Universidad Central "Marta Abreu" de Las Villas

Carrera de Licenciatura en Contabilidad y Finanzas

Departamento de Contabilidad y Finanzas

Tesis presentada en opción al título de Licenciado en Contabilidad y Finanzas

Trabajo de Diploma

Título:

ANÁLISIS DE LA APLICACIÓN DEL AVALÚO DE ACTIVOS FIJOS TANGIBLES EN LA EMPRESA DE COMERCIO SANTA CLARA.

Autora: Yudany Hernández González.

Tutor: Santiago Puig de la Barca.

Consultante: MSc. Ricardo Fortún Fernández

Mayo 2013

"La batalla económica constituye hoy, más que nunca, la tarea principal y el centro del trabajo ideológico de los cuadros, porque de ella depende la sostenibilidad y preservación de nuestro sistema social"

Raúl Castro Ruz

"A mi madre por darme todo su amor".

Quisiera agradecer a mi familia, en especial a mis padres y mi hermano, por estar siempre a mi lado brindándome su amor y apoyo incondicional.

A mi esposo y a mi hija que es mi inspiración.

A mi tutor, que se convirtió en un amigo, ofreciéndome siempre lo mejor de sí.

A mi amiga Greter y a todas aquellas personas que de una forma u otra hicieron posible que se hiciera realidad mi sueño.

A mis profesores que durante toda mi trayectoria me ayudaron en mi formación profesional

A todos, gracias.

RESUMEN

La presente investigación centra su estudio en el análisis de la aplicación del Avalúo de Activos Fijos Tangibles, específicamente en la Empresa de Comercio Santa Clara, y demostrar la incidencia del registro y contabilización del avalúo en la situación económica financiera de la entidad.

Dada la problemática de que la mayoría de las empresas no realizan avalúos a los activos fijos cuando estos están totalmente depreciados, por lo que en los resultados económicos no se contabiliza este gasto, el no contabilizar en los gastos la depreciación de los activos fijos ya depreciados, trae como consecuencia que en el resultado de la empresa la utilidad no refleja la realidad, por lo que es necesario depurar los aspectos que puedan deformar este resultado y mostrar la imagen fiel de la situación financiera de la misma.

Con vista a que el tema tratado significa una alternativa para la solución de este problema económico financiero en las empresas que realizan avalúos a sus activos fijos tangibles, se considera la temática abordada de gran actualidad y novedad científica.

SUMARY

The present investigation centers its study in the analysis of the application of the Evaluation of Active Fixed Tangible, specifically in the Company of Trade Santa Clara, and to demonstrate the incidence of the countable registration of the evaluation in the financial economic situation of the entity.

Given the problem that most of the companies don't carry out evaluations to the fixed assets when these they are completely depreciated, for what in the economic results this expense is not counted, already not counting in the expenses the depreciation of the fixed assets depreciated, he/she results in that in the result of the company the utility doesn't reflect the reality, for what is necessary to purify the aspects that can deform this result and to show the faithful image of the financial situation of the same one.

With view to that the treated topic means an alternative for the solution of this financial economic problem in the companies that carry out evaluations to its tangible fixed assets, it is considered the thematic one approached of great present time and scientific novelty.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN 2

DESARROLLO 7

Capítulo I. Principales elementos teóricos, conceptuales y metodológicos de la investigación. 7

I.1 Principales elementos del activo fijo tangible y su contabilización. 7

I.2 Antecedentes y principales elementos del avalúo de activo fijo tangible. . 16

I.3 Métodos de valuación, contabilización y registro contable. 21

Capítulo II. Diagnóstico, elaboración del análisis financiero y propuesta de medidas. 33

II.1 Caracterización de la Empresa de Comercio Santa Clara. 34

II.2 Análisis de la aplicación, resultado y contabilización del avalúo. 36

II.3 Análisis económico financiero de la entidad con la aplicación del Avalúo y medidas propuestas. 45

CONCLUSIONES 55

RECOMENDACIONES 56

BIBLIOGRAFÍA 57

ANEXOS 60

INTRODUCCIÓN

La valuación de Activos Fijos es una práctica internacional básica para todo negocio o transacción, la valoración se ejerce de una manera empírica, intuitiva e inexacta, todo cambio de propietario da lugar a una estimación que no deja de ser, una valoración elemental, con diferentes fines.

En otros países del mundo y en particular en esta área geográfica, (Perú, México, República Dominicana, Venezuela, Argentina, Brasil, etc.), la valuación de activos está desarrollada y juega un papel importante en sus finanzas, contando en algunos casos con una práctica de más de 50 años.

La valuación de activos en Cuba no ha tenido tal tradición, antes del 1959, estas eran muy esporádicas y normalmente con fines legales, en la década del 1960 con el proceso de nacionalización de empresas extranjeras y la construcción de gran cantidad de bienes estatales, se cometió el error de dejar de controlar, registrar, contabilizar y valuar los nuevos bienes que se construían ó pasaban a propiedad del estado cubano, por lo que el patrimonio no reflejaba en la contabilidad el valor real de estos activos y por ende los resultados económicos no eran un reflejo de la realidad, (Sagó, 2009).

En la década del 1980, se ve la necesidad de retomar la actividad valuatoria en el país, a partir de los cambios suscitados en la economía nacional encaminados a promover el establecimiento de asociaciones con capitales extranjeros, por lo que era indispensable conocer el valor de los activos o bienes que formarían parte de estas sociedades. A finales de esta década se dan los primeros pasos en la valuación de activos, con la estimación, por métodos presupuestarios del valor de algunos objetivos económicos que entonces se iban a incluir en negociaciones con capital extranjero, asumiendo esta responsabilidad la Dirección de Construcciones y Materiales de la Construcción del extinto Comité Estatal de Precios.

Como política del estado cubano y en función de la reorganización de los organismos de la administración central, llevada a cabo en abril de 1994, es creado el Ministerio de Finanzas y Precios (MFP), fusión de los Comités Estatales de Finanzas y Precios, aprobándose en un principio, provisionalmente, los objetivos, funciones y las atribuciones de este ministerio, entre los que se

encontraban, la de organizar la valuación, el registro en la Contabilidad y el control del Patrimonio Nacional. Estas funciones fueron ratificadas posteriormente mediante el Acuerdo No. 3944, del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros, de fecha 19 de marzo del 2001, (Sagó, 2009).

Por otra parte con la aprobación de la Ley No. 77 de La Inversión Extranjera, del 5 de septiembre de 1995, la valuación adquiere mayor relevancia, pues en su Capítulo VII, "De los Aportes y su Valoración", el Artículo 19, epígrafe 2, plantea textualmente que:

"La transmisión a favor de los inversionistas nacionales de la propiedad o de los derechos reales sobre bienes de propiedad estatal, para que sean aportados por aquellos, se efectúa bajo los principios establecidos en la Constitución de la República, y previa certificación del Ministerio de Finanzas y Precios, oído el parecer del organismo correspondiente y con la aprobación del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministro".

En otros de sus epígrafes la citada Ley 77 plantea que, la valoración de los aportes destinados al capital social de empresas mixtas, contratos de asociación económica internacional, así como los destinados a empresas de capital totalmente extranjero, se realizarán a través de certificados periciales extendidos por entidades que posean la autorización del MFP.

A partir del III trimestre del año 1996, esta actividad se traslada al sistema empresarial, y a partir de 1997 a sociedades mercantiles, civiles y de servicio y entidades estatales cubanas. Dictándose las primeras regulaciones sobre esta disciplina por parte de la Dirección de Patrimonio, del MFP, como reguladora de esta actividad en el país desde los inicios de 1998.

En el año 2000 se pone en vigor el Registro de Peritos Valuadores de Cuba, tomando en consideración el International Valuation Standards Comité (Comité de Normas de Valoración Internacional). A partir de ese momento afronta el reto de fundamentar los valores precisos que garanticen la transparencia y la certeza jurídica de las operaciones inmobiliarias y mobiliarias y que, por consiguiente, sean el vínculo adecuado para la atracción de inversiones; sino también la debida alineación de los procesos y la constitución de vínculos operativos de aquellas

actividades de la valuación relacionadas con la función patrimonial que impacta directamente en la administración de los activos.

La actividad resurgió en el país para dar respuesta a las necesidades de valorar los aportes cubanos a la inversión extranjera, actualmente una buena parte de los avalúos que se realizan son con el fin de ajustar o asentar en los registros contables los activos de las empresas, lo que ha permitido valorar de manera más exacta el patrimonio estatal.

Situación Problémica: A pesar de estos avances la mayoría de las empresas no realizan avalúos a los activos fijos tangibles cuando estos están totalmente depreciados, por lo que en los resultados económicos no se contabiliza este gasto, el no contabilizar en los gastos la depreciación de los activos fijos tangibles ya depreciados, trae como consecuencia que en el resultado de la empresa la utilidad no refleja la realidad, además en las empresas en perfeccionamiento está previsto que los trabajadores participen en una parte de la utilidad real alcanzada como resultado de la eficiencia en la gestión, por lo que es necesario depurar los aspectos que puedan deformar este resultado.

En varias entidades se han detectado dificultades con los valores registrados de los activos que no concuerdan con la realidad, no existen regulaciones que obliguen a certificar estos valores por medio de avalúos y se realizan traspasos de inmuebles entre entidades considerando estos valores no reales. Conjuntamente existe un mal aprovechamiento de los activos fijos motivado por el gigantismo que caracterizó a la construcción en Cuba en la década del 1970 y 1980; se arriendan locales y espacios arbitrariamente, se aseguran inmuebles por estos valores erróneos, lo que en caso de catástrofes las indemnizaciones no cubren las reparaciones. Incluso se registran en libros los valores de inversión, cargándole al valor del inmueble todas las ineficiencias del proceso inversionista.

Igualmente aún persisten en las empresas objetos de valuación algunas deficiencias, como la no existencia de una adecuada orientación sobre el procedimiento y la importancia del ajuste de la contabilidad y la fiabilidad de los valores certificados en los avalúos, existen empresas que no están de acuerdo con los valores certificados de los avalúos, lo cual debe plantearse en el proceso de revisión con la entidad valuadora y no durante la supervisión de la Dirección

Municipal de Finanzas y Precios y entidades que no poseen la asignación legal del activo. También se ha detectado una tendencia a justificar la determinación del valor de los bienes en estudio, por el uso, a veces excesivo, de análisis matemáticos, mediante el empleo de computadoras, que al ser tan sofisticados dan la oportunidad de hacer presentaciones llamativas, pero que no plasman o llegan al fondo del análisis del bien en proceso de avalúo.

Con el análisis de la situación problémica comentada se determinó formular como Problema Científico: Necesidad de analizar la aplicación del avalúo de activo fijo tangible en la Empresa Comercio Santa Clara para demostrar la incidencia en la situación económica financiera de dicha entidad.

En correspondencia con este problema científico se definió como Hipótesis de Investigación: El análisis de la aplicación del avalúo de activo fijo tangible en la empresa Comercio Santa Clara permitirá demostrar la incidencia en la situación económica financiera de dicha entidad.

Objetivo General: Analizar la aplicación del avalúo de activo fijo tangible en la empresa Comercio Santa Clara para demostrar la incidencia en la situación económica financiera de dicha entidad.

Objetivos Específicos:

1. Sistematizar los principales elementos teóricos, conceptuales y metodológicos de la investigación.
2. Caracterizar la Empresa Comercio Santa Clara.
3. Analizar el resultado del avalúo y su contabilización.
4. Demostrar a través de análisis financieros la incidencia en la situación económica financiera de dicha entidad.
5. Proponer medidas que propicien la contabilización de los activos fijos por su valor real.

La investigación realizada está dotada de diferentes valores: El valor teórico se fundamenta en la recopilación y ordenamiento de todo un sistema de conocimientos que sirve de referencia teórico-conceptual para el avalúo de activo fijo.

Su valor metodológico es el análisis financiero que se provee a la entidad demostrando la incidencia de la aplicación del avalúo en sus estados financieros.

El valor práctico radica en la aplicación concreta de los resultados del avalúo en la entidad.

Para su realización se emplearon diversos métodos y técnicas de nivel empírico, tales como, el análisis de documentos, la observación y entrevistas. Conjuntamente se realizaron análisis de expedientes con los resultados de avalúos en la agencia INTERMAR S.A, visitas a empresas para evaluar su situación financiera después de contabilizar los resultados de los avalúos. Se revisaron documentos oficiales establecidos por el Ministerio de Finanzas y Precios (MFP) para valorar el tratamiento del problema de investigación en disposiciones y normativas que se han emitido al respecto y se efectuaron intercambios con la Dirección de Patrimonio del MFP.

El informe de tesis se estructura en introducción, capitulario, conclusiones, recomendaciones, bibliografía y anexos. A su vez, el capitulario incluye dos capítulos. El capítulo 1 está destinado a la presentación de los principales fundamentos teóricos y conceptuales sobre activos fijos y los avalúos a los mismos. A continuación, en el capítulo 2 se realiza una caracterización de la empresa objeto de estudio y posteriormente un análisis de la aplicación, resultado y registro contable del avalúo, además se muestran análisis financieros comparativos con el resultado del avalúo realizado a los activos fijos de dicha entidad y finalmente se proponen medidas que propicien la contabilización de los mismos por su valor real.

Con vista a que el tema tratado significa una alternativa para la solución de este problema económico financiero para las empresas que realizan avalúos a sus activos fijos tangibles y a la vez constituye una herramienta para la toma de decisiones en la gestión de la empresa se considera la temática abordada de gran actualidad y novedad científica.

DESARROLLO

Capítulo I. Principales elementos teóricos, conceptuales y metodológicos de la investigación.

La evolución de la contabilidad a través del tiempo, acompañado de un factor inherente a esta evolución, como es la globalización, ha dejado de manifiesto la necesidad de innovar y desarrollar la profesión contable de acuerdo con el desarrollo de la economía. La contaduría es un concepto que no se encuentra ajeno a la globalización, es más, a medida que pasa el tiempo los distintos usuarios de la contabilidad van requiriendo que la información reflejada en los estados financieros sea más clara, relevante y que, por sobre todo, refleje la imagen fiel de la situación económica organizacional. No hay que olvidar que el objetivo de la contabilidad es "proveer información cuantitativa y oportuna en forma estructurada y sistemática sobre las operaciones de una entidad" (Boletín Técnico Nº 1, Colegio de Contadores de Chile, 1973).

Asimismo, la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF 1) plantea que los objetivos principales que tienen los informes financieros son:

"*la transparencia para los usuarios y la posterior comparabilidad de estos informes en distintos períodos en que se presenten, el proveer un punto de partida adecuado para la contabilización según las NIIF y que esta información pueda ser obtenida a un costo que no exceda a los beneficios proporcionados a los usuarios"*.

El desarrollo de este capítulo se asocia con entregar antecedentes, provistos por una revisión bibliográfica, que proporcione un dominio general del tema en cuestión.

I.1 Principales elementos del activo fijo tangible y su contabilización.

Los activos fijos se definen como los bienes que una empresa utiliza de manera continua en el curso normal de sus operaciones; representan al conjunto de servicios que se recibirán en el futuro a lo largo de la vida útil de un bien adquirido, (Chong, Esteban, 1992).

Para la denominación de los mismos el criterio más utilizado y el que se asume en la investigación, es el de aquellos objetos materiales con una duración de más de

un año. Cuando la duración y las características de un objeto no resultan suficientes para definir su clasificación como activos fijos. En el transcurso de la utilización de estos medios, estos se desgastan gradualmente, pierden exactitud y potencia y en última instancia se rompe; las roturas también conocidas como averías, crean interrupciones considerables y pueden llegar a detener los procesos, provocando pérdidas económicas (López, Hurtado y Jiménez, 2012).

Se puede definir como activos fijos tangibles los medios materiales que no se consumen totalmente en la producción o los servicios y ceden paulatinamente su valor al producto final, tienen un valor mayor a $100.00 pesos y una duración superior a un año. Su estructura organizativa es la siguiente: Identificación, registro, ubicación, organización y archivo de la documentación.

Por lo general los autores coinciden en que los AFT son medios creados por el trabajo humano, son objetos físicamente tangibles que tienen vida limitada y transfieren su valor a los productos que crean o a los servicios que prestan por lo que pierden su valor a medida que se desgastan.

Los AFT presentan propiedades físicamente tangibles, es decir tienen presencia física y han de utilizarse por un período largo en las operaciones de la empresa y normalmente no se destinan a la venta, ejemplo: los terrenos, edificios, maquinarias, equipos de oficina, muebles, equipos de transporte, plantaciones permanentes, animales domados y de exposición, así como animales de trabajo y animales productivos del ganado mayor, (López, Hurtado y Jiménez, 2012).

Otras de las características que presentan es que tienen una vida útil relativamente larga por lo menos mayor a un año o a un ciclo normal de operaciones, el que sea mayor, sus beneficios deben extenderse, por lo menos, más de un año o un ciclo normal de operaciones, el que sea mayor.

En este sentido, el activo fijo se distingue de otros activos útiles de escritorio, por ejemplo que son consumidos dentro del año o ciclo operativo de la empresa. Estos son utilizados en la producción o comercialización de bienes y servicios para ser alquilados a terceros, o para fines administrativos. En otras palabras, el bien existe con la intención de ser usado en las operaciones de la empresa de manera continua y no para ser destinado a la venta en el curso normal del negocio.

Según el "Marco Conceptual"(MC) de las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC):

"*Un activo es un recurso controlado por la empresa como resultado de sucesos pasados, del que la empresa espera obtener en el futuro, beneficios económicos que consisten en su potencial para contribuir directa o indirectamente, a los flujos de efectivo y de otros equivalentes al efectivo de la empresa. Muchos activos como por ejemplo las propiedades, plantas y equipos, son elementos tangibles. Sin embargo la tangibilidad no es esencial para la existencia de un activo; así las patentes y los derechos de autor, por ejemplo, tienen la cualidad de activos si se espera que produzcan beneficios económicos futuros para la empresa y son, además controlados por ella. Algunos activos como por ejemplo las cuentas por cobrar y los terrenos están asociados con derechos legales, incluidos los de propiedad. Al determinar la existencia o no de un activo, el derecho de propiedad no es esencial; así, por ejemplo los terrenos que se disfrutan en régimen de arrendamiento financiero son activos si la empresa controla los beneficios económicos que se espera obtener de ellos. Aunque la capacidad de una empresa para controlar estos beneficios sea, normalmente, el resultado de determinados derechos legales, una partida determinada podría cumplir la definición de activo cuando no se tenga control legal sobre ella. Por ejemplo, los arrendamientos tecnológicos, producto de actividades de desarrollo llevadas a cabo por la empresa, pueden cumplir la definición de activo cuando, aunque se guarden en secreto sin patentar, la empresa controle los beneficios económicos que se espere de ellos*"*(*MC, 49, 53,56 y 57).

Los activos fijos tangibles requieren de un control a partir de un sistema de modelos que reflejaran su destino y uso, por lo que atendiendo a estas prioridades y a lo establecido en la resolución 60/2011 de la Contraloría General de la República, acerca del control interno de todos los recursos materiales y financieros y aplicando lo establecido en la instrucción general 203/1988. El control de estos es necesario realizarlo de forma detallada y en muchas ocasiones se cometen imprecisiones, (López, Hurtado y Jiménez, 2012).

El conocimiento y aplicación de las normas incluidas en su contenido son indispensables para el adecuado control de las entidades, dada la vulnerabilidad y riesgo que se derivan de la dispersión de las instalaciones en muchos casos por

lo que debe llevarse a cabo el control sistemático y la supervisión de las áreas de responsabilidad, o sea llevando a cabo el control del 10% de estos activos fijos tangibles en las áreas planificadas.

En Cuba los activos fijos tangibles son clasificados en 9 grupos, (Ver Anexo No.1). El peso específico de cada uno de los grupos de la clasificación respecto al total se conoce como estructura de los activos fijos tangibles.

Los activos de las empresas se clasifican en activos circulantes, representados por los bienes y derechos susceptibles de convertirse en dinero o de consumirse en las operaciones de la empresa en un período no mayor a un año y activos de larga vida utilizados en las operaciones de un negocio que representan recursos relativamente permanentes y se usan con el objetivo de generar ingresos y sobre los cuales no se tienen intención de venderlos. Por ejemplo las inversiones a largo plazo y los activos fijos esta expresión se usa para incluir el valor de aquéllos medios que se encuentran fuera de la rotación económica, (López, Hurtado y Jiménez, 2012).

La diferencia que distingue a un activo tangible del intangible es que este último carece de sustancia física. Por ejemplo el valor de un equipo está representado por un objeto con sustancia física que puede verse y tocarse, mientras que un título negociable o una patente de invención no es propiamente un objeto que pueda tocarse o verse, pues representan documentos legales que demuestran el derecho de cobro, beneficio o usufructo.

De lo expuesto anteriormente se infiere que tanto el activo circulante como el fijo pueden subdividirse en tangible e intangible, pero no es costumbre de los contadores presentar en el balance general el activo circulante subdividido en esos dos grupos.

Según Millones los activos fijos tangibles se clasifican en tres grupos, el equipo y maquinaria, que son las maquinarias, edificios, muebles y enseres, vehículos y activos sujetos a depreciación porque son activos con vida limitada, los recursos naturales, los cuales están sujetos a extinción del recurso o se encuentran en agotamiento, y los terrenos que son los bienes que no están sujetos a depreciación ni a agotamiento, (Millones, L, 2007).

Mientras que López, hurtado y Jiménez lo clasifican en cuatro grupos, otras construcciones, que incluye los tanques, máquinas y equipos energéticos, que abarcan los grupos electrógenos, aparatos y equipos técnicos especiales, que incluyen equipos médicos, eléctricos y computadoras y muebles y otros objetos que incluye todo lo que es mobiliarios y otros, (López, Hurtado y Jiménez, 2012).

Ellos plantean que la importancia de los activos fijos dependerá:

"*del tipo de empresa o de la actividad que se realiza, es decir, si es comercial, industrial o de servicios. Normalmente las empresas industriales tienen la necesidad de hacer inversiones de recursos significativas en este rubro, e incluso puede llegar a ser el principal destino de éstos y representar el rubro mas importante en su estructura financiera; en el caso de las empresas comerciales probablemente su principal inversión sea la de inventarios y no necesariamente en activos fijos sin dejar de ser importante en su posición financiera y en el caso de las empresas de servicios, en la mayoría de las casos, su principal inversión es en capital humano, sin embargo en ningún caso sería posible operar sin la necesidad de adquirir activos fijos, ya sea en propiedad, en arrendamiento, en comodato o usufructo, pero a final de cuentas prácticamente sería imposible prescindir de ellos en mayor o menor medida*" (López, Hurtado y Jiménez, 2012).

Un aspecto determinante en los activos es su vida útil, la cual se define como la extensión del servicio que la empresa espera obtener del activo. La misma puede ser expresada en años, unidades de producción, kilómetros, unidades de tiempo (horas), o cualquier otra unidad de medida. Por ejemplo, para un inmueble, su vida útil suele estimarse en años; para un vehículo, en kilómetros o millas; para una máquina, de acuerdo con las unidades de producción; para las turbinas de un avión, las horas de vuelo, (Millones, L, 2007).

Existen diferentes factores que pueden limitar la vida útil de un activo dentro de los cuales se encuentran los factores físicos en los que se encuentran el desgaste producido por el uso del activo y el deterioro causado por otros motivos distintos del uso y relacionado con el tiempo.

Los factores funcionales que son la obsolescencia tecnológica, incapacidad para producir eficientemente. Insuficiencia para la capacidad actual de la empresa expansión del negocio.

La estimación de la vida útil de un activo fijo debe ser realizada tomando en cuenta dos aspectos: el desgaste físico producido por el uso del activo y el desgaste funcional.

El primero es producido por el uso de los activos y el deterioro ocasionado por motivos distintos a su uso como aquellos relacionados con el factor tiempo óxido y corrosión de la maquinaria. Los factores funcionales se relacionan con la obsolescencia tecnológica y con la incapacidad del activo para operar con eficiencia.

En muchos casos, como las computadoras por ejemplo, los activos pueden quedar obsoletos antes de su desgaste físico, por lo que su vida útil puede haber terminado a pesar de que se sepa que todavía permanecen en condiciones de trabajar por mucho más tiempo. Otro caso es el de una expansión del negocio, lo que origina que el activo actual no sea capaz de satisfacer en forma eficiente las necesidades de la empresa, aún cuando esté en buenas condiciones operativas.

Según Millones:

"*La vida útil constituye una estimación contable y por lo tanto está sujeta a valores subjetivos; su estimación es probablemente la parte más difícil de la contabilidad para su depreciación. En general, las empresas suelen basar sus estimaciones en experiencias anteriores, referencias de especialistas, revistas especializadas y otro tipo de publicaciones. Con el tiempo, es posible revisar la vida útil de los activos dado que ningún negocio tiene un pronóstico perfecto. Sin embargo, en el caso de que se modifique la vida útil de un activo se denomina como "cambio en el estimado contable", los principios contables establecen que se informe la naturaleza, razón y efecto del cambio sobre la utilidad neta. Por ejemplo, en el sector de telecomunicaciones, en la década de 1970, se consideraba para una central telefónica una vida útil de 15 años. En 1980, ésta se redujo a 10 años, y en la actualidad se consideran solamente 7 años, habiendo un requerimiento de las empresas del sector para reducirla a 5 años*"(Millones, L, 2007).

Otro de los aspectos que se deben tener en cuenta con respecto a los activos es la depreciación, la cual no es más que un procedimiento de distribución y tiene como objeto distribuir las pérdidas de valores de los activos entre los periodos durante los cuales se realizan las actividades en que son utilizados. Todos los

activos tangibles son susceptibles al desgaste aun no usándolos, la acción del tiempo modifica, altera o desgasta los bienes de activos fijos. Puede entenderse que al ser usados se acelera el proceso de desgaste.

La depreciación es definida como el proceso de asignar a gastos el costo de un activo fijo en el período en el cual se estima que se utilizará. Muchas veces el concepto de la depreciación trae a confusiones y es necesario tener muy claro lo siguiente, la depreciación no es un proceso de valuación por el que se asigna a gastos el costo del activo de acuerdo con avalúos realizados al fin de cada período. La depreciación es una asignación del costo del activo a gastos de acuerdo con su costo original (Colegio de Contadores de Chile A.G., 1986).

Un activo totalmente depreciado solamente significa que ha alcanzado el final de su vida útil estimada, es decir, que no registra más depreciación para el activo. Esto no quiere decir que el activo sea desechado o que ya no se use; la mayoría de las veces, las empresas continúan utilizando los activos totalmente depreciados.

No significa que el negocio aparte efectivo para reemplazar los activos cuando lleguen a ser totalmente depreciados. La depreciación es simplemente parte del costo del activo que es enviado a gastos y no significa efectivo.

No implica un movimiento de efectivo pero sí afecta el efectivo de un negocio en el sentido de que constituye un gasto deducible para fines impositivos. Por lo tanto, la depreciación afecta el nivel de utilidades y el pago de impuestos. A un mayor nivel de depreciación, las utilidades son menores, y los impuestos correspondientes, también son menores (Colegio de Contadores de Chile A.G., 1986).

Como la capacidad de los AFT es disminuida o extinguida en el curso de su utilización o por el transcurso del tiempo u obsolescencia, todos son objetos de depreciación, tanto los activos como los almacenados y ociosos.

La depreciación se puede considerar por dos causas diferentes, las normales que son las que se originan como consecuencia de su uso funcional y tiempo y las anormales o eventuales que son las que ocurren de una forma eventual, como consecuencia de contingencias económicas u obsolescencia prematura de parte de los activos como consecuencia de adelantos técnicos o científicos no previstos

El método de depreciación aplicado es el que presupone un desgaste uniforme de los medios a través del tiempo. Se computa aplicando un porcentaje fijo sobre el valor del AFT. Cuando un AFT haya sido totalmente depreciado, se deja de depreciar, manteniendo en los libros tanto su valor inicial como su depreciación acumulada, y solo se cancelan cuando cause baja definitiva, (Resolución 18/1990 Comité Estatal de Finanzas). La aplicación de las tasas de depreciación debe realizarse a partir de lo dispuesto en la Resolución 10/1991 del Comité Estatal de Finanzas, actual Ministerio de Finanzas y Precios, que establece los porcentajes máximos a aplicar.

La tasa que se utilizará para el cálculo de la depreciación de los AFT, de uso adquirido, será la que se determine por la entidad adquiriente, partiendo de la vida útil estimada del AFT en cuestión, (Chong, Esteban, 1992).

De acuerdo a lo establecido por el Ministerio de Finanzas y Precios (MFP) una de las fuentes para el financiamiento de las inversiones lo constituye la depreciación que debe aportar la entidad, por lo que mientras mayor sea esta mayor será también la fuente de financiamiento disponible. En estos casos al comenzar el año si la empresa tiene aprobado su Plan Inversiones se analiza el aporte que debe pagar por la depreciación y si este es igual o mayor que lo aprobado para inversiones se exime del pago para que utilice estos recursos.

De acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados, el activo fijo debe ser contabilizado por su valor de adquisición o su costo de producción si se produce con medios propios y ser incluido como activo de la empresa en su fecha de compra. El costo original del mismo incluye su precio de compra más todos aquellos importes razonables y necesarios que se pagaron para tenerlo listo para su propósito de uso. Debido a que estos costos varían de acuerdo a cada tipo de AF, a continuación se presentan algunos ejemplos y problemas que se suelen presentar en su contabilización.

Las edificaciones pueden ser construidas o compradas en estado de acabadas nuevas o usadas. En el primer caso, el costo original del edificio incluye todos aquellos costos en los que se incurre para su construcción, desde el pago a los arquitectos, permisos y licencias de construcción, hasta los cargos de los

contratistas, materiales, mano de obra y gastos generales, (Chong, Esteban, 1992).

A lo largo de la vida útil de un activo se suelen realizar desembolsos relacionados con los mismos, los cuales pueden ir desde el cambio de aceite, el silenciador o la batería de un vehículo, hasta la modernización completa de una planta concentradora, por ejemplo. El problema contable que presentan estos desembolsos es si deben o no ser incluidos como parte del costo del activo capitalizarse o si deben considerarse como gastos del periodo.

La regla general al respecto es que deben ser activados todos aquellos desembolsos relacionados con el AF que incrementen los beneficios futuros del mismo. Estos beneficios pueden ser expresados como un incremento de la vida útil, por una mejora sustancial en la calidad de los productos manufacturados por el activo, por una reducción en los costos de operación, o por un aumento de la capacidad productiva, (Chong, Esteban, 1992).

Algunas de las principales causas de estos desembolsos son las reparaciones y mantenimientos, estos comprenden aquellos gastos que no amplían la capacidad o eficiencia del activo y que simplemente mantienen el activo en su condición ya existente o que restablecen el activo para que trabaje bien. Por ejemplo, son reparaciones el costo de pintar un auto, la reparación de un choque, el afinamiento y el cambio de llantas. En todos estos casos, los desembolsos realizados deben ser cargados a gastos contra los resultados del periodo en el que se efectuaron.

Las reparaciones extraordinarias comprenden aquellas reparaciones que no se realizan de manera frecuente, implican un desembolso significativo por lo general, e incrementan el valor de uso eficiencia o la vida útil del AF. Por ejemplo, es el caso del cambio de motor de un vehículo, la renovación del sistema eléctrico de la planta, y el cambio del sistema de agua y desagüe en un edificio. Las reparaciones de carácter extraordinario deben ser cargadas al costo del activo, incrementándolo. De esta manera, el valor neto en libros ahora resulta mayor y debe ser depreciado en los años de vida útil remanente del activo. Si la reparación ha incrementado la vida útil del activo, debe recalcularse el

cronograma de depreciación para los siguientes periodos, (Chong, Esteban, 1992).

Las adiciones representan nuevos activos que se añaden al activo original, como por ejemplo, la construcción de pisos adicionales en un edificio, la instalación de una cisterna para un edificio de departamentos o la construcción de un nuevo pabellón en un centro médico. En estos casos, los costos que han generado las adiciones deben ser capitalizados, incrementando el costo original del activo.

Las mejoras y reemplazos representan la sustitución de partes del activo original por otras nuevas que van a incrementar el beneficio futuro del activo. La mejora es un gasto originado por la sustitución del activo original por uno mejor que aumenta la capacidad o eficiencia de un activo o que amplía su vida útil. Por ejemplo, el cambio del motor de gasolina a petróleo de un automóvil es considerado como una mejora. Igualmente lo es una reparación mayor del motor, que permite usar el vehículo 150,000 kilómetros adicionales.

Los activos fijos se valoran según sus características y formas de adquisición. El método de valoración establecido es el del valor de adquisición más los gastos adicionales incurridos o costo de construcción en los casos de producidos con medios propios en su caso, por un valor equivalente cuando se reciban bienes de uso sin contrapartida monetaria o por avalúo efectuado por peritos.

El valor de estos bienes se actualiza contablemente por el registro de la depreciación, cuando corresponda, incluyéndose el importe de la misma en los gastos del ejercicio económico. Los bienes adquiridos en moneda extranjera se registrarán en la moneda nacional, aplicándose el tipo de cambio vigente en la fecha de adquisición.

Los activos recibidos sin costo alguno o a un costo inadecuado se valoran al precio vigente de adquisición y de no existir éste, por avalúo efectuado por peritos. Al adquirirse un lote sin especificar el precio que corresponde a cada uno de los activos, el costo total del lote se distribuye entre los distintos bienes, sobre la base del valor de cada uno, determinado por el precio vigente o por avalúo.

I.2 Antecedentes y principales elementos del avalúo de activo fijo tangible.

Desde el mismo comienzo de la historia, el hombre ha tenido que ver con los negocios. Desde el rudimentario trueque, hasta las complejas formas de hoy todo

cambio de propietario, por insignificante que sea el valor del objeto que cambia de dueño, da lugar a una estimación que no deja de ser, por lo menos, una valoración elemental. Una considerable parte de la riqueza en el mundo, ya sea privada, corporativa o pública, consiste en Bienes inmuebles (tangibles e intangibles) y muebles. La necesidad de conocer en términos monetarios, para el soporte de decisiones pertinentes al uso y disposición de dichos bienes, se ve respaldada con la elaboración de los avalúos.

En Cuba le corresponde al Ministerio de Finanzas y Precios (MFP) el papel rector de esta actividad por lo que en sus funciones está la de organizar la valuación, el registro y control del Patrimonio Nacional.

Los empresarios están llamados a depurar la contabilidad en cada una de las entidades, las cuentas que se reflejan en los activos del balance general deben responder al valor real que tienen en la actualidad, además, en gran parte de las negociaciones donde intervienen socios extranjeros y el aporte de capital cubano lo representan activos en existencias, exige una valoración puntual de cada uno de los activos a negociar, (Castellanos. C, 2001 y 2002).

Excepto los terrenos, los activos fijos tangibles de una empresa (edificios, equipos de oficina, mobiliario, maquinarias y equipos, moldes, herramientas, etc.), tienen una vida limitada, de ahí la importancia de su valuación para determinar la utilidad de los mismos y la magnitud del ingreso que pueden producir para sus propietarios.

Este hecho por sí solo traza un sendero importante principalmente porque el conocimiento real de las propiedades, de los activos y de las empresas permite fijar valores a las cosas y con ello proceder a su comercialización, en condiciones de equidad, procurando el beneficio de los sectores más débiles del país.

Son procesos que siguen una línea definida y concomitante, de manera tal que no es factible soslayar o supeditar uno de ellos a la culminación de los otros, por lo que se hace necesario una plena identificación de las actividades, procedimientos, políticas de operación y soporte documental que justifiquen tanto el objeto de un avalúo, como la naturaleza jurídica del bien al que se le otorgará un valor en el mercado, (Castellanos. C, 2001 y 2002).

Resulta importante conocer el tipo de operación a realizar y las características del activo o bien por valuar, de modo que de no tener el panorama de información completa, se puede incurrir en imprecisiones, errores u omisiones que conlleven a una operación totalmente incorrecta y deje sin efecto alguno la capacidad de negociación de quien quiere comprar, vender o invertir.

Consecuentemente, la valuación no solo está sujeta a criterios de carácter técnico que soporten su actuación, por el contrario, el profesional dedicado a prestar este tipo de servicios y el servidor público que debe asumir la decisión correcta respecto de la naturaleza del bien a afectar, están obligados a contemplar líneas de acción a seguir en la materia valuatoria, para lo cual requieren de un complejo sistema de conocimiento técnico y legal debidamente complementado de la situación política, económica y social de los grupos que son afectados con dichas obras y, mas aún, de la naturaleza jurídica y del soporte documental que corresponda al activo a valuar.

Es de destacar que dada la connotación que guarda el proceso de valuación y de los propósitos que conllevan a la incorporación, enajenación y arrendamiento de inmuebles o de activos que lleven a cabo las instituciones del sector público, siempre será necesario buscar su reflejo y alineación con los procesos de administración inmobiliaria que persiguen el registro, control y seguimiento tanto de los bienes inmuebles o activos incorporados, como de aquellos que se encuentran sujetos a estrategias de desincorporación por considerarse ociosos, no útiles a los propósitos estatales o, en su caso, factibles de consolidar mecanismos de inversión o de asociación participativa con otros agentes del sector privado o social.

Las complejidades en el ambiente operacional, el creciente interés de los directores de empresa, la constante supervisión por parte de los organismos fiscales y de regulación gubernamental y el proceso inflacionario, son elementos que se combinan para plantear un desafío a las decisiones gerenciales.

Estas presiones hacen necesario que la gerencia tanto pública como privada, obtenga una asesoría de avalúos eficiente, experimentada y confiable para todos los asuntos vinculados con sus propiedades (Acedo. C, 2002).

Los servicios de avalúo y consulta deben ser diseñados de manera tal que proporcionen a la alta gerencia y a los ejecutivos, datos concretos en el momento apropiado y en la forma requerida, a fin de que puedan elaborar planes fundamentados y tomar medidas acertadas.

Un avalúo profesional está diseñado de manera tal que puede ser defendido y sustentado técnicamente en cualquier momento y lugar con toda eficiencia. El avalúo financiero de una empresa mercantil, se diferencia de un avalúo de activos fijos en que estos activos constituyen solo uno de los muchos elementos que contribuyen al valor global de la empresa, (González. V, 2002).

El avalúo de una empresa mercantil supone la expresión del valor de un negocio en marcha en el mercado, incluyendo todos sus activos tangibles e intangibles. El avalúo aporta orientación, verificación y asignación de precios de compra-venta y ofrece protección a los funcionarios, a los miembros de juntas directivas y ejecutivos en la toma de decisiones, ya que los estudios de valor permiten el desarrollo de planes para reducir el impacto fiscal y la determinación de tal impacto cuando sea necesario.

Se conoce el avalúo como un estudio que analiza diversos factores arquitectónicos, urbanísticos, estructurales y de mercado, entre otros aspectos, para determinar el valor de un bien en una fecha determinada, el mismo debe ser realizados por un valuador profesional, ya que también debe tener en cuenta aspectos jurídicos, físicos, metodológicos, económicos y territoriales para garantizar la estimación de un precio acorde con el mercado y justo tanto para el propietario como para posibles compradores e interesados.

Mientras que la valuación es el juicio de valor fundamentado, siendo su resultado una opinión desinteresada e imparcial de especialistas sobre el valor asignable a una propiedad, bien o activo, medido generalmente en unidades monetarias, en una fecha establecida, bajo ciertas condiciones específicas de uso, y para ser aplicado a un fin determinado.

La acción de valuar se define como la acción de estimar el justo valor de los bienes, dentro de un contexto y tiempo determinados, teniendo como base un trabajo profesional y ético, (González. V, 2002).

La misma es llevada a cabo por el valuador que es el profesional capaz de investigar, analizar y estimar el valor de los bienes en estudio, que sustenta su trabajo en la ética profesional, conocimientos técnicos acordes a su especialidad, siempre apoyado en las técnicas, metodologías y procedimientos valuatorios actualizados.

Los conocimientos que adquieren en el transcurso de su carrera universitaria los ingenieros, arquitectos y otros profesionales son las bases para la formación de un valuador, especialidad ésta que a nivel internacional se adquiere a través de cursos de postgrados.

La importancia de una correcta valuación viene dada por la necesidad de cuantificar la diversidad de valores que realmente están en juego detrás del bien o activo a valuar al establecer un valor económico, la determinación, en términos monetarios, de la utilidad tecnológica del activo valuado, así como para la toma de decisiones sobre un determinado bien tanto para el que necesite tomar decisiones, como para el que tiene la responsabilidad de emitir el criterio del valor del bien.

La misma permite conocer el valor, lo más real posible, del patrimonio que bajo su dirección tienen los empresarios. Los avalúos son valiosos además, porque permiten el control actualizado de los activos fijos y la comprobación de su exactitud, sobre todo si se tiene en cuenta que existe una tendencia a una continua divergencia entre los datos contables y los valores reales en el momento del avalúo.

El propósito del avalúo determina o condiciona el método, procedimiento y técnicas a aplicar en la realización del mismo y es por eso que desde los primeros contactos con el cliente debe quedar bien claro el propósito que persigue con el avalúo, lo cuál debe recogerse explícitamente en el contrato que se firme para la realización del trabajo y al final del mismo, deberá expresarse en el informe que se emita como conclusión del trabajo realizado, (González. V, 2002).

Los avalúos no pueden utilizarse para un destino diferente al que fue definido cuando se realizó el mismo. De acuerdo con las instrucciones del MFP y la experiencia nacional e internacional, los avalúos de activos, por su destino pueden ser, con fines de hacer ajustes a los valores registrados en los libros

(ajustes contables), con el fin de que entidades cubanas aporten estos activos para la formación de empresas mixtas u otras formas de asociación económica internacional (negocios), con fines de seguro, con fines de financiamiento e hipotecario ó con el fin de venta de estos activos.

La valuación en Cuba reconoce como objeto de valuación a los activos fijos de una entidad que se definen en las normas que pone en vigor la (Resolución 10/1997 del MFP).

I.3 Métodos de valuación, contabilización y registro contable.

Los métodos de valuación de los activos fijos serán los estipulados en las Normas Valuatorias aprobadas por el MFP y que aparecen recogidos con las particularidades que los aplican los Consultores Asociados S.A. La descripción de los métodos es la siguiente:

I. Método del valor de reposición.

II. Método de comparación.

III. Método de capitalización de las rentas esperadas.

IV. Método de capitalización de la renta actual.

V. Método residual.

V. I. Procedimiento dinámico.

V. II. Procedimiento estático.

VI. Procedimiento para calcular el valor de arrendamiento.

En el Método de valor de reposición debe incluirse todos los componentes del costo de los elementos, a saber: precio de compra, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, así como cualquier costo directamente relacionado con la puesta en servicio del activo para el uso al que está destinado.

Entre los costos directamente relacionados están el costo de preparación del emplazamiento físico, los costos de entrega inicial y los de manipulación o transporte posterior, los costos de instalación y los honorarios profesionales, tales como los pagados a arquitectos o ingenieros.

En el caso de las construcciones se consideraran todos los costos previstos en el

sistema de precios de construcción vigente.

Según el Marco Conceptual (MC) de las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), en los estados financieros se emplean diferentes bases de medición, con diferentes grados y en distintas combinaciones entre ellas. Tales bases o métodos son los siguientes:

Costo histórico: Los activos se registran por el importe de efectivo y otras partidas pagadas o por el valor razonable de la contrapartida entregada a cambio en el momento de la adquisición.

Costo corriente: Los activos se llevan contablemente por el importe de efectivo y otras partidas equivalentes de efectivo, que debería pagarse si se adquiriese en la actualidad el mismo activo u otro equivalente.

Valor realizable (o de liquidación): Los activos se llevan contablemente por el importe de efectivo y otras partidas equivalentes de efectivo que podrían ser obtenidos, en el momento presente, por la venta no forzada de los mismos.

Valor presente: Los activos se llevan contablemente al valor presente, descontando las entradas netas de efectivo que se espera genere la partida en el curso normal de la operación. (MC, 100 y 101).

La base o método de medición más comúnmente utilizado por las empresas al preparar sus estados financieros, es el costo histórico. Este se combina generalmente con otras bases de medición.

Traducido al lenguaje de los avalúos tal y como se emplea en Cuba, el término "avalúo efectuado por peritos" de la Resolución 10/1997 del MFP se relaciona con lo planteado en el Marco Conceptual de las NIC de la siguiente manera:

Costo histórico = Precio de adquisición = Valor inicial en libros

Costo corriente = Valor Neto de Reposición

Valor realizable (o de liquidación o de mercado) = Valor de Mercado

Valor presente = Valor de uso determinado por los flujos de efectivos presentes y futuros que puede generar el mejor uso del activo.

A partir del reconocimiento inicial del activo por su *costo histórico* o precio de adquisición, "*todo elemento de las propiedades, planta y equipo, debe ser*

contabilizado a su valor revaluado, que viene dado por su valor razonable, en el momento de la reevaluación, menos la depreciación acumulada practicada posteriormente y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido el elemento. Las reevaluaciones deben ser hechas con suficiente regularidad, de manera que el importe en libros, en todo momento, no difiera significativamente del que podrá determinarse utilizando el valor razonable en la fecha del balance."(NIC 16, 29)

No existe una norma cubana de valuación de activos pero las metodologías particulares de cada firma valuadora son aprobadas por el Departamento de Avalúos de la Dirección de Patrimonio del MFP y periódicamente se realizan talleres, cursos de superación y encuentros técnicos de diferentes tipos en los que se intercambian experiencias y conocimientos por lo que se puede plantear que hay consenso en los principales aspectos relacionados con la valuación de los activos fijos tangibles, no así en la valuación de activos fijos intangibles que está prácticamente en sus comienzos.

Para la determinación del valor de mercado es necesaria la existencia de un mercado activo que es en el que se dan las siguientes condiciones (NIC 36, 5):

"*Las partidas objeto de transacción son homogéneas, siempre es posible encontrar compradores y vendedores y los precios están disponibles para el público*".

"*Este valor de mercado estará representado por un precio de venta neto y su mejor evidencia la constituye la existencia de un precio, dentro de un compromiso formal de venta, en una transacción libre, ajustado por los costos incrementales que pudieran ser atribuibles a la desapropiación del activo*".

"*Si no existiera un compromiso formal de venta, pero el activo tuviera un mercado activo de compraventa, el precio de venta neto estaría constituido por el precio del activo en el mercado menos los costos de desapropiación. El precio de mercado adecuado es, normalmente, el precio vendedor que se dé en cada momento*".

"*Cuando no se disponga del precio vendedor del momento, el precio de la transacción más reciente puede proporcionar la base adecuada para estimar el precio de venta neto, suponiendo que no se hayan producido cambios significativos en las circunstancias económicas, entre la fecha de la transacción y*

la fecha en que se realizó la estimación".

"*Si no existe ni un acuerdo de venta ni un mercado activo para el bien en cuestión, el precio de venta neto se calculará a partir de la mejor información disponible para reflejar el importe que la empresa puede obtener, en una transacción libre entre un comprador y un vendedor, adecuadamente informados, una vez deducidos los costos derivados. Para determinar este importe, la empresa considerará el resultado de las transacciones recientes con activos similares en el mismo sector industrial. El precio de venta neto no reflejará una venta forzada, salvo que la gerencia se vea obligada a vender inmediatamente*". (NIC 36, 21, 22 y 23).

El principal punto de discusión relacionado con el valor de mercado en el caso de la valuación de activos en Cuba, se da precisamente en cuánto a determinar hasta que punto se puede considerar válido o no el resultado de las transacciones recientes con activos similares en el mismo sector industrial*: ¿* hasta cuándo son recientes?, ¿hasta cuándo no?, ¿qué se entiende por cambios significativos en las circunstancias económicas?, ¿se pueden trasladar resultados de transacciones recientes en el mismo sector industrial de un país a otro?, etc.

Estos aspectos dividen a los peritos valuadores cubanos en dos grupos: los que consideran que siempre se pueden extrapolar resultados de valores de mercado y los que consideran que sólo se pueden considerar valores de mercado para los activos en los que se den condiciones de mercado activo en el país, este último criterio es el que asume la investigación.

La determinación del costo de reposición de las propiedades, planta y equipo requiere del dominio de los conceptos de vida útil y de depreciación. Según las NIC:

"*La vida útil de un activo se define en términos de la utilidad que se espera que aporte a la empresa y puede ser inferior a su vida económica. La estimación de la vida útil de un elemento de las propiedades, planta y equipo, es una cuestión de criterio, basado en la experiencia que la empresa tenga con activos similares*". (NIC 16, 44)

Las NIC consideran que para determinar la vida útil de las propiedades, planta y equipo, deben tenerse en cuenta a todos y cada uno de los factores siguientes:

"*El uso deseado del activo por parte de la empresa, que debe estimarse por referencia a la capacidad o al rendimiento físico que se espera del mismo*".

"*El deterioro natural esperado, que depende de factores operativos tales como el número de turnos de trabajo en los que será usado el bien, el programa de reparaciones y mantenimiento de la empresa, así como el nivel de cuidado y mantenimiento mientras el activo no está siendo dedicado a tareas productivas*".

"*La obsolescencia técnica derivada de los cambios y mejoras en la producción, o bien de los cambios en la demanda del mercado de los productos o servicios que se obtienen con el activo*".

"*Los límites legales o restricciones similares sobre el uso del activo, tales como las fechas de caducidad de los contratos de servicio relacionados con el bien. En cuanto a la depreciación, el método de depreciación usado debe reflejar el patrón de consumo, por parte de la empresa, de los beneficios económicos que el activo incorpora principalmente a través de su uso, de la obsolescencia técnica y el deterioro natural producido por su falta de utilización*". (NIC 16, 41, 42 y 43*)*

"*Tanto la vida útil de un elemento de las propiedades, planta y equipo como el método de depreciación usado deben revisarse periódicamente y, si las expectativas actuales varían significativamente de las estimaciones previas, deben ajustarse los cargos a resultados del período corriente y de los futuros*".

"*En esta técnica valuatoria hay un consenso casi total entre los peritos valuadores cubanos y los puntos de análisis son los mismos que en otros países y se refieren solamente a cuestiones prácticas relacionadas con el acceso a información sobre costos actuales y criterios que permitan homologar valores de vida útil y de diferentes métodos de depreciación*".

"*En específico en la información sobre los costos actuales en el caso de las edificaciones la situación es más incierta dado que los recientes y continuos cambios en la formación de los precios de los trabajos de construcción y montaje han impedido que se cuente con una base de indicadores técnico económicos que permita actualizarlos periódicamente, siendo ésta la principal diferencia que se encuentra al comparar trabajos realizados por las diferentes firmas valuadoras*"(NIC 16,49).

El valor de uso es el valor presente de los flujos de efectivo estimados que se espera que surjan de la operación continuada del activo a lo largo de su vida útil, así como de su desapropiación al final de la misma.

Para la determinación del valor en uso, la NIC 36 exige que la empresa utilice, entre otras cosas:

"*Proyecciones de flujos de efectivo basadas en hipótesis fundamentadas y razonables, que reflejen las condiciones de funcionamiento actuales del activo, representen la mejor estimación, realizada por la gerencia, del conjunto de condiciones económicas que operarán en el resto de la vida útil del activo y una tasa de descuento, que refleje la evaluación actual del mercado, sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos que soporta el activo que se está valorando. La tasa de descuento no debe reflejar los riesgos que se hayan tenido en cuenta para ajustar los flujos de efectivo*"(NIC 36).

En las NIC se dan recomendaciones que se deben tener en cuenta a la hora de estimar los flujos de efectivo futuros. Se considerarán también otros riesgos como el riesgo-país, el riesgo de tasa de cambio, el riesgo de precios y el riesgo de flujos de efectivo (NIC 36, 48, 49, 51, 52 y 55).

La mayoría de los peritos valuadores cubanos dominan las técnicas para determinar el valor de uso y están de acuerdo en que tienen un amplio campo de aplicación en las condiciones del país.

Un aspecto que incide es la exigencia del Dirección de Patrimonio del MFP de que se presenten los flujos de efectivo hasta el final de la vida útil del activo, por lo general, no se suele disponer de presupuestos o pronósticos de tipo financiero que sean detallados, explícitos y fiables para períodos mayores de cinco años. Por esta razón, las estimaciones que haga la gerencia sobre los flujos futuros de efectivo deben basarse en los presupuestos o pronósticos más recientes, con un máximo de cinco años. La gerencia puede utilizar proyecciones basadas en los presupuestos o pronósticos financieros para un período mayor de cinco años siempre que sean fiables y pueda demostrar su capacidad, a partir de la experiencia pasada, de predecir los flujos de efectivo de forma precisa en plazos tan largos de tiempo.

El importe recuperable debe estimarse para cada activo individualmente. Si no

fuera posible hacerlo, la NIC 36 exige a la empresa que determine el importe recuperable para la unidad generadora de efectivo a la que el activo pertenece*:*

"*Una unidad generadora de efectivo es el más pequeño grupo identificable de activos, que incluya al que se está considerando y cuya utilización continuada genere entradas de efectivo que sean, en buena medida, independientes de las entradas producidas por otros activos o grupos de activos. No obstante, si la producción de un activo o grupo de activos se cotiza en un mercado activo, tal activo o grupo de ellos deberá ser identificado como una unidad generadora de efectivo, incluso si una parte o la totalidad de esta producción se utiliza internamente*"(NIC 36).

"*Como valor razonable (importe recuperable) se considera normalmente el valor de mercado (determinado por medio de la oportuna tasación llevada a cabo por un perito calificado) y cuándo no exista evidencia de un valor de mercado, la fórmula de valoración empleada será el costo de reposición del elemento, debidamente depreciado*" (NIC 16, 30 y 31) y su valor en uso, (NIC 36, 17).

La NIC 36 plantea que el deterioro del valor de los activos define el importe recuperable de un activo como el mayor entre el precio de venta neto y el valor de uso,(NIC 36, 15) ya que el importe recuperable de un activo debe reflejar el comportamiento probable de una gerencia racional, no otorgar ninguna preferencia a las expectativas del mercado acerca del importe recuperable de un activo sobre una estimación razonable alcanzada individualmente por la empresa que posee el activo o viceversa ya que no se sabe si las hipótesis del mercado o de las empresas tienen más probabilidad de ser ciertas dado que actualmente no existen merados perfectos para muchos de los activos que caen dentro del ámbito de esta NIC y que es improbable que las predicciones del futuro sean completamente precisas, independientemente de quién las haga y dado que las técnicas del costo de reposición no son adecuadas para medir el importe recuperable de un activo porque mide el costo del activo y no el de los beneficios económicos futuros recuperables de su uso o de su desapropiación. (NIC 36, Apéndice B, 36, 41)

La práctica de la valuación en Cuba, lo mismo que la práctica internacional, exige acometer los trabajos de avalúos usando la mayor cantidad de posibles

estimaciones, pero sin dudas la no existencia de un mercado en el caso particular de los bienes inmuebles y de la mayoría de los bienes muebles, motiva que las técnicas que se puedan emplear más comúnmente sean la del costo de reposición debidamente depreciado para el caso de las edificaciones y los bienes muebles y las del valor de uso tanto para bienes inmuebles (edificaciones y terrenos) como muebles.

En ausencia en la mayoría de los casos de valores de mercado a la hora de hacer los avalúos, quedaría solamente la opción del costo de reposición para los casos donde por las características del bien a valuar no es posible determinar un valor de uso e incluso en los que es posible determinar su valor de uso, dado que los activos trabajan conjuntamente para generar flujos de efectivos, la situación real de la contabilidad de muchas empresas con serias deficiencias en el registro del *Costo histórico* = Precio de adquisición = Valor inicial en libros, obliga a usar el costo de reposición como una base para poder realizar juicios que permitan determinar el importe recuperable de cada activo individual a partir del de la unidad generadora de efectivos a la que pertenece.

La regularidad con que deben hacerse las reevaluaciones es entre tres y cinco años o cuándo existan evidencias de que el valor razonable del activo revaluado difiera significativamente de su importe en libros y si se revalúa un determinado elemento perteneciente a las propiedades, planta y equipo, deben también ser revaluados todos los activos que pertenezcan a la misma clase de activos (NIC 16, 32 y 34).

Por el poco tiempo que lleva de desarrollo la actividad de valuación en Cuba, no existe ninguna recomendación específica de la regularidad con que deben hacerse las reevaluaciones y los esfuerzos están dirigidos a revaluar aquellas entidades de patrimonio estatal que tengan señales evidentes de que el valor de sus activos fijos tangibles no está fielmente recogido en su contabilidad, bien sea porque poseen activos que no tienen ningún valor inicial en libros, porque es resultado de una recomendación de una auditoria de cualquier tipo, porque la entidad comienza en el proceso de perfeccionamiento empresarial y en el diagnóstico realizado se incluyó esa recomendación.

Al analizar un activo existen factores intrínsicos y extrínsecos que inciden directa e indirectamente en la apreciación de su justo valor, en función del propósito del avalúo se le dará mayor o menor peso a uno u otro, pero siempre ambos deben considerarse.

Todos esos factores habrá que analizarlos, ponderarlos y hacer todas las evaluaciones positivas y negativas que valoricen o desvaloricen el bien valuado, de forma tal que se pueda determinar su justo valor. El avalúo debe tomar en cuenta entre otros los siguientes factores: jurídicos, técnicos, económicos y sociales y físicos.

El Procedimiento para el ajuste y registro contable de los avalúos de los activos fijos tangibles es el siguiente:

"*Cuando se incrementa el importe en libros de un activo como consecuencia de una reevaluación, tal aumento debe ser acreditado directamente a la cuenta de Inversión Estatal y el incremento reconocido como ganancia del período. Cuándo se reduce el importe en libros de un activo como consecuencia de una devaluación, tal disminución debe ser reconocida debitando a la cuenta de Inversión Estatal y la disminución se reconoce como una pérdida del período*". (NIC 16, 37,38)

"*Se autoriza a las entidades cubanas estatales o privadas a ajustar sus activos fijos tangibles e intangibles y demás cuentas reales asociadas a éstos, a partir del resultado de los avalúos realizados por entidades autorizadas a tal fin y previa certificación de la Dirección de Patrimonio del Estado de este Ministerio*". (Resolución 399/2002 del Ministerio de Finanzas y Precios, Resuelvo Primero)

"*El ajuste que corresponda del valor que se certifique por la Dirección del Patrimonio del Estado se hará en las entidades estatales, afectando la inversión estatal; mientras en las entidades privadas cubanas los incrementos se reflejarán en su capital y las disminuciones afectarán sus resultados, pudiendo en este caso diferirse la disminución hasta 10 años de ser un monto significativo*". (Resolución 399/2002 del Ministerio de Finanzas y Precios, Resuelvo Segundo).

El autorizar a diferir la disminución hasta 10 años, de ser un monto significativo, viola el principio de período contable establecido en la Resolución 10/1997 del MFP que establece que los ingresos, gastos e impuestos deben registrarse en el

período económico en que ocurren y pudiera estar justificado solamente por el considerable deterioro que han sufrido algunos de los activos de las empresas del sector público por la situación de crisis económica que ha enfrentado Cuba a partir del 1989 y que recién empiezan a actualizarse a partir del desarrollo de la actividad de avalúos. Una empresa cubana que pretenda que su preparación y presentación de los estados financieros cumpla con las NIC no podrá hacer uso de esta autorización.

Según la Resolución 10/1997 del MFP, es obligatoria la elaboración de los estados financieros que incluyen el estado de movimiento de la inversión estatal para el caso de las empresas del sector público y el estado del movimiento del capital para el caso de las empresas del sector privado y en ambos casos hay que mostrar el movimiento de las cuentas inversión estatal o capital según sea el caso, desglosándose por los conceptos deudores y acreedores.

El procedimiento contable para avalúos que implican aumentos en los valores actuales de los activos fijos tangibles (Empresas Estatales). (Carta Circular 6/2000 Ministerio de Finanzas y Precios).

Detalle	**Importe**
Valor inicial en libros	$ 5.000,00
(-) Depreciación acumulada en libros	3.000,00
Valor actual según libros	2.000,00
(-) Valor según avalúo	2.800,00
Incremento del valor	800,00

Fuente: Formato, Carta Circular no. 6/2000 del Ministerio de Finanzas y Precios .

Código	**Descripción de las Cuentas y Subcuentas**	**Parcial**	**Debe**	**Haber**
240	Activos fijos tangibles		800	
	- Analizar por grupo de activos fijos tangibles	800		
600	Inversión estatal			800
	- Aumento por avalúo	800		

Fuente: Formato, Carta Circular no. 6/2000 del Ministerio de Finanzas y Precios .

El incremento o disminución del valor de los activos se determina mediante la siguiente fórmula:

VRN X FdD = VNR

VNR – VA = Diferencia en el valor de los activos (incremento o disminución del valor)

VA = VI - Dep. A

Donde:

VRN = Valor de reposición nuevo

FdP = Factor de depreciación

VNR = Valor neto de reposición

VA = Valor Actual

VI = Valor Inicial

Dep. A = Depreciación Acumulada

Este valor será objeto de depreciación, aplicándole al nuevo valor del activo de $ 5,800, la tasa de reposición correspondiente al mismo, cuyo importe por supuesto se incrementará.

Para los avalúos que implican disminuciones con los valores actuales. (Empresas Estatales). (Carta Circular 6/2000 Ministerio de Finanzas y Precios). Se procede de la siguiente forma:

Detalle	**Importe**
Valor inicial del activo en libros	$ 5.000,00
(-) Depreciación acumulada en libros	300,00
Valor actual según libros	4.700,00
(-) Valor según avalúo	3.500,00
Disminución del valor	1.200,00

Fuente: Formato, Carta Circular no. 6/2000 del Ministerio de Finanzas y Precios .

Código	**Descripción de las Cuentas y Subcuentas**	**Parcial**	**Debe**	**Haber**
600	Inversión estatal		1,200	
	- Disminución por avalúo	1,200		
240	Activos fijos tangibles			1,200
	- Analizar por Grupo de Activos Fijos Tangibles	1,200		

Fuente: Formato, Carta Circular no. 6/2000 del Ministerio de Finanzas y Precios.

Este valor será objeto de depreciación, aplicándole al nuevo valor del activo de $ 3,800, la tasa de reposición correspondiente al mismo, cuyo importe por supuesto disminuirá

Teniendo en cuenta el incremento surgido en el proceso de avalúos de activos fijos tangibles, que se lleva a cabo en empresas estatales y sociedades mercantiles y las frecuentes dudas contables planteadas asociadas a estas actividades, es que se explican estas operatorias de cálculo y de registro de las operaciones en la Carta Circular 6/2000 Ministerio de Finanzas y Precios.

Con todos estos elementos metodológicos y conceptuales se puede obtener una idea general del tema de investigación y crear las bases para la contabilización y registro del avalúo de activos fijos tangibles en una empresa estatal cubana, en este caso la Empresa Comercio de Santa Clara y de esta forma demostrar a través de análisis financieros la incidencia del registro del avalúo en su situación financiera.

Capítulo II. Diagnóstico, elaboración del análisis financiero y propuesta de medidas.

La contabilidad tiene la misión de suministrar datos a la dirección de la empresa para poder realizar el proceso de planeación, administración y gestión, además de la información a todos los usuarios, tanto internos como externos. La importancia del dato contable ha asumido mayor peso en la medida en que se han perfeccionado las teorías de la dirección científica, la cual exige un flujo de información veraz y precisa. Al mismo tiempo, el desarrollo de la informática en el mundo actual ha transformado la faz externa de la contabilidad, no así la interna, que está dada por sus conceptos contables; este proceso ha permitido el manejo de un número mayor de datos con gran fiabilidad.

Es una ciencia, pues se basa en un conjunto de principios, métodos y procedimientos. Es un proceso que identifica, registra, clasifica y resume todas las operaciones desarrolladas por una empresa, lo que permite medir e informar los resultados económicos – financieros con vistas a la toma de decisiones.

La información contable es, por tanto, un instrumento poderoso de la administración. El uso inteligente de esta información probablemente solo pueda lograrse si los encargados de tomar decisiones comprenden los aspectos esenciales del proceso contable, que termina con un producto final, los estados financieros y el análisis de dichos estados, que permite conocer la realidad que subyace tras esa información (Demestre, González, Del Toro, Arencibia, Santos, 2005).

Muchas empresas que enfrentan crisis, frecuentemente se justifican con causas externas, entre las cuales se podrían mencionar: una escasa demanda, falta de financiamiento, insolvencia de clientes, regulaciones y restricciones, etc. Sin lugar a dudas, la negativa evolución de aspectos externos afecta la marcha de cualquier organización.

No obstante, se han de tener en cuenta los factores internos sobre los cuales las empresas pueden accionar para solucionar o tratar de disminuir tales crisis, por lo tanto, no todos los males vienen de afuera y este es el caso de la empresa Comercio de Santa Clara.

II.1 Caracterización de la Empresa de Comercio Santa Clara.

La Empresa de Comercio del municipio de Santa Clara está ubicada en la calle Colón # 56 entre Candelaria y San Cristóbal. Esta entidad es la encargada de dirigir, ejecutar y controlar la aplicación de las disposiciones metodológicas que emita la Dirección Provincial de Comercio, en cuanto a la circulación mercantil y a la distribución de los bienes de consumo. Cuenta con una estructura organizativa de un director, al cual se subordina una secretaria, un jefe de despacho y un especialista de cuadro, la dirección administra las subdirecciones de Economía, Técnica, Recursos Humanos, Comercial y Fiscalía y Control, a las cuales se subordinan 4 Unidades Básicas a las que se supeditan 219 Bodegas y 4 Mercados de Productos Liberados, además están compuestas por 29 Mercados Industriales, 5 Casillas Especializadas, 1 Local donde se venden materiales de la construcción, 1 Centro de elaboración. En el orden administrativo esta entidad se subordina al Consejo de la Administración Municipal, (Ver Anexo No.2).

La misma tiene como Visión: Contamos con un Comercio Minorista más eficiente, consolidado y equilibrado con una misión superior más novedosa y eficaz, capaz de satisfacer las demandas y necesidades fundamentales. Logramos la entrega a tiempo y calidad de los productos normados en una red de establecimiento minorista.

La oferta de bienes a precios diferenciados (Mercados Industriales) está organizada con redes especializadas con una imagen corporativa, moderna y competitiva.

La gestión de los recursos humanos ha aumentado su eficiencia en todas las actividades a partir del incremento logrado en la productividad y la preparación de la fuerza de trabajo, para lograr la certificación de la contabilidad a fin de vincular a nuestros trabajadores a nuevas formas de pago por concepto de estimulación.

Su Misión es: Comercializar productos alimenticios e industriales a través de las unidades minoristas y mercado, así como la atención a los concurrentes a los Mercados Agropecuarios y el alquiler de espacios y tarimas a los trabajadores por cuenta propia en Mercados Industriales, la Protección al Consumidor y la eficiencia en la gestión económica.

Mediante la Resolución No. 699 de 26 de Diciembre de 2008 del Ministerio de Economía y Planificación, quedó establecido para esta Empresa de Comercio del municipio de Santa Clara, el siguiente Objeto Empresarial:

Comercializar de forma minorista productos alimenticios y no alimenticios en la red de comercio minorista, en pesos cubanos, según nomenclatura aprobada por el Ministerio de Comercio Interior.

Comercializar de forma mayorista productos ociosos o de lento movimiento en pesos cubanos, según nomenclatura aprobada por el Ministerio Comercio Interior.

Comercializar de forma mayorista a entidades del sector las producciones de hielo con destino a la gastronomía en pesos cubanos.

Comercializar de forma minorista, a través de las tiendas comisionistas, bienes de consumo e intermedios, según nomenclatura aprobada por el Ministerio del Comercio Interior, en pesos cubanos.

Producir y comercializar de forma mayorista los productos alimenticios elaborados en los centros de elaboración con destino a la gastronomía en pesos cubanos.

Prestar servicios del cobro de la tarifa eléctrica a la población en pesos cubanos, en la red de comercio minorista en las zonas donde la Empresa Eléctrica no pueda llegar con su red y con la aprobación del Consejo de la Administración Municipal del Poder Popular y la Dirección Provincial de Comercio.

Prestar servicio del pago de chequera a jubilados en pesos cubanos, en la red de comercio y gastronomía en las zonas donde no exista la red de bancos o correos y con la aprobación del Consejo de la Administración Municipal del Poder Popular y la Dirección Provincial de Comercio.

Comercializar de forma minorista productos farmacéuticos en pesos cubanos, en la red de comercio y gastronomía, en las zonas donde no existan instalaciones farmacéuticas y con la aprobación del Consejo de la Administración Municipal del Poder Popular y la Dirección Provincial de Comercio, según nomenclatura aprobada por el Ministerio del Comercio Interior.

Brindar servicios de parqueo y de alquiler de locales en pesos cubanos.

Brindar servicios de transportación de personal, comedor obrero y cafetería a sus trabajadores en pesos cubanos.

Trabajar con eficiencia equivale a decir que la entidad debe desarrollar sus actividades siempre bien. Una actividad eficiente maximiza el resultado de un insumo dado o minimiza el insumo de un resultado dado.

II.2 Análisis de la aplicación, resultado y contabilización del avalúo.

A solicitud de la Empresa de Comercio Santa Clara a la Agencia Internacional de Inspección, ajuste de averías y otros servicios conexos. (INTERMAR) procedió a realizar el Avalúo de Bienes y Derechos, el cual se realizó con el objetivo de efectuar una actualización contable e inscripción en el registro del patrimonio estatal. El mismo abarcó las cuatro Unidades Básicas donde se valuó solamente edificaciones y otras construcciones, en el cual se tomaron en cuenta los datos entregados por el cliente.

La agencia INTERMAR está amparada por la Resolución No. 36/1998 del MFP para poseer capacidad legal y formal para emitir dictámenes y certificaciones periciales.

De conformidad con los criterios y metodologías de valuación establecidos en el Manual de Procedimiento de esta agencia, el valor de las construcciones fue determinado con base al Método de reposición física y para la determinación de dicho valor se realizó lo siguiente:

Inspección de las construcciones para corroborar los datos, tanto del área construida como de los elementos de la construcción y análisis de la cuantificación de las edificaciones tipo, basándose en los datos obtenidos en el trabajo de campo.

El Valor de Reposición Nuevo (VRN) se realizó por estimación apoyándose en el costo unitario por área ó volumen, según el tipo de construcción y la calidad de los materiales empleados, elaborados a partir de precios vigentes (PRECONS II) y costos paramétricos actualizados en virtud de la Instrucción No. 227 del MICONS.

La Resolución V-64/1998 del Ministerio de Finanzas y Precios pone en vigencia el Sistema de Precios de la Construcción, en adelante PRECONS, que está conformado por un conjunto de subsistemas mediante los cuales se determinan los recursos, costos y precios que permiten valorar los servicios de construcción y sirven de base para la programación y control de las obras.

Los subsistemas que componen el PRECONS son: La lista de precios de renglones variantes, lista de indicadores técnico-económicos, lista de precios de unidades de obra y normas presupuestarias para el cálculo de los renglones variantes.

La aplicación de la tasa de descuento en las instalaciones que fueron objeto del avalúo se realizó de la siguiente forma:

Todos los bienes inmuebles se deprecian y se puede considerar la depreciación como un valor negativo, no puede ser recuperada por los gastos normales de mantenimiento e inexorablemente lleva a la anulación total de la utilidad del inmueble y como es lógico, si no es útil se hace necesario su reemplazo.

En el momento inicial de un inmueble, si se ha tomado el mayor y más alto uso de la tierra y el diseño es funcional, la depreciación es cero y de una vez e indefectiblemente comienza a crecer, primero en incrementos pequeños y luego muy rápidamente. (Ministerio de Finanzas y Precios. Dirección de Patrimonio. Metodología de métodos y procedimientos para realizar el avalúo de los activos fijos)

La depreciación es una sola y es una pérdida de la capacidad de producir rentas, cualesquiera que sean las causas, por lo que la depreciación es un fenómeno económico.

La depreciación es producida por causas de orden físico y causas de orden funcional.

Dentro de las causas de orden físico se encuentra la ocasionada por la destrucción repentina que es originada por causas o desastres ajenos al edificio mismo entre ellas los vicios ocultos de construcción, uso de materiales de mala calidad, ausencia de estudios de suelo, errores de cálculo, etc.

Otra es la decrepitud por deterioro físico que es la causada por el pasar de los años y la acción de los agentes atmosféricos. Es más activa en los edificios construidos con malas técnicas y baja calidad de los materiales. Son ejemplos de decrepitud por deterioro físico la oxidación de las partes metálicas, la pudrición de la madera, el envejecimiento de los morteros de repello y de juntas, etc. Son causas en las que inciden más la edad que el uso.

La decrepitud por desgaste y roturas es la causa principal en la depreciación de los edificios bien construidos. También lo es en aquellas construcciones en que se presta servicios a mucha gente como son las escuelas, hospitales, etc. Proviene por fricciones, vibraciones, golpes, etc. Por ejemplo: mosaicos y escaleras desgastados, roturas de puertas y sanitarios, ventanas con operadores rotos, etc. Son causas en las que tiene más importancia el uso que la edad.

Las causas de orden funcional son las causantes de que el mayor número de inmuebles caigan en desuso y es que el avance rápido de nuevas técnicas y las comodidades exigidas por la vida moderna, aceleran este proceso, las mismas se clasifican en inadecuación que se presenta de tres formas:

Falta de correspondencia: entre el servicio exigido y la forma en que se resolvió, por ejemplo: proyectos mal realizados, mala disposición de los ambientes, ventilación deficiente, dormitorios muy pequeños, servicios deficientes, falta de comodidades para el servicio, etc.

Falta de capacidad: se puede poner en desuso un edificio por su capacidad muy limitada para el gran número de personas que usan los servicios que en ellos se sirven como en el caso de hospitales, escuelas, oficinas, bancos, etc. Falta de correspondencia entre el edificio y el lugar en que esté ubicado.

La obsolescencia es el atraso de los edificios existentes en relación con los edificios futuros que para su ejecución tendrán materiales, técnicas y equipos más modernos. La obsolescencia funcional puede ser curable ó incurable.

Es curable si el costo que se le añade a la propiedad es el gasto en que hay que incurrir para eliminar la obsolescencia.

Es incurable si para eliminar la obsolescencia hay que invertir mayor cantidad que el valor que se le agrega a la propiedad

La anulación es la no relación entre la exigencia y la solución y la acción del mantenimiento del inmueble ya sean edificios ó inmuebles están formados por diversas partes y materiales, los cuales son de poca duración algunas y otras de menos duración que el hombre, por lo que un concepto técnico recomendable es usar el método de depreciación observado, en los que se puede estimar la depreciación de cada parte y también la debida a cada uno de los factores físico y funcional.

La cuantificación de la depreciación vendrá dada por la interacción de varios factores, siendo la de orden físico la más fácil de cuantificar, quedando la de orden funcional a criterio del perito valuador la forma en que la valorará en cada caso en específico.

La depreciación de orden físico se puede tener en cuenta por un factor de descuento que se aplicará a los resultados obtenidos de la valuación del componente de construcción civil y montaje y se determinará por cada uno de los objetos de obras o agrupaciones productivas de forma independiente.

El índice de descuento está en función de la edad de las instalaciones y el estado de conservación del objetivo que se valúa, información que fue apreciada por el perito valuador en su trabajo de campo.

Los parámetros fundamentales que evaluará el perito valuador en cada objeto de obra o agrupación productiva serán los siguientes:

Optimo: se considerarán en este estado las construcciones que notablemente hayan recibido un mantenimiento adecuado y están en perfectas condiciones para realizar la función del uso que les corresponden y de la categoría a que pertenecen. Edificaciones que estructuralmente están en buen estado, falta la pintura, algunas reparaciones de electricidad, plomería y carpintería, que forman parte del mantenimiento que deben tener estas instalaciones.

Bueno: se considerarán en este estado las construcciones que no presenten las características anteriores, pudiéndose apreciar en ellas humedades en muros o techos, necesidad de pintura en interiores y exteriores, reparaciones de electricidad, de sus instalaciones sanitarias, hidráulicas y pluviales y reparaciones de su carpintería. Así como la situación de reparación de sus pisos en interior como en el área exterior, que requieran labor de mantenimiento para devolverles las condiciones de la categoría a que pertenecen.

Regular: deberán enmarcarse en las edificaciones algunos problemas estructurales desprendimientos de sus acabados, filtraciones de más consideración, necesidad de sustitución de parte de sus acabados, filtraciones de más consideración, necesidad de sustitución de parte de sus instalaciones sanitarias, hidráulicas y pluviales, reparación y sustitución de carpintería, sustitución de componentes eléctricos, falta de pintura y reparación de pisos en

interior y áreas exterior, en general se prevé la necesidad de reparaciones medianas para colocarlos en las condiciones de la categoría a que pertenecen.

Mala: las construcciones que por su estado presentan problemas estructurales, que su estado tome en consideración áreas que deben ser demolidas (elementos estructurales fracturados, partes destruidas), de la misma forma los elementos considerados anteriormente estén presentes, en cuantía superior de forma general se requería de una labor de refracción mayor para volverlos habitables en las condiciones que se requieren para su uso.

Las ecuaciones para cuantificar la depreciación, en función de la edad y el estado de conservación de la edificación son:

Ecuaciones X= (años /vida útil)*20

Optimo: $y = -0.1401 X2 + 5.3099 X + 4.7349$

Bueno: $y = -0.1294 X2 + 4.7829X +14.971$

Regular: $y = -0.1237 X2 + 4.4602 X +24.103$

Malo: $y = -0.0686 X2 + 3.209 X +3.816$

Donde:

Años: se refiere a los años que lleva de construido el inmueble o al período que dista desde la última reparación general y el momento del avalúo.

Al considerar la Vida Útil de las edificaciones el perito valuador debe tener en cuenta lo planteado en la siguiente tabla. (Ver Tabla No.1).

La tabla brinda sugerencias de la vida de diseño (VD) mínima de los componentes para particulares VD de edificaciones, basadas en su accesibilidad para el mantenimiento. Se incluye para tener un punto de partida para discusiones acerca de apropiadas VD, pero no debe inhibir la posibilidad de elegir la las VD apropiadas por razones económicas.

Tabla No. 1.Vida de diseño mínimo sugerido para los componentes de un edificio.

Vida de Diseño de las edificaciones	Componentes estructurales o inaccesibles	Componentes que su reemplazo es dificultoso o muy caro	Componentes reemplazables con cierta facilidad	Servicios de los edificios
Sin límite	Sin límite	100	40	25
150	150	100	40	25
100	100	100	40	25
60	60	60	40	25
25	25	25	25	25
15	15	15	15	15
10	10	10	10	10

Fuente: Agencia Internacional de Inspección, ajuste de averías y otros servicios conexos. (INTERMAR).

Los componentes muy fáciles de reemplazar deben tener una VD de 3 ó 6 años. La situación de VD sin límite se debe usar muy raramente pues reduce las opciones de diseño.

En general considerará:

A. Edificaciones de oficinas, de servicio y comerciales: 25-60 años vida útil.

B. Edificios industriales: 60 años vida útil.

C. Edificios de vivienda y residencias: 100 años vida útil.

Cualquier desviación de los criterios analizados que el perito valuador considere que debe hacer, lo fundamentará adecuadamente en el avalúo.

En el VNR o valor actual del inmueble se tiene en cuenta además el componente de los otros gastos necesarios según la edad de la edificación, los intereses y los seguros.

De acuerdo a la vida útil consumida y remanente, así como el estado de conservación física y uso genérico de la construcción, según el clasificador de uso genérico y tipología del procedimiento de avalúo de bienes y derechos de esta agencia, los coeficientes de depreciación por edad (Fed), por estado de conservación (FCo) y factor de depreciación resultante (FD) correspondientes, fueron calculados tomando en consideración el estado de conservación real de las construcciones, intervenciones de mantenimiento y reparaciones recibidas y los costos reales de inversión para llevarlos a su estado nuevo.

El Valor Neto de Reposición (VNR), es el importe que resultó de deducir al Valor de Reposición Nuevo (VRN) los efectos de la vida útil consumida, el estado de conservación y el grado de funcionalidad, (Ver Tabla No.2).

El 21 de diciembre de 2010 se entrega oficialmente en reporte No. ST-5210-046-02/2010 los resultados del avalúo, para los cuales se utilizaron varios ejemplares pues se valuaron prácticamente todas las edificaciones de esta entidad, (Ver Tabla No. 2).

Los mismos contenían inicialmente una breve introducción con el objetivo del avalúo y el objeto social de la entidad, además se hacía referencia a la localización de las edificaciones valuadas con la descripción general de las mismas, la que abordaba principalmente la fecha de construcción, sus elementos constructivos y sus colindancias.

Asimismo muestra un esclarecimiento sobre como se calcularon los importes de las valuaciones, luego presenta el resumen del Valor Físico o Directo del avalúo (Ver Tabla No.3 y 4).

Finalmente se presentan las conclusiones y los anexos, estos últimos muestran los croquis (Ver Anexos 3 y 4) y el testimonio fotográfico de cada edificación valuada. (Ver Anexos 5 y 6)

Tabla No.2 Resumen del resultado del avalúo a la empresa Comercio Santa Clara.

DESCRIPCIÓN ACTIVO	Según Libros contables			Valor de Reposición Nuevo VRN	Factor de Depreciación (Fd)	Valor Neto de Reposición VNR
	Valor Inicial	Depreciación Acumulada	Valor Actual			
	MN	MN	MN	MN		MN
Comercio-SCII	66 706,99	44 978,81	21 728,18	429 981,39	0,60	260 518,89
Comercio-SC4	230 304,05	101 688,75	128 615,30	1 449 275,83	0,66	952 488,58
Comercio-SC2	151 479,30	129 596,50	21882.80	1 687 205,15	0,60	1 015 610,78
Comercio B3	52 349,08	0,00	52 349,08	438 643,01	0,47	205 319,16
Comercio Productos Ind.	124 929,27	39 827,69	85 101,58	1 127 430,29	0,57	640 208,72
Comercio-Centro	63 747,74	156,57	63 591,17	302 986,77	0,43	131 372,69
Comercio-B2	94 086,76	0,00	94 086,76	630 511,72	0,40	253 666,50
Total	783 603,19	316 248,32	467 354.87	6 066 034,16	0,57	3 459 185,32

Fuente: Agencia Internacional de Inspección, ajuste de averías y otros servicios conexos. (INTERMAR)(2010).

Tabla No. 3 Valor físico o directo.

Edificios	Valor Total de Reposición Nuevo	Factor de Depreciación	Valor Total Neto de Reposición
Global	6 066 034,16	0,57	3 459 185,32

Fuente: Agencia Internacional de Inspección, ajuste de averías y otros servicios conexos. (INTERMAR)(2010).

Tabla No. 4 Valor físico o directo en moneda nacional.

Edificios	3 459 185,32	Tres millones cuatrocientos cincuenta y nueve mil ciento ochenta y cinco pesos con 32/100
Total de Activos	**3 459 185,32**	**Tres millones cuatrocientos cincuenta y nueve mil ciento ochenta y cinco pesos con 32/100**

Fuente: Agencia Internacional de Inspección, ajuste de averías y otros servicios conexos. (INTERMAR)(2010).

Como se puede apreciar en la Tabla No. 2 los activos fijos de la Empresa de Comercio Santa Clara incrementan su valor en $ 2 991 830.45 dado por la diferencia entre el Valor Neto de Reposición y el Valor Actual (VNR – VA) = ($ 3 459 185.32 – $ 467 354.87 = $ 2 991 830.45), como se muestra en el siguiente cálculo:

VRN X FdD = VNR (6 066,034.16 X 0.57 = 3 459,185.32)

VNR – VA = (3 459,185.32 - 467,354.87 = 2 991,830.45)

VI - Dep. A = VA (783,603.19 - 316,248.32 = 467,354.87)

Donde:

VRN = Valor de reposición nuevo = 6 066,034.16

FdP = Factor de depreciación = 0.57

VNR = Valor neto de reposición = 3 459,185.32

VA = Valor Actual = 467,354.87

VI = Valor Inicial = 783,603.19

Dep. A = Depreciación Acumulada = 316,248.32

Por lo que se considera un avalúo que implica aumento en los valores actuales de los activos fijos tangibles de la entidad.

Detalle		Importe
Valor inicial en libros		$ 783 603,19
(-)Depreciación acumulada en libros		316 248,32
Valor actual según libros		467 354.87
(-) Valor según avalúo	3 459 185,32	
Incremento del valor	2 991 830.45	

Fuente: Formato, Carta Circular no. 6/2000 del Ministerio de Finanzas y Precios y llenado elaboración propia.

Con los resultados del Avaluó realizado por agencia (INTERMAR) la entidad debió proceder a la contabilización de estos resultados en cumplimiento de lo establecido por la (Resolución 399/2002, Resuelvo Primero del MFP) que establece la autorización para ajustar los activos fijos tangibles e intangibles y demás cuentas reales asociadas a éstos, a partir del resultado de los avalúos realizados por entidades autorizadas.

En el caso de la empresa de Comercio Santa Clara, no se procedió a la contabilización del resultado del avalúo, el cual debió realizarse de la siguiente forma:

Código	Descripción de las Cuentas y Subcuentas.	Parcial	Debe	Haber
	1			
240	Activos fijos tangibles		$2 991 830.45	
	Edificios	$2 991 830.45		
600	Inversión estatal			$2 991 830.45
	- Aumento por avalúo	2 991 830.45		
	Contabilizando el resultado del avaluó efectuado a los inmuebles de la entidad.			

Fuente: Formato, Carta Circular no. 6/2000 del Ministerio de Finanzas y Precios y llenado elaboración propia.

Este valor será objeto de depreciación, aplicándole al nuevo valor del activo de $ 3 775 433.64 ($ 783 603.19 Valor Inicial + $ 2 991 830.45 Incremento del Valor) la tasa de reposición correspondiente al mismo, cuyo importe por supuesto se incrementará.

Considerando una tasa de amortización del 4.5 %, pues las edificaciones con distintos materiales según la Resolución 10/1991 del Comité Estatal de Finanzas actualmente Ministerio de Finanzas y Precios, establece un mínimo de 4.0 y un máximo de 5.0, por lo que el monto a depreciar según el incremento de los activos

fijos tangibles seria de $ 134,632.37 ($ 2 991 830.45 Incremento del Valor x 4,5 % tasa de amortización) que al considerarlo dentro de sus gastos afectaría en esta misma cuantía su utilidad.

II.3 Análisis económico financiero de la entidad con la aplicación del avalúo y medidas propuestas.

Mediante el análisis de los estados financieros se puede elaborar un diagnóstico de la situación económico – financiera de la empresa. Para que el diagnóstico sea útil debe comprender los siguientes aspectos:

Se debe utilizar toda la información que se considere relevante, aplicar técnicas correctas de análisis y su correspondiente evaluación, realizar el análisis a tiempo y sugerir medidas para solucionar los problemas, tanto internos como externos.

El análisis se desglosará de la siguiente forma:

Esquema No.1 Desglose del análisis financiero.

Fuente: Elaboración propia.

Analizar significa estudiar, examinar, observar el comportamiento de un suceso, para lograrlo con veracidad y exactitud es necesario ser profundos, lo que implica no limitar el análisis al todo, ya que además de ser superficial, puede conducir a conclusiones erróneas. Es necesario comprender que el todo puede ser engañoso, de ahí la necesidad de descomponerlo en sus partes para su análisis riguroso.

Al realizar el análisis del Balance General y las partidas que lo conforman se muestran por cientos, los cuales se calculan dividiendo el importe de cada partida entre el total de activos o de los pasivos más capital. Estos porcentajes indican el tamaño relativo de cada partida con relación al total. Esta técnica permite analizar en períodos sucesivos la estructura de un peso de activo y de un peso de financiamiento total y, por tanto, la importancia más o menos significativa de cada partida, en este caso no se utilizan períodos sucesivos sino los datos de un período asumiendo la variación del mismo luego de realizar el registro contable del avalúo.

Cuando se comparan datos analíticos de un período corriente con los cálculos similares de años anteriores, brinda alguna base de juicio para determinar si la situación de la empresa está mejorando o empeorando. Esta comparación de los datos a través del tiempo se denomina análisis horizontal o de tendencia, para expresar la idea de la revisión de los datos en un número consecutivo de períodos.

Al examinar los resultados proyectados por el Balance General Comparativo teniendo en cuenta la situación de la empresa antes y después de realizar el registro del avalúo se puede apreciar que dicho registro si incide directamente en la situación económica de la entidad, (Ver Tabla No.5) y (Ver Anexo No.7).

Al cierre de diciembre del 2012 la empresa cuenta con un total de Activos de $129 412 361 de ellos los Otros Activos ocupan el 84.2 % siendo los de mayor representatividad, los Activos Circulantes son el 14.5 % y los Activos Fijos constituyen el 1.3 % con un valor de $ 1 690 443 al registrar los valores del avalúo estos últimos se incrementan en $ 2 857 198 alcanzando un nuevo valor de 4 547 641 siendo el 3,5 % del total de Activos con una variación en % de 2,2.

Los Activos Circulantes y Otros activos no muestran variaciones absolutas ya que estos no se afectan con el registro del avalúo pero si presentan variación porcentual de forma negativa con respecto al total de Activos, (Ver Gráfico No. 1).

Gráfico No. 1 Inversión Estatal y Utilidad.

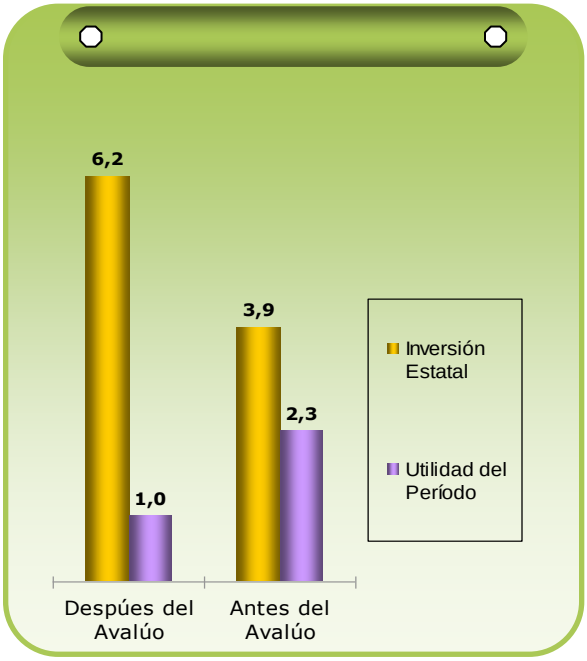
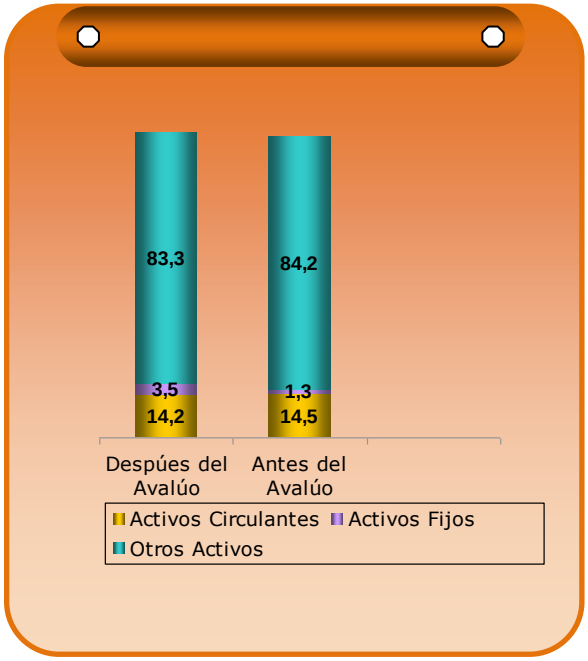


Gráfico No. 2 Activos.



Fuente: Elaboración Propia.

Tabla No. 5 Balance General Comparativo de la Empresa Comercio Santa Clara.

Partidas	Después de Registrado el Avalúo		Antes de Registrado el Avalúo	
	Importe	%	Importe	%
Activos				
Activos circulantes				
Efectivo en Caja MN	57.142	0,0	57.142	0,0
Efectivo en Caja por depositar MN	842.586	0,7	842.586	0,7
Efectivo en Banco - MN	3.848.463	3,0	3.848.463	3,0
Efectivo en Banco.Operaciones colaterales	10.951.821	**8,5**	10.951.821	**8,7**
Pagos Anticipados a Suministradores	1.246	0,0	1.246	0,0
Adeudos al Presupuesto del Estado	1.899.738	1,5	1.899.738	1,5
Adeudos del Organismo	957	0,0	957	0,0
Materias Primas y materiales	369.193	0,3	369.193	0,3
Partes y Piezas de Repuesto	3.450	0,0	3.450	0,0
Envases y embalajes retornables	5.158	0,0	5.158	0,0
Utiles y Herramientas	124.597	0,1	124.597	0,1
Merc. p/la Vta Min.Alimentos	4.720.257	3,6	4.720.257	3,7
Merc. p/la Vta Min.Cig, Tab, y Fosf.	3.959.858	3,1	3.959.858	3,1
Merc. p/la Vta Min.Indust. MN	21.122.071	**16,3**	21.122.071	**16,7**
Inventarios Ociosos	2.715.806	2,1	2.715.806	2,1
Inventarios de Lento Movimiento	5.127.639	**4,0**	5.127.639	**4,1**
Desc.Com. E Imp Mcías p/ la Vta	32.732.899	**25,3**	32.732.899	**25,9**
Desc.Com. E Imp Mcías Lta p/ la Vta Trad	4.693.226	3,6	4.693.226	3,7
Total de Activos Circulantes	**18.323.857**	**14,2**	**18.323.857**	**14,5**
Activos Fijos				
Activos Fijos Tangibles	**6.774.850**	**5,2**	**3.783.020**	**3,0**
Menos: Depreciación de Activos Fijos Tangible	**2.227.209**	**1,7**	**2.092.577**	**1,7**
Total de Activos Fijos Tangibles	**4.547.641**	**3,5**	**1.690.443**	**1,3**
Otros Activos				
Cuentas por Cobrar Diversas-Oper Corrientes	52.433	0,0	52.433	0,0
Operaciones entre Dependencias -Activo	103.366.316	**79,9**	103.366.316	**81,7**
Pago a Cuentas de las Utilidades	3.122.114	**2,4**	3.122.114	**2,5**
Total de Otros Activos	**106.540.863**	**82,3**	**106.540.863**	**84,2**
Total de Activos	**129.412.361**	**100,0**	**126.555.163**	**100,0**

Partidas	Después de Registrado el Avalúo		Antes de Registrado el Avalúo	
	Importe	%	Importe	%
Pasivos				
Pasivos Circulantes				
Cuentas por Pagar a Corto Plazo EMPA	1.701.739	1,3	1.701.739	1,3
Cuentas por Pagar a Corto Plazo UNIVERSAL	2.408.655	1,9	2.408.655	1,9
Cuentas por Pagar a Corto Plazo EPEES MN	2.411.975	1,9	2.411.975	1,9
Cuentas por Pagar a Corto Plazo Ot. Suministr	1.431.843	1,1	1.431.843	1,1
Depósitos Recibidos	5.953	0,0	5.953	0,0
Obligaciones con el Presupuesto del Estado	4.575.261	3,5	4.575.261	3,6
Nóminas por Pagar	354.841	0,3	354.841	0,3
Retenciones por Pagar	37.810	0,0	37.810	0,0
Préstamos Recibidos y Ot. Oper. Creditos	2.100.000	1,6	2.100.000	1,7
Provisión para Vacaciones	234.391	0,2	234.391	0,2
Total de Pasivos Circulantes	**15.262.468**	**11,8**	**15.262.468**	**12,1**
Otros Pasivos				
Operaciones entre Depedencias - Pasivos	103.366.316	**79,9**	103.366.316	**81,7**
Total de Otros Pasivos	**103.366.316**	**79,9**	**103.366.316**	**81,7**
Total de Pasivo	**118.628.784**	**91,7**	**118.628.784**	**93,7**
Patrimonio				
Inversión Estatal	**7.957.947**	**6,1**	**4.966.117**	**3,9**
Donaciones Recibidas	1.978	0,0	1.978	0,0
Utilidad del Período	**2.823.652**	**2,2**	**2.958.284**	**2,3**
Total de Patrimonio	**10.783.577**	**8,3**	**7.926.379**	**6,3**
Total de Pasivo y Patrimonio	**129.412.361**	**100,0**	**126.555.163**	**100,0**

Fuente: Elaboración propia.

La depreciación inicialmente mostraba un saldo de $ 2 092 577, luego del registro del avalúo se incrementa con una variación absoluta de $134 632 representando un 0,1 %, lo que negativamente sobre la utilidad del período. (Ver tabla No.5).

Otras de las cuentas que muestran variaciones con el registro de la valuación de los Activos son las cuentas de Patrimonio Inversión Estatal y Utilidad del Período. La cuenta Inversión Estatal presentaba un saldo de $ 4 966 177 representando el 3.9% del Patrimonio de la Empresa al incrementar el valor de los activos por el avalúo ésta alcanzó un valor de $ 7 957 947 para un 6, 2 % del Patrimonio lo que representa una variación absoluta de $ 2 991 830 y una variación en % de 2.3. (Ver Gráfico No. 2).

El Estado de Resultado también conocido como Estado de Pérdidas y Ganancias muestra la situación económica en un período de tiempo determinado, por lo tanto es un documento dinámico. Se basa en que una empresa obtiene ingresos por los productos o servicios que vende, pero por otra parte gasta dinero para poder venderlos. La diferencia entre sus ingresos y sus gastos genera un resultado que puede ser positivo (utilidades) o negativo (pérdidas).

Existen varias formas de presentación de un Estado de Resultados, para favorecer el análisis y la interpretación del mismo se presenta un formato escalonado, donde se destacan diferentes niveles de resultados, esto contribuye a detectar dónde radican los problemas (Ver Tabla No.6) y (Ver Anexo No.8)

Al analizar el Estado de Resultado Comparativo de la Empresa de Comercio Santa Clara se puede apreciar notablemente que el incremento de los Activos Fijos Tangibles y a su vez la depreciación ocasionan el incremento del gasto por depreciación el que se debita a la cuenta de gastos de operaciones que tenía un valor de $ 8 610 180 la cual se acrecienta a $ 8 744 812 lo que provoca una disminución considerable de la utilidad antes de Impuesto de $ 134 632 representando el 4.55 % de la misma. (Ver Tabla No.6) y (Ver Anexo No.9)

Tabla No. 6 Estado de Resultado Comparativo de la Empresa Comercio Santa Clara.

CUENTAS	Después de Registrado el Avalúo	Antes de Registrado el Avalúo
Ventas Netas	294681468	294681468
Menos: Impuesto por Ventas	62985285	62985285
Costo de Ventas	218.556.673	218.556.673
Utilidad o (Pérdida) Bruta en Ventas	**13.139.510**	**13.139.510**
Menos: Gastos Generales y de Administración	**136.150**	**136.150**
Gastos de Operaciones	8.744.812	8.610.180
Utilidad o Pérdida en Operaciones	**4.258.548**	**4.393.180**
Menos: Gastos Financieros	697.440	697.440
Gastos por Pérdidas	450.840	450.840
Gastos por Faltantes de Bienes	130.412	130.412
Gastos de Comedor y Cafetería	456.577	456.577
Más: Ingresos por Sobrantes de Bienes	27.458	27.458
Ingresos de Comedor y Caftería	456.578	456.578
Otros Ingresos	118.871	118.871
Utilidad ó Pérdida del Periodo antes de Impuesto	**2.823.652**	**2.958.284**
Menos: Impuestos sobre Utilidades	983629	983629
Reserva para Contingencias	147914	147914
Utilidad ó Pérdida del Periodo Despues de Impuestos	**1.692.109**	**1.826.741**

Fuente: Elaboración propia.

En las técnicas empleadas anteriores está implícita la técnica de Análisis de Razones Financieras. Una razón es un índice, un coeficiente, una simple expresión matemática de la relación de un número con otro, que se toma como unidad o 100 por ciento, en cuanto a esto Purcell planteó:

"*Una razón financiera de una compañía es una de las cifras de sus informes, dividida por otra, para expresar el primer número como una fracción o*

porcentaje de la segunda…Mide una cifra financiera en función del tamaño de la compañía."(Purcell).

Para realizar este análisis se calcularon todas las razones financieras pero solo se tuvieron en cuenta las que muestran variaciones y toman como base el Activo Fijo Tangible, el Activo Total, la Inversión Estatal y la Utilidad. pues son las cuentas esenciales que se abordan en la investigación.

El objetivo primordial de cada análisis determina la importancia relativa que se dará a cada una de las áreas principales de análisis: rentabilidad, liquidez, endeudamiento o apalancamiento.

La liquidez es la capacidad que tiene un activo de ser convertido en dinero efectivo al final de un período de tiempo. Los dineros que una empresa consigue, se convierten inmediatamente en activos y para que estos activos vuelvan a ser dinero en efectivo, se necesitan algunas operaciones adicionales (a menos que se encuentren depositados como Caja y Bancos) (Vélez, Dávila.2012). La liquidez, debe tener en cuenta tres variables: El tiempo que debe transcurrir para que el activo se encuentre disponible en dinero en efectivo, la calidad de los activos que se van a convertir en dinero en efectivo, el valor que se vaya a recuperar como dinero en efectivo.

Dentro de las razones de liquidez se analizó la solvencia que determina como una empresa puede solventar todas sus deudas con los activos con valor de Ventas que posee. Al analizar la empresa de Comercio Santa Clara muestra un índice de solvencia antes de realizar el registro del avalúo de 1.07 pesos de activos reales para solventar un peso de deuda total por lo que corre el peligro de no poder solventar las deudas mientras que tiene un comportamiento positivo al incrementarse a 1.11 con el registro del avalúo. (Ver Tabla No.7)

Las razones de endeudamiento o apalancamiento se utilizan para diagnosticar sobre la estructura, cantidad y calidad de la deuda que tiene la empresa, así como comprobar hasta qué punto se obtiene el beneficio suficiente para soportar el costo financiero de la deuda. Es el porcentaje de fondos totales que han sido proporcionados por los acreedores, ya sea en el corto o largo plazo, para invertir en activos. (Vélez, Dávila, 2012)

Al calcular la razón de endeudamiento la empresa mostraba inicialmente un índice de 0.94 con bajo riesgo, valor que disminuye al realizar el registro del avalúo con una variación de -0.04, lo que representa que por 0.90 pesos de de financiamientos ajenos, la empresa cuenta con un peso de financiamiento propio.

Tener alto o bajo riesgo no es bueno ni malo, depende de la capacidad que tenga la empresa para poder devolver el financiamiento ajeno. Sin embargo las posiciones de alto riesgo son generadoras de crecimiento.

La razón de autonomía expresa el por ciento que representan los financiamientos ajenos del total de financiamiento (FT), o sea, cuántos pesos de financiamiento ajeno tiene la empresa por cada peso de financiamiento total.

La empresa tiene un valor de 0.04 con un alto riesgo mientras que este aumenta a 0.06 pesos de financiamientos ajenos por cada peso de financiamiento total con una variación de 0.02.

Las razones de rentabilidad miden el rendimiento sobre los capitales invertidos, constituyen una prueba de la eficiencia de la administración en la utilización de sus recursos disponibles. Por lo que se debe cuidar que las razones de rentabilidad sean altas o crecientes ya que sólo a través de ellas la empresa prospera. Al calcular la razón de Margen de Utilidad la empresa tiene un índice de 0.010 el que disminuye considerablemente después de registrar el avalúo con un valor de 0.0096 ocasionado específicamente por el incremento de los gastos de operaciones. Es decir que la empresa gana 0.0096 pesos por cada peso que vende. (Ver Tabla No.7)

Tabla No. 7 Cálculo de las Razones Financieras de la Empresa de Comercio Santa Clara.

Razones Financieras			
Razones	**Después de Registrado el Avalúo**	**Antes de Registrado el Avalúo**	**Diferencia**
Razón de Liquidez			
Solvencia = Activo Total / Pasivo Total	1,11	1,07	0,04
Razones de Rentabilidad			
Margen de Utilidad = Utilidad / Ventas	0,0096	0,0100	-0,0005
Rentabilidad de la Inversión = Utilidad / Activo Total	0,021	0,023	-0,002
Razones de Endeudamiento o Aplacamiento			
Endeudamiento= Pasivo Total / Activo Total	0,90	0,94	-0,04
Autonomía = Inversión Estatal/ Activo Total	0,06	0,04	0,02

Fuente: Elaboración Propia.

La razón de Rentabilidad de la Inversión mide la gestión operativa de la empresa, el rendimiento extraído a la inversión que posee y explota la empresa a través de su gestión de activos. La empresa muestra un valor de 0.023 el que disminuye a 0.021 pesos de utilidad que genera la empresa por cada peso de activo invertido.

Después de realizado el análisis de los Estados Financieros y las Razones queda demostrado que la aplicación del avalúo a los activos fijos tangibles y su registro contable si incide considerablemente en la Situación Financiera de la Empresa Comercio Santa Clara , además se incumplen con los principios de Contabilidad Generalmente Aceptados como principio de revelación suficiente ó (existencia) el cual regula que las informaciones contables deben mostrar con claridad y comprensión todo lo necesario para determinar los resultados de las operaciones de la entidad y su situación financiera. Además establece la obligatoriedad del desglose de las partidas que componen el saldo de cada cuenta de activo o pasivo, de forma tal que permita la comprobación de su existencia.

Además la gestión de los recursos humanos de esta empresa prepara la fuerza de trabajo, para mantener la certificación de la contabilidad a fin de alcanzar el perfeccionamiento empresarial y vincular a sus trabajadores a nuevas formas de pago por concepto de estimulación. En este caso, si a esta empresa se le aprobara el pago de una parte de la utilidad a sus trabajadores el por ciento correspondiente no estaría justificado con ningún elemento de eficiencia y se convertiría en un pago totalmente improductivo, que no reflejaría ningún beneficio para la sociedad.

El salario constituye el principal estímulo material, siempre y cuando el sistema refleje lo más exactamente posible, la ley del pago por la calidad y cantidad de trabajo aportado.

El Decreto 281 del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros en su articulo 13 establece: *“La condición de tener una contabilidad que refleje los hechos económicos y un sistema de control interno que asegure el cumplimiento de los objetivos y metas de la empresa y la salvaguarda de sus medios, es un requisito permanente para la empresa que transita por los diferentes pasos del proceso de Perfeccionamiento Empresarial”.*

Conjuntamente fue aprobado en el sexto Congreso del Partido Comunista de Cuba los Lineamientos de la Política Económica y Social del Partido y la Revolución, para actualizar el modelo económico cubano, con el objetivo de garantizar la continuidad e irreversibilidad del Socialismo, el desarrollo económico del país y la elevación del nivel de vida de la población, conjugados con la necesaria formación de valores éticos y políticos de nuestros ciudadanos.

En el Lineamiento # 19 se plantea:

"Las empresas, a partir de las utilidades después de impuestos, cumplido los compromisos con el Estado y los requisitos establecidos, podrán crear fondos para el desarrollo, las inversiones y la estimulación a los trabajadores".

Las empresas estatales cubanas tienen un reto con las nuevas formas de propiedad que se han ido creando y que aumentarán cada día en diferentes actividades, por lo que se hace indispensable también implantar nuevas formas de estimulación a los colectivos de éstas a partir de los resultados; resultaría imposible lograr este objetivo si la contabilidad no tiene la calidad requerida, desde que se implementó la aplicación del Perfeccionamiento Empresarial se consideró que de la utilidad que se lograra en las empresas que se incorporaran a este sistema se destinará una parte para su distribución al colectivo, este propósito no se llevó a cabo entre otras cosas por la incertidumbre de que los resultados reales estuvieran viciados, porque no se reflejaran contablemente todos los hechos económicos que se desarrollan en la entidad.

En la reunión ampliada del Consejo de Ministro el compañero Marino Murillo en la información de la marcha de los Lineamientos de la Política Económica aprobados en el Congreso del Partido planteó que dentro de las medidas que se irán aplicando, está precisamente la de distribuir una parte de las utilidades a los colectivos, motivo por el cual es indispensable depurar todos aquellos aspectos que puedan provocar que la utilidad que se obtiene no esté vinculada a la eficiencia, eficacia y economía que logren las empresas.

Por lo que cada entidad debe lograr que sus Estados Financieros muestren su imagen fiel para garantizar el perfeccionamiento empresarial, la estimulación a los trabajadores y una adecuada toma de decisiones en la gestión empresarial.

A continuación se propone una serie de medidas que propicien la contabilización de los activos fijos por su valor real.

- Mantener por parte de las entidades valuadoras, la entrega de las certificaciones a los clientes, a fin de evitar demoras y pérdidas de los documentos.
- Implantar mediante documento legal que se establezca la obligatoriedad de revaluar los activos fijos que siguen produciendo bienes y servicios y estén totalmente depreciados y que sea una condición para el pago de estimulación por los resultados.
- Establecer un mecanismo de consulta con las provincias, con el objetivo de evacuar dudas que se presenten sobre la valuación de activos fijos.
- Aquellas empresas que no estén de acuerdo con los valores certificados de los avalúos, deben plantearlo en el proceso de revisión con la entidad valuadora.
- Exigir que para cualquier transacción relacionada con activos fijos, estos sean debidamente valuados.

CONCLUSIONES

1. Al analizar los principales elementos teóricos y conceptuales de la investigación se puede afirmar que en Cuba es muy joven la práctica de la disciplina valuatoria, no obstante, no impide que esta actividad se realice cumpliendo los fundamentales requisitos exigidos por las Normas Internacionales de Contabilidad.
2. Además no existe una cultura valuatoria en la empresa estatal cubana y este es el caso de la empresa Comercio Santa Clara pues no reconoce la incidencia del registro de la valuación en su situación económica financiera.
3. Con el registro del avalúo se incrementa el valor de sus activos fijos tangibles en $ 2 991 830, 45 y al incrementarse el gasto por depreciación sus utilidades disminuyen en $ 134 632. por lo que no muestra en sus estados financieros la imagen fiel de los mismos.
4. Al realizar el análisis financiero se demostró que dicho registro si incide considerablemente en su situación económica financiera.
5. Por este motivo se deben tomar medidas que garanticen el curso correcto de la actividad valuatoria en Cuba y su registro contable fiable.

RECOMENDACIONES

Tomando en consideración las conclusiones anteriores se recomienda:

1. Que se tramite por los organismos involucrados las medidas propuestas en esta investigación.
2. Poner en vigor las medidas propuestas para que propicien la contabilización de los activos fijos por su valor real.

BIBLIOGRAFÍA

1. Acedo, Carlos. (2002) El Avalúo.
2. Borrero Ochoa, Oscar A. (2002) Avalúos de Inmuebles y Garantías. Editorial Biblioteca de la Construcción. Colombia.
3. Boletín Técnico Nº 1, (1973). Colegio de Contadores de Chile.
4. Castellanos Chávez, Francisco. y Figueroa Palacios, José Domingo. (2001) y (2002). Documentos Varios del Seminario de Actualización en Técnicas de Valuación de Bienes. La Habana. Cuba.
5. Chong, Esteban. (1992) Contabilidad Intermedia Tomo I: Estados financieros y cuentas del activo. Universidad del Pacífico.
6. Cuba .Comité Estatal de Finanzas (1991) Resolución 10 del 1991. Tasas de amortización de medios básicos de la economía Nacional destinadas a la reposición.
7. Cuba .Ministerio de Finanzas y Precios (1998) Resolución 2 del 1998. Norma el ajuste de los saldos de las cuentas que resulten de los avalúos realizados por entidades autorizadas.
8. Cuba .Ministerio de Finanzas y Precios (1998). Instrucción 4 de 1998.Instrucciones para la elaboración de informe de avalúos y certificación de la Dirección de Patrimonio.
9. Cuba. Banco de Crédito y Comercio (1998).Normas y Procedimientos Metodológicos para la Valuación de Bienes, Instalaciones e Intangibles.
10. Cuba. Ministerio de Finanzas y Precios (2000) Carta Circular 6 del 2000. Cálculo y registro en el proceso de Avalúos de Activos Fijos Tangibles, que se lleva a cabo en empresas estatales y sociedades mercantiles.
11. Cuba. Ministerio de Finanzas y Precios. (2001). Carta Circular 7 del 12 de noviembre de 2001. Aclaraciones en relación a la valuación de inversiones en proceso con el fin de ajuste contable.
12. Cuba. Ministerio de Finanzas y Precios. (2003). Carta Circular 14 del 10 de julio de 2003. Orientación sobre la elaboración de un informe semestral con el objetivo de analizar el comportamiento de los ajustes, teniendo en

cuenta los certificados de avalúos emitidos por la Dirección de Patrimonio del Estado.

13. Cuba. Ministerio de Finanzas y Precios. (2003). Carta Circular 15 del 5 de octubre de 2003.Información mínima que deben contener los informes de avalúos.

14. Cuba. Ministerio de Finanzas y Precios. (2003). Carta Circular 9 del 10 de febrero de 2003. Pone en vigor el modelo dva-2rp para la firma del compromiso de cumplimiento de las normas de conducta para los peritos valuadores de Cuba.

15. Cuba. Ministerio de Finanzas y Precios. (2004). Resolución P- 152 del 4 de junio de 2004. Necesidad de modificar las tarifas máximas de los servicios de avalúos de los activos fijos tangibles entre entidades estatales, incluyendo las sociedades civiles y otras formas de organización.

16. Cuba. Ministerio de Finanzas y Precios. (2005). Carta Circular 20 del 22 de diciembre de 2005. Pone en vigor método de actualización a aplicar a los indicadores técnicos de la construcción (costos paramétricos) utilizados por las entidades valuadoras.

17. Cuba. Ministerio de Finanzas y Precios (2005). Decreto Ley 227 del 2005. Patrimonio Estatal.

18. Cuba. Ministerio de Finanzas y Precios. (2005). Resolución 235 de 2005. Normas Cubanas de Información Financiera. Sección II, en Resumen de las Normas de Valoración y Exposición.Pp. 4.

19. Cuba. Ministerio de Finanzas y Precios. (2005). Resolución 294 de 2005. Normas Cubanas de Información Financiera. Sección IV, en Capítulo 4.2 Uso y Contenido de las Cuentas. Pp. 19.

20. Cuba. Ministerio de Finanzas y Precios. (2006). Carta Circular 26 del 20 de diciembre de 2006. Solicitud de criterios por parte de las entidades valuadoras acerca de la propuesta de lista de costos paramétricos únicos para ser utilizado por las entidades valuadoras.

21. Cuba. Contraloría General de la República. (2011) Resolución 60 de 2011.

22. Cuba .Ministerio de Finanzas y Precios (2012) Resolución 83 del 2012. La autorización para el ejercicio de la actividad de valuación.

23. Demestre, Ángela. (2005) Programa de Preparación Económica para Cuadros, por integrantes del Comité Académico Nacional.

24. Diccionario de Economía y Empresa. Ediciones Gestión 2000, S.A. Barcelona. España

25. García, Azucena (1991). Curso Valuación Comercial de Bienes Intangibles. Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú.

26. López, Hurtado, Jiménez. (2012) Propuesta de acciones para solucionar las deficiencias en cuanto al control de los activos fijos tangibles en Cuba". En Observatorio de la Economía Latinoamericana. Nº 169.

27. Ministerio de Finanzas y Precios. Dirección de Patrimonio. Metodología de métodos y procedimientos para realizar el avalúo de los activos fijos.

28. Millones, Luís (2007) Los activos fijos. Universidad de Perú.

29. Normas Internacionales de Contabilidad (2011). [En línea] Disponible en: http://www.ncs.es [Accesado en abril 2013].

30. Normas Internacionales de Contabilidad (2011) Marco Conceptual). [En línea] Disponible en: http://www.ncs.es [Accesado en abril 2013].

31. Normas Internacionales de Información Financiera (2011).). [En línea] Disponible en: http://www.ncs.es [Accesado en abril 2013].

32. Sagó, Maceo, Dulce María (2009) Manual de Valuación de Activos para Curso Básico.

33. Vale, González, Jacqueline (2002). Tendencias Actuales de la Valuación Inmobiliaria en Cuba. Tesis presentada en opción al título de Master en Conservación y Rehabilitación del Patrimonio Construido. La Habana. Cuba.

34. Vélez, Ignacio; Dávila (2012) Análisis Financiero. Universidad Tecnológica de Bolívar.

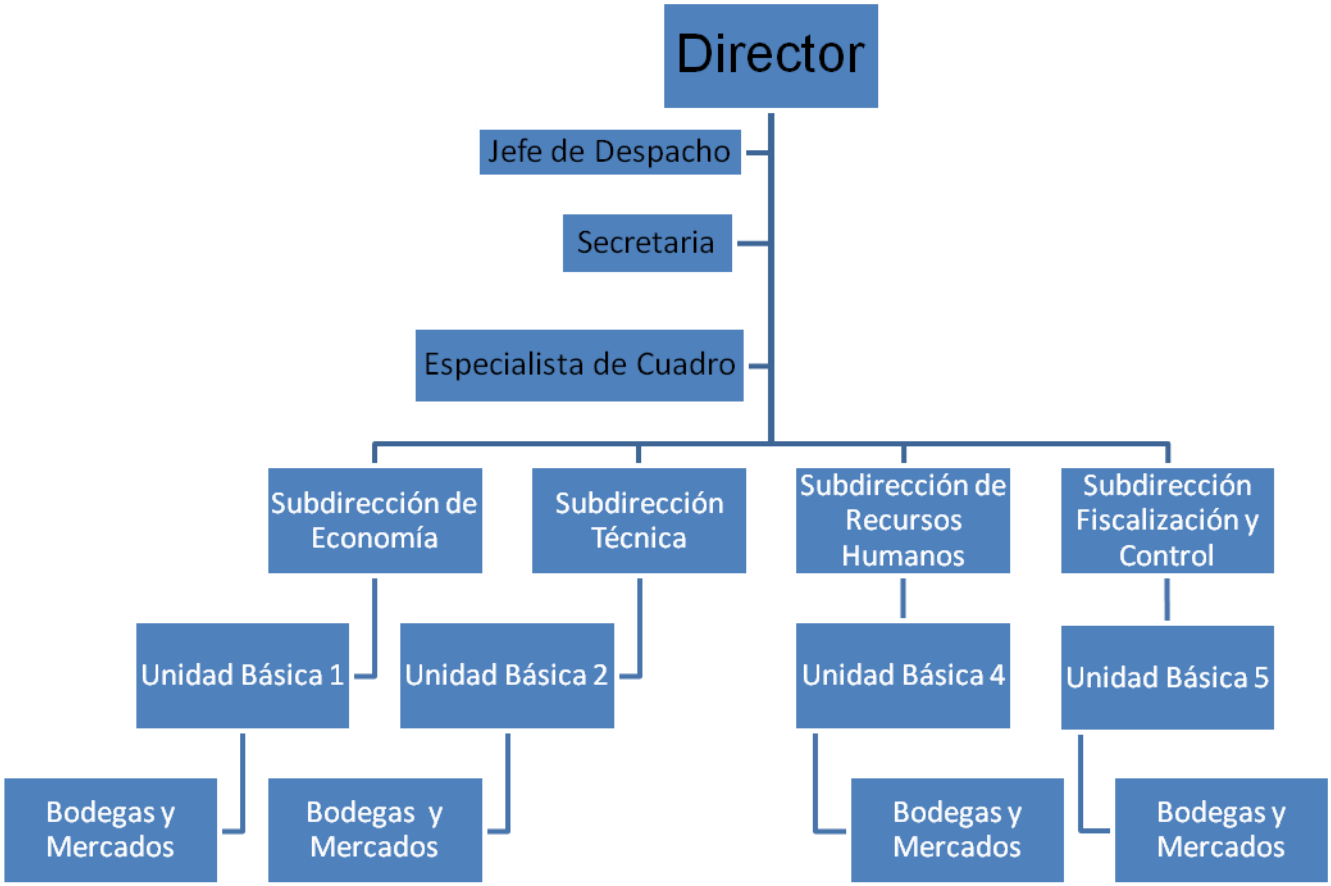
35. VI Congreso del PCC, Lineamientos para la Política Económica y Social.

ANEXOS

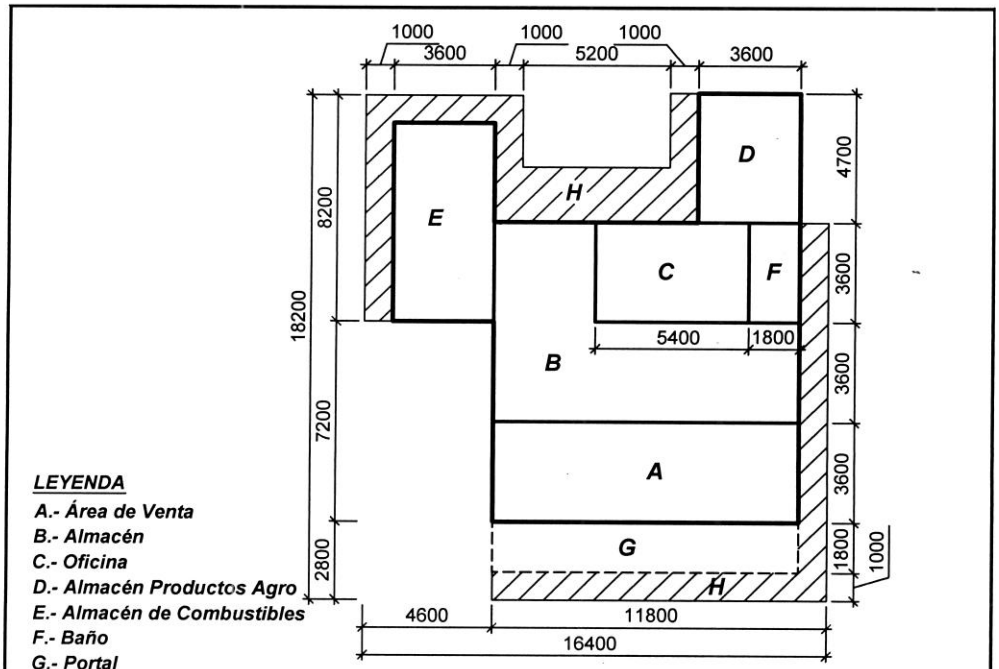
Anexo No. 1 Tabla de grupos de activos.

GRUPO	DENOMINACION	EJEMPLOS
I	Edificios	Viviendas, naves, edificaciones.
II	Otras construcciones	Cimentaciones, tanques, torres de enfriamiento
III	Máquinas y equipos energéticos	Compresores, bombas, calderas, motores.
IV	Máquinas y equipos productivos	Hornos, equipos e industrias específicas.
V	Aparatos, equipos técnicos especiales	Instrumentos de medición, computadoras, máquinas de oficina.
VI	Medios y equipos de transporte	Camiones, carros, barcos, aviones.
VII	Muebles y otros objetivos	Muebles, objetos de protección, etc.
VIII	Animales	Animales de trabajo
IX	Otros Medios Básicos	Plantaciones permanentes agrícolas.

Anexo No. 2 Organigrama empresa Comercio de Santa Clara.



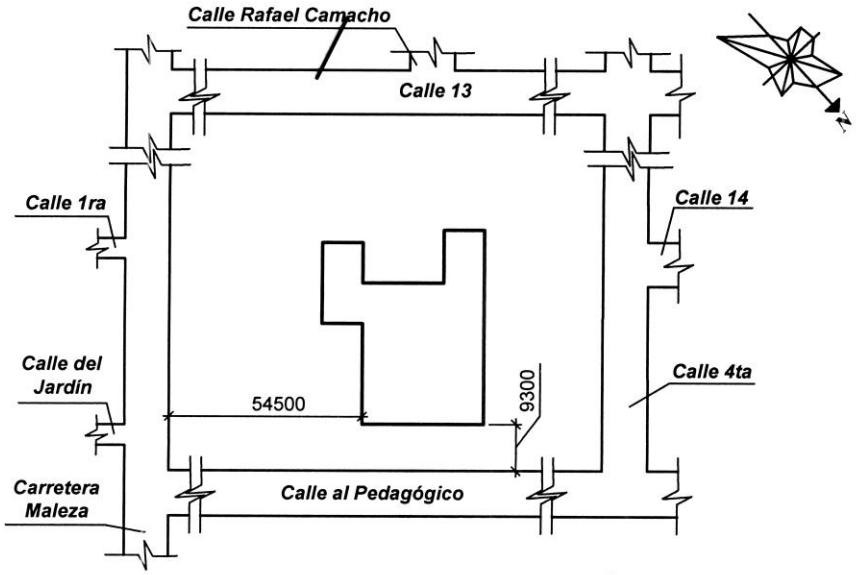
Anexo No. 3 Croquis de Bodega La Mariposa.



LEYENDA

- A.- Área de Venta
- B.- Almacén
- C.- Oficina
- D.- Almacén Productos Agro
- E.- Almacén de Combustibles
- F.- Baño
- G.- Portal
- H.- Acera Perimetral

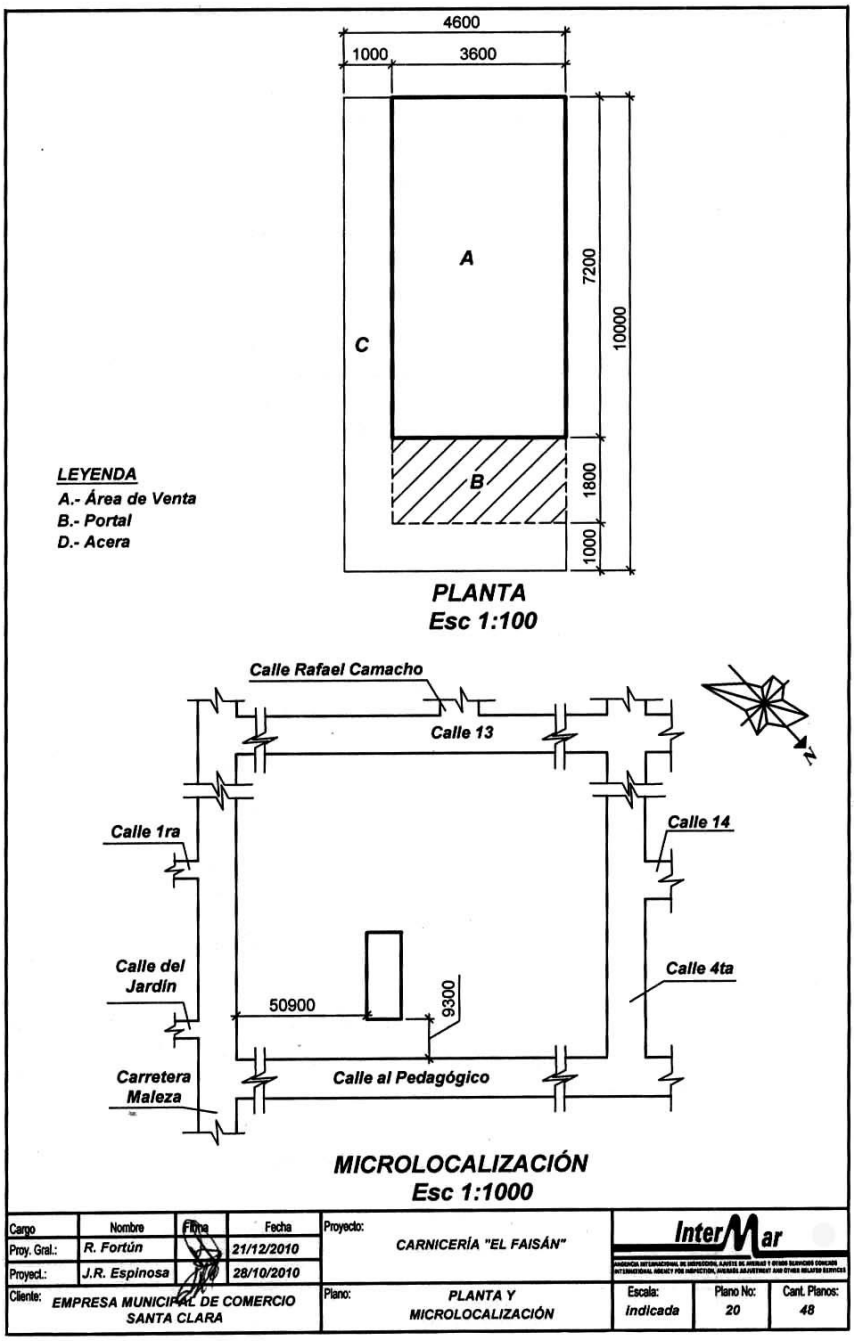
PLANTA
Esc 1:200



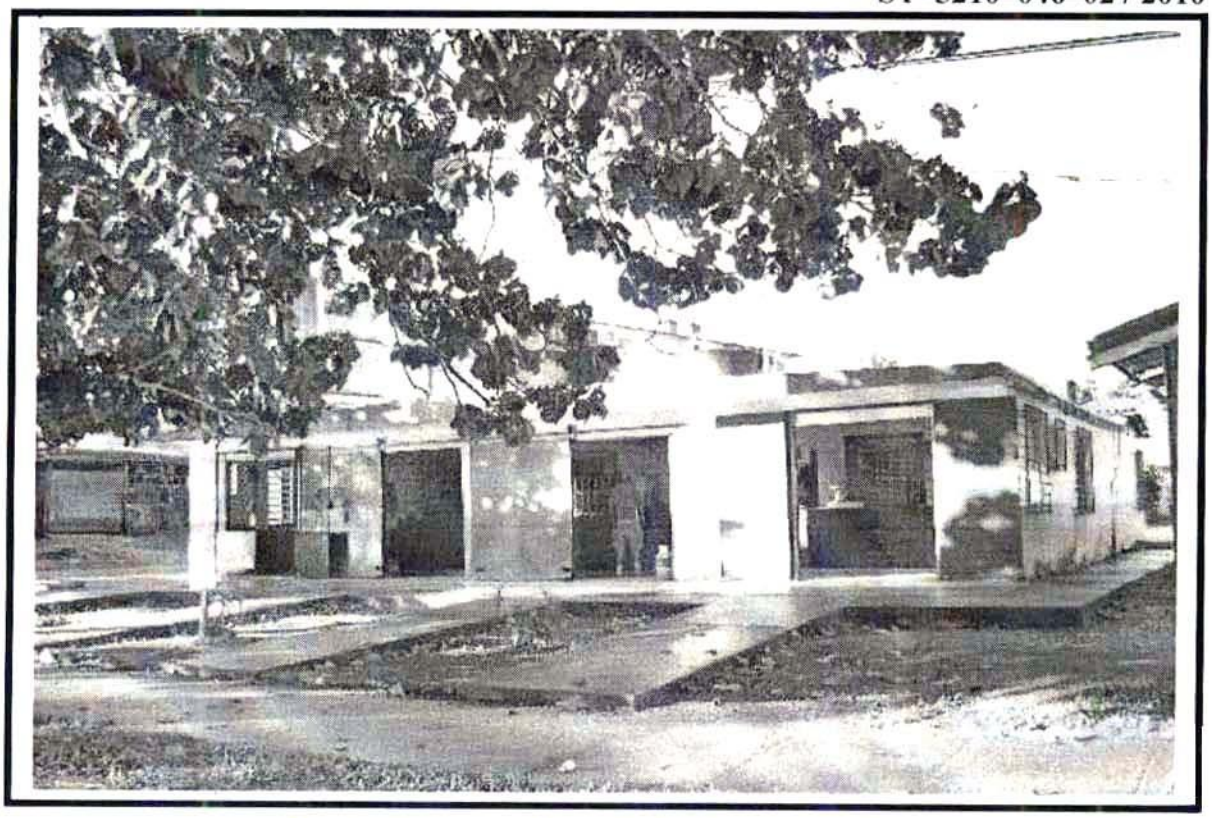
MICROLOCALIZACIÓN
Esc 1:500

Cargo	Nombre	Firma	Fecha	Proyecto:	InterMar
Proy. Gral.:	R. Fortún		21/12/2010	BODEGA "LA MARIPOSA"	AGENCIA INTERNACIONAL DE INSPECCIÓN, AJUSTE DE AVERÍAS Y OTROS SERVICIOS CONEXOS
Proyect.:	J.R. Espinosa		28/10/2010		INTERNATIONAL AGENCY FOR INSPECTION, AVERAGE ADJUSTMENT AND OTHER RELATED SERVICES
Cliente: EMPRESA MUNICIPAL DE COMERCIO SANTA CLARA				Plano: PLANTA Y MICROLOCALIZACIÓN	Escala: indicada / Plano No: 19 / Cant. Planos: 48

Anexo No. 4 Croquis de Carnicería El Faisán.



Anexo No. 5 Testimonio fotográfico Bodega La Mariposa.



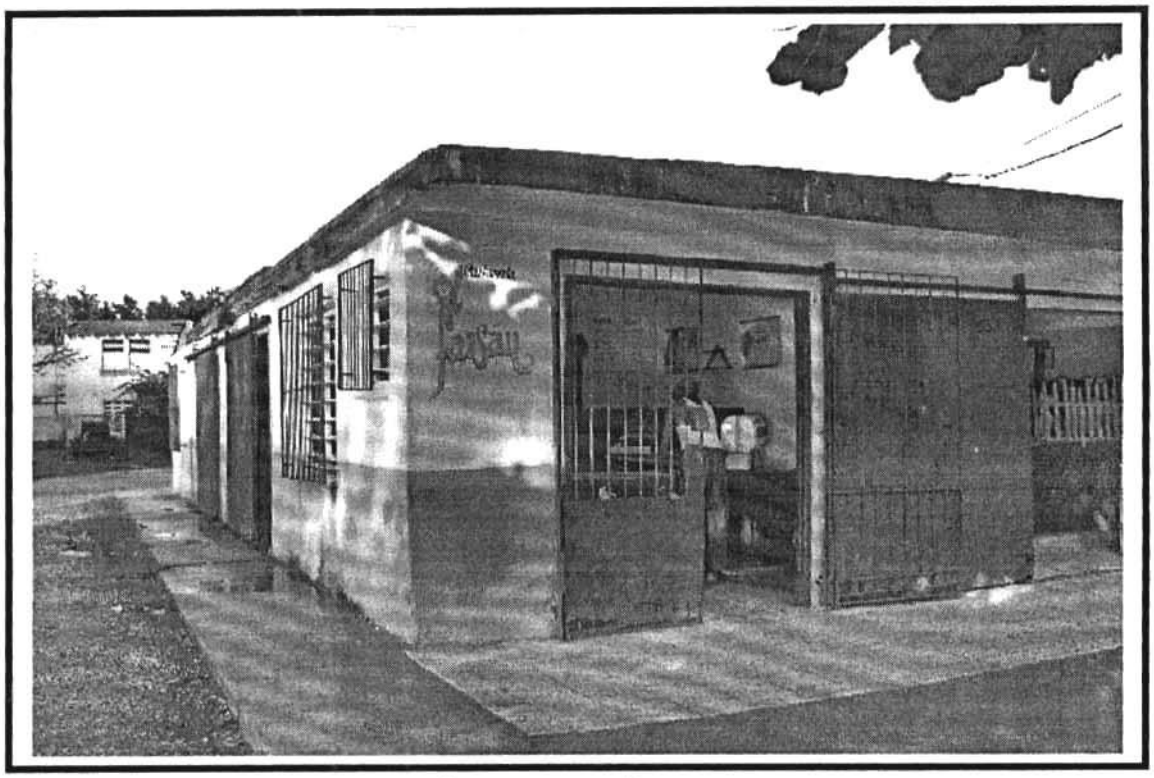
BODEGA "LA MARIPOSA" (No. Inv.: 11091)
Fachada

.

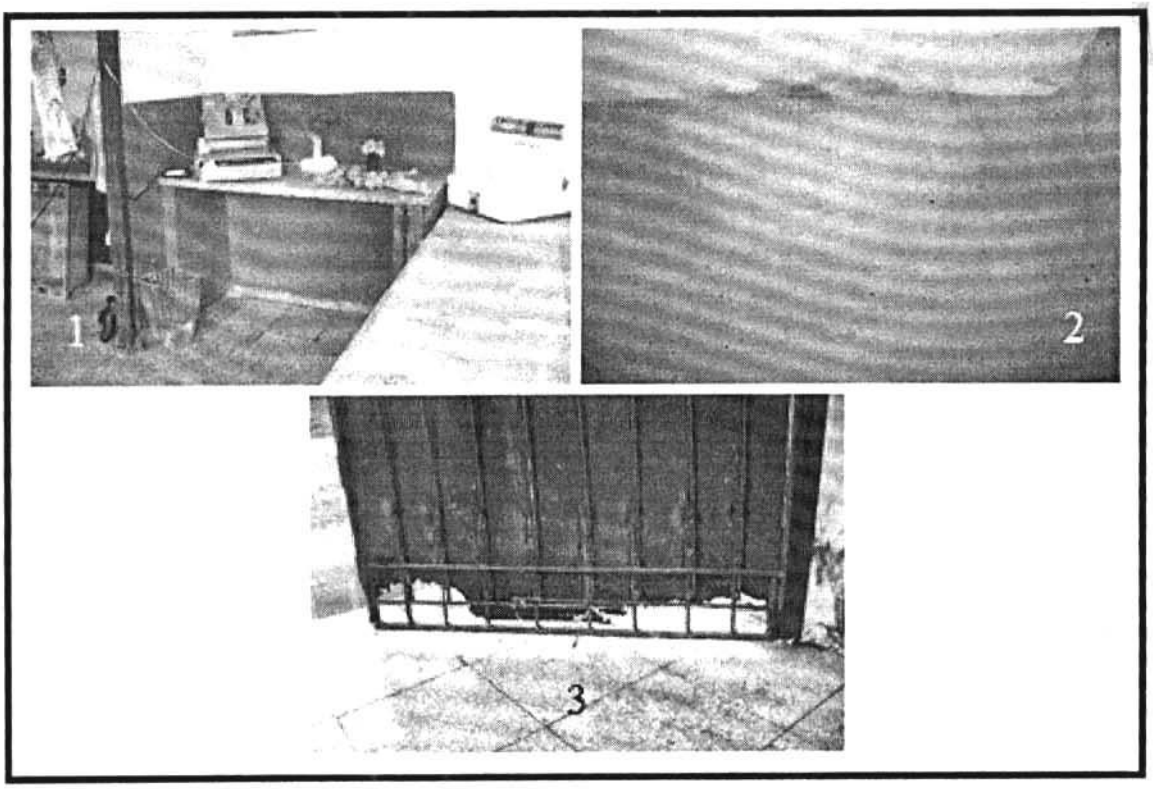
BODEGA "LA MARIPOSA"

1 – Vista interior
2 – Deterioro de pintura en cubierta
3 – Piso con manchas y desgaste
4 – Carpintería metálica con huecos

Anexo No. 6 Testimonio fotográfico Carnicería El Faisán.



CARNICERÍA "EL FAISÁN" (No. Inv.: S/N)
Fachada



CARNICERÍA "EL FAISÁN"
1 – Vista interior
2 – Pared con manchas por humedad
3 – Carpintería afectada por la corrosión

Anexo No. 7 Balance General o Estado de Situación de la Empresa Comercio Santa Clara.

ESTADO DE SITUACION para [Diciembre/2012].
CONSOLIDADO DE ENTIDADES MCPAL COM MINORISTA STA CLARA

FILA	CONCEPTO	TOTAL
1	ACTIVOS CIRCULANTES	0
2	101 Efectivo en caja MN	57142
3	102 Efectivo en caja por depositar MN	842586
6	TOTAL EFECTIVO EN CAJA	899729
7	110 Efectivo en Banco MN	3848463
8	111Efec t.Bco Operac. Colaterales	10951821
13	TOT.DE EFECTIVO EN BANCO	14800283
24	146 Pagos Anticipados a Suministradores MN	1246
31	164 Adeudos del Presup. del Estado por Dev. Pend.	1899738
32	167 Adeudos del Organo y Organismo	957
35	183 Mat.Prima y Mat.	369193
36	184Combustibles y Lubricantes	0
37	185 Partes y Piezas de Respuesto	3450
38	186 Envases y embalajes retornables	5158
39	187 Utiles y Herramientas	124597
41	189 Merc.p/la Vta Min. Alimentos	4720257
49	201 Merc. P/Vta Min. Cig, Tab y Fosf.	3959858
54	206 Merc. p/Vta Min. Indust. MN	21122071
56	TOTAL MERCANCIAS PARA LA V ENTA	29802186
57	208 Inventarios Ociosos	2715806
58	209 Inventarios de Lento Movimiento	5127639
65	370 Desc.Com.e Imp Mcias p/la Vta	32732899
67	372 Desc Com. e Imp. Mcias Lta p/Vta Trad. OEE	4693226
77	TOTAL INVENTARIOS	721903
78	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	18323857
79	ACTIVOS FIJOS	3783020
81	375 Depreciasion Activos Fijos	2092577
82	Total Activos Fijos Tangibles	1690443
90	TOTAL ACTIVOS FIJOS	1690443
95	OTROS ACTIVOS	0
98	334 Ctas por Cob. diversas	52433
104	350 Opera. entre Dep. Activo	103366316
105	356 Pago a ctas de utilidades	3122114
106	TOTAL OTROS ACTIVOS	106540863
107	TOTAL DE ACTIVO	126555163
112	405 Cta por pgar cto plazo a la EMPA MN	1701739
113	406 Cta por pagar cto plazo Universal	2408655
114	407 Cta por pagar cto plzo a la EPEES MN	2411975

	ESTADO DE SITUACION para [Diciembre/2012].	
	CONSOLIDADO DE ENTIDADES MCPAL COM MINORISTA STA CLARA	
	Continuación	
FILA	**CONCEPTO**	**TOTAL**
115	409 Ctas por pagar cto plazo Ot.Suminist.F.Sist.MN	1431843
122	TOTAL EFECTOS Y CUENTAS * PAGAR	7954213
124	435 Depositos Recibidos	5953
125	440 Obligaciones con el Pres.Estatal	4575261
130	455 Nomina por Pagar	354841
131	460 Retenciones por pagar	37810
132	470 Prestamos Recibidos y Otras Op.Cred.Pgar	2100000
136	492 Proviciones para Vacaciones	234391
141	TOTAL PASIVO CIRCULANTE	15262470
152	OTROS PASIVOS	0
157	575 Operaciones E/ Dep. Pasivos	103366316
158	TOTAL OTROS PASIVOS	103366316
159	TOTAL DE PASIVOS	118628785
160	PATRIMONIO	0
161	600 Inversion Estatal	4966117
163	620 Donaciones Recibidas	1978
174	Utilidad o Pérdida del Periodo	2958283
175	TOTAL PATRIMONIO	7926378
176	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	126555163

Anexo No. 8 Estado de Resultado de la Empresa Comercio Santa Clara.

ESTADO DE RESULTADO para [Diciembre/2012].

FILA	CONCEPTO	TOTAL
1	900 Vtas.Min.Alim.MN	128303340
2	901 Vtas.Min. Industriales MN	47539703
8	907 Vtas Min. Cig. Tab. y Fosf.	44356166
10	909 Ventas minorista Prod.Ind. Normados	752869
11	910 Vtas Min.Serv. MN	663964
15	914 Vtas Min. Prod. Indust. MN	73065426
17	TOTAL DE VENTAS	294681468
20	805 Impuesto sobre las ventas	62985285
24	TOTAL IMPUESTO	62985285
26	VENTAS NETAS	231696183
27	810 Costo de Vta Min.Alimento MN	115735688
28	811 Costo de Vta.Indust.MN	61816374
33	816 Costo de Vta.Min. Cig. Tab. y Fosf.	41004612
36	TOTAL DE COSTO DE VENTA	218556673
37	MARGEN COMERCIAL	13139510
38	822 Gtos Generales y Admón MN	136150
39	826 Gastos de Operacion MN	8610180
41	Utilidad o Perdida Operac.Comercial	4393180
42	835 Gastos Financieros MN.	697440
44	845 Gastos por Pérdida MN	450840
45	850 Gastos Por Faltantes de Bienes MN	130412
46	855 Gastos de Años Anteriores	302534
47	865 Gastos Comedor y Cafeteria	456577
51	TOTAL DE GASTOS	2037804
54	930 Ingresos por sobrantes de bienes	27458
56	950 Ing. Comedores y Cafeterias	456578
57	951 Otros Ingresos.	118871
59	TOTAL INGRESOS	602906
60	Utilidad o Pérdida del Periodo	2958283
61	Reserva para Contingencia	147914
62	Impuesto sobre utilidades	983629
63	Utilidad despue s del Impuesto	1826740

Anexo No. 9 Estado de Gastos de la Empresa Comercio Santa Clara.

ESTADO B-1 GASTOS para [Diciembre/2012].

FILA	CONCEPTO	TOTAL
1	100 Mat Primas y Materiales	124699
2	200 Mat Primas y Mat. Auxiliares	0
3	De ellos	0
4	Mermas y Roturas	0
5	Faltantes	0
6	300 Combustible	17757
7	400 Energia	239687
8	TOTAL GTOS MATERIALES	382143
9	500 Salario	4792127
10	600 Seguridad Social	1850580
11	De ellos	0
12	Contribucion a la Seg. Social	599016
13	Imp. Fuerza de Trabajo	1198032
14	Subsidio	0
15	TOTAL SALARIO Y SEG.SOCIAL	6642708
16	700 Dep. y Amortiacion	60523
17	800 Otros Gtos Monetarios	1524806
18	900 TRASPASOS	136150
19	TOTAL GTOS DE OPERACIONES	8746330