembre de 2011**

	2010	2011
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación</b>		
Cobros a deudores comerciales	Q 897,619.00	Q 2,381,423.00
Pagos a acreedores comerciales	Q (949,446.00)	Q (286,930.00)
<b>Efectivo generado por las operaciones</b>	<b>Q (51,827.00)</b>	<b>Q 2,094,493.00</b>
Gastos de administración y distribución	Q (886,600.00)	Q (958,555.00)
Pagos no comerciales	Q (264,487.00)	Q (284,253.00)
Impuestos sobre las ganancias pagados	Q (222,706.00)	Q (187,279.00)
<b>Flujos netos de efectivo por actividades de operación</b>	<b>Q (1,425,620.00)</b>	<b>Q 664,406.00</b>
<b>Flujos de efectivo por actividades de inversión</b>		
Adquisición de propiedades, planta y equipo (ver cuadro de integración)	Q (199,175.00)	Q (496,100.00)
Cobros por ventas de propiedades, planta y equipo	Q 47,450.00	Q 36,500.00
Intereses cobrados	Q 383,415.00	Q 660,000.00
<b>Flujos netos de efectivo por actividades de inversión</b>	<b>Q 231,690.00</b>	<b>Q 200,400.00</b>
<b>Flujos de efectivo por actividades de financiación</b>		
Cobros por emisión de capital	Q 636,670.00	Q 950,000.00
Intereses pagados	Q (3,305,740.00)	Q (645,100.00)
Cobro de préstamos tomados a largo plazo	Q 1,011,760.00	
Pago de préstamos tomados a largo plazo		Q (497,000.00)
<b>Flujos netos de efectivo usados por actividades de financiación</b>	<b>Q (1,657,310.00)</b>	<b>Q (192,100.00)</b>
<b>Incremento neto de efectivo y demás equivalentes al efectivo</b>	<b>Q 76,104.00</b>	<b>Q 672,706.00</b>
<b>Efectivo y equivalentes a efectivo al principio del período</b>	<b>Q 339,037.00</b>	<b>Q 415,141.00</b>
<b>Efectivo y equivalentes a efectivo al final del período</b>	<b>Q 415,141.00</b>	<b>Q 1,087,847.00</b>

**Declaración de cumplimiento:** Los estados financieros para el año finalizado al 31 de diciembre de 2011 constituyen el primer conjunto de estados financieros presentados por la INMOBILIARIA GENERAL S. A. que se elaboran de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).



#### **5.9.4 Políticas contables y notas explicativas**

A continuación se presentan las políticas contables y notas explicativas de la Inmobiliaria General S. A. al 31 de diciembre de 2011, que se relacionan a la sección 17, propiedad, planta y equipo.

**Inmobiliaria General S. A.**  
**Políticas contables y notas explicativas**  
**Al 31 de diciembre de 2011**

#### **1. Información general**

La empresa Inmobiliaria General S. A., se organizó el 1 de enero de 1998, de acuerdo a las leyes de la República de Guatemala, el domicilio de su sede social y principal centro de negocios es la ciudad de Guatemala, siendo su principal actividad el desarrollo, construcción y comercialización de proyectos inmobiliarios destinados a vivienda.

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

La base de elaboración y presentación de los estados financieros de la Inmobiliaria General S. A. al 31 de diciembre de 2011, constituyen los primeros estados financieros de la empresa, preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

El ejercicio contable corresponde al período del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.

Los estados financieros son presentados en quetzales (Q.), que corresponde a la moneda funcional y de presentación de la inmobiliaria.

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. (La inmobiliaria presenta este tipo de operaciones principalmente al adquirir la maquinaria pesada).

### **3. Propiedades, planta y equipo**

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada, y se aplica un valor de rescate del 10% sobre el valor de adquisición a todos los activos sujetos a depreciación.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de la vida útil estimada.

La inmobiliaria aplica el método de depreciación de línea recta para los siguientes activos:

- Inmuebles (construcciones)	20 años	=	5% de depreciación
- Sala de ventas (construcción)	25 años	=	4% de depreciación
- Vehículos	5 años	=	20% de depreciación
- Mobiliario y equipo	5 años	=	20% de depreciación
- Equipo de computación	3 años	=	33.33% de depreciación
- Maquinaria liviana de construcción	5 años	=	20% de depreciación

La empresa efectúa la depreciación de la maquinaria pesada de acuerdo al método basado en el uso y el factor a utilizar es horas máquina trabajadas, la inmobiliaria le establece 25,000 horas de vida útil, efectuándose su mantenimiento a cada 2,500 horas y llevándose un programa preventivo de mantenimiento.

Los desembolsos por reparaciones y mantenimiento que no aumentan la vida útil de los bienes se cargan a los resultados del período en que incurren.

### Cuadro de revelaciones de propiedad, planta y equipo

INMOBILIARIA GENERAL S. A.  
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO  
BASE DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN NIIF PARA LAS PYMES  
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

Concepto	Terrenos	Edificios	Maquinaria	Vehículos	Mobiliario y Equipo	Equipo de Computación	Total
<b>Propiedad, planta y equipo</b>							
<b>Al 1 de enero de 2011</b>	<b>Q1,720,500.00</b>	<b>Q 919,100.00</b>	<b>Q2,373,856.58</b>	<b>Q 360,159.00</b>	<b>Q 50,408.20</b>	<b>Q 54,851.25</b>	<b>Q5,478,875.03</b>
Adiciones durante el año	Q 117,600.00	Q 274,400.00	Q 22,100.00	Q 82,000.00	Q -	Q -	Q 496,100.00
Disposiciones durante el año	Q -	Q -	Q -	Q (36,500.00)	Q -	Q -	Q (36,500.00)
Baja en cuentas durante el año	Q -	Q -	Q (10,710.00)				Q (10,710.00)
<b>Suma</b>	<b>Q1,838,100.00</b>	<b>Q1,193,500.00</b>	<b>Q2,385,246.58</b>	<b>Q 405,659.00</b>	<b>Q 50,408.20</b>	<b>Q 54,851.25</b>	<b>Q5,927,765.03</b>
<b>Depreciación y deterioro del valor</b>							
Depreciación anual	Q -	Q (80,451.00)	Q (312,120.06)	Q (122,580.00)	Q (12,432.60)	Q (26,640.00)	Q (554,223.66)
Deterioro del valor	Q -	Q -	Q -	Q -	Q -	Q -	Q -
Menos depreciación acumulada de activos dispuestos o baja en cuentas	Q -	Q -	Q (7,290.00)		Q -	Q -	Q (7,290.00)
<b>31 de diciembre de 2011</b>	<b>Q1,838,100.00</b>	<b>Q1,113,049.00</b>	<b>Q2,065,836.52</b>	<b>Q 283,079.00</b>	<b>Q 37,975.60</b>	<b>Q 28,211.25</b>	<b>Q5,366,251.37</b>

#### 4. Deterioro del valor de los activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisa la propiedad, planta y equipo para determinar si existen indicios de que los activos hayan sufrido una pérdida por deterioro del valor. Si existen indicios de un posible deterioro, se estima y compara el importe recuperable del activo afectado con su importe en libros.

Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable.

## **5. Exenciones aplicadas únicamente en la fecha de transición a la NIIF para las PYMES**

La entidad al adoptar la NIIF para las PYMES utilizó por única vez en la fecha de transición la exención de valor razonable como costo atribuido para medir adecuadamente los inmuebles y con respecto a la maquinaria pesada de construcción la revaluación como costo atribuido, la cual con anterioridad había sido revaluada.

### **5.10 Impacto de la transición de NIIF para las PYMES en la propiedad, planta y equipo y cuentas relacionadas**

Al 31 de diciembre de 2009 el Consejo Directivo de la Inmobiliaria General S. A. decidió adoptar la NIIF para las PYMES, con el objeto de presentar sus primeros estados financieros al 31 de diciembre de 2011 con base a esta nueva normativa contable, anteriormente a la fecha de transición la entidad había presentado sus estados financieros de acuerdo a PCGA y con lo establecido en la ley del impuesto sobre la renta, normativa que proporciona las bases para determinar la utilidad fiscal y en su contenido presenta artículos que regulan lo concerniente al registro de la depreciación de los activos fijos.

La entidad elige presentar información comparativa de un solo año, por lo tanto, la fecha de transición a la NIIF para las PYMES es el 31 de diciembre de 2009; el 1 de enero de 2010 es la fecha que marca el comienzo del primer período en que la entidad presenta información comparativa de acuerdo con esta norma, principalmente en el rubro de propiedad, planta y equipo que integra el balance de situación general y finalmente el año 2011 corresponde el primer año en que la empresa elabora y presenta el rubro en el estado de situación financiera con base a lo que establece la nueva normativa adoptada.

- **Impacto en la propiedad, planta y equipo**

El efecto en el rubro de propiedad, planta y equipo que integra el estado de situación financiera conforme a los valores netos se presenta en el siguiente cuadro:

**COMPARACIÓN DE VALORES NETOS DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO  
ANTES Y DESPUÉS DE LA ADOPCIÓN DE LA NIIF PARA LAS PYMES**

Propiedad, planta y equipo	MARCO DE INFORMACIÓN ANTERIOR		NIIF PARA PYMES	
	P.C.G.A. (31/12/2009)	Fecha de transición (31/12/2009)	Año de comparación (31/12/2010)	Año de presentación (31/12/2011)
Cifras en quetzales (valores netos)	Q 8,190,819.40	Q 5,869,115.00	Q 5,478,875.00	Q 5,366,251.00
Valores porcentuales (valores netos)	45.77%	28.42%	28.56%	32.02%

La propiedad, planta y equipo correspondiente al último período conforme a la base utilizada anteriormente, representa un 45.77% sobre el total de los activos, el cual disminuyó considerablemente luego de la adopción de la NIIF para las PYMES, principalmente por la reclasificación de los terrenos, ya que los mismos se presentaban de manera incorrecta.

Con respecto a las cifras porcentuales que se presentan de forma global en el estado de situación financiera, se observa que desde la fecha de transición hasta la adopción por primera vez de la norma, la propiedad, planta y equipo refleja un aumento, lo cual indica que este rubro es de vital importancia dentro del total de activos fijos que conforman la Inmobiliaria General.

Al analizar las cifras expresadas en quetzales se puede observar una disminución anual que se debe principalmente por la depreciación periódica de los activos y esta tendencia seguirá descendentemente hasta llegar al valor de rescate de los mismos, ya que la NIIF para las PYMES no acepta el método de revaluación.

Con respecto a la medición posterior al reconocimiento, la entidad medirá todos los elementos de propiedad, planta y equipo, al costo menos depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulado, el cual se debe practicar como mínimo una vez al año.

Los costos por mantenimiento o reparación de un elemento de propiedad, planta y equipo se reconocerán en los resultados del período en que incurran.

- **Impacto en los inventarios**

En el caso de los inventarios la principal diferencia es que de acuerdo al giro de operaciones que realiza la inmobiliaria, los terrenos que dispone para la venta se integraron a este rubro, lo cual a la fecha de transición aumentan su valor en libros por la reclasificación de los mismos. A la fecha de transición la entidad decide utilizar el valor razonable como costo atribuido con respecto a los terrenos que dispone, por lo cual en las fechas siguientes la tendencia es a disminuir su valor en cifras y en porcentaje por ventas realizadas.

**COMPARACIÓN DE VALORES NETOS DE INVENTARIO  
ANTES Y DESPUÉS DE LA ADOPCIÓN DE LA NIIF PARA LAS PYMES**

Inventario	MARCO DE INFORMACIÓN ANTERIOR		NIIF PARA PYMES		
	P.C.G.A (31/12/2009)	Fecha de transición (31/12/2009)	Año de comparación (31/12/2010)	Año de presentación (31/12/2011)	
Cifras en quetzales (valores netos)	Q 2,590,000.00	Q 7,664,500.00	Q 6,919,050.00	Q 5,500,001.00	
Valores porcentuales (valores netos)	14.47%	37.12%	36.07%	32.82%	

- Impacto en las utilidades retenidas o ganancias acumuladas**

Los ajustes de las partidas de ingresos y gastos relacionados con transacciones, sucesos o condiciones que surgieron antes de la fecha de transición se reconocen directamente en las utilidades retenidas (ganancias acumuladas).

A la fecha de transición se observa una disminución debido a los ajustes por baja de activos y deterioro del valor.

**COMPARACIÓN DE VALORES NETOS DE UTILIDADES RETENIDAS  
ANTES Y DESPUÉS DE LA ADOPCIÓN DE LA NIIF PARA LAS PYMES**

Utilidades retenidas	MARCO DE INFORMACIÓN ANTERIOR		NIIF PARA PYMES		
	P.C.G.A (31/12/2009)	Fecha de transición (31/12/2009)	Año de comparación (31/12/2010)	Año de presentación (31/12/2011)	
Cifras en quetzales (valores netos)	Q 490,750.00	Q 469,045.00	Q 477,760.00	Q 489,760.00	
Valores porcentuales (valores netos)	2.74%	2.27%	2.49%	2.92%	

- **Impacto en la cuenta de superávit por revaluación**

Es importante mencionar que la NIIF para las PYMES le permite a las entidades que adoptan por primera vez esta norma optar por utilizar una revaluación de la propiedad, planta y equipo únicamente en la fecha de transición como costo atribuido.

A la fecha de transición el principal efecto en el rubro de superávit por revaluación, es el aumento considerable en la cuenta, debido al avalúo que se practicó a los terrenos y edificios que forman parte de los activos de la inmobiliaria.

Finalmente para el año de presentación con base a NIIF para la PYMES la cuenta reconoce una disminución tanto porcentual como en cifras monetarias, debido al movimiento de ventas de dichos activos y la tendencia se proyecta a disminuir en los próximos años, ya que la adopción de esta norma ya no permite la revaluación en ningún caso.

**COMPARACIÓN DE VALORES NETOS DEL SUPERÁVIT POR REVALUACIÓN  
ANTES Y DESPUÉS DE LA ADOPCIÓN DE LA NIIF PARA LAS PYMES**

Utilidades retenidas	MARCO DE INFORMACIÓN ANTERIOR	NIIF PARA PYMES		
	P.C.G.A. (31/12/2009)	Fecha de transición (31/12/2009)	Año de comparación (31/12/2010)	Año de presentación (31/12/2011)
Cifras en quetzales (valores netos)	Q 1,269,000.00	Q 4,043,500.00	Q 3,684,500.00	Q 3,340,860.00
Valores porcentuales (valores netos)	7.09%	19.58%	19.21%	19.93%



- **Impacto en el estado de resultados**

Los ajustes de las partidas de ingresos y gastos en relación a transacciones que surgieron antes de la fecha de transición a la NIIF para las PYMES se reconocieron en la cuenta de utilidades retenidas y las operaciones que se originan a la fecha de comparación y de presentación, es decir las que surgen al momento de adopción de esta norma se reconocen en el resultado del período en que se originaron, este tratamiento logra la representación fiel y la adecuada comparación de la información financiera.

- **Impacto en las políticas contables**

La inmobiliaria al adoptar por primera vez las NIIF para las PYMES, no cambiará retroactivamente la contabilidad llevada según su marco de información financiera anterior, pero al adoptarse este nuevo marco contable existen diferencias y cambios con respecto a las políticas utilizadas con anterioridad.

### **5.11 Análisis del impuesto sobre la renta diferido con relación a la depreciación de la propiedad, planta y equipo (aplicación práctica)**

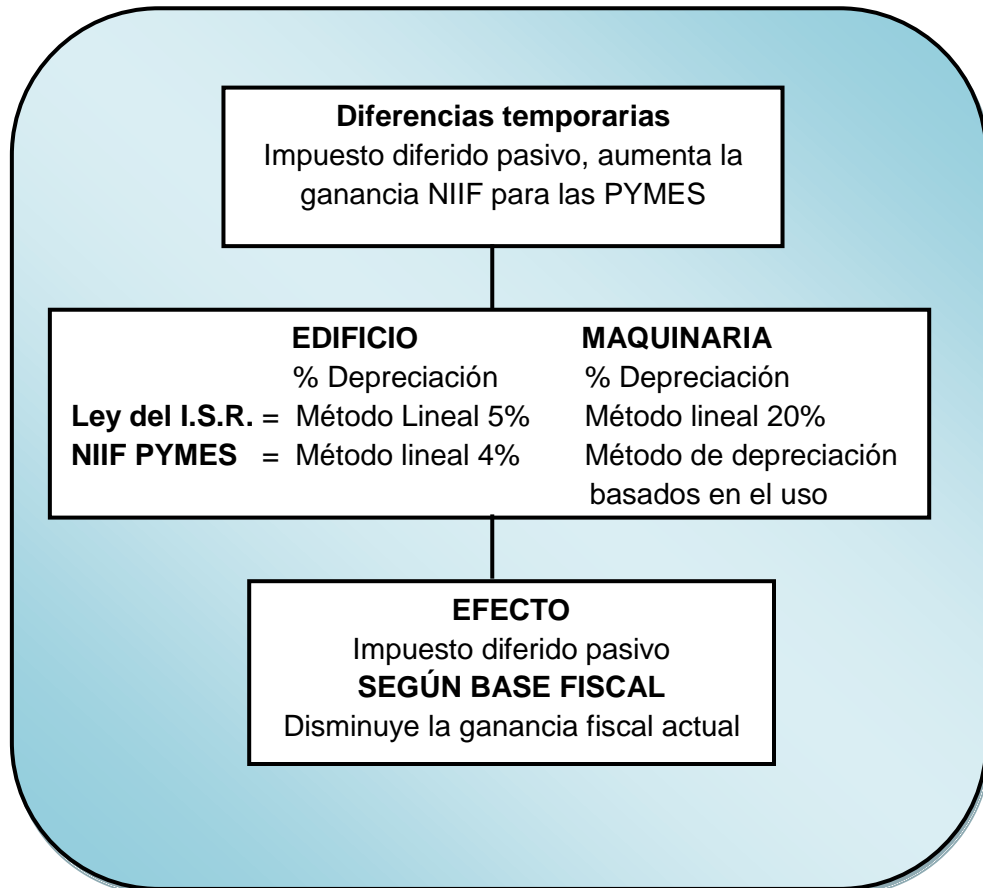
Cuando se aplican las NIIF, ya sean completas o para PYMES, es necesario hacer el estudio correspondiente al impuesto sobre la renta diferido, el cual es el resultado de aplicar el porcentaje de impuesto a las diferencias temporarias resultantes entre la base legal y financiera, como se mencionó en el capítulo anterior la depreciación de los activos fijos tiene un importante efecto con relación al impuesto diferido, ya que existen marcadas diferencias entre una base contable y otra, que principalmente se muestran al variar los métodos de depreciación o cuando se utiliza el método de línea recta y se aplican porcentajes diferentes al que establece el artículo 19 de la ley del impuesto sobre la renta.

Al realizar el estudio de la sección 17 de la NIIF para las PYMES en la Inmobiliaria General S. A., se encontraron como principales diferencias las siguientes:

- Con respecto a los edificios, al adoptarse la NIIF para las PYMES la inmobiliaria utilizó el método de depreciación que más se ajustaba a sus necesidades, en este caso fue el de línea recta, pero específicamente con la sala de ventas adquirida el 1 de enero de 2011, aplicó un porcentaje diferente al establecido en el artículo 19 de la ley del ISR.
- Con relación a la maquinaria pesada de construcción, se determinó que la utilización del método de depreciación de línea recta y aplicándose el porcentaje máximo del 20% anual que establece la ley del impuesto sobre la renta, no refleja adecuadamente el valor real correspondiente a la depreciación, ya que de esta manera los activos estarían expuestos a una depreciación acelerada, presentándose un desgaste mayor en el corto plazo, por tal razón la empresa consideró como mejor opción el método de depreciación basado en el uso y se utilizó el criterio de horas máquinas, de esta forma poder presentar la depreciación adecuada de la maquinaria en los estados financieros.

A continuación se presenta el cuadro de análisis que tiene como objetivo dar a conocer que el efecto resultante al caso práctico, es un impuesto diferido pasivo:

## Cuadro de análisis del impuesto sobre la renta diferido



Fuente: Elaboración Propia

A continuación se presentan los cálculos matemáticos y partidas correspondientes al análisis del impuesto sobre la renta diferido con respecto al edificio y maquinaria que conforman la propiedad, planta y equipo de la empresa Inmobiliaria General S. A.

### Parte 1 (Edificios):

La empresa inmobiliaria adquiere una sala de ventas el 1 de enero de 2011, con valor de Q.392,000.00. El primer año, el gasto financiero por depreciación, fue de Q 10,976.00 (4%) y fiscal de Q 13,720.00 (5%), como puede notarse la variación es de: Q. 2,744.00, la empresa reporta una utilidad financiera antes de impuesto sobre la renta de Q 625,922.00, por lo cual se solicita realizar el análisis del impuesto diferido correspondiente:

**INMOBILIARIA GENERAL S. A.**  
Hoja técnica para el cálculo del impuesto diferido  
al 31 de diciembre de 2011

CONCEPTO	BASE CONTABLE		DIFERENCIAS	IMPUESTO DIFERIDO	PASIVO
	FINANCIERA	FISCAL	TEMPORARIAS		
	NIIF para las PYMES	I.S.R.	ACTIVAS (PASIVAS)		
<b>ACTIVO</b>					
Sala de ventas adquirida (neto)	Q 263,424.00	Q 260,680.00	Q (2,744.00)	Q (850.64)	Q (850.64)
Depreciación anual	Q 10,976.00	Q 13,720.00	Q (2,744.00)		
Utilidad Antes del ISR	Q 625,922.00	Q 623,178.00	Q (2,744.00)		
ISR 31%	Q 194,035.82	Q 193,185.18	Q (850.64)	Q (850.64)	Q (850.64)

- a) La utilidad financiera es mayor, dado que se está reconociendo un gasto por Q.2,744.00 ya que la depreciación es menor.
  
- b) El efecto es un impuesto diferido pasivo lo cual genera que la ganancia fiscal en el año disminuya.

### Registro contable:

	FISCAL		FINANCIERA	
Impuesto sobre la renta	Q 193,185.18		Q 194,035.82	
ISR diferido pasivo				Q 850.64
Caja y bancos		Q 193,185.18		Q 193,185.18
Registro del impuesto sobre la renta del período	Q 193,185.18	Q 193,185.18	Q 194,035.82	Q 194,035.82

## Parte 2 (Maquinaria pesada de construcción):

La maquinaria pesada de construcción, según base financiera utiliza el método de depreciación basado en el uso, utilizándose como base de cálculo las horas maquina producidas y con respecto a la base fiscal, el método lineal con el porcentaje máximo que establece la ley del impuesto sobre la renta.

La maquinaria pesada de construcción registra para el primer año de adopción de la NIIF para las PYMES un gasto financiero por depreciación de Q.273,135.06 (método basado en horas maquina producidas) y fiscal de Q. 488,116.00 (método lineal 20% anual) produciendo una variación de Q. 214,980.94. La empresa reporta una utilidad financiera antes de impuesto sobre la renta de Q 625,922.00, por lo que es necesario analizar el efecto del impuesto diferido correspondiente:

**INMOBILIARIA GENERAL S. A.**  
**Hoja técnica para el cálculo del impuesto diferido**  
**al 31 de diciembre de 2011**

CONCEPTO	BASE CONTABLE		DIFERENCIAS TEMPORARIAS ACTIVAS (PASIVAS)	IMPUESTO DIFERIDO	PASIVO
	FINANCIERA NIIF para las PYMES	FISCAL I.S.R.			
<b>ACTIVO</b>					
Maquinaria Pesada de Construcción					
Depreciación anual	Q 273,135.06	Q 488,116.00	Q (214,980.94)	Q (66,644.09)	Q (66,644.09)
Utilidad Antes del ISR	Q 625,922.00	Q 410,941.06	Q (214,980.94)		
ISR 31%	Q 194,035.82	Q 127,391.73	Q (66,644.09)	Q (66,644.09)	Q (66,644.09)

- a) La utilidad financiera es mayor, dado que se está reconociendo un gasto por Q.214,980.94 ya que la depreciación es menor.
- b) El efecto es un impuesto diferido pasivo lo cual genera que la ganancia fiscal en el año disminuya.

**Registro Contable:**

	<b>FISCAL</b>		<b>FINANCIERA</b>	
Impuesto sobre la renta	Q 127,391.73		Q 194,035.82	
ISR diferido pasivo				Q 66,644.09
Caja y bancos		Q 127,391.73		Q 127,391.73
Registro del impuesto sobre la renta del período	<u>Q 127,391.73</u>	<u>Q 127,391.73</u>	<u>Q 194,035.82</u>	<u>Q 194,035.82</u>

Para efectos del caso práctico se puede establecer que el desgaste de los activos fijos es menor al porcentaje que indica la ley del impuesto sobre la renta, por lo que se debe considerar como gasto no deducible la diferencia a dicho porcentaje, el cual se denomina "diferencia temporal deducible" la cual genera ISR diferido "pasivo", que en el período actual disminuye la ganancia fiscal.

## CONCLUSIONES

1. Las empresas inmobiliarias desarrolladoras de proyectos habitacionales privados permiten cubrir la necesidad de vivienda de la población que carece de estos bienes o desea invertir en ellos por medio de financiamiento propio o externo.
2. Las pequeñas y medianas empresas tienen un papel muy importante en la economía de todo país, existen diferentes criterios para su clasificación, sin embargo la NIIF para las PYMES las define como todas aquellas entidades que se caracterizan por no tener la obligación de rendir cuentas ante un mercado público, ya sea una bolsa de valores nacional o extranjera y que publican estados financieros con propósito de información general para usuarios externos.
3. La decisión de adoptar las NIIF para las PYMES como base contable para la elaboración y presentación de información financiera corresponde a la empresa y recae en el órgano de administración o gobierno de la misma, quienes a la vez tienen la responsabilidad de elaborar y presentar estados financieros de forma adecuada al entorno global.
4. La importancia del análisis e interpretación de la sección 17 propiedad, planta y equipo de la NIIF para las PYMES es establecer el procedimiento contable para el adecuado reconocimiento, medición y presentación de los activos que conforman esta sección, de forma que los usuarios de los estados financieros puedan conocer adecuadamente el monto de la inversión, el rendimiento y los cambios que hayan sufrido.

5. La sección 17 de la NIIF para las PYMES difiere principalmente con la Norma Internacional de Contabilidad número 16 y lo establecido en la Ley del Impuesto Sobre la Renta, en que este marco contable no permite la opción de revaluación de los activos que conforman la propiedad, planta y equipo a excepción de utilizar la revaluación como costo atribuido únicamente en la fecha de transición.
  
6. Las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas representan un conjunto de reglas u ordenamientos que tienen como objetivo la homogeneización contable y financiera de las empresas, a nivel nacional e internacional; en Guatemala dicha adopción no ha sido muy notable, principalmente por falta de conocimiento, divulgación y por su reciente emisión.



## RECOMENDACIONES

1. Las empresas inmobiliarias desarrolladoras de proyectos habitacionales privados deben observar normativas contables vigentes y adecuadas al giro normal de sus operaciones, con el objetivo de llevar un control adecuado de los distintos rubros que integran sus estados financieros y así la administración y usuarios externos puedan conocer la situación real de la empresa.
2. Las pequeñas y medianas empresas deben considerar que la NIIF para las PYMES es un marco contable reconocido a nivel nacional e internacional que proporciona lineamientos para la realización de estados financieros de acuerdo a las características y actividades que desarrollan este tipo de empresas.
3. Las empresas y órganos responsables deben conocer que la adopción e implementación de la NIIF para las PYMES por primera vez, es un proceso que necesita ser adecuadamente planificado y gestionado, el cual no debe establecerse a la ligera como un simple cambio en políticas contables y en presentación de los estados financieros, por lo tanto, antes de iniciar el proceso de adopción es recomendable hacer un estudio perspicaz del tipo de empresa y que efectos presenta a corto, mediano y largo plazo.

4. Las pequeñas y medianas entidades que apliquen la NIIF para las PYMES deben observar la sección 17 “propiedad, planta y equipo”, para la presentación adecuada de los activos que integran este rubro en los estados financieros, haciendo énfasis en el manejo de los componentes del costo en el reconocimiento inicial y posterior, permuta de activos, métodos de depreciación, deterioro del valor, baja en cuentas y demás aspectos importantes a revelar para una correcta contabilización.
5. Las pequeñas y medianas empresas al momento de adoptar por primera vez la NIIF para las PYMES deben considerar utilizar la exención de revaluación o valor razonable como costo atribuido permitida únicamente en la fecha de transición para presentar los elementos de propiedad, planta y equipo a valores actuales que serán punto de partida para la contabilización de acuerdo a esta norma.
6. Los Contadores Públicos y Auditores y futuros profesionales de las ciencias económicas deben mantenerse actualizados, poseer amplios conocimientos y contar con la preparación profesional para la interpretación y análisis del registro de información financiera con respecto a NIIF para las PYMES en cada uno de los planteamientos exigidos por la norma, por su reciente emisión se recomienda tener una práctica continua y la asistencia a congresos, seminarios o conferencias que ayuden a la divulgación de la normativa contable.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

### TEXTOS CONSULTADOS

1. BANCO MUNDIAL, Informe "PYMES EN GUATEMALA: Facilitando el florecimiento de 10,000 empresas, Ministerio de Finanzas Públicas de Guatemala". 21 de enero de 2010. Páginas 77.
2. CASTAÑÓN, Mizbar. Conferencia "ASPECTOS GENERALES DE LA NIIF PARA LAS PYMES". Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala. Junio de 2010. Páginas 26.
3. Castellví, Antonio García. "CONTABILIDAD DE EMPRESAS INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS". Ediciones Gestión 2000, Planeta de Agostini Profesional y Formación S.L. Barcelona. Cuarta Edición. Año 2008. Páginas 668.
4. Centro de Estudios Urbanos y Regionales Boletín No. 16 "VIVIENDA Y POLÍTICA EN GUATEMALA". Universidad de San Carlos de Guatemala. Noviembre 1992. Páginas 25.
5. Centro de Estudios Urbanos y Regionales Revista No. 9 "INVASIONES DE TIERRAS (1986-1990) UN DESBORDE POPULAR EN TIEMPOS DE DEMOCRACIA". Universidad de San Carlos de Guatemala. Noviembre 1990. Páginas 16.
6. Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. "NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES (PYMES)". Departamento de Publicaciones IASCF, 2009. Páginas 245.

7. Instituto Mexicano de Contadores Públicos. "IFRS. NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) 2010 EN ESPAÑOL, DONDE TAMBIÉN SE INCLUYEN LAS NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD (NIC) Y SUS INTERPRETACIONES. NIC 16, PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO." Editorial IASB. Páginas 16.
8. Lima, Alfonso M. Diplomado de "NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS EMPRESAS –NIIF PARA LAS PYMES- TEMA: SECCIONES 1 Y 2," Instituto Guatemalteco de Contadores Públicos y Auditores, Guatemala, 21 de febrero de 2011. Páginas 21.
9. Ortega Blake, Arturo. "DICCIONARIO DE PLANIFICACIÓN ECONÓMICA Y ASPECTOS POLÍTICOS, ECONÓMICOS Y ADMINISTRATIVOS". Editorial Trillas S. A. de C. V. México D. F. Segunda Edición. Año 2000. Páginas 483.
10. Paz Álvarez, Roberto. "TEORÍA ELEMENTAL DEL DERECHO MERCANTIL GUATEMALTECO - III PARTE COSAS MERCANTILES," Segunda Edición. Año 2008. Páginas 170.
11. PELLICER ARMIÑANA, Teresa M. Libro "EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN UNA PERSPECTIVA INTERNACIONAL". Editorial Universidad Politécnica de Valencia (UPV). España. Año 2004, Páginas 475.
12. PINEDA MORALES, Oscar Alfredo. Diplomado de actualización "TEMA MODULO III- LEY DEL IVA," Instituto Guatemalteco de Contadores Públicos y Auditores, Guatemala, 23 de Septiembre de 2010. Páginas 25.

13. Publicaciones Vertice S.L. "LA GESTIÓN DEL MARKETING, PRODUCCIÓN Y CALIDAD EN LAS PYMES". Editorial Vertice, España. Primera Edición. Año 2008. Páginas 120.

## **LEYES CONSULTADAS**

14. Congreso de la República de Guatemala. "CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA REPUBLICA DE GUATEMALA".
15. Congreso de la República de Guatemala. "CÓDIGO CIVIL". Decreto, Ley 106.
16. Congreso de la República de Guatemala. "CÓDIGO DE COMERCIO". Decreto, 2-70 y sus reformas.
17. Congreso de la República de Guatemala. "CÓDIGO TRIBUTARIO". Decreto, 6-91 y sus reformas.
18. Congreso de la República de Guatemala. "CÓDIGO DE TRABAJO". Decreto, 1441 y sus reformas.
19. Congreso de la República de Guatemala. "LEY DE BONIFICACIÓN ANUAL PARA TRABAJADORES DEL SECTOR PRIVADO Y PÚBLICO". Decreto, 46-92.
20. Congreso de la República de Guatemala. "LEY DE BONIFICACIÓN INCENTIVO PARA LOS TRABAJADORES DEL SECTOR PRIVADO". Decreto, 78-89 (y sus reformas 7-2000 y Decreto 37-2001).

21. Congreso de la República de Guatemala. "LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO". Decreto, 27-92 y sus reformas.
22. Congreso de la República de Guatemala. "LEY DEL IMPUESTO DE SOLIDARIDAD". Decreto, 73-2008.
23. Congreso de la República de Guatemala. "LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA". Decreto, 26-92 y sus reformas.
24. Congreso de la República de Guatemala. "LEY DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES." Decreto, 15-98 y sus reformas.
25. Congreso de la República de Guatemala. "LEY ORGANICA DEL INSTITUTO GUATEMALTECO DE SEGURIDAD SOCIAL". Decreto, 295 y sus reformas.
26. Congreso de la República de Guatemala. "LEY REGULADORA DE LA PRESTACIÓN DEL AGUINALDO PARA LOS TRABAJADORES DEL SECTOR PRIVADO". Decreto, 76-78.
27. Organismo Ejecutivo. "SALARIO MÍNIMO 2012" Acuerdo Gubernativo 520-2011.

## **WEBGRAFÍA**

28. Cámara de Corredores de Bienes Raíces de Guatemala (CC-BRG):  
<http://ccbrguatemala.org/es/queescubr/> Última visita: 20/04/2012
29. Clasificación de Empresas por Instituciones en Guatemala:  
<http://www.infomipyme.com/Docs/GT/Offline/tecnicos/clasificacion.htm>  
Última visita: 20/04/2012

30. Definición de norma:

<http://es.wikipedia.org/wiki/norma>

Última visita: 20/04/2012

31. Mercados y Tendencias. Revista. "Déficit Habitacional en Guatemala".

Publicado 15 de marzo de 2012.

<http://www.revistamyt.com/economia/3930-1-millon-635-mil-es-el-deficit-habitacional-de-guatemala>









Última visita: 15/05/2012

# ANEXOS



## ANEXO 1

# Acuerdo de adopción de NIIF para las PYMES emitido por el Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala (CCPAG)

 <b>EL COLEGIO DE CONTADORES PUBLICOS Y AUDITORES DE GUATEMALA</b>	
<p>Se acuerda adoptar la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para las PYMES (en inglés, The International Financial Reporting Standard for Small and Medium-sized Entities - IFRS for SMEs).</p> <p><b>La Junta Directiva del Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala, (CCPAG)</b></p>	
<p><b>CONSIDERANDO</b></p> <p>Que, la Junta Directiva del Instituto Guatemalteco de Contadores Públicos y Auditores (ICCPA), por medio de oficio JD 140042015 del once de abril de dos mil dieciséis, envió al Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala (CCPAG), para su consideración, la propuesta elaborada por el Comité de Normas de Contabilidad y Auditoría Internacionales de dicho Instituto, para adoptar la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para las PYMES - (en inglés, The International Financial Reporting Standard for Small and Medium-sized Entities - IFRS for SMEs), emitida en julio de 2009 por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (en inglés, International Accounting Standards Board - IASB).</p>	<p><b>Artículo 2º.</b> Que las nuevas versiones o modificaciones a dicha norma, que emita el IASB o el organismo que lo sustituya, entren en vigencia en Guatemala en las fechas indicadas en las mismas, para facilitar la actualización y aplicación.</p>
<p><b>CONSIDERANDO</b></p> <p>Que, en cumplimiento de lo establecido en la Constitución Política de la República de Guatemala, artículo 181, Ley de Colegiación Obligatoria, Decreto 72-2001, artículo 17, inciso a y los artículos 1, 7 y 8 de los estatutos del Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala, publicados en el Diario de Centro América el 9 de junio de 2005.</p>	<p><b>Artículo 3º.</b> Que el texto en español de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para las PYMES, correspondiente a la versión publicada por el IASB.</p>
<p><b>CONSIDERANDO</b></p> <p>Que mediante resolución del Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala (CCPAG), publicada en el Diario de Centro América del veinte de diciembre de dos mil once, se adaptaron como los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Guatemala a que se refiere el Código de Comercio Decreto No. 2-70 del Congreso de la República de Guatemala, el Marco Conceptual para la Preparación y Presentación de Estados Financieros y las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF (en inglés, International Financial Reporting Standards - IFRS), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (en inglés, International Accounting Standards Board - IASB), expresión que comprende las Normas Internacionales de Contabilidad - NIC y sus interpretaciones.</p>	<p><b>Artículo 4º.</b> Sin perjuicio de las gestiones que promueva el Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala (CCPAG) para lograr la armonización legal y reglamentaria con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para las PYMES, adoptada mediante la presente resolución, cuando ésta no concuerde con disposiciones emitidas por otros reguladores dentro del campo de su competencia, los entes regulados prepararán sus estados financieros para cumplir con esas disposiciones, circunstancia que deberá reflejarse.</p>
<p><b>CONSIDERANDO</b></p> <p>Que, el Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala (CCPAG), como entidad rectora de la profesión de la Contaduría Pública y Auditoría en el país, responsable de promover la investigación permanente, la divulgación y cumplimiento de las normas y técnicas de contabilidad y la auditoría.</p>	<p><b>Artículo 5º.</b> Para efectos de esta resolución, la descripción de las pequeñas y medianas entidades, se la describe en la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades, lo que establece que: Las pequeñas y medianas entidades son entidades que:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(a) no tienen obligación pública de rendir cuentas, y</li><li>(b) publican estados financieros con propósito de información general para usuarios externos. Sin ejemplos de usuarios externos los propietarios que no están empleados en la gestión del negocio, los acreedores actuales o potenciales y los acreedores de calificación crediticia.</li></ul> <p>Una entidad tiene obligación pública de rendir cuentas si:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(a) sus instrumentos de deuda o de patrimonio se negocian en un mercado público o están en proceso de emitir estos instrumentos para negociarse en un mercado público (ya sea una bolsa de valores nacional o extranjera, o un mercado fuera de la bolsa de valores, incluyendo mercados locales o regionales); o</li><li>(b) una de sus principales actividades es mantener activos en calidad de fiduciario para un amplio grupo de tenedores. Esto sucede en el caso de los bancos, las suspensiones de crédito, las compañías de seguros, los intermediarios de bolsa, los fondos de inversión y los bancos de inversión.</li></ul>
<p><b>CONSIDERANDO</b></p> <p>Que, la Asamblea General Extraordinaria del Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala con fecha 28 de junio de dos mil dieciséis, aprobó adoptar la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para las PYMES (en inglés, The International Financial Reporting Standard for Small and Medium-sized Entities - IFRS for SMEs), para su observancia en Guatemala.</p>	<p><b>Artículo 6º.</b> Las entidades que tienen obligación pública de rendir cuentas, según el contenido de la resolución del Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala (CCPAG), publicada en el Diario de Centro América del veinte de diciembre de dos mil once, en la cual se adoptaron, el Marco Conceptual para la Preparación y Presentación de Estados Financieros y las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF (en inglés, International Financial Reporting Standards - IFRS), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (en inglés, International Accounting Standards Board - IASB).</p>
<p><b>POR TANTO</b></p> <p>Con base en lo considerado, y a lo establecido en los artículos 7 y 8 de los estatutos del Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala (CCPAG).</p>	<p><b>Artículo 7º.</b> Las disposiciones contenidas en la presente resolución, son obligatorias a partir del uno de enero de dos mil once y su aplicación anticipada es permitida.</p> <p>En la ciudad de Guatemala a los veinte días del mes de julio del año dos mil dieciséis.</p>
<p><b>RESUELVE</b></p> <p>Artículo 1º. Adoptar como parte de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Guatemala a que se refiere el Código de Comercio Decreto 2-70 del Congreso de la República de Guatemala, la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para las PYMES (en inglés, The International Financial Reporting Standard for Small and Medium-sized Entities - IFRS for SMEs), emitida en julio de 2009 por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (en inglés, International Accounting Standards Board - IASB).</p>	
<b>Junta Directiva</b>	
 Lidia Rosa Patricia Bolognini de Delcorregare Presidenta	 Lic. Carlos Emilio Méndez Cencilio Vicepresidente
 Lic. María Antonia Arce Secretaría General	 Lic. Mario Francisco Rosoy Duch Prosecretario
 Lic. William Rolando Luján Rivas Tesorero	 Lic. Roberto José Alvarado Méndez Secretario
 Lic. Sergio Osorio Pérez López Vocal B	

## ANEXO 2

### Integraciones y cálculo de la depreciación propiedad, planta y equipo al 2010 y 2011

A continuación se presentan cada una de las integraciones del rubro de propiedad, planta y equipo referente al cálculo de las depreciaciones.

#### 2.1 Edificios

Cantidad	Concepto	Fecha de Adquisición	Valor en libros	Valor Terreno (30%)	Valor Edificio (70%)	% anual	Depreciación anual	Depreciación año 2010	Depreciación Acumulada al	Valor en Libros 31/12/2010	Depreciación año 2011	Valor en Libros 31/12/2011	Valor en Libros 31/12/2011
1	Inmueble (Oficina de apertura)	01/01/1999	Q 350,000.00	Q 105,000.00	Q 245,000.00	5%	Q 12,250.00	Q 12,250.00	Q 147,000.00	Q 98,000.00	Q 12,250.00	Q 159,250.00	Q 85,750.00
1	Bodega General	01/01/2002	Q 410,000.00	Q 123,000.00	Q 287,000.00	5%	Q 14,350.00	Q 14,350.00	Q 129,150.00	Q 157,850.00	Q 14,350.00	Q 143,500.00	Q 143,500.00
1	Inmuebles (Oficinas Centrales)	01/01/2005	Q 365,000.00	Q 109,500.00	Q 255,500.00	5%	Q 12,775.00	Q 12,775.00	Q 76,650.00	Q 178,850.00	Q 12,775.00	Q 89,425.00	Q 166,075.00
1	Casa modelo 2 niveles (Proyecto 1)	01/01/2005	Q 410,000.00	Q 123,000.00	Q 287,000.00	5%	Q 14,350.00	Q 14,350.00	Q 86,100.00	Q 200,900.00	Q 14,350.00	Q 100,450.00	Q 186,550.00
1	Casa modelo 2 niveles (Proyecto 2)	01/01/2009	Q 450,000.00	Q 135,000.00	Q 315,000.00	5%	Q 15,750.00	Q 15,750.00	Q 31,500.00	Q 283,500.00	Q 15,750.00	Q 47,250.00	Q 267,750.00
1	Sala de ventas P#15	01/01/2011	Q 392,000.00	Q 117,600.00	Q 274,400.00	4%	Q 10,976.00	Q -	Q -	Q -	Q 10,976.00	Q 10,976.00	Q 263,424.00
	<b>Total</b>		<b>Q2,377,000.00</b>	<b>Q 713,100.00</b>	<b>Q 1,663,900.00</b>			<b>Q 69,475.00</b>	<b>Q 194,250.00</b>	<b>Q 919,100.00</b>	<b>Q 80,451.00</b>	<b>Q 550,851.00</b>	<b>Q 1,113,049.00</b>
								P#13			P#22		

## 2.2 Maquinaria pesada de construcción

Cantidad	Concepto	Fecha de Adquisición	Valor en libros al 1/01/2010	Horas maquina trabajadas 2010	Depreciación al 31/12/2010	Horas maquina trabajadas al 31/12/2010	Depreciación acumulada al 31/12/2010	Valor en libros al 31/12/2010	Horas maquina trabajadas 2011	Depreciación al 31/12/2011	Horas maquina trabajadas al 31/12/2011	Depreciación acumulada al 31/12/2011	Valor en libros al 31/12/2011
<b>DESCRIPCIÓN MÁQUINARIA PESADA</b>													
1	Retro excavadora Jonh Deere 310 E 1998	01/01/1999	Q 315,600.00	2100	Q 56,700.00	4300	Q 116,100.00	Q 258,900.00	1850	Q 49,950.00	6150	Q 166,050.00	Q 208,950.00
1	Tractor Jonh Deere 1998	01/01/2000	Q 279,370.00	1750	Q 40,950.00	3700	Q 86,580.00	Q 238,420.00	1890	Q 44,226.00	5590	Q 130,806.00	Q 194,194.00
1	Bulldozer Internacional TD15 2002	01/01/2003	Q 189,350.00	1920	Q 24,192.00	14670	Q 184,842.00	Q 165,158.00	2050	Q 25,830.00	16720	Q 210,672.00	Q 139,328.00
1	Cilindro compactador pequeño 2005 MCC1	01/01/2007	Q 36,952.80	2100	Q 3,923.64	10100	Q 18,870.84	Q 33,029.16	2200	Q 4,110.48	12300	Q 22,981.32	Q 28,918.68
1	Cilindro compactador pequeño 2005 MCC2	01/01/2007	Q 38,055.16	1900	Q 3,549.96	9310	Q 17,394.80	Q 34,505.20	2050	Q 3,830.22	11360	Q 21,225.02	Q 30,674.98
1	Mezcladora (camión) Baryval 2007	01/01/2008	Q 312,900.00	2300	Q 31,050.00	6900	Q 93,150.00	Q 281,850.00	2150	Q 29,025.00	9050	Q 122,175.00	Q 252,825.00
1	Cargadora frontal Trascavo 2006	01/01/2008	Q 347,565.20	2200	Q 32,472.00	6430	Q 94,906.80	Q 315,093.20	2100	Q 30,996.00	8530	Q 125,902.80	Q 284,097.20
1	Excavadora Case Serie Super M 2008	01/01/2009	Q 672,800.00	1910	Q 49,851.00	3910	Q 102,051.00	Q 622,949.00	2310	Q 60,291.00	6220	Q 162,342.00	Q 562,658.00
1	Moto niveladora Cat 2008	31/07/2009	Q 305,201.44	2300	Q 26,611.92	3700	Q 42,810.48	Q 278,589.52	2150	Q 24,876.36	5850	Q 67,686.84	Q 253,713.16
	<b>Total</b>		<b>Q 2,497,794.60</b>		<b>Q 269,300.52</b>		<b>Q 756,705.92</b>	<b>Q 2,228,494.08</b>		<b>Q 273,135.06</b>		<b>Q 1,029,840.98</b>	<b>Q 1,955,359.02</b>
					P#13					P#??			

<b>Conciliación Maquinaria al 31 de diciembre de 2011</b>	
V/L Maq Liviana 2011	Q 128,477.50
V/L Maq Pesada 2011	Q 1,955,359.02
<b>Total al 31/12/2011</b>	<b>Q 2,083,836.52</b>
Baja en activo	Q (10,710.00)
Depreciación acumulada	Q (7,290.00)
<b>Saldo Final presentado en Estado de Situación General al 31/12/2011</b>	<b>Q 2,065,836.52</b>

## 2.3 Maquinaria liviana de construcción

Cantidad	Concepto	Fecha de Adquisición	V/unitario	Total	Valor de Rescate 10% sobre el total	Valor a Depreciar	Método a depreciar	% anual	Depreciación anual	Valor en Libros al 31/12/2009	Depreciación año 2010	Depreciación acumulada al 31/12/2010	Valor en Libros al 31/12/2010	Depreciación año 2011	Depreciación acumulada al 31/12/2011	Valor en Libros al 31/12/2011
<b>DESCRIPCIÓN MAQUINARIA LIVIANA</b>																
1	Mezcladora pequeña piquersa 2001 MLPP1	01/01/2007	Q 18,000.00	Q 18,000.00	Q 1,800.00	Q 16,200.00	Linea Recta	20%	Q 3,240.00	Q 8,280.00	Q 3,240.00	Q 12,960.00	Q 5,040.00	Q 3,240.00	Q 16,200.00	Q 1,800.00
1	Mezcladora pequeña piquersa 2001 MLPP2	01/01/2007	Q 18,000.00	Q 18,000.00	Q 1,800.00	Q 16,200.00	Linea Recta	20%	Q 3,240.00	Q 8,280.00	Q 3,240.00	Q 12,960.00	Q 5,040.00	Q 3,240.00	Q 16,200.00	Q 1,800.00
1	Bomba de agua brings de Straton MLBA1	01/01/2007	Q 12,000.00	Q 12,000.00	Q 1,200.00	Q 10,800.00	Linea Recta	20%	Q 2,160.00	Q 7,680.00	Q 2,160.00	Q 6,480.00	Q 5,520.00	Q 2,160.00	Q 8,640.00	Q 3,360.00
1	Bomba de agua brings de Straton MLBA2	01/01/2008	Q 12,000.00	Q 12,000.00	Q 1,200.00	Q 10,800.00	Linea Recta	20%	Q 2,160.00	Q 7,680.00	Q 2,160.00	Q 6,480.00	Q 5,520.00	Q 2,160.00	Q 8,640.00	Q 3,360.00
1	Bomba de agua brings de Straton MLBA3	01/01/2008	Q 12,000.00	Q 12,000.00	Q 1,200.00	Q 10,800.00	Linea Recta	20%	Q 2,160.00	Q 7,680.00	Q 2,160.00	Q 6,480.00	Q 5,520.00	Q 2,160.00	Q 8,640.00	Q 3,360.00
1	Vibrador Subaru 2002 MLV1	01/01/2009	Q 6,700.00	Q 6,700.00	Q 670.00	Q 6,030.00	Linea Recta	20%	Q 1,206.00	Q 5,494.00	Q -	Q -	Q -	Q -	Q -	Q -
1	Compactadora Cat 2008 MLCO1	01/09/2009	Q 32,300.00	Q 32,300.00	Q 3,230.00	Q 29,070.00	Linea Recta	20%	Q 5,814.00	Q 30,362.00	Q 5,814.00	Q 7,752.00	Q 24,548.00	Q 5,814.00	Q 13,566.00	Q 18,734.00
1	Compactadora Cat 2008 MLCO2	01/09/2009	Q 32,300.00	Q 32,300.00	Q 3,230.00	Q 29,070.00	Linea Recta	20%	Q 5,814.00	Q 30,362.00	Q 5,814.00	Q 7,752.00	Q 24,548.00	Q 5,814.00	Q 13,566.00	Q 18,734.00
1	Andamios metálicos MLAN1	01/01/2009	Q 1,500.00	Q 1,500.00	Q 150.00	Q 1,350.00	Linea Recta	20%	Q 270.00	Q 1,432.50	Q 270.00	Q 337.50	Q 1,162.50	Q 270.00	Q 607.50	Q 892.50
1	Andamios metálicos AN2	01/09/2009	Q 1,500.00	Q 1,500.00	Q 150.00	Q 1,350.00	Linea Recta	20%	Q 270.00	Q 1,432.50	Q 270.00	Q 337.50	Q 1,162.50	Q 270.00	Q 607.50	Q 892.50
1	Andamios metálicos AN3	01/09/2009	Q 1,500.00	Q 1,500.00	Q 150.00	Q 1,350.00	Linea Recta	20%	Q 270.00	Q 1,432.50	Q 270.00	Q 337.50	Q 1,162.50	Q 270.00	Q 607.50	Q 892.50
1	Andamios metálicos AN4	01/01/2009	Q 1,500.00	Q 1,500.00	Q 150.00	Q 1,350.00	Linea Recta	20%	Q 270.00	Q 1,432.50	Q 270.00	Q 337.50	Q 1,162.50	Q 270.00	Q 607.50	Q 892.50
1	Andamios metálicos AN5	01/09/2009	Q 1,500.00	Q 1,500.00	Q 150.00	Q 1,350.00	Linea Recta	20%	Q 270.00	Q 1,432.50	Q 270.00	Q 337.50	Q 1,162.50	Q 270.00	Q 607.50	Q 892.50
1	Andamios metálicos AN6	01/09/2009	Q 1,500.00	Q 1,500.00	Q 150.00	Q 1,350.00	Linea Recta	20%	Q 270.00	Q 1,432.50	Q 270.00	Q 337.50	Q 1,162.50	Q 270.00	Q 607.50	Q 892.50
1	Andamios metálicos AN7	01/01/2009	Q 1,500.00	Q 1,500.00	Q 150.00	Q 1,350.00	Linea Recta	20%	Q 270.00	Q 1,432.50	Q 270.00	Q 337.50	Q 1,162.50	Q 270.00	Q 607.50	Q 892.50
1	Andamios metálicos AN8	01/09/2009	Q 1,500.00	Q 1,500.00	Q 150.00	Q 1,350.00	Linea Recta	20%	Q 270.00	Q 1,432.50	Q 270.00	Q 337.50	Q 1,162.50	Q 270.00	Q 607.50	Q 892.50
1	Andamios metálicos AN9	01/09/2009	Q 1,500.00	Q 1,500.00	Q 150.00	Q 1,350.00	Linea Recta	20%	Q 270.00	Q 1,432.50	Q 270.00	Q 337.50	Q 1,162.50	Q 270.00	Q 607.50	Q 892.50
1	Andamios metálicos AN10	01/01/2009	Q 1,500.00	Q 1,500.00	Q 150.00	Q 1,350.00	Linea Recta	20%	Q 270.00	Q 1,432.50	Q 270.00	Q 337.50	Q 1,162.50	Q 270.00	Q 607.50	Q 892.50
1	Andamios metálicos AN11	01/09/2009	Q 1,500.00	Q 1,500.00	Q 150.00	Q 1,350.00	Linea Recta	20%	Q 270.00	Q 1,432.50	Q 270.00	Q 337.50	Q 1,162.50	Q 270.00	Q 607.50	Q 892.50
1	Andamios metálicos AN12	01/09/2009	Q 1,500.00	Q 1,500.00	Q 150.00	Q 1,350.00	Linea Recta	20%	Q 270.00	Q 1,432.50	Q 270.00	Q 337.50	Q 1,162.50	Q 270.00	Q 607.50	Q 892.50
1	Mexcladora pequeña Piquersa MP3	P#11 01/10/2010	Q 8,150.00	Q 8,150.00	Q 815.00	Q 7,335.00	Linea Recta	20%	Q 1,467.00		Q 366.75	Q 366.75	Q 7,783.25	Q 1,467.00	Q 1,833.75	Q 6,316.25
1	Mexcladora pequeña Piquersa MP4	P#11 01/10/2010	Q 8,150.00	Q 8,150.00	Q 815.00	Q 7,335.00	Linea Recta	20%	Q 1,467.00		Q 366.75	Q 366.75	Q 7,783.25	Q 1,467.00	Q 1,833.75	Q 6,316.25
1	Vibro compactadora personal Cat 2009 EC8 MLVC1	P#11 01/10/2010	Q 14,000.00	Q 14,000.00	Q 1,400.00	Q 12,600.00	Linea Recta	20%	Q 2,520.00		Q 630.00	Q 630.00	Q 13,370.00	Q 2,520.00	Q 3,150.00	Q 10,850.00
1	Vibro compactadora personal Cat 2009 EC8 MLVC2	P#11 01/10/2010	Q 14,000.00	Q 14,000.00	Q 1,400.00	Q 12,600.00	Linea Recta	20%	Q 2,520.00		Q 630.00	Q 630.00	Q 13,370.00	Q 2,520.00	Q 3,150.00	Q 10,850.00
1	Vibro compactadora personal Cat 2009 EC8 MLVC3	P#11 01/10/2010	Q 14,000.00	Q 14,000.00	Q 1,400.00	Q 12,600.00	Linea Recta	20%	Q 2,520.00		Q 630.00	Q 630.00	Q 13,370.00	Q 2,520.00	Q 3,150.00	Q 10,850.00
1	Taladora personal MLTP1	P#21 01/11/2011	Q 11,050.00	Q 11,050.00	Q 1,105.00	Q 9,945.00	Linea Recta	20%	Q 1,989.00					Q 331.50	Q 331.50	Q 10,718.50
1	Taladora personal MLTP2	P#21 01/11/2011	Q 11,050.00	Q 11,050.00	Q 1,105.00	Q 9,945.00	Linea Recta	20%	Q 1,989.00					Q 331.50	Q 331.50	Q 10,718.50
<b>Total</b>				<b>Q 241,700.00</b>	<b>Q 24,170.00</b>	<b>Q 217,530.00</b>			<b>Q 43,506.00</b>	<b>Q 123,008.00</b>	<b>Q 30,451.50</b>	<b>Q 67,537.50</b>	<b>Q 145,362.50</b>	<b>Q 38,985.00</b>	<b>Q 106,522.50</b>	<b>Q 128,477.50</b>
											<b>P#13</b>			<b>P#22</b>		

P#9 y  
P#10

P#23

## 2.4 Mobiliario y equipo

Cantidad	Concepto	Fecha de Adquisición	V/unitario	Total	Valor de Rescate 10% sobre	Valor a Depreciar	Método a depreciar	% anual	Depre anual	Valor en Libros al 31/12/2009	Depreciación año 2010	Depreciación acumulada al 31/12/2010	Valor en Libros al 31/12/2010	Depreciación año 2011	Depreciación acumulada al 31/12/2011	Valor en Libros al 31/12/2011
<b>DESCRIPCIÓN MOBILIARIO Y EQUIPO</b>																
5	Escritorios secretariales	01/01/2006	Q 1,525.00	Q 7,625.00	Q 762.50	Q 6,862.50	Linea Recta	20%	Q 1,372.50	Q 3,507.50	Q 1,372.50	Q 6,862.50	Q 762.50	Q -	Q 6,862.50	Q 762.50
5	Sillas giratorias secretariales	01/01/2006	Q 620.00	Q 3,100.00	Q 310.00	Q 2,790.00	Linea Recta	20%	Q 558.00	Q 1,426.00	Q 558.00	Q 2,790.00	Q 310.00	Q -	Q 2,790.00	Q 310.00
1	Escritorio ejecutivo	01/01/2006	Q 7,200.00	Q 7,200.00	Q 720.00	Q 6,480.00	Linea Recta	20%	Q 1,296.00	Q 3,312.00	Q 1,296.00	Q 6,480.00	Q 720.00	Q -	Q 6,480.00	Q 720.00
2	Sillas giratorias ejecutivas	01/01/2006	Q 1,575.00	Q 3,150.00	Q 315.00	Q 2,835.00	Linea Recta	20%	Q 567.00	Q 1,449.00	Q 567.00	Q 2,835.00	Q 315.00	Q -	Q 2,835.00	Q 315.00
1	Mesa de juntas	01/01/2008	Q 6,200.00	Q 6,200.00	Q 620.00	Q 5,580.00	Linea Recta	20%	Q 1,116.00	Q 5,084.00	Q 1,116.00	Q 3,348.00	Q 2,852.00	Q 1,116.00	Q 4,464.00	Q 1,736.00
8	Sillas para juntas	01/01/2008	Q 390.00	Q 3,120.00	Q 312.00	Q 2,808.00	Linea Recta	20%	Q 561.60	Q 2,558.40	Q 561.60	Q 1,684.80	Q 1,435.20	Q 561.60	Q 2,246.40	Q 873.60
5	Sillas de esperas	01/01/2008	Q 350.00	Q 1,750.00	Q 175.00	Q 1,575.00	Linea Recta	20%	Q 315.00	Q 1,435.00	Q 315.00	Q 945.00	Q 805.00	Q 315.00	Q 1,260.00	Q 490.00
4	Escritorios secretariales	31/01/2009	Q 1,875.00	Q 7,500.00	Q 750.00	Q 6,750.00	Linea Recta	20%	Q 1,350.00	Q -	Q 1,350.00	Q 2,587.50	Q 4,912.50	Q 1,350.00	Q 3,937.50	Q 3,562.50
4	Sillas giratorias secretariales	31/01/2009	Q 700.00	Q 2,800.00	Q 280.00	Q 2,520.00	Linea Recta	20%	Q 504.00	Q -	Q 504.00	Q 966.00	Q 1,834.00	Q 504.00	Q 1,470.00	Q 1,330.00
2	Escritorios ejecutivos	30/04/2009	Q 8,500.00	Q 17,000.00	Q 1,700.00	Q 15,300.00	Linea Recta	20%	Q 3,060.00	Q -	Q 3,060.00	Q 5,100.00	Q 11,900.00	Q 3,060.00	Q 8,160.00	Q 8,840.00
3	Sillas giratorias ejecutivas	30/04/2009	Q 1,700.00	Q 5,100.00	Q 510.00	Q 4,590.00	Linea Recta	20%	Q 918.00	Q -	Q 918.00	Q 1,530.00	Q 3,570.00	Q 918.00	Q 2,448.00	Q 2,652.00
2	Mesas de dibujo profesional P#6	01/01/2010	Q 3,800.00	Q 7,600.00	Q 760.00	Q 6,840.00	Linea Recta	20%	Q 1,368.00	Q -	Q 1,368.00	Q 1,368.00	Q 6,232.00	Q 1,368.00	Q 2,736.00	Q 4,864.00
2	Fotocopiadoras P#6	01/01/2010	Q 8,000.00	Q 16,000.00	Q 1,600.00	Q 14,400.00	Linea Recta	20%	Q 2,880.00	Q -	Q 2,880.00	Q 2,880.00	Q 13,120.00	Q 2,880.00	Q 5,760.00	Q 10,240.00
5	Dispensadores de agua P#6	01/01/2010	Q 400.00	Q 2,000.00	Q 200.00	Q 1,800.00	Linea Recta	20%	Q 360.00	Q -	Q 360.00	Q 360.00	Q 1,640.00	Q 360.00	Q 720.00	Q 1,280.00
<b>Total</b>				<b>Q 90,145.00</b>	<b>Q 9,014.50</b>	<b>Q 81,130.50</b>				<b>Q 18,771.90</b>	<b>Q 16,226.10</b>	<b>Q 39,736.80</b>	<b>Q 50,408.20</b>	<b>Q 12,432.60</b>	<b>Q 52,169.40</b>	<b>Q 37,975.60</b>
											P#13			P#22		

## 2.5 Equipo de computación

Cantidad	Concepto	Fecha de Adquisición	V/unitario	Total	Valor de Rescate 10% sobre	Valor a Depreciar	Método a depreciar	% anual	Valor en Libros al 31/12/2009	Depreciación año 2010	Depreciación acumulada al 31/12/2010	Valor en Libros al 31/12/2010	Depreciación año 2011	Depreciación acumulada al 31/12/2011	Valor en Libros al 31/12/2011	
<b>DESCRIPCIÓN EQUIPO DE COMPUTACIÓN</b>																
7	Computadoras de escritorio marca Dell	01/07/2008	Q 7,550.00	Q 52,850.00	Q 5,285.00	Q 47,565.00	Linea Recta	33%	Q 29,067.50	Q 15,855.00	Q 39,637.50	Q 13,212.50	Q 7,927.50	Q 47,565.00	Q 5,285.00	
4	Computadoras portátiles HP	01/07/2009	Q 6,900.00	Q 27,600.00	Q 2,760.00	Q 24,840.00	Linea Recta	33%	Q 23,460.00	Q 8,280.00	Q 12,420.00	Q 15,180.00	Q 8,280.00	Q 20,700.00	Q 6,900.00	
3	Reguladores de voltaje	01/07/2009	Q 1,100.00	Q 3,300.00	Q 330.00	Q 2,970.00	Linea Recta	33%	Q 2,805.00	Q 990.00	Q 1,485.00	Q 1,815.00	Q 990.00	Q 2,475.00	Q 825.00	
5	Impresoras Canon	01/07/2009	Q 740.00	Q 3,700.00	Q 370.00	Q 3,330.00	Linea Recta	33%	Q 3,145.00	Q 1,110.00	Q 1,665.00	Q 2,035.00	Q 1,110.00	Q 2,775.00	Q 925.00	
3	Reguladores de voltaje (P#11)	30/06/2010	Q 1,250.00	Q 3,750.00	Q 375.00	Q 3,375.00	Linea Recta	33%		Q 562.50	Q 562.50	Q 3,187.50	Q 1,125.00	Q 1,687.50	Q 2,062.50	
2	Computadoras portátiles HP (P#11)	30/06/2010	Q 6,500.00	Q 13,000.00	Q 1,300.00	Q 11,700.00	Linea Recta	33%		Q 1,950.00	Q 1,950.00	Q 11,050.00	Q 3,900.00	Q 5,850.00	Q 7,150.00	
1	Cámara fotográfica profesional (P#11)	30/06/2010	Q 3,125.00	Q 3,125.00	Q 312.50	Q 2,812.50	Linea Recta	33%		Q 468.75	Q 468.75	Q P#14 1,656.25	Q 937.50	Q 1,406.25	Q 718.75	
1	Cañonera marca Dell (P#11)	30/06/2010	Q 7,900.00	Q 7,900.00	Q 790.00	Q 7,110.00	Linea Recta	33%		Q 1,185.00	Q 1,185.00	Q 6,715.00	Q 2,370.00	Q 3,555.00	Q 4,345.00	
<b>Total</b>				<b>Q115,225.00</b>	<b>Q 11,522.50</b>	<b>Q 103,702.50</b>			<b>Q 58,477.50</b>	<b>Q 30,401.25</b>	<b>Q 59,373.74</b>	<b>Q 54,851.26</b>	<b>Q 26,640.00</b>	<b>Q 86,013.75</b>	<b>Q 28,211.25</b>	
											P#13			P#22		

## 2.6 Vehículos

Cantidad	Concepto	Fecha de Adquisición	V/unitario	Total	Valor de Rescate 10% sobre el total	Valor a Depreciar	Método a depreciar	% anual	Depreciación anual	Valor en Libros al 01/01/2010	Depreciación año 2010	Depreciación acumulada al 31/12/2010	Valor en Libros al 31/12/2010	Depreciación año 2011	Depreciación acumulada al 31/12/2011	Valor en Libros al 31/12/2011
<b>DESCRIPCIÓN VEHÍCULOS</b>																
1	Camión remolque Komatsu M/1999	01/01/2007	Q 125,000.00	Q 125,000.00	Q 12,500.00	Q112,500.00	Linea Recta	20%	Q 22,500.00	Q 57,500.00	Q 22,500.00	Q 90,000.00	Q 35,000.00	Q 22,500.00	Q 112,500.00	Q 12,500.00
1	Camión pequeño Isuzu 3 toneladas M/2000	01/01/2007	Q 70,000.00	Q 70,000.00	Q 7,000.00	Q 63,000.00	Linea Recta	20%	Q 12,600.00	Q 32,200.00	Q 12,600.00	Q 50,400.00	Q 19,600.00	Q 12,600.00	Q 63,000.00	Q 7,000.00
1	Camión pequeño Isuzu 3 toneladas M/2000	01/01/2007	Q 70,000.00	Q 70,000.00	Q 7,000.00	Q 63,000.00	Linea Recta	20%	Q 12,600.00	Q 32,200.00	Q 12,600.00	Q 50,400.00	Q 19,600.00	Q 12,600.00	Q 63,000.00	Q 7,000.00
1	Pick -ups Isuzu M/2000	01/09/2008	Q 65,000.00	Q 65,000.00	Q 6,500.00	Q 58,500.00	Linea Recta	20%	Q 11,700.00	Q 49,400.00	Q 11,700.00	Q 27,300.00	Q 37,700.00	Q 11,700.00	Q 39,000.00	Q 26,000.00
1	Pick -ups Isuzu M/2000	01/09/2008	Q 65,000.00	Q 65,000.00	Q 6,500.00	Q 58,500.00	Linea Recta	20%	Q 11,700.00	Q 49,400.00	Q 1,950.00	P#7	Q -	Q -	Q -	Q -
1	Camión Cisterna Ford 2005	31/07/2009	Q 175,000.00	Q 175,000.00	Q 17,500.00	Q157,500.00	Linea Recta	20%	Q 31,500.00	Q161,875.00	Q 31,500.00	Q 44,625.00	Q 130,375.00	Q 31,500.00	Q 76,125.00	Q 98,875.00
1	Motocicletas Honda 2008	31/07/2009	Q 18,000.00	Q 18,000.00	Q 1,800.00	Q 16,200.00	Linea Recta	20%	Q 3,240.00	Q 16,650.00	Q 3,240.00	Q 4,590.00	Q 13,410.00	Q 3,240.00	Q 7,830.00	Q 10,170.00
1	Motocicletas Honda 2008	31/07/2009	Q 18,000.00	Q 18,000.00	Q 1,800.00	Q 16,200.00	Linea Recta	20%	Q 3,240.00	Q 16,650.00	Q 3,240.00	Q 4,590.00	Q 13,410.00	Q 3,240.00	Q 7,830.00	Q 10,170.00
1	Motocicletas Honda 2008	31/07/2009	Q 18,000.00	Q 18,000.00	Q 1,800.00	Q 16,200.00	Linea Recta	20%	Q 3,240.00	Q 16,650.00	Q 3,240.00	Q 4,590.00	Q 13,410.00	Q 3,240.00	Q 7,830.00	Q 10,170.00
1	Motocicletas Honda 2008	31/07/2009	Q 18,000.00	Q 7,200.00	Q 720.00	Q 7,200.00	Linea Recta	20%	Q 1,440.00	Q 7,200.00	Q 1,296.00	Q 1,296.00	Q 5,904.00	Q 1,440.00	Q 2,736.00	Q 4,464.00
1	Camioneta Kia Sportage M/2001	01/01/2010	Q 37,500.00	Q 37,500.00	Q 3,750.00	Q 33,750.00	Linea Recta	20%	Q 6,750.00		Q 6,750.00	Q 6,750.00	Q 30,750.00	Q 6,750.00	Q 13,500.00	Q 24,000.00
1	Automovil Hiunday Getz M/2006	01/01/2010	Q 50,000.00	Q 50,000.00	Q 5,000.00	Q 45,000.00	Linea Recta	20%	Q 9,000.00		Q 9,000.00	Q 9,000.00	Q 41,000.00	Q 4,500.00	P#19	
1	Motocicleta Honda M/2006	01/04/2011	Q 22,000.00	Q 22,000.00	Q 2,200.00	Q 19,800.00	Linea Recta	20%	Q 3,960.00					Q 2,970.00	Q 2,970.00	Q 19,030.00
1	Camión Isuzu 5 toneladas M/2000	01/06/2011	Q 60,000.00	Q 60,000.00	Q 6,000.00	Q 54,000.00	Linea Recta	20%	Q 10,800.00					Q 6,300.00	Q 6,300.00	Q 53,700.00
Total				Q 800,700.00	Q 80,070.00	Q721,350.00			Q 144,270.00	Q439,725.00	Q 119,616.00	Q 293,541.00	Q 360,159.00	Q 122,580.00	Q 402,621.00	Q 283,079.00
											P#13			P#22		

**ANEXO 3**  
**NOMENCLATURA CONTABLE**  
**INMOBILIARIA GENERAL S. A.**

La presente nomenclatura consiste en un catalogo o listado de cuentas contables clasificadas de acuerdo a una codificación numérica para la fácil ubicación y utilización en el registro de las operaciones de la Inmobiliaria General S. A., en el cual se hace énfasis en la descripción detallada de los activos que conforman la propiedad, planta y equipo.

**CODIFICACIÓN**

La codificación asumida para la nomenclatura contable, se determinó de acuerdo a las características y operaciones de la empresa y como apoyo al trabajo de la contabilidad. Se estableció que el sistema de numeración más adecuado, es el decimal, en virtud que el mismo, además de permitir la intercalación de cuentas adicionales no previstas, sin alterar el orden, reúne las cualidades indispensables para su procesamiento electrónico, la numeración se antepone al nombre de la cuenta y está agrupada de la siguiente forma:

**UNA CIFRA:** Representa grupos de cuentas del estado de situación financiera y del estado de resultados o en forma conjunta con el estado de resultados integral:

1. ACTIVO
2. PASIVO
3. PATRIMONIO
4. INGRESOS
5. EGRESOS
6. CUENTAS DE ORDEN

**DOS CIFRAS:** Representa las categorías separadas de activo y pasivo corriente y no corriente que comprende el estado de situación financiera.

1.1 NO CORRIENTE

1.2 CORRIENTE

**CUATRO CIFRAS:** Representa la división de grupos de cuentas del estado de situación financiera y del estado de resultados, por ejemplo:

1.1.01 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

1.1.02 INVERSIONES

1.1.03 ACTIVOS INTANGIBLES

**SEIS CIFRAS:** Representa la subdivisión de grupos de cuentas del estado de situación financiera y del estado de resultados, por ejemplo:

1.1.01.01 Terrenos

1.1.01.02 Edificios

1.1.01.03 Maquinaria

**OCHO CIFRAS:** Representa la integración de la subdivisión de grupos de cuentas del estado de situación financiera y del estado de resultados, por ejemplo:

1.1.01.01.01 Proyecto 1

1.1.01.01.02 Proyecto 2

1.1.01.02.01 Oficinas

1.1.01.02.02 Bodega

1.1.01.03.01 Pesada de construcción

**Nota:** Se utilizará diez cifras para desglosar específicamente cada uno de los activos de propiedad, planta y equipo, por ejemplo:

1.1.01.03.01.01 Retro excavadora

1.1.01.03.01.02 Tractor

1.1.01.03.01.03 Bulldozer



**NOMENCLATURA CONTABLE  
INMOBILIARIA GENERAL S. A.**

<b>Código de cuenta</b>	<b>Nombre de cuenta</b>	<b>Saldo de la cuenta</b>
	<b>ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA</b>	
<b>1</b>	<b>ACTIVO</b>	
<b>1.1</b>	<b>NO CORRIENTE</b>	
<b>1.1.01.00</b>	<b>PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO</b>	(D)
<b>1.1.01.01.00</b>	<b>Terrenos</b>	(D)
<b>1.1.01.01.01</b>	<b>Proyecto 1</b>	(D)
1.1.01.01.01.01	Terrenos para la venta	(D)
1.1.01.01.01.02	Terrenos para la construcción de casas	(D)
<b>1.1.01.01.02</b>	<b>Proyecto 2</b>	(D)
1.1.01.01.02.01	Terrenos para la venta	(D)
1.1.01.01.02.02	Terrenos para la construcción de casas	(D)
<b>1.1.01.01.03</b>	<b>Otros (terrenos)</b>	(D)
1.1.01.01.03.01	Terrenos de uso no específico	(D)
1.1.01.01.03.02	Terrenos que conforman el 30% sobre el valor de edificios o construcciones	(D)
<b>1.1.01.02.00</b>	<b>Edificios</b>	(D)
<b>1.1.01.02.01</b>	<b>Oficinas</b>	(D)
1.1.01.02.01.01	Apertura	(D)
1.1.01.02.01.02	Central	(D)
<b>1.1.01.02.02</b>	<b>Bodega general</b>	(D)
<b>1.1.01.02.03</b>	<b>Casa modelo</b>	(D)
1.1.01.02.03.01	Proyecto 1	(D)
1.1.01.02.03.02	Proyecto 2	(D)
<b>1.1.01.02.04</b>	<b>Sala de ventas</b>	(D)
<b>1.1.01.03.00</b>	<b>Maquinaria</b>	(D)
<b>1.1.01.03.01</b>	<b>Pesada de construcción</b>	(D)
1.1.01.03.01.01	Retro excavadora Jonh Deere 310 E 1998	(D)
1.1.01.03.01.02	Tractor Jonh Deere 1998	(D)
1.1.01.03.01.03	Bulldozer Internacional TD15 2002	(D)
1.1.01.03.01.04	Cilindro compactador pequeño 2005 MCC1	(D)
1.1.01.03.01.05	Cilindro compactador pequeño 2005 MCC2	(D)
1.1.01.03.01.06	Mezcladora (camión) Baryval 2007	(D)
1.1.01.03.01.07	Cargadora frontal Trascavo 2006	(D)
1.1.01.03.01.08	Excavadora Case Serie Super M 2008	(D)
1.1.01.03.01.09	Moto niveladora Cat 2008	(D)

<b>Código de cuenta</b>	<b>Nombre de cuenta</b>	<b>Saldo de la cuenta</b>
<b>1.1.01.03.02</b>	<b>Liviana de construcción</b>	(D)
1.1.01.03.02.01	Mezcladora pequeña piquersa 2001 MLPP1	(D)
1.1.01.03.02.02	Mezcladora pequeña piquersa 2001 MLPP2	(D)
1.1.01.03.02.03	Bomba de agua brings de Straton MLBA1	(D)
1.1.01.03.02.04	Bomba de agua brings de Straton MLBA2	(D)
1.1.01.03.02.05	Bomba de agua brings de Straton MLBA3	(D)
1.1.01.03.02.06	Vibrador Subaru 2002 MLV1	(D)
1.1.01.03.02.07	Compactadora Cat 2008 MLCO1	(D)
1.1.01.03.02.08	Compactadora Cat 2008 MLCO2	(D)
1.1.01.03.02.09	Andamios metálicos MLAN1	(D)
1.1.01.03.02.10	Andamios metálicos AN2	(D)
1.1.01.03.02.11	Andamios metálicos AN3	(D)
1.1.01.03.02.12	Andamios metálicos AN4	(D)
1.1.01.03.02.13	Andamios metálicos AN5	(D)
1.1.01.03.02.14	Andamios metálicos AN6	(D)
1.1.01.03.02.15	Andamios metálicos AN7	(D)
1.1.01.03.02.16	Andamios metálicos AN8	(D)
1.1.01.03.02.17	Andamios metálicos AN9	(D)
1.1.01.03.02.18	Andamios metálicos AN10	(D)
1.1.01.03.02.19	Andamios metálicos AN11	(D)
1.1.01.03.02.20	Andamios metálicos AN12	(D)
1.1.01.03.02.21	Mezcladora pequeña Piquersa MP3	(D)
1.1.01.03.02.22	Mezcladora pequeña Piquersa MP4	(D)
1.1.01.03.02.23	Vibro compactadora personal Cat 2009 <small>EC8 MLVC1</small>	(D)
1.1.01.03.02.24	Vibro compactadora personal Cat 2009 <small>EC8 MLVC2</small>	(D)
1.1.01.03.02.25	Vibro compactadora personal Cat 2009 <small>EC8 MLVC3</small>	(D)
1.1.01.03.02.26	Taladora personal MLTP1	(D)
1.1.01.03.02.27	Taladora personal MLTP2	(D)
<b>1.1.01.04.00</b>	<b>Vehículos</b>	(D)
<b>1.1.01.04.01</b>	<b>Camiones</b>	(D)
1.1.01.04.01.01	Camión remolque Komatsu M/1999	(D)
1.1.01.04.01.02	Camión pequeño Isuzu 3 toneladas M/2000	(D)
1.1.01.04.01.03	Camión pequeño Isuzu 3 toneladas M/2000	(D)
1.1.01.04.01.04	Camión Cisterna Ford 2005	(D)
1.1.01.04.01.05	Camión Isuzu 5 toneladas M/2000	(D)
<b>1.1.01.04.02</b>	<b>Pick-ups</b>	(D)
1.1.01.04.02.01	Pick -ups Isuzu M/2000	(D)
1.1.01.04.02.02	Pick -ups Isuzu M/2000	(D)

<b>Código de cuenta</b>	<b>Nombre de cuenta</b>	<b>Saldo de la cuenta</b>
<b>1.1.01.04.03</b>	<b>Automóviles</b>	(D)
1.1.01.04.03.01	Automóvil Hyundai Guetz M/2006	(D)
1.1.01.04.03.02	Camioneta Kia Sportage M/2001	(D)
<b>1.1.01.04.04</b>	<b>Motocicletas</b>	(D)
1.1.01.04.04.01	Motocicletas Honda 2008	(D)
1.1.01.04.04.02	Motocicletas Honda 2008	(D)
1.1.01.04.04.03	Motocicletas Honda 2008	(D)
1.1.01.04.04.04	Motocicletas Honda 2008	(D)
1.1.01.04.04.05	Motocicleta Honda M/2006	(D)
<b>1.1.01.05.00</b>	<b>Mobiliario y equipo</b>	(D)
<b>1.1.01.05.01</b>	<b>Escritorios</b>	(D)
1.1.01.05.01.01	Ejecutivos	(D)
1.1.01.05.01.02	Secretariales	(D)
<b>1.1.01.05.02</b>	<b>Sillas</b>	(D)
1.1.01.05.02.01	De juntas	(D)
1.1.01.05.02.02	Ejecutivos	(D)
1.1.01.05.02.03	Secretariales	(D)
1.1.01.05.02.04	De espera	(D)
<b>1.1.01.05.03</b>	<b>Mesas</b>	(D)
1.1.01.05.03.01	De juntas	(D)
1.1.01.05.03.02	Dibujo profesional	(D)
<b>1.1.01.05.04</b>	<b>Fotocopiadora</b>	(D)
<b>1.1.01.05.05</b>	<b>Dispensadora de agua</b>	(D)
<b>1.1.01.05.06</b>	<b>Otros</b>	(D)
<b>1.1.01.06.00</b>	<b>Equipo de computación</b>	(D)
<b>1.1.01.06.01</b>	<b>Computadoras</b>	(D)
1.1.01.06.01.01	Portátiles	(D)
1.1.01.06.01.02	Escritorio	(D)
<b>1.1.01.06.02</b>	<b>Impresoras</b>	(D)
<b>1.1.01.06.03</b>	<b>Equipo de Proyección</b>	(D)
1.1.01.06.03.01	Cañonera	(D)
<b>1.1.01.06.04</b>	<b>Reguladores</b>	(D)
<b>1.1.01.06.05</b>	<b>Otros</b>	(D)
1.1.01.06.05.01	Cámara fotográfica	(D)
<b>1.1.02</b>	<b>INVERSIONES</b>	(D)
1.1.02.01	Inversiones en asociadas	(D)
<b>1.1.03</b>	<b>ACTIVOS INTANGIBLES</b>	(D)
1.1.03.01	Programas informáticos	(D)
1.1.03.02	Gastos de organización	(D)
1.1.03.03	Derecho de llave	(D)

<b>Código de cuenta</b>	<b>Nombre de cuenta</b>	<b>Saldo de la cuenta</b>
<b>1.1.04</b>	<b>ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS</b>	(D)
<b>1.2.00.00</b>	<b>CORRIENTE</b>	(D)
<b>1.2.01.00</b>	<b>EFFECTIVO</b>	(D)
<b>1.2.01.01</b>	<b>Caja y bancos</b>	(D)
1.2.01.01.01	Caja general	(D)
1.2.01.01.02	Caja chica	(D)
1.2.01.01.03	Banco de desarrollo rural	(D)
1.2.01.01.04	Banco industrial	(D)
<b>1.2.02.00</b>	<b>EQUIVALENTES DE EFECTIVO (COBRO MENOR DE 90 DÍAS)</b>	(D)
<b>1.2.02.01</b>	<b>Deudores comerciales</b>	(D)
1.2.02.01.01	Clientes	(D)
01.02.02.01	Documentos por cobrar	(D)
<b>1.2.02.02</b>	<b>Otras cuentas por cobrar</b>	(D)
<b>1.2.03.00</b>	<b>INVENTARIOS</b>	(D)
<b>1.2.03.01</b>	<b>Inmuebles para la venta</b>	(D)
1.2.03.01.01	Terrenos proyecto 1	(D)
1.2.03.01.02	Terrenos proyecto 2	(D)
1.2.03.01.03	Casas proyecto 1	(D)
1.2.03.01.04	Casas proyecto 2	(D)
<b>1.2.03.02</b>	<b>Materiales de construcción</b>	(D)
<b>1.2.03.03</b>	<b>Materiales y suministros</b>	(D)
<b>1.2.04.00</b>	<b>IMPUESTOS</b>	(D)
1.2.04.01	IVA por cobrar	(D)
1.2.04.02	ISR por cobrar	(D)
1.2.04.04	Otros impuestos	(D)
<b>1.2.05.00</b>	<b>Cargos diferidos</b>	(D)
1.2.05.01	Seguros pagados por anticipado	(D)
<b>2</b>	<b>PASIVO</b>	
<b>2.1</b>	<b>NO CORRIENTE</b>	
<b>2.1.01.00</b>	<b>FINANCIAMIENTO A LARGO PLAZO</b>	
2.1.01.01	Préstamos bancarios	(A)
2.1.01.02	Hipotecas	(A)
2.1.01.03	Acreedores comerciales (mayores de 90 días)	(A)

<b>Código de cuenta</b>	<b>Nombre de cuenta</b>	<b>Saldo de la cuenta</b>
<b>2.1.02.00</b>	<b>OBLIGACIÓN POR BENEFICIOS A EMPLEADOS</b>	(A)
2.1.02.01	Indemnización	(A)
<b>2.1.03.00</b>	<b>OBLIGACIÓN POR ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS</b>	(A)
<b>2.2</b>	<b>CORRIENTE</b>	(A)
<b>2.2.01.00</b>	<b>ACREEDORES COMERCIALES</b>	(A)
2.2.01.01	Proveedores	(A)
2.2.01.02	Documentos por pagar	(A)
<b>2.2.02.00</b>	<b>INTERESES POR PAGAR</b>	(A)
<b>2.2.03.00</b>	<b>IMPUESTOS POR PAGAR</b>	(A)
2.2.03.01	IVA por pagar	(A)
2.2.03.02	ISR por pagar	(A)
2.2.03.03	OTROS	(A)
<b>2.2.04.00</b>	<b>OBLIGACIÓN POR BENEFICIOS A EMPLEADOS</b>	(A)
2.2.04.01	Vacaciones	(A)
2.2.04.02	Aguinaldo	(A)
2.2.04.03	Bono 14	(A)
2.2.04.04	Cuotas I.G.S.S. patronal	(A)
2.2.04.05	Cuotas I.G.S.S. laboral	(A)
<b>2.2.05.00</b>	<b>OBLIGACIÓN A CORTO PLAZO POR ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS</b>	(A)
<b>3</b>	<b>PATRIMONIO</b>	(A)
<b>3.1</b>	<b>CAPITAL EN ACCIONES</b>	(A)
<b>3.1.01.00</b>	<b>Autorizado</b>	(A)
<b>3.1.02.00</b>	<b>Suscrito</b>	(A)
<b>3.1.03.00</b>	<b>Pagado</b>	(A)
<b>3.2</b>	<b>RESERVA LEGAL</b>	(A)
<b>3.3</b>	<b>UTILIDADES RETENIDAS</b>	(A)
3.3.01	Deterioro del valor ** (ver nota al final)	
3.3.02	Baja en activos ** (ver nota al final)	
3.3.03	Superávit por revaluación ** (ver nota al final)	
<b>3.4</b>	<b>GANANCIA DEL EJERCICIO</b>	(A)
<b>3.5</b>	<b>PÉRDIDA DEL EJERCICIO</b>	(D)
<b>3.6</b>	<b>SUPERAVIT POR REVALUACIÓN</b>	(A)

<b>Código de cuenta</b>	<b>Nombre de cuenta</b>	<b>Saldo de la cuenta</b>
	<b>ESTADO DE RESULTADOS</b>	
<b>4</b>	<b>INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	(A)
<b>4.1</b>	<b>VENTAS DE BIENES</b>	(A)
<b>4.1.01.00</b>	Rebajas sobre ventas	(D)
<b>4.2</b>	<b>OTROS INGRESOS</b>	(A)
<b>4.2.01</b>	Ganancia en venta de activo	(A)
<b>4.2</b>	<b>COSTO DE VENTAS</b>	(D)
<b>5</b>	<b>GASTOS DE OPERACIÓN</b>	(D)
5.1	Costos de distribución y ventas	(D)
5.1.01	Sueldos ordinarios	(D)
5.1.02	Sueldos extraordinarios	(D)
5.1.03	Bonificación Incentivo	(D)
5.1.04	Comisiones	(D)
5.1.05	Cuotas patronales I.G.S.S.	(D)
5.1.06	Prestaciones laborales	(D)
5.1.07	Depreciaciones	(D)
5.1.07.01	Edificio	(D)
5.1.07.02	Vehículo	(D)
5.1.07.03	Mobiliario y equipo	(D)
5.1.07.04	Equipo de computación	(D)
5.1.08	Amortizaciones	(D)
5.1.09	Papelería y útiles	(D)
5.1.10	Energía eléctrica y Agua	(D)
5.1.11	Teléfono e internet	(D)
5.1.12	Combustibles y lubricantes	(D)
5.1.13	Seguros	(D)
5.1.14	Deterioro del valor (del período)	(D)
5.1.15	Baja en cuentas (del período)	(D)
5.2	Gastos de administración	(D)
5.2.01	Sueldos ordinarios	(D)
5.2.02	Sueldos extraordinarios	(D)
5.2.03	Bonificación Incentivo	(D)
5.2.04	Comisiones	(D)
5.2.05	Cuotas patronales I.G.S.S.	(D)
5.2.06	Prestaciones laborales	(D)
5.2.07	Depreciaciones	(D)
5.2.07.01	Edificio	(D)
5.2.07.02	Maquinaria	(D)
5.2.07.02.01	Pesada de construcción	(D)

<b>Código de cuenta</b>	<b>Nombre de cuenta</b>	<b>Saldo de la cuenta</b>
5.2.07.02.02	Liviana de construcción	(D)
5.2.07.03	Vehículo	(D)
5.2.07.04	Mobiliario y equipo	(D)
5.2.07.05	Equipo de computación	(D)
5.2.08	Amortizaciones	(D)
5.2.09	Papelería y útiles	(D)
5.2.10	Energía eléctrica y Agua	(D)
5.2.11	Teléfono e internet	(D)
5.2.12	Honorarios profesionales	(D)
5.2.13	Combustibles y lubricantes	(D)
5.2.14	Seguros	(D)
5.2.15	Cuentas Incobrables	(D)
5.2.16	Deterioro del valor (del período)	(D)
5.2.17	Baja en cuentas (del período)	(D)
5.2.18	Reparaciones y mantenimiento	(D)
<b>5.3</b>	<b>OTROS GASTOS</b>	(D)
<b>5.4</b>	<b>COSTOS FINANCIEROS</b>	(D)
5.4.01	Intereses de prestamos	(D)
5.4.02	Intereses de créditos hipotecarios	(D)
5.4.03	Intereses de arrendamiento financiero	(D)
<b>6</b>	<b>CUENTAS DE ORDEN</b>	
<b>6.1</b>	<b>Depreciación acumulada</b>	
6.1.01	Edificio	
6.1.02	Maquinaria	
6.1.03	Vehículo	
6.1.04	Mobiliario y equipo	
6.1.05	Equipo de computación	
<b>6.2</b>	<b>Amortización acumulada</b>	
6.2.01	Gastos de organización	
6.2.02	Gastos de instalación	
6.2.03	Derecho de llave	
<b>6.3</b>	<b>Provisión para cuentas incobrables</b>	

**NOTA:** \*\* Para mayor descripción la cuenta de superávit por revaluación y deterioro del valor, corresponden a partidas de ajustes y/o reclasificaciones resultantes a la fecha de transición, las cuales deben reconocerse directamente en la cuenta de utilidades retenidas (párrafo 35.8 NIIF para las PYMES).