



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

**FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS
CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN CONTABILIDAD Y
AUDITORÍA CPA.**

**TÍTULO:
APLICACIÓN, ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LA NIC 16
"PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO" DE ACTIVOS INMUEBLES EN LA
UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL A LOS
SALDOS INICIALES DEL PERIODO 2014.**

**AUTORAS:
CORDERO PÉREZ KATHERINE FERNANDA
PAIDA MINCHALA JENNIFER TERESA**

**TRABAJO DE TITULACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO
DE INGENIERA EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA CPA.**

**TUTOR:
ING. LUCIO ORTIZ JORGE ENRIQUE**

GUAYAQUIL, ECUADOR

2014



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

**FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS
CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN CONTABILIDAD Y
AUDITORÍA CPA.**

CERTIFICACIÓN

Certificamos que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por: **Katherine Fernanda Cordero Pérez y Jennifer Teresa Paidá Minchala**, como requerimiento parcial para la obtención del Título de: **Ingeniera en Contabilidad y Auditoría CPA.**

TUTOR

Ing. Lucio Ortiz Jorge Enrique

DIRECTOR DE LA CARRERA

Ing. Ávila Toledo Arturo Absalón, MSc.

Guayaquil, octubre del 2014



**UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS
CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN CONTABILIDAD Y
AUDITORÍA CPA.**

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Nosotras, **Katherine Fernanda Cordero Pérez y Jennifer Teresa Paidá Minchala**

DECLARAMOS QUE:

El Trabajo de Titulación: **Aplicación, Análisis e Interpretación de la NIC 16 "Propiedad, Planta y Equipo" de activos inmuebles en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil a los saldos iniciales del periodo 2014** previa a la obtención del título de **Ingeniera en Contabilidad y Auditoría CPA.**, ha sido desarrollado respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que consta al pie de las páginas correspondientes, cuyas fuentes se incorporan en la bibliografía. Consecuentemente este trabajo es de nuestra total autoría.

En virtud de esta declaración, nos responsabilizamos del contenido, veracidad y alcance científico del Trabajo de Titulación referido.

Guayaquil, octubre del 2014

AUTORAS

Katherine Fernanda Cordero Pérez

Jennifer Teresa Paidá Minchala



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

**FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS
CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN CONTABILIDAD Y
AUDITORÍA CPA.**

AUTORIZACIÓN

Nosotras, **Katherine Fernanda Cordero Pérez y Jennifer Teresa Paidá Minchala**

Autorizamos a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la publicación en la biblioteca de la institución el Trabajo de Titulación: **Aplicación, análisis e interpretación de la NIC 16 "Propiedad, Planta y Equipo" de activos inmuebles en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil a los saldos iniciales del periodo 2014**, cuyo contenido, ideas y criterios son de nuestra exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, octubre del 2014

AUTORAS

Katherine Fernanda Cordero Pérez

Jennifer Teresa Paidá Minchala

AGRADECIMIENTO

Agradezco en primer lugar a Dios por las Bendiciones recibidas, por la vida, la salud, la familia, el trabajo, los estudios y todo lo bueno de mi entorno.

Agradezco a mis padres porque son los seres más grandiosos que tengo en la vida, mis mejores fieles amigos, mis pilares para salir adelante y tener un mejor futuro.

También agradezco a mis familiares, amigos y compañeros del trabajo especialmente a mi súper jefe el Contador General Ing. Walter Anchundia Córdova por su comprensión, por su ayuda, por su paciencia y apoyo en toda mi etapa de estudiante – trabajadora.

Al Ing. José Antonio Rodríguez Auditor de la Universidad Católica por estar presto a ayudarme en todo momento sin recibir de su parte jamás un no puedo estoy ocupado, gracias por saber explicar de manera didáctica y comprensiva.

Agradezco a mi tutor Ing. Jorge Lucio Ortiz porque nos ha guiado, ha tenido paciencia y que con sus conocimientos y años de experiencia ha contribuido a la adecuada elaboración del proyecto de titulación.

Katherine Fernanda Cordero Pérez

AGRADECIMIENTO

Ante todo agradezco a Dios por todas sus bendiciones, por la salud que me brinda y por no permitir que la fe se aleje de mí, además a la Virgen por cuidar cada paso que doy.

A mi madre, mi padrastro y hermanos por el inmenso apoyo moral, por no permitir que mis indecisiones afecte mis estudios, gracias por el apoyo económico puesto que nunca se negaron a darme lo mejor para terminar mi carrera, gracias eternamente por la confianza que han tenido en mí.

A los majestuosos profesores de la universidad por la cordialidad al impartir sus conocimientos, por todas las enseñanzas y experiencias que en el futuro van ayudar a mi desarrollo profesional y personal.

A mis amigas y compañeras por siempre ir de la mano y alentarme a seguir estudiando y seguir subiendo escalones en lo personal y profesional.

Y a todas aquellas personas que me brindaron su tiempo y ayudar a este inmenso logro.

Jennifer Teresa Paidá Minchala

DEDICATORIA

Este proyecto de titulación es dedicado a Dios por su amor inmenso, por brindarme vida, salud y discernimiento.

A mi tía Olga Amable Cordero Campoverde que ha hecho el papel perfecto de madre amorosa y comprensiva, a mi papito Hugo José Cordero Campoverde las dos principales personas que me han apoyado en todo momento incondicionalmente no solo en bienes materiales sino con lo más importante que han sido tiempo, dedicación, paciencia, consejos, principios morales, fe y temor a Dios, elementos que han hecho de mí una persona con ética, responsable, trabajadora y no dejarse vencer por las adversidades de la vida a luchar por los sueños y cumplir las metas.

Este proyecto también se lo dedico a mi familia en especial a mi abuelita María Campoverde, tía Elvia Cordero, primito Jairo Cordero y a los demás integrantes de mi familia que me han apoyado en todo momento en las buenas, en las malas y en las peores siempre siendo un pilar, una familia unida y feliz.

También con mucho cariño a mis nuevos integrantes de la familia mi mamá postiza como la suelo llamar Pilar Urgiles y a mi hermanito postizo Juan David Urgiles, gracias por las palabras de aliento y estar pendientes de mí.

Katherine Fernanda Cordero Pérez

DEDICATORIA

Este proyecto de grado va dedicado al Ser Supremo, que por bendiciones y su amor infinito ha permitido que termine una etapa más en la vida.

A mi madre María Teresa Minchala Velecela y mi padrastro José Antonio Toapanta Tuaza que me han permitido terminar mis estudios y así ayudar a mi desarrollo profesional.

A mis hermanos para dejarles huella de esfuerzo y superación ante cualquier obstáculo de la vida, siendo un ejemplo de lucha y perseverancia.

A mis amigas y compañeras que me ayudaron en todo momento y así poder terminar juntas una etapa más en nuestra vida personal y profesional.

Y a una persona muy especial, quien me acompañó en los días más difíciles y me alentó a seguir con mi proyecto.

Jennifer Teresa Paida Minchala



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

**FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS
CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN CONTABILIDAD Y
AUDITORÍA CPA.**

CALIFICACIÓN

TUTOR

Ing. Lucio Ortiz Jorge Enrique

INDICE GENERAL

TÍTULO:	i
CERTIFICACIÓN	ii
DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD	iii
AUTORIZACIÓN	iv
AGRADECIMIENTO	v
AGRADECIMIENTO	vi
DEDICATORIA	vii
CALIFICACIÓN	ix
INDICE GENERAL	x
ÍNDICE DE TABLAS	xiv
ÍNDICE DE ILUSTRACIONES	xv
RESUMEN DEL PROYECTO	1
ABSTRACT	3
INTRODUCCIÓN	5
CAPITULO I	7
1. EL PROBLEMA	7
1.1. Planteamiento del problema	7
1.2. Detalles de las NEC	7
1.3. Justificación de la investigación	8
1.4. Objetivos	10
1.4.1 Objetivo general	10
1.4.2 Objetivos específicos	10
CAPITULO II	11
2. MARCO TEÓRICO	11
2.1. La Universidad Católica de Santiago de Guayaquil	11
2.1.1 Historia	13
2.1.2 Misión	16

2.1.3	Visión	17
2.1.4	Objetivos	17
2.1.5	Organigrama	19
2.2.	Resumen general sobre el proceso de emisión de las NIC y NIIF	20
2.2.1.	Normas Internacionales de Contabilidad (NIC)	20
2.2.2.	Normas Internacionales de Información Financiera	21
2.3.	Implementación de NIIF en Ecuador	24
2.3.1	Grado de conocimiento del personal en base a NIIF para PYMES	24
2.3.2	Adopción por primera vez	26
2.3.3	Adopción de las NIIF en Ecuador	27
2.4.	Impacto de las NIIF	28
2.5.	Antecedentes de la NIC 16	31
2.5.1	Historia de la NIC 16	32
2.5.2	Resumen de la NIC 16	33
2.5.3	Definiciones conceptuales	37
2.5.4	Contabilización NIC 16 según NIIF para PYMES y según NIIF completas	39
CAPITULO III		41
3.	METODOLOGÍA	41
3.1.	Modalidad de la investigación	41
3.2.	Tipo de la investigación	41
3.3.	Población y Muestra	42
3.3.1	Población	42
3.3.2	Muestra	42
3.3.3	Tipo de inmueble	42
3.3.4	Tipo de Avalúo	46
3.3.5	Gráficos de los bienes	46
3.3.6	Dirección y Localización	49

3.3.7 Destinación actual	50
3.4. Instrumentos de la investigación	51
3.5. Métodos de Depreciación	52
CAPITULO IV	53
4. APLICACIÓN, ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LA NIC16 “PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS”EN LOS ACTIVOS INMUEBLES	53
4.1. Argumento por el cual la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil no aplicó en su debida fecha las NIIF correspondientes	53
4.2. Ventajas y desventajas de la aplicación de la NIC 16 en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil	54
4.2.1 Ventajas	54
4.2.2 Desventajas	55
4.3. Presentación de los estados financieros de la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil	56
4.4. Cuadro de valores contables en los rubros de terrenos y edificios	70
4.5. Cuadro de valores del informe del perito en terrenos y edificios	78
4.6. Cuadro comparativo de valores contables versus valores del informe del perito en los rubros de terrenos y edificios y su respectivo ajuste	82
4.6.1 Correcciones contables a la cuenta de terreno	82
4.6.1.1 Reclasificación de terrenos que no serán de propiedad de la Institución.	82
4.6.1.2 Reclasificación de terreno de la cuenta edificio a la cuenta terrenos	83
4.6.2 Correcciones contables a la cuenta edificios	87

4.6.2.1 Reclasificación de edificios que ya no serán de propiedad de la Institución.	87
4.6.2.2 Rubros que no consideró el perito al momento de realizar su avalúo.	88
4.6.2.3 El valor del terreno reclasificado de la cuenta edificios a la cuenta terreno, el mismo que fue explicado en el punto 4.6.1.2	88
4.6.2.4 Reclasificación de cuentas contables de construcciones en proceso a edificios.	88
CAPITULO V	106
5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	106
5.1 Conclusiones	106
5.2 Recomendaciones	107
BIBLIOGRAFIA	111
GLOSARIO	112
ANEXOS	114
Anexo 1: Memoria de cálculo del valor comercial de los terrenos	115
Anexo 2: Memoria del cálculo del valor comercial de los terrenos	122
Anexo 3: Encuesta realizada al Auditor Interno	125
Anexo 4: Encuesta realizada al contador	127
Anexo 5: Depreciacion contable de edificios	129

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1: Detalles de la NEC	8
Tabla 2: Adopción de las NIIF en el Ecuador	53
Tabla 3: Valor en libros de terrenos	70
Tabla 4: Valores contables de edificios	71
Tabla 5: Valores del perito para terrenos	79
Tabla 6: Resumen de valores del perito para edificios	80
Tabla 7: Asiento de diario por reclasificación de terreno	83
Tabla 8: Reclasificación de valor contable de la cuenta edificios a la cuenta de terrenos para Hospital Universitario	84
Tabla 9: Comparación valores contables después de reclasificación versus valores según perito para terrenos	84
Tabla 10: Asiento de diario por la contabilización de la NIC 16 en terrenos	86
Tabla 11: Asiento de diario por reclasificación de edificios	87
Tabla 12: Reclasificación de cuentas de construcciones en proceso a edificios	89
Tabla 13: Conciliaciones de la cuenta edificios después de correcciones entre libros contables y valores según perito.	90
Tabla 14: Depreciación acumulada de la cuenta edificios	95
Tabla 15: Cuadro registros contables versus informe del perito luego de haber reclasificado las cuentas de edificios y su respectiva depreciación	97
Tabla 16: Aplicación de la NIC 16 en la cuenta de edificios	103
Tabla 17: Asiento de diario por la contabilización de la NIC 16 en edificios	103
Tabla 18: Valor comercial de bienes inmuebles	105

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1: Procesos para realizar el proyecto _____	9
Ilustración 2: Objetivos de la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil _____	18
Ilustración 3: Conocimiento de la nueva NIIF para PYMES _____	25
Ilustración 4: Cronograma de acuerdo a la Superintendencia de Compañías del Ecuador para la aplicación de las NIIF por parte de las compañías que están bajo su control. _	28
Ilustración 5: Alcance y reconocimiento de la NIC 16 _____	33
Ilustración 6: Propiedad, Planta y Equipo se debe revelar _____	36
Ilustración 7: NIIF en el mundo _____	40
Ilustración 8: Edificaciones del campus universitario _____	43

RESUMEN DEL PROYECTO

El desarrollo del presente trabajo de titulación, se centra en la: Aplicación, Análisis e Interpretación de la NIC 16 "Propiedad, Planta y Equipo" de activos inmuebles en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil a los saldos iniciales del periodo 2014, su correcta valoración, contabilización y ajuste; de modo que los usuarios de los estados financieros puedan conocer la información real de la inversión que la Institución tiene en sus propiedades inmuebles, así como los cambios que se hayan producido en los estados financieros.

El trabajo contará con resumen e introducción que indica que Norma Contable se está usando en los activos inmuebles de la Institución y que Norma debería aplicar.

El proyecto está dividido en 5 capítulos, empezamos con el planteamiento del problema, breves detalles de que NEC se usaba para activos fijos antes de la NIC correspondiente, justificación de la investigación, y los objetivos general y específicos es decir porque propusimos este tema de investigación, cual es el problema, que recursos tenemos para lograr un correcto reconocimiento contable y efecto en los estados financieros.

El segundo capítulo contiene el marco teórico y su alcance, también el conocimiento de la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil describiendo los tipos de servicios, su historia, misión, visión, objetivos y organigrama, es decir la parte operativa de la Institución, a su vez se da a conocer en forma resumida el proceso de emisión de las NIC's – NIIF, la implementación de NIIF en Ecuador, los antecedentes,

historia, resumen, definiciones conceptuales y contabilización de la NIC 16 según NIIF para PYMES y según NIIF completas.

En el capítulo tres se presenta la metodología que permitió desarrollar el presente trabajo de titulación. Se muestran aspectos como la modalidad, el tipo de investigación, la población y muestra que fueron utilizados para este trabajo, el tipo de inmueble, el tipo de avalúo y los instrumentos que fueron utilizados para llevar a cabo dicha investigación.

En el capítulo cuatro se argumentará el motivo por el cual la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil no aplicó en su debida fecha las NIIF correspondientes, ventajas y desventajas de la aplicación de la NIC 16 en la Institución, presentación de los estados financieros al 31 de diciembre del 2013 valorados bajo NEC, cuadro de valores contables en los rubros de edificios y terrenos, cuadro de valores del informe del perito en edificios y terrenos, cuadro comparativo de valores contables versus valores del informe del perito en los rubros de terrenos y edificios, también analizaremos como quedaría con la aplicación de la NIC 16 en los activos inmuebles es decir la demostración de los rubros de los estados financieros aplicando la NIC 16 y su respectivo ajuste y como último punto de este capítulo contendrá el análisis y la interpretación de los resultados que se obtengan.

Finalmente en el capítulo cinco se redactara las conclusiones y recomendaciones establecidas para la Institución.

También se adjuntará la bibliografía utilizada, el glosario de términos, ilustraciones, tablas y los anexos de la Institución educativa, los gráficos y tablas.

Palabras Claves: NEC, NIC, NIIF, Pymes, Valorización, Ajustes.

ABSTRACT

The development of this work transient degree, focuses on the "Application, Analysis and Interpretation of IAS 16" Property, Plant and Equipment "property assets at the Catholic University of Santiago of Guayaquil to the opening balance of the period 2014" proper valuation, accounting and adjustment; so that users of financial statements can discern real investment information that the institution has in its real estate, as well as changes that have occurred in the financial statements.

The work will feature abstract and introduction indicating that the accounting norm is being used in real estate assets of the institution and what norm should be apply?

The project is divided into 5 chapters, we start with the problem statement, brief details of NEC was used for fixed assets before the corresponding NIC, justification of investigation, and the general and specific objectives that is because we proposed this investigation topic, which is the problem, what resources we have for proper accounting treatment and effect on the financial statements.

The second chapter provides the theoretical framework and scope, also the knowledge of the Catholic University of Santiago de Guayaquil describing the types of services, their history, mission, vision, objectives and organization, is the operational part of the organization, in turn disclosed in summary form the process of issuance of NICs - IFRS, IFRS implementation in Ecuador, history, history, abstract, conceptual

definitions and accounting IAS 16 under IFRS for SMEs and full IFRS as, background and conceptual definitions of IAS 16 and IFRS.

In this third chapter the methodology that allowed this project to develop this titling project. Aspects such as the modality, the type of research population and sample were used for this work, the type of building, type assessment techniques and the instruments that were used to carry out that investigation.

In chapter four the reason why the Catholic University of Santiago de Guayaquil did not apply in due date corresponding IFRS, advantages and disadvantages of the application of IAS 16 in the institution, presentation of the financial statements as of 31 will be argued December 2013 valued under NEC, box book values in the areas of buildings and grounds, set of values expert's report on buildings and grounds, comparative table of values versus carrying amounts of the report of the expert in the areas of land and buildings, also analyze how would the application of IAS 16 on property assets ie show the items of the financial statements in accordance with IAS 16 and its adjustment and as a last point of this chapter contains the analysis and interpretation of results that is obtained.

Finally in chapter five conclusions and recommendations are set, the glossary of terms is also attached, the bibliography that was used, as well as the accompanying illustrative examples of the Educational Institution, graphics and tables.

INTRODUCCIÓN

Las NIIF son incorporadas a nivel mundial debido a globalización financiera, la inestabilidad de los mercados de capitales entre otros factores, por lo que el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) emitió estas normas de calidad y que sean aplicados en todos los países.

Las NIIF contienen: 13 NIIF – 41 NIC vigentes, 20 CINIIF y 32 SIC. Al ser estas normas mundiales sirven para que los estados financieros se presenten de manera razonable y muestren la realidad financiera de las empresas e instituciones.

El cumplimiento de estas normas es de relativa importancia ya que permite que los usuarios interesados interpreten de manera precisa y clara la información financiera para que puedan tomar las mejores decisiones financieras y económicas.

El proyecto denominado “Aplicación, Análisis e Interpretación de la NIC 16 “Propiedad, Planta y Equipo” de activos inmuebles en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil a los saldos iniciales del periodo 2014”, tiene como propósito demostrar de manera clara la contabilización de los activos inmuebles, determinación de su importe en libros, depreciación, ajustes por revaluación y la incidencia en los estados financieros.

De aquí en adelante mencionaremos a la “Universidad Católica de Santiago de Guayaquil” como la “Institución”.

¿De qué manera pretendemos demostrar el análisis de la NIC 16 (Propiedad, Planta y Equipo) en los bienes inmuebles de la Institución? En la presentación de nuestro proyecto de titulación lo haremos a través de comparaciones de los valores reales que actualmente están contabilizados en la institución educativa bajo las NEC, versus la adopción de la norma mencionada (NIC 16), ajustando los valores en el importe en libros, método usado por depreciación y revaluaciones que haga el perito a los bienes inmuebles (edificios y terrenos), según lo expuesto se verá la incidencia que tendría dichos cambios en los estados financieros de la Institución.

Por lo anterior, debe existir un adecuado reconocimiento y revelación en los registros contables, de tal manera que se refleje en los estados financieros lo que ocasiona implementar la NIC 16, también podremos analizar qué y cómo afecta dichos cambios en los usuarios que van hacer uso de dicha información ya que con los respectivas ajustes se podrá observar la verdadera situación financiera de la Institución en lo que concierne a inmuebles (edificios y terrenos).

CAPITULO I

1. EL PROBLEMA

1.1. Planteamiento del problema

El trabajo de titulación propuesto como: Aplicación, Análisis e Interpretación de la NIC 16 "Propiedad, Planta y Equipo" de activos inmuebles en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil a los saldos iniciales del periodo 2014, se debe a que actualmente dichos activos están contabilizados bajo NEC en base a la información de los estados financieros proporcionada por la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil ya que no están valorados correctamente, por este motivo nuestro trabajo se centrará en la aplicación de la NIC 16 que concierne a los activos y de esta forma poder realizar un correcto reconocimiento contable ya sea por un valor inferior o superior al registrado actualmente en libros, teniendo que indicar ventajas, desventajas y ajustes correspondientes los cuales se afectara directamente al patrimonio esto se logrará con el estudio de un perito y los estados financieros actuales.

Adicionalmente otro problema es que no se puede presentar todos los estados financieros; solo se puede ver el Estado de Situación Financiera y el Estado de Operaciones, puesto que es información confidencial y que no se encuentra en la plataforma.

1.2. Detalles de las NEC

Las NEC entraron en vigencia el 8 de julio de 1999, y fueron inscritas en el Registro Oficial No. 291 publicado el 8 de octubre de 1999 y

han sido aplicadas en la información contable y financiera del país hasta el 31 de diciembre de 2009.

Tabla 1: Detalles de la NEC

NORMA	TITULO	TEMA QUE TRATA	COMENTARIO
NEC 12	Propiedades, Planta y Equipo	Propiedades, Planta y Equipo	Corresponde a la NIC 16

Elaborado por: Las Autoras

1.3. Justificación de la investigación

La Superintendencia de Compañías en el Ecuador dispuso la aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) el 1 de enero del 2010 de acuerdo al calendario establecido, que debían reemplazar a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) para todas las entidades y compañías sujetas a esta entidad de control.

El proyecto propuesto, tiene importancia para el sector educativo debido a la necesidad de realizar un aporte adicional a nivel universitario, en el área de contabilidad y auditoría, en relación a la norma internacional de los bienes inmuebles NIC 16 Propiedad, Planta y Equipo explicando de la manera más clara y entendible dicha norma señalando los procesos contables de su aplicación y la incidencia en los estados financieros.

El presente proyecto ofrece a la Institución un correcto registro contable, teniendo en cuenta el avalúo del perito de los bienes inmuebles ya que la Institución puesta en estudio presenta a la fecha estados financieros bajo NEC debido a que no es exigencia para la universidad la adopción de las NIIF porque es una Institución sin fines de lucro.

Por este motivo para realizar el presente proyecto se requirió de los siguientes procesos:

Ilustración 1: Procesos para realizar el proyecto



Elaborado por: Las autoras

1.4.Objetivos

1.4.1Objetivo general

Analizar contablemente la aplicación de la NIC 16 Propiedad, Planta y Equipo de activos inmuebles de la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, luego de que el perito valuador dé el informe de la valoración de dichos activos.

1.4.2 Objetivos específicos

- ✓ Describir el problema, justificación y metodología a tratar en el proyecto y sus objetivos.
- ✓ Describir a la Institución puesta en estudio y conocer los antecedentes de las NIIF-NIC 16 Propiedad Planta y Equipo.
- ✓ Indicar la forma y los recursos que se usarán en el proyecto de investigación.
- ✓ Mostrar de qué manera afecta en los estados financieros un avalúo del perito explicando las ventajas y desventajas de la aplicación de la NIC 16 e identificar las inconsistencias contables de los activos inmuebles edificios – terrenos, con el fin de reflejar la realidad actual de dichos inmuebles de la Institución y verificar las respectivas correcciones contables reclasificaciones de cuentas y ajustes de acuerdo a la NIC 16.
- ✓ Mostrar las conclusiones y recomendaciones

CAPITULO II

2. MARCO TEÓRICO

2.1. La Universidad Católica de Santiago de Guayaquil

La Institución puesta en estudio, se dedica a la enseñanza de educación superior teniendo como estructura organizacional lo siguiente:

La máxima autoridad que tiene como organismo de control la Asamblea Universitaria la cual está precedida por el Consejo Universitario quien tiene como ayudantía a la Pastoral Universitaria, siguiendo con el staff encontramos al Rectorado con su respectiva secretaria general y coordinación funcional, del cual dependen las siguientes áreas:

- ✓ Instituciones asociadas: Fundación Santiago de Guayaquil, Unidad Educativa Santiago Mayor, Unidad Educativa Freire Stabile, UCSG Radio y Televisión y Jardines de Infantes de la Floresta y sauces.

- ✓ Comisiones de Asesorías de apoyo: Comisiones Asesoras, comisiones de Vinculaciones con la colectividad, comisión de evaluación interna, comité de adquisición y contratación, dirección de planificación, dirección de aseguramiento de calidad, asesoría jurídica, auditoría interna.

- ✓ Unidad de servicios: Dirección de publicaciones, Dirección de comunicación y marketing, dirección de seguridad y salud, biblioteca general.

A continuación encontramos el Vicerrectorado General compuesto por Comisión de presupuesto y el Comité de deportes, además de la Dirección Financiera, Dirección de Administración, Dirección de Recursos Humanos, Dirección de Bienestar Universitario, Centro de Cómputo y Coordinación Funcional.

Seguido del Vicerrectorado Académico que se encuentra al mando de Dirección del CIEDD precedido de la Dirección de Educación Permanente; como también de la Comisión Académica, Coordinación funcional, Sistema de Pregrado, Sistema de Educación a Distancia, Sistema de Investigación y Desarrollo.

También encontraremos al Vicerrectorado de Investigación y Desarrollo la cual está a cargo de la Dirección de Investigación y Desarrollo y del Sistema de Posgrado.

En el último staff se encuentra las Facultades y Teología en las que encontramos: Jurisprudencia y ciencias sociales y políticas, Filosofía, letras y ciencias de la educación, Ingeniería, Arquitectura, Artes y Humanidades, Ciencias Económicas, Ciencias Médicas, Educación Técnica para el Desarrollo, Especialidades Empresariales y finalmente la Dirección de Teología.

Adicionalmente damos a conocer en breves datos dos de las instituciones que pertenecen a la Institución:

- Jardín de Infantes Sauces y Florida: En un principio el jardín ofrecía un servicio social, pero a partir de 1995 fue necesario establecer una cuota para poder solventar todas las necesidades que el jardín presentaba.

El centro educativo fue creciendo, gracias al prestigio que con siguió y es así que con alumnos de sectores como Sauces II, IV, V y IX, las ciudadelas Alborada, Garzota, Acuarela del río, Vernaza y Urdesa se inscribieron en el jardín.

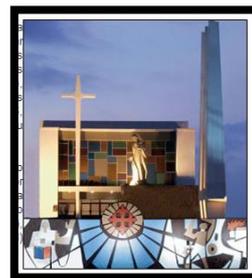
- Unidad Educativa Freire Stabile: El centro educativo esta respalda por la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil cuya finalidad es de educar a niños, niñas y los jóvenes, para convertirlos en emprendedores y responsables en un entorno laboral y social.



2.1.1 Historia

A continuación realizaremos un resumen y citas textuales de algunos párrafos del libro MEMORIAS UNIVERSIDAD CATOLICA SANTIAGO DE GUAYAQUIL 40 AÑOS (Dr. Alberto Moreno Argudo; 2002).

Esta Institución de educación superior fue creada el 17 de mayo de 1962¹, a petición de la Junta pro Universidad Católica que presidía Mons. César Antonio Mosquera Corral, Arzobispo de Guayaquil, el jurista Dr. Leonidas Ortega Moreira y el Padre Joaquín Flor Vásconez S.J., que fueron sus autoridades fundadoras, como Gran Canciller, primer rector y consejero, respectivamente. El presidente Constitucional de la República, Dr. Carlos Julio Arosemena Monroy, mediante el respectivo Acuerdo Ejecutivo # 936, aprobó el estatuto, y el Ministerio de Educación Pública autorizó su funcionamiento por Resolución #1158.



En esa época, entre otras personalidades, actuaron en el Cuerpo Gubernativo el Dr. Santiago Castillo Barredo, el Ing. Francisco Amador Ycaza, Mons. Antonio Bermeo, Mons. Rogerio Beauger; el P. Jorge Mesía S.J., como Secretario del Cuerpo Gubernativo y el Dr. Fausto Idrovo Arcentales, secretario general. El Dr. Héctor Romero Menéndez (1962-1966), el P. José Joaquín Flor (1962-1965) y el Ing. Raúl Maruri Díaz (1962-1963) fueron los decanos fundadores de Jurisprudencia, Filosofía e Ingeniería.

El 6 de junio de 1962, es decir, a los 19 días de haberse expedido el Acuerdo Ejecutivo, se inició el primer período académico de clases con las siguientes Facultades: Jurisprudencia, Ciencias Sociales y Políticas, Filosofía, Letras y Ciencias de la Educación y Ciencias Físicas y Matemáticas (Escuelas de Ingeniería Civil y Arquitectura). Los cursos fueron dictados en el edificio del colegio nocturno "20 de abril", de los padres jesuitas, ubicado en la esquina de Eloy Alfaro 1955 y Manabí, de esta ciudad, en donde funcionó hasta 1966 en que se inauguró el edificio

¹Wikipedia. Modificada por última vez el 11 agosto 2014 a las 21:52 Recuperado de https://es.wikipedia.org/wiki/Universidad_Cat%C3%B3lica_de_Santiago_de_Guayaquil

principal en el campus universitario, situado en el Km. 1,5 de la avenida Carlos Julio Arosemena Tola.

En 1963 fue creada la Escuela de Economía, adscrita a la Facultad de Jurisprudencia. Posteriormente, el Cuerpo de Gobierno, en sesión del 18 de marzo de 1965, aprobó la creación de la Facultad de Economía.

En 1965 se creó la Facultad de Arquitectura (antes había funcionado como Escuela adscrita a la Facultad de Ciencias Físicas y Matemáticas).

El 18 de septiembre de 1967 el Cuerpo de Gobierno aceptó la creación del Instituto de Educación Técnica para el Desarrollo, adscrito a la Facultad de Ciencias de la Educación y dispuso que su funcionamiento empiece en abril de 1968.

El 26 de septiembre de 1977 por resolución del Consejo Universitario se creó la Facultad de Educación Técnica para el Desarrollo, como una alternativa para la formación de técnicos de nivel medio, con las escuelas de Zootecnia y Electricidad y Telecomunicaciones.

El 18 de septiembre de 1967 se creó Facultad de Medicina. En 1969 se incorpora la Escuela de Trabajo Social (que funcionaba desde 1960 con auspicio del Club Rotario de Guayaquil). En 1970 se autorizó el funcionamiento del Instituto de Artes Aplicadas (hoy carrera de Diseño de Interiores) y en 1974 se incorporó a la Facultad de Ciencias Médicas, la Escuela de Enfermería "San Vicente de Paúl" (que había sido creada en 1973 por la Comunidad de las Hijas de la Caridad y venía funcionando en Quito).

En 1985 fue creada la Escuela de Ingeniería en Sistemas Computacionales en la Facultad de Ingeniería y, en el mismo año, se autorizó el funcionamiento del Consejo de Escuela de Derecho, en Jurisprudencia.

La Escuela de Graduados de la Facultad de Ciencias Médicas fue constituida en octubre de 1986.

De acuerdo al estatuto vigente aprobado en el año 2001, las Carreras reemplazan a la denominación de Escuelas.

Mayores datos históricos del claustro se encuentran en las Memorias editadas en mayo de 2002, con motivo del XL aniversario institucional.

Basándonos en la información proporcionada en la página web² de la Institución, hemos tomado los siguientes puntos de referencia:

2.1.2 Misión

Generar, promover, difundir y preservar la ciencia, tecnología, arte y cultura, formando personas competentes y profesionales socialmente responsables para el desarrollo sustentable del país, inspirados en la fe cristiana de la Iglesia Católica.

²Universidad Católica de Santiago de Guayaquil. Recuperado de http://www2.ucsg.edu.ec/index.php?option=com_content&view=article&id=1&Itemid=794

2.1.3 Visión

Ser una Universidad católica, emprendedora y líder en Latinoamérica que incida en la construcción de una sociedad nacional e internacional eficiente, justa y sustentable.

2.1.4 Objetivos

La Universidad Católica de Santiago de Guayaquil es un establecimiento de educación superior, que como tal tiene como finalidades esenciales la preparación de profesionales socialmente responsables a base de la investigación, conservación, promoción y difusión de la ciencia y de la cultura, haciendo énfasis en sus valores autóctonos con miras a lograr el mejor desarrollo y superación del hombre ecuatoriano en un marco de convivencia democrática, justicia social, paz creadora, respeto y exaltación a los valores y derechos humanos, asegurando al propio tiempo, de una manera institucional, la impronta de una genuina inspiración cristiana y el mensaje de Cristo, tal como es transmitido por la Iglesia Católica, la actuación comunitaria y trascendente, en un mundo universitario consciente de su función social frente a los problemas de la sociedad contemporánea, y el cumplimiento de su misión académica como Instituto de formación y cultura, abierto a todas las corrientes del pensamiento universal.

Para lograr estos objetivos la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil ha fijado los siguientes puntos³:

Ilustración 2: Objetivos de la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil

Asumirá como institución su responsabilidad social.

Velará porque la investigación, conservación, promoción y difusión de la ciencia, la técnica y la cultura se realicen de manera objetiva, y estará abierta, en la búsqueda de la verdad, a las distintas corrientes ideológicas.

Promoverá la democratización de la enseñanza, según las posibilidades institucionales que procurará acrecentar, y la constante superación de sus niveles académicos.

Tenderá a la formación integral del hombre, no solo científica y técnicamente capacitado, sino atento a las distintas dimensiones de lo humano.

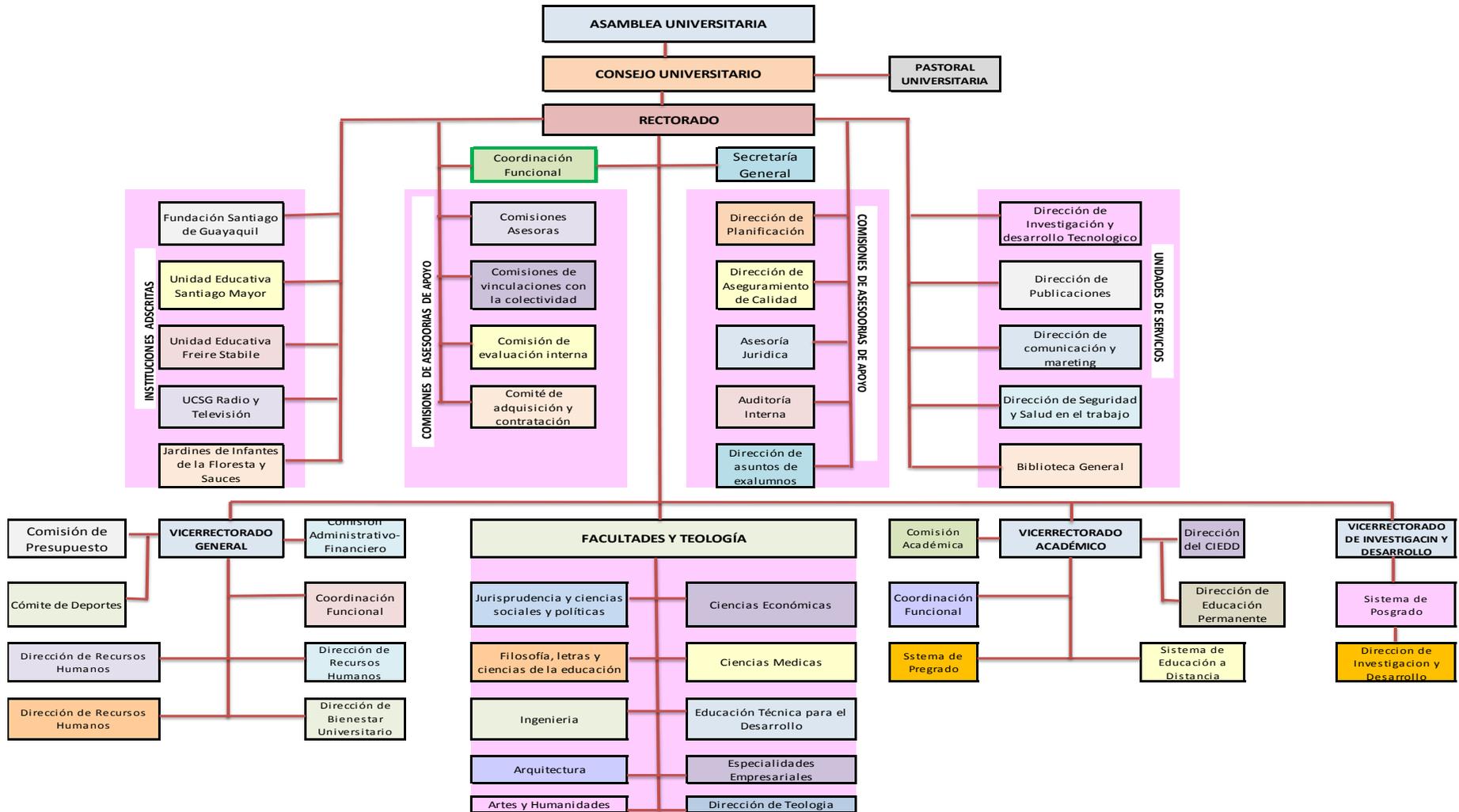
Buscará el diálogo entre Ciencia y Fe. Para llevar a la práctica este diálogo la comunidad universitaria considera fundamental la realización de los estudios teológicos como materia básica para todos los estudiantes.

Mantendrá siempre una actitud de autoanálisis que haga posible su permanente superación.

Elaborado por: La Institución

³La universidad. Lunes, 21 de noviembre de 2011 recuperado de <http://evalauniversidad.blogspot.com/>

2.1.5 Organigrama



2.2. Resumen general sobre el proceso de emisión de las NIC y NIIF

2.2.1. Normas Internacionales de Contabilidad (NIC)

Entidad que crean la información que deben presentarse en los estados financieros y la forma en que esa información debe aparecer, en dichos estados.

Son emitidas por el International Accounting Standards Board, IASB en español Juntas de Normas Internacionales de Contabilidad.

El desarrollo de las NIC's se realiza de acuerdo a:

- ✓ El Consejo establece un Comité Conductor, es el encargado de identificar todas las emisiones y su respectiva revisión.
- ✓ Después se envía al Comité Conductor el que es encargado de preparar y publicar una Declaración borrador de principios.
- ✓ Luego se envía al Consejo para que sea aprobada, pero antes se debe realizar las respectivas revisiones de los comentarios.
- ✓ Con el voto de las dos terceras partes se logra la aprobación por parte del Consejo y posteriormente su publicación. Por un lapso de 1 a 5 meses se requieren de comentarios de las demás partes interesadas.
- ✓ Después de revisar dichos comentarios y se elabora el borrador de la respectiva NIC. Una vez que esté aprobada dicha norma se procede a su publicación.

- ✓ La NIC se tomará en cuenta desde que fue su primera aprobación.

Es importante que los usuarios entiendan las NIC ya que les permitirá interactuar activamente en el ámbito profesional.

Esta adopción de las NIIF es un proceso progresivo el cual llevara años en implementar completamente.

2.2.2. Normas Internacionales de Información Financiera

El proceso de emisión de normas del IASB⁴ tiene seis fases las cuales se han resumido de la siguiente manera:

Fase 1: Fijar la agenda

Para fijar la agenda se solicita a las personas que identifique, revise y plantee temas que puedan pretender la atención del IASB.

Tanto la discusión del IASB sobre proyectos potenciales como sus decisiones de adopción de nuevos proyectos adquieren un lugar en reuniones públicas del IASB.

Se requerirá una investigación exhaustiva cuando un tema sea potencial e importante y se pueda decidir si incorpora o no en la agenda.

⁴Fundación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad. Aprobado por los Fideicomisarios en Marzo del 2006

Fase 2: Planificación del proyecto

Cuando se incluye un tema en la agenda también se resuelve si el proyecto se realizara en solo o junto con otro emisor de normas.

Los encargados para escoger el equipo para el proyecto son: El Director de Actividades Técnicas y el Director de Investigación. Adicionalmente se incluirá miembros de personas de otros organismos que emiten normas.

Fase 3: Desarrollo y publicación de un documento de discusión

Todos los documentos que entren a discusión sobre puntos de la agenda se encuentran bajo el mando del IASB, después de esto se realiza un informe en el que incluyen sus opiniones sobre la base del análisis de la investigación y sus respectivas recomendaciones del personal técnico.

Una vez que el IASB haya aprobado el tema se realiza su publicación el cual tiene por objetivo invitar al comentario público.

Dentro de un periodo de 120 días se recepta los comentarios que estuvieron en discusión, pero puede permitir un periodo mayor para proyectos importantes (los relativos a cuestiones conceptuales o prácticas fundamentales o dificultosas).

Tras la finalización del periodo de comentario, dichas cartas de comentarios se exponen en el Sitio Web.

Fase 4: Desarrollo y publicación de un proyecto de norma

Se debe dar seguimiento obligatorio al documento, independientemente si el IASB lo haya publicado o no. Luego se da seguimiento a dicha norma y se empieza a redactar. Normalmente, el IASB constituye un periodo de 120 días para el comentario de un proyecto de norma.

Una vez que se termina el plazo se examina los comentarios recibidos y también las consultas realizadas. La finalidad es de investigar aquel tema de mayor profundidad y solicitar los comentarios y sugerencias adicionales.

Fase 5: Desarrollo y publicación de una NIIF

El desarrollo de una NIIF es llevado a cabo durante las reuniones del IASB, cuando éste considera los comentarios recibidos sobre el proyecto de norma. Los cambios del proyecto de norma se exponen en el Sitio Web.

La decisión del IASB sobre si publicar sus propuestas revisadas para otra ronda de comentarios se toma en una reunión del IASB. Si éste decide que es necesaria una nueva exposición, el procedimiento a seguir es el mismo que para el primer proyecto de norma.

Cuando el organismo está conforme con las conclusiones logradas se solicita al personal técnico la redacción del borrador de NIIF, dicho borrador está sujeto a revisión externa.

Finalmente, después de cumplir el procedimiento a seguir, se resuelven todas las cuestiones pendientes y se emite la NIIF.

Fase 6: Procedimientos posteriores a la emisión de una NIIF

Luego de la emisión de una NIIF, el personal técnico y los miembros del IASB tienen reuniones regulares con las partes interesadas.

Se puede considerar el principio de estudios en función de:

- a. Su revisión de la aplicación de la NIIF;
- b. Cambios en el marco de información financiera y requerimientos normativos; y
- c. El CINIIF, organismo interpretador de normas y constituyentes sobre la calidad de las NIIF.

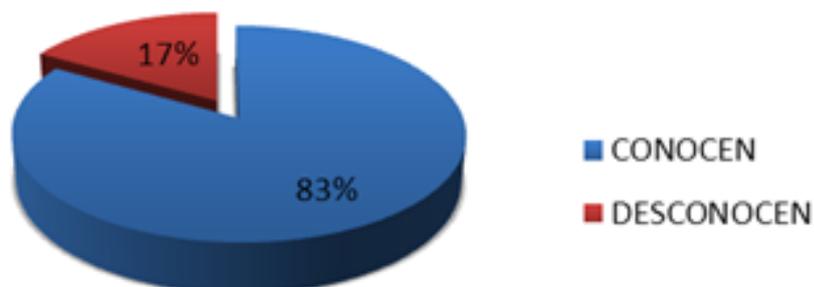
2.3. Implementación de NIIF en Ecuador

2.3.1 Grado de conocimiento del personal en base a NIIF para PYMES

Es por esto que los usuarios deben conocer todo en cuanto a la adopción de la NIIF y su respecta contabilización y ajustes posterior si los hubiera.

En el siguiente gráfico se muestran el conocimiento de las personas en cuanto a NIF.

Ilustración 3: Conocimiento de la nueva NIIF para PYMES



Elaborado por: Las Autoras

En base a este gráfico se puede establecer que muchas entidades se han preocupado para que sus colaboradores sepan de NIIF y su respectiva contabilización, cabe recalcar que esta medida favorece a todos pues lograrán realizar sus estados como lo manda la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Al implementar las NIIF, los Contadores Públicos podrán competir con los profesionales de todas las latitudes del mundo, porque las fronteras se abrirán. Por otra parte, para los empresarios y el Estado, existirá la posibilidad de generar nuevos y más negocios que atraigan flujos del exterior.

2.3.2 Adopción por primera vez

Las NIIF´s aseguran los primeros estados financieros con arreglo a las NIIF de una entidad, así como sus informes financieros intermedios, relativos a una parte del ejercicio cubierto por tales estados financieros, contienen información de alta calidad que:

- (a) Sea transparente para los usuarios y comparable para todos los ejercicios que se presenten;
- (b) Suministre un punto de partida adecuado para la contabilización según las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF); y
- (c) Pueda ser obtenida a un coste que no exceda a los beneficios proporcionados a los usuarios.

Los primeros estados financieros con arreglo a las NIIF son los primeros estados financieros anuales en los cuales la entidad adopta las NIIF, mediante una declaración, explícita y sin reservas, contenida en tales estados financieros, del cumplimiento con las NIIF.

2.3.3 Adopción de las NIIF en Ecuador

En Ecuador mediante la resolución No.06.Q.ICI.004 la cual fue emitida por el Superintendente de Compañías⁵, dada y firmada en el Distrito Metropolitano de Quito, el 21 de agosto del 2006 decide lo siguiente:

Art. 1.- Adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera, "NIIF".

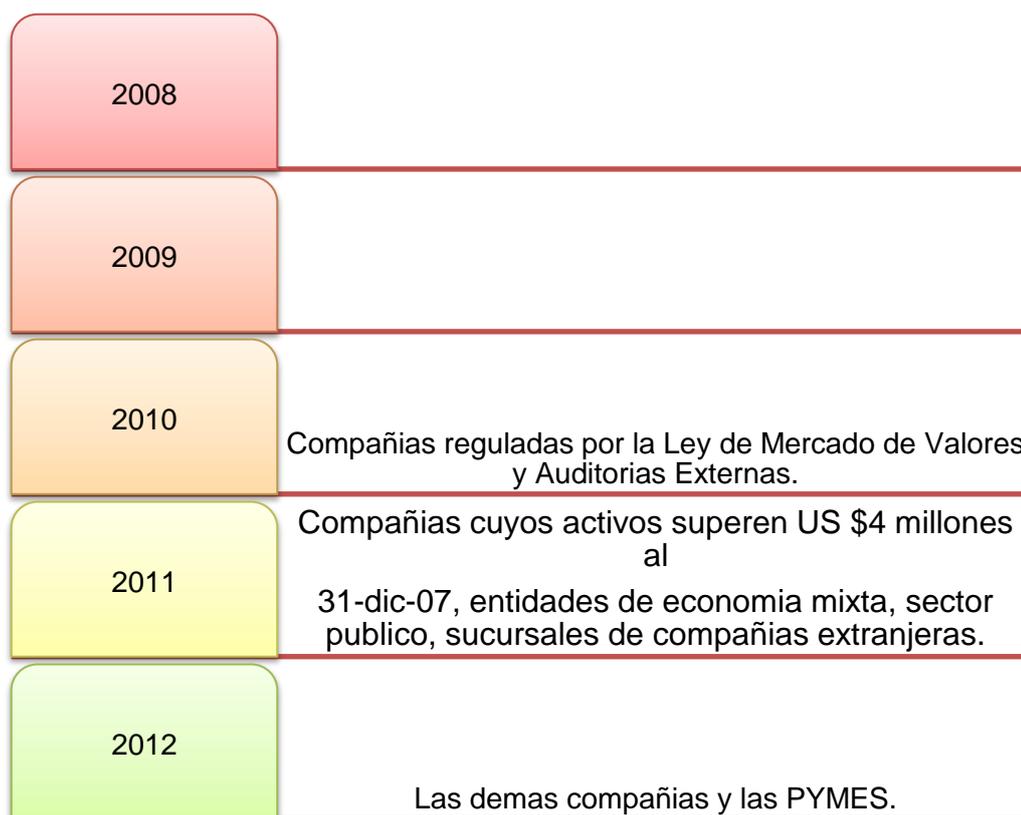
Art. 2.- Disponer que las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, para el registro, preparación y presentación de estados financieros, a partir del 1 de enero del 2009.

Art. 3.- Derogado en la Resolución 08.G.DSC.010, R.O. # 498, 31-12-2008

Art. 4.- Esta resolución entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial.

⁵Resolución No. 06.Q.ICI-004 Adopción de las NIIF (2012) Recuperado de <http://icontable.com/node/1046>

Ilustración 4: Cronograma de acuerdo a la Superintendencia de Compañías del Ecuador para la aplicación de las NIIF por parte de las compañías que están bajo su control.



Elabora por: Superintendencia de Compañías del Ecuador

2.4. Impacto de las NIIF⁶

De acuerdo al reporte preparado por la revista Vistazo, el impacto en las compañías que adoptaron las NIIF se pudo observar lo siguiente:

⁶Tomado de la Revista VISTAZO. Recuperado de <http://www.vistazo.com/impresia/especiales/imprimir.php?Vistazo.com&id=4569>

- ✿ El 57% por el reconocimiento del valor razonable de sus propiedades, planta y equipos.

El valor razonable, que se define como el importe por el cual se puede intercambiar un activo o cancelar un pasivo entre dos partes, requirió de mucho conocimiento del negocio, juicio profesional y aplicación de técnicas de valuación y financieras apropiadas.

El ajuste en propiedades se originó principalmente debido a que ciertos bienes inmuebles fueron adquiridos por las compañías antes del proceso de dolarización y que, a la fecha de aplicación de las NIIF, han tenido un incremento en su valor razonable.

- ✿ En el 29% por el valor razonable de activos biológicos.

Han cambiado en su totalidad la base de contabilidad aquellas empresas que mantienen plantaciones y animales para consumo humano, ya que las NIIF requieren que los activos se reconozcan a su valor razonable y no en función de la acumulación de costos y gastos.

Gracias a las NIIF ahora se puede determinar a la fecha del estado financiero, cuál es el valor razonable de esa plantación, independientemente de los costos incurridos y, cualquier efecto, sea ganancia o pérdida se reconoce inmediatamente en el estado de resultados.

- ✿ 50% por obligaciones por beneficios definidos.

Las NIIF establecen como método para calcular las provisiones para estos beneficios, el de la “unidad de crédito proyectada”, el cual contempla cada año de servicio como generador de una unidad adicional

de derecho a los beneficios de cada empleado. Adicionalmente, las compañías adoptaron una política de reconocimiento de las ganancias o pérdidas actuariales, escogiendo entre los tres métodos permitidos por las NIIF.

La norma que trata este tipo de beneficios de empleados no existía según principios ecuatorianos anteriores. Es importante indicar que las compañías deben analizar las hipótesis utilizadas para sus cálculos puesto que, si bien existe una metodología definida y tablas de mortalidad o de expectativa de vida aplicables para el Ecuador como un todo, cada compañía tiene una historia diferente, por ejemplo, en el nivel de rotación (entradas y salidas de empleados); por lo tanto, utilizar información general puede distorsionar la realidad de una compañía específica.

- ✓ En el 93% de los casos al reconocer activos o pasivos por impuestos diferidos.

La aplicación de la norma contable no afecta en el valor a pagar del impuesto a la renta.

Partiendo del hecho de que las normas contables pueden ser diferentes a las disposiciones tributarias, ciertas diferencias son de carácter temporal con afectación en la determinación de la base imponible de ejercicios futuros, cuyos efectos en el impuesto a la renta se contabilizan como activos o pasivos por impuestos diferidos. Anteriormente las mencionadas diferencias se controlaban a través de anexos extracontables.

✓ Otros impactos

Las entidades se enfrentaron con el reto de cambiar su estructura organizacional y sus procedimientos de control interno, con el objeto de cumplir con las NIIF.

La incorporación de nuevos sistemas contables financieros fue un proceso de evaluación importante, toda vez que era necesario un sistema que se acople a los requerimientos operativos, contables, financieros e impositivos.

Los impactos de la implementación de las NIIF deben ser analizados más allá de la contabilidad, por lo que las compañías debieron modificar varios de sus sistemas de información con la finalidad de medir su negocio bajo los nuevos resultados financieros.

2.5. Antecedentes de la NIC 16

De acuerdo a la investigación proporcionada por la página de Deloitte⁷, se realizó un resumen de la NIC 16 Propiedad, Planta y Equipo y en algunos casos se citó textualmente ciertos párrafos.

⁷NIC 16 Propiedad, Planta y Equipo, traducido por Deloitte&ToucheLtda, Colombia. Recuperada de http://www.deloitte.com/view/es_co/co/52c4ae59be0fb110VgnVCM100000ba42f00aRCRD.htm

2.5.1 Historia de la NIC 16

Agosto 1980: Borrador para discusión pública E18 Contabilidad para propiedad, planta y equipo en el contexto del sistema de costo histórico.

Marzo 1982: NIC 16 Contabilidad para propiedad, planta y equipo.

1 Enero 1983: Fecha efectiva de la NIC 16 (1982).

Mayo 1992: Borrador para discusión pública E43 Propiedad, planta y equipo.

Diciembre 1993: NIC 16 Contabilidad para propiedad, planta y equipo (revisada como parte del proyecto 'Comparabilidad de los estados financieros' basado en E32).

1 Enero 1995: Fecha efectiva de la NIC 16 (1993) Propiedad, planta y equipo.

1998: La NIC 16 fue revisada por IAS 36 Deterioro del valor de los activos.

1 Julio 1999: Fecha efectiva de las revisiones realizadas en 1998 a la NIC 16.

18 Diciembre 2003: Versión revisada de la NIC 16 Propiedad, Planta y Equipo, emitida por IASB.

1 Enero 2005: Fecha efectiva de la NIC 16 (Revisada 2003).

2.5.2 Resumen de la NIC 16

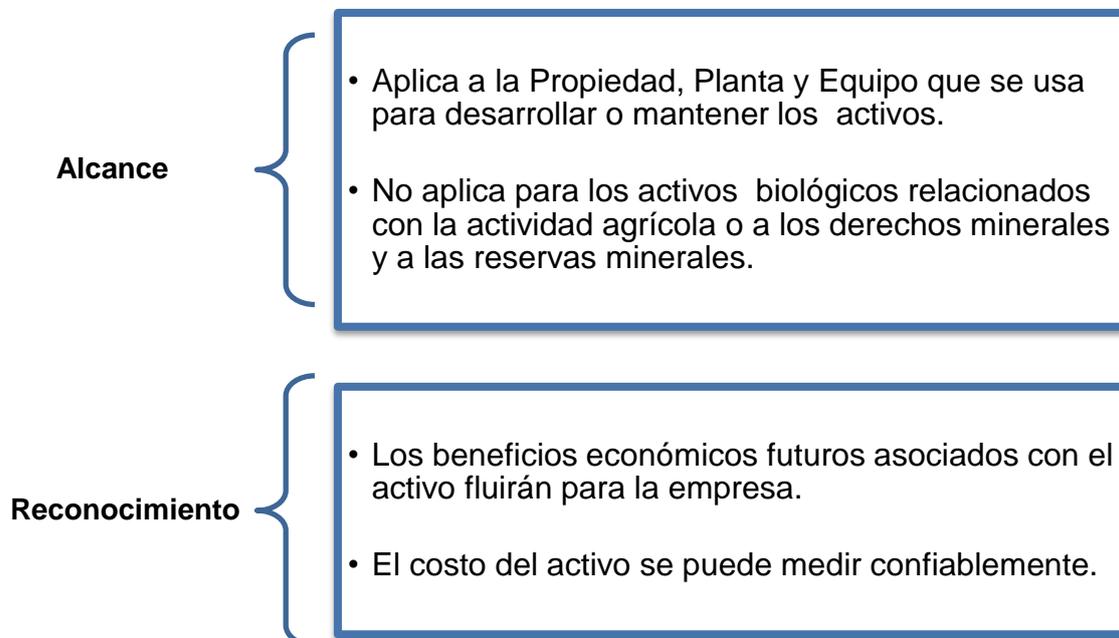
Objetivo de la NIC 16

Establecer el tratamiento contable para Propiedad, Planta y Equipo.

Los principales problemas son:

- ✓ la oportunidad del reconocimiento de los activos
- ✓ la determinación de sus cantidades cargadas
- ✓ los cargos por depreciación a ser reconocidos en relación con ellos.

Ilustración 5: Alcance y reconocimiento de la NIC 16



Elaborado por: Las Autoras

El reconocimiento de esta NIC 16 se aplica a los costos en el momento en que se incurren.

La NIC 16 reconoce que la cantidad cargada de esas partes que se reemplaza se des-reconoce de acuerdo con las provisiones de des-reconocimiento de la NIC 16 en sus párrafos 67 al 72.

Medición inicial

Se deben registrar al costo lo que incluiría: su precio original de compra más los costos de preparación del sitio, entrega y manejo, instalación, honorarios profesionales relacionados para arquitectos e ingenieros, y el costo estimado de desmantelar y remover el activo

Si se difiere el pago del elemento de propiedad, planta y equipo, se tienen que reconocer o imputar los intereses a tasa de mercado. Si el activo se adquiere a cambio de otro activo, el costo será medido al valor razonable.

Si el elemento que se adquiere no se mide a valor razonable, su costo se mide a la cantidad cargada del activo dado.

Medición subsiguiente al reconocimiento inicial

La NIC 16 permite dos modelos de contabilidad:

- ✓ Modelo de costo: El activo es cargado al costo menos la depreciación acumulada y el deterioro.

Los activos revaluados se deprecian de la misma manera que bajo el modelo de costo.

- ✓ El modelo de revaluación: El activo es cargado a la cantidad revaluada, siendo ésta su valor razonable a la fecha de revaluación menos la depreciación subsiguiente.

Si la revaluación resulta en un incremento en el valor, se debe acreditar el patrimonio bajo el encabezamiento 'superávit por revaluación' a menos que represente la reversa de un decremento en la revaluación del mismo activo que anteriormente se reconoció como gasto, caso en el cual se debe reconocer como ingresos (resultados).

La disminución que surge como resultado de la revaluación debe ser registrada como gasto en la extensión en que exceda cualquier cantidad previamente acreditada al superávit por revaluación relacionado con el mismo activo.

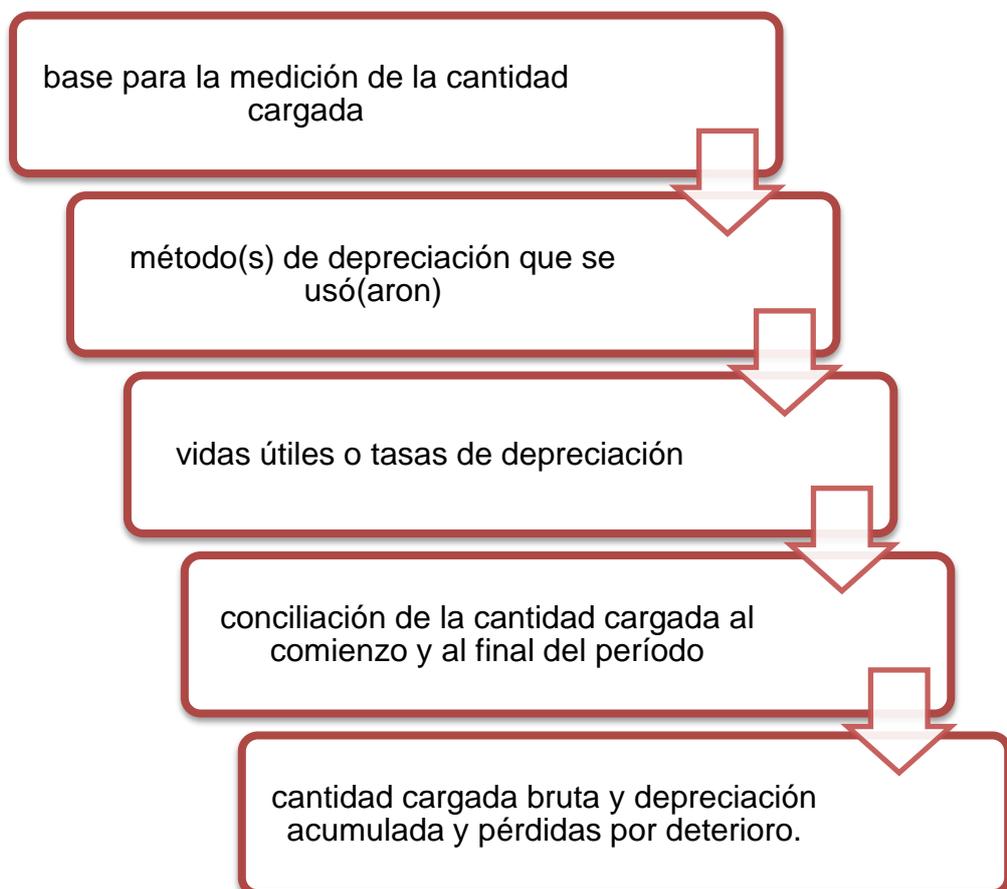
Depreciación (Modelos de costo y revaluación)

- ✓ La cantidad depreciable debe ser asignada de manera sistemática durante la vida útil del activo.
- ✓ El valor residual y la vida útil del activo deben ser revisadas al menos al final de cada año financiero.

- ✓ El método de depreciación que se use debe reflejar el patrón con el cual los beneficios económicos del activo sean consumidos por la empresa.
- ✓ La depreciación debe ser cargada en el estado de ingresos (resultados), a menos que se incluya en la cantidad cargada de otro activo.
- ✓ La depreciación comienza cuando el activo está disponible para el uso y continúa hasta que se des-reconoce el activo, aunque esté ocioso.

Revelación

Ilustración 6: Propiedad, Planta y Equipo se debe revelar



Elaborado por: Las Autoras

Mostrando:

- ✓ adiciones
- ✓ disposiciones
- ✓ adquisiciones a través de combinaciones de negocios
- ✓ incrementos por revaluación
- ✓ pérdidas por deterioro
- ✓ reversas de las pérdidas por deterioro
- ✓ depreciación
- ✓ diferencias netas, en la conversión, por el cambio de moneda extranjera
- ✓ otros movimientos.

Des-reconocimiento (Retiros y disposiciones)

Un activo debe ser retirado del estado de situación en la disposición o cuando se le retire del uso y de su disposición no se esperen beneficios económicos futuros.

2.5.3 Definiciones conceptuales

Los siguientes términos se usan, en la presente Norma, con el significado que a continuación se especifica:

El inmovilizado material: Son los activos tangibles que:

- (a) Posee una empresa para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos;
- (b) Se esperan usar durante más de un ejercicio.

Depreciación o amortización: Distribución ordenada del importe depreciable de un activo a lo largo de su vida útil.

Importe depreciable: Costo histórico del activo o la cantidad que lo sustituya en los estados financieros, una vez se ha deducido el valor residual.

Vida útil:

- (a) El periodo durante el cual se espera utilizar el activo.
- (b) El número de unidades de producción que se espera obtener.

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

Valor residual: Importe neto que la empresa espera obtener de un activo al final de su vida útil.

Valor razonable: cantidad por la cual puede ser intercambiado un activo entre un comprador y un vendedor.

La pérdida por deterioro: Monto en que excede el importe en libros de un activo a su importe recuperable.

El importe en libros: Costo por el que tal elemento aparece en el estado de situación, una vez deducida la depreciación acumulada y las pérdidas de valor por deterioro que eventualmente le correspondan.

Hasta aquí el resumen de la NIC 16 Propiedad, Planta y Equipo con citas textuales de algunos párrafos de la mencionada NIC.

2.5.4 Contabilización NIC 16 según NIIF para PYMES y según NIIF completas

NIIF para PYMES

- ✓ La medición inicial se realizara por su costo (excepto los adquiridos bajo arrendamiento financiero).
- ✓ El único modelo adquirido para la medición posterior es el costo menos la depreciaciones acumuladas y menos deterioros acumulados.
- ✓ La depreciación se realiza a nivel de los “componentes significativos” de cada partida.
- ✓ Las bases para el cálculo de las depreciaciones se revisarán si existen ciertos indicadores que revelen que podrían haber cambiado.

Ilustración 7: NIIF en el mundo



NIIF completas⁸

La NIC 16 admite que la entidad seleccione para cada clase de propiedades, planta y equipo dos modelos alternativos de medición posterior:

- ✓ El modelo de costo menos depreciación y menos deterioros.
- ✓ El modelo de la revaluación.

En la NIIF para PYMES sólo se admite el primero de ellos.

Asimismo, la NIC 16 requiere que en cada fecha de emisión de los estados financieros se revisen las estimaciones que son la base del cálculo de la depreciación.

En la NIIF para PYMES requiere que dicha revisión solo se haga cuando existan indicios de que pudieran haber cambiado.

⁸GrantThornton. Abril 19, 2012. Recuperado de <http://es.slideshare.net/Tecnitaser/guia-rapida-deniifparalaspymes>

CAPITULO III

3. METODOLOGÍA

3.1. Modalidad de la investigación

Nuestro proyecto se basa en dos modalidades: la primera refiriéndose a la modalidad documentaria como parte esencial de un proceso de investigación, constituyéndose en una estrategia donde se observa y analiza sistemáticamente sobre la realidad que se encuentran registrados contablemente los edificios y terrenos de la Institución, usando para ello diferentes tipos de documentos como los estados financieros de la misma y los resultados del perito valuador; y la segunda la modalidad bibliográfica en la cual se basará en la NIC 16 Propiedad, Planta y Equipo específicamente a los edificios y terrenos de la Institución.

3.2. Tipo de la investigación

El tipo de investigación que hace referencia a nuestro proyecto es la investigación evaluativa pues aporta los aspectos de rigurosidad y sistematización que hacen de la evaluación un proceso integral, válido y confiable.

Además el resultado de la investigación tiene como elemento fundamental mejorar la toma de decisiones e incrementar la eficacia de las políticas contables en la Institución.

3.3.Población y Muestra

3.3.1 Población

Para la elaboración del proyecto: Aplicación, análisis e interpretación de la NIC 16 "Propiedad, Planta y Equipo" de los activos inmuebles en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil a los saldos iniciales del periodo 2014, se tomara como población de dicha Institución a todos los activos, pasivos y patrimonio que se encuentran en los estados financieros.

3.3.2 Muestra

Y como muestra se tomará en consideración todas las áreas de activos inmuebles tanto de edificios como de terrenos que pertenecen a la Institución ya sea que dichos inmuebles estén dentro del campus universitario o fuera de él; ya que éstos funcionan como lugares de prácticas de algunas carreras de la universidad, también los centros educativos que se encuentran ubicados en otros lugareso simplemente terrenos eriazos cuyo control tiene la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

3.3.3 Tipo de inmueble

A continuación citamos textualmente algunos párrafos de "AVALUO DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DE LA UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL", informe preparado por el Ingeniero Jorge Barros S.

Los inmuebles motivo del presente avalúo son varios inmuebles compuestos de terrenos urbanos, edificaciones, terrenos rurales que en su totalidad conforman un campus universitario compuesto de varios terrenos y edificaciones donde funciona la Universidad propietaria, dos campus de unidades educativas, un terreno rural con varias edificaciones para las prácticas rurales, un terreno rural-urbano sin ningún desarrollo, un terreno y edificaciones que conforman un jardín de infantes, un terreno y una edificación de dos plantas que constituyen el consultorio jurídico, en general, terrenos y edificaciones educativos a niveles básicos, primarios, secundarios y universitarios.

Ilustración 8: Edificaciones del campus universitario



Los terrenos se los ha clasificado de la siguiente forma:

1.- CAMPUS UNIVERSITARIO 1

Área principal sobre la cual se implantan los edificios que actualmente prestan servicios a la Institución. A continuación detallamos los mismos:

- ✓ Asociación de Profesores
- ✓ Aula Magna
- ✓ Biblioteca General
- ✓ Bodegas
- ✓ Centro de Investigaciones (C.E.I.N.V.E.S)
- ✓ Centro de Cómputo General
- ✓ Centro de Cómputo Facultad de Especialidades Empresariales
- ✓ Centro de Deportes y Seguridad
- ✓ Centro de Difusión Cultural
- ✓ Centro de Idiomas
- ✓ Coliseo
- ✓ Edificio Principal
- ✓ Facultad de Arquitectura
- ✓ Facultad de Economía
- ✓ Facultad de Especialidades Empresariales
- ✓ Facultad de Filosofía
- ✓ Facultad de Ingeniería
- ✓ Facultad de Jurisprudencia
- ✓ Facultad Técnica para el Desarrollo
- ✓ Federación de Estudiantes
- ✓ Locales Comerciales

- ✓ Facultad de Medicina
- ✓ Pastoral
- ✓ Radio y Televisión
- ✓ Sindicato y Asociación de Empleados
- ✓ Edificios Complementarios
- ✓ Calles y Parqueos
- ✓ Áreas Verdes
- ✓ Camineras

2.- CAMPUS UNIVERSITARIO 2 (VISTACOR)

Terreno aldaño sin edificaciones, ubicado al Oeste del campo principal.

3.- CAMPUS UNIVERSITARIO 3

Terreno aldaño sin edificaciones, ubicado al Norte del campo principal y contiguo a la Avenida Dr. Carlos Julio Arosemena Tola(1).

4.- URBANIZACIÓN LA FLORESTA

Terreno sobre el que se implantan varias edificaciones que conforman un Jardín de Infantes.

5.- CONSULTORIO JURÍDICO

Terreno ubicado en el Barrio Orellana, sobre el que se implanta una edificación de dos plantas donde funciona el Consultorio Jurídico.

6.- COLEGIO SANTIAGO MAYOR

Terreno ubicado en la Lotización Torres del Salado, en la vía a la Costa, sobre el que existen varias edificaciones que constituyen la Unidad Educativa Santiago Mayor.

7.- TERRENO EN CHONGON

Terreno ubicado en los alrededores de la Parroquia Chongón, que se encuentra en estado eriazo y no tiene edificaciones.

8.- COLEGIO FREIRESTABLE

Terreno ubicado en el Cantón General Villamil (Playas), sobre el cual se implanta la Unidad Educativa Freire Stabile.

9.- TERRENO EN LIMONCITO

Terreno rural sobre el que se levantan varias edificaciones que constituyen el Campus Prácticas de la Facultad Técnica.

3.3.4 Tipo de Avalúo

El avalúo es de tipo comercial, ordinario.

3.3.5 Gráficos de los bienes

Asociación de profesores



Aula Magna



Biblioteca General



Bodegas



Hacienda Limoncito



Campus universitario



CEINVES



Centro de cómputo



Centro de computo facultad espec. emp.



Centro de deportes y seguridad



Jardín de infantes



Terreno hospital universitario



U.E. Freirestable-Playas



Consultorio jurídico



3.3.6 Dirección y Localización

El Campus Universitario que concentra todos los edificios administrativos y académicos se ubican a la altura del Km. 1.5 de la Avenida Dr. Carlos Julio Arosemena Tola. Margen izquierda. Parroquia Tarqui. Comprendido entre la Urbanización Bellavista, la Urbanización La Fuente, el Barrio San Pedro y la Avenida Dr. Carlos Julio Arosemena Tola.

Adjunto al Campus Universitario se implanta un terreno sin edificación es de topografía elevada y sinuosa.

El Consultorio Jurídico se ubica en la intersección de las calles Tungurahua y Padre Vicente Solano. Esquina Suroeste. Sector céntrico de la ciudad de Guayaquil. Parroquia Tarqui. Ciudadela Orellana.

El Jardín de Infantes se ubica en la intersección de las calle 52-SE (Guillermo Pareja Rolando) y Calle 1ra. Peatonal 10B-SE. Parroquia Ximena. Urbanización La Floresta.

La Unidad Educativa Santiago Mayor se implanta en la Lotización Torres del Salado, que se implanta en la Parroquia Tarqui, vía a la Costa o Avenida Abdón Calderón Km. 10.5, entrando por margen derecha a unos 400 metros, ocupa la Manzana No. P48, Lote No.1 que se asiente entre las calles Avenida Principal y Primera y las calles Quinta y Sexta.

La Unidad Educativa Freire Stabile se implanta en el Cantón General Villamil (Playas), Barrio La Planta, en la Avenida La Merced y Calle sin nombre.

El Campus Prácticas Limoncito se implanta en el Cantón Santa Elena, sector rural, ingresando desde el Km. 30 de la Vía Guayaquil-

Salinas, margen derecha, por la vía que conduce al poblado de Julio Moreno, Las Juntas, Km. 17,5, margen derecha.

El terreno destinado al Hospital Universitario se implanta en la Parroquia Chongón, Cantón Guayaquil.

3.3.7 Destinación actual

1.- Campus Universitario y terrenos aledaños: El Campus Universitario contiene todas las edificaciones de las distintas facultades que funcionan actualmente, además de las oficinas administrativas, parqueos, bibliotecas, bares, bodegas, laboratorios, etc, y en las mismas funciona la Universidad Católica.

2.- Consultorio Jurídico: Funciona como oficina de este servicio gratuito que da la Universidad.

3.- Jardín de Infantes: Funciona como tal para los niños del sector donde se implanta.

4.- Unidad Educativa Santiago Mayor: Funciona como básico, escuela y secundaria.

5.- Unidad Educativa Freire Stabile: Funciona parcialmente como escuela y colegio particular en la ciudad de General Villamil (Playas), paralelamente, en sus canchas se desarrollan actividades deportivas y sociales.

6.- Campus Prácticas Limoncito: Actualmente contiene varias edificaciones como aulas, baterías de servicios higiénicos, cuarto de

transformadores, galpón avícola, fábrica de balanceados, casa de guardián, etc. Para prácticas de los alumnos de la Facultad Técnica.

7.- El terreno para el Hospital Universitario: Se encuentra en estado eriazo, sin ningún uso.

3.4. Instrumentos de la investigación

Para el desarrollo de esta investigación fue necesario utilizar herramientas que permitieron recolectar el mayor número de información necesaria, con el fin de obtener un conocimiento más amplio de la realidad de la problemática.

Por naturaleza del estudio se requirió la recopilación documental, que se trata del acopio de los antecedentes relacionados con la investigación.

Para tal fin se consultaron documentos escritos como los estados financieros y los resultados dados por el perito valuador, también se usó la observación directa de las edificaciones y terrenos, y las entrevistas con el Contador General y el Auditor Interno.

Sobre los estados financieros se consultó la información pero no se incluyó en el cuerpo de la tesis por contener información confidencial.

Solicitamos al departamento de contabilidad las políticas contables de la Institución, pero nos manifestaron que no existen.

3.5. Métodos de Depreciación

Los métodos de depreciación que se pueden utilizar en los activos de la Institución será dependiendo del patrón de consumo de los futuros beneficios económicos que la universidad espera obtener. Los métodos que se utilizan deberán ser revisados al final de cada periodo contable, en caso de que exista un cambio significativo se lo pueda contabilizar como lo establece la NIC 8 Cambio en una política contable.

El método que utilizan en la Institución es el de Línea Recta, es por ello que a continuación damos una pequeña explicación:

Es el más utilizado y con éste se supone que los activos se usan más o menos con la misma intensidad año por año. Para calcular la depreciación anual basta dividir su valor histórico ajustado entre los años de vida útil.

$$\text{Depreciación anual} = \frac{\text{Costo del bien} - \text{Valor Residual}}{\text{Años de Vida Útil}}$$

CAPITULO IV

4. APLICACIÓN, ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LA NIC16 “PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS” EN LOS ACTIVOS INMUEBLES

4.1. Argumento por el cual la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil no aplicó en su debida fecha las NIIF correspondientes

Como ya sabemos en nuestro país la adopción de las NIIF se realizó en tres grupos que se detallan a continuación:

Tabla 2: Adopción de las NIIF en el Ecuador

AÑO	GRUPO
2010 (Transición 2009)	> Entidades regulados por el Mercado de Valores > Firmas de auditoría externa
2011 (Transición 2010)	Compañías activos iguales o superiores a \$ 4.000,000 > Las Holding o tenedoras de acciones > Las compañías de economía mixta > Sucursales de compañías extranjeras
2012 (Transición 2011) NIIF PYMES	> Personas jurídicas activos inferiores a \$ 4.000,000 > P.J. ventas brutas anuales inferiores a \$ 5.000,000 > P.J. menos de 200 trabajadores

Elaborado por: Las Autoras

La Universidad Católica de Santiago de Guayaquil así como las demás instituciones educativas no tiene la obligación de incorporar en sus estados financieros las NIIF; de esta excepción no existe ninguna ley o

artículo, solo que las instituciones se acogen al argumento de que no están bajo el control ni la supervisión de la Superintendencia de Compañías, por lo que se siguen manejando contablemente bajo las NEC.

4.2. Ventajas y desventajas de la aplicación de la NIC 16 en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil

Sabiendo que la adopción de las NIIF son de gran beneficio para todas las instituciones y empresas en general, deben presentar estados financieros registrados de la misma manera en todo el mundo para que puedan ser comparados, por lo que indicamos las ventajas pero también las desventajas que esta aplicación presenta.

4.2.1 Ventajas

- ✓ Un mismo lenguaje contable, económico y financiero a nivel mundial.
- ✓ Reflejan en forma más razonable la realidad económica de las Instituciones y empresas.
- ✓ Aplicación de las normas contables que sean de alta calidad y comprensibles.
- ✓ Información comparable, transparente y de alta calidad en los estados financieros y en otros tipos de información financiera.
- ✓ Toma de decisiones económicas.

4.2.2 Desventajas

- ✓ Se necesitará de personal capacitado y de sistemas de información para realizar de manera más oportuna el cambio a NIC 16.
- ✓ En el 2016 la Institución pretende tener ya todos sus estados financieros bajo NIIF, pero como no es obligación la aplicación de estas normas, la Institución puede optar por no aplicarlas.
- ✓ Se requiere de cambio en las políticas contables.
- ✓ Se necesita desembolso de dinero para cancelar los servicios de los asesores externos para que realicen la conversión de NEC a NIIF.
- ✓ Se necesita cambios y ajustes en los estados financieros.

4.3. Presentación de los estados financieros de la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil

A continuación se presentará los estados financieros obtenidos de la plataforma de la Institución, con fecha al 31 de diciembre de 2013 periodo en el cual se va a basar el análisis de nuestro proyecto es decir los saldos iniciales del periodo 2014.

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL



ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

Expresado en dólares estadounidenses

ACTIVOS

DESCRIPCIÓN	PARCIAL	TOTAL
CORRIENTES		25,752,894.91
CAJA OFICINA RECAUDADORA	3,452.88	
CAJAS CHICAS	39,680.98	
BANCOS	2,603,496.02	
FONDOS ROTATIVOS	265,928.75	
INVERSIONES FINANCIERAS	11,556,186.71	
DOCUMENTOS POR COBRAR - ESTUDIANTES	832,556.79	
CUENTAS PO COBRAR - ESTUDIANTES	9,808,833.65	
CUENTAS POR COBRAR - FUNCIONARIOS	619,682.26	
OTRAS CUENTAS PO COBRAR	850,655.16	
IMPUESTOS	745,745.36	
PROVISIONES DE CUENTAS INCOBRABLES	(3,096,126.06)	
INVENTARIOS PARA PRODUCCIÓN Y VENTAS	128,110.14	
INVENTARIO PARA CONSUMO INTERNO	673,505.54	

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL



ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
Expresado en dólares estadounidenses

DESCRIPCIÓN	PARCIAL	TOTAL
ANTICIPOS CONTRACTUALES	540,435.36	
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	180,751.37	
FIJOS		38,861,127.94
MUEBLES Y EQUIPOS DE USO GENERAL	21,111,836.36	
VEHICULOS	329,141.22	
LINEAS, REDES E INSTALACIONES	969,984.24	
EDIFICIOS	28,175,910.14	
OTRAS CONSTRUCCIONES	975,852.64	
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	(26,934,735.66)	
CONSTRUCCIONES EN PROCESO	1,337,823.64	
TERRENOS	12,818,614.44	
ACTIVOS FIJOS EN TRANSITO	76,700.92	
OTROS ACTIVOS		1,317,009.54
CARGOS DIFERIDOS	808,973.99	
INTANGIBLES	200,000.00	
AMORTIZACION ACUMULADA DE INTANGIBLES	(26,666.66)	
INVERSIONES FINANCIERA LARGO PLAZO	334,702.21	
TOTAL DE ACTIVOS		65,931,032.39

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL



ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
Expresado en dólares estadounidenses

DESCRIPCIÓN	PARCIAL	TOTAL
PASIVOS		
CORRIENTES		17,242,105.69
FONDOS DE TERCEROS POR PAGAR	4,324,582.51	
DOCUMENTOS POR PAGAR	44,801.55	
OBLIGACIONES BANCARIAS	5,244,269.33	
CUENTAS POR PAGAR	4,109,888.71	
PROVISIONES POR PAGAR	542,297.67	
SOBREGIROS BANCARIOS	0.01	
PRECOBRADO Y ANTICIPOS RECIBIDOS	950,495.78	
INGRESOS COBRADOS ANTICIPADOS	2,017,580.63	
GARANTIAS RECIBIDAS	8,189.50	
LARGO PLAZO		11,978,235.79
EMPRESTITOS POR PAGAR A LARGO PLAZO		
PLAZO	243,055.74	
OTROS PASIVOS A LARGO PLAZO	11,735,180.05	
TOTAL DE PASIVOS		29,220,341.48
PATRIMONIO		
PATRIMONIO		4,206,358.97
APORTE PATRIMONIAL ACUMULADO	4,206,358.97	
RESERVA POR REV. PATRIMONIO		15,970,221.99

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL



ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
Expresado en dólares estadounidenses

DESCRIPCIÓN	PARCIAL	TOTAL
RESERVA POR REV. PATRIMONIO	15,970,221.99	
RESULTADO DEL ULTIMO EJERCICIO		1,431,890.71
RESULTADO DEL ULTIMO EJERCICIO	1,431,890.71	
RESULTADO DE AÑOS ANTERIORES		15,102,219.24
RESULTADO DE AÑOS ANTERIORES	15,102,219.24	
TOTAL PATRIMONIO		36,710,690.91
TOTAL DE PASIVO Y PATRIMONIO		65,931,032.39

CUENTAS DE ORDEN

DEUDORAS		4,184,938.55
ESPECIES VALORADAS	10,280.75	
GARANTIAS EN VALORES BIENES Y DOCUMENTOS	3,399,605.72	
CUENTAS POR COBRAR - ESTUDIANTES	484,969.96	
DOCUMENTOS POR COBRAR – ESTUDIANTES	63,937.28	
DOCUMENTOS EN CUSTODIA	208,200.68	
CUENTAS POR COBRAR – ESTADO	17,944.16	
ACREEDORAS		4,184,938.55
ESPECIES VALORADAS EMITIDAS	10,280.75	

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL



ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
Expresado en dólares estadounidenses

DESCRIPCIÓN	PARCIAL	TOTAL
GARANTIAS EN VALORES BIENES Y DOCUMENTOS	3,399,605.72	
CUENTAS POR COBRAR ESTUDIANTES	484,969.96	
DOCUMENTOS POR COBRAR ESTUDIANTES	63,937.28	
DOCUMENTOS EN CUSTODIA	208,200.68	
CUENTAS POR COBRAR ESTADO	17,944.16	



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
ESTADO DE OPERACIONES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

Expresado en dólares estadounidenses

DESCRIPCION	PARCIAL	SUBTOTAL	TOTAL
INGRESOS			
INGRESOS DE OPERACIÓN			
INGRESOS POR TASAS		40.461.053,66	68.155.627,92
MATRICULAS	12.887.330,10		
PENSIONES	47.649.067,99		
DERECHOS	51.117,70		
OTRAS TASAS			
EDUCACIONALES	37.096,57		
BECAS DESCUENTOS Y AYUDAS	(20.163.558,70)		
INGRESOS POR CONCESION CERTIFICADOS Y OTROS		255.287,82	
INGRESOS POR CONCESION CERTIFICADOS Y OTROS	255.287,82		
INGRESOS POR TRANSFERENCIAS		13.327.126,79	
INGRESOS POR BECAS DEL ESTADO	13.327.126,79		
OTROS INGRESOS DE OPERACIÓN		14.112.159,65	
INGRESOS POR EVENTOS AUTOFINANCIADOS	9.886.388,09		
CURSOS DE EDUCACION CONTINUA	514.508,63		
PRESTACION SERVICIOS MAESTRIAS, POSTGRADOS Y DIPLOMADOS	3.557.871,86		
BECAS DESCUENTOS Y AYUDAS	(988.374,50)		
BECAS Y DESCUENTOS MAESTRIAS Y POSTGRADO	(110.383,84)		



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
ESTADO DE OPERACIONES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

Expresado en dólares estadounidenses

DESCRIPCION	PARCIAL	SUBTOTAL	TOTAL
INGRESOS NO OPERACIONALES			
INGRESOS FINANCIEROS		398.036,42	2.673.436,15
INTERESES	398.036,42		
OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES		2.275.399,73	
ARRENDAMIENTOS	240.608,72		
RENTAS DE INVERSIONES FINANCIERAS	70.935,78		
SERVICIOS VARIOS	89.705,90		
PRODUCTOS VARIOS	120.638,66		
MULTAS	17.310,57		
DONACIONES SECTOR PUBLICO	547.200,00		
OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES	1.189.000,10		
TOTAL INGRESOS			70.829.064,07
EGRESOS			
		GASTOS OPERACIONALES	
GASTOS			
REMUNERACIONES		41.232.529,58	60.769.745,50
REMUNERACIONES BASICAS	13.120.577,55		
REMUNERACIONES COMPLEMENTARIAS	15.754.266,02		
REMUNERACIONES COMPENSATORIAS	245.125,35		
SUBSIDIOS	286.432,74		
REMUNERACIONES TEMPORALES	2.530.017,39		


UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
ESTADO DE OPERACIONES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
Expresado en dólares estadounidenses

DESCRIPCION	PARCIAL	SUBTOTAL	TOTAL
GASTOS SERVICIOS		13.365.855,61	
SERVICIOS BASICOS	1.035.217,38		
SERVICIOS GENERALES	6.267.346,99		
TRASLADOS, INSTALACIONES, VIATICOS Y SUBSISTENCIAS	446.455,32		
INSTALACION, MANTENIMIENTO Y REPARACION	3.338.536,82		
ARRENDAMIENTOS DE BIENES	300.066,96		
CONTRATAIONES DE ESTUDIOS E INVESTIGACIONES	1.044.469,13		
GASTOS EN INFORMATICA	797.583,93		
GASTOS DE VINCULACION	136.179,08		
GASTOS DE SUMINISTROS Y MATERIALES		1.981.297,17	
BIENES DE USO Y CONSUMO CORRIENTE	1.981.297,17		
GASTOS DE TRANSFERENCIAS		590.299,80	
GASTOS DE TRANSFERENCIAS POR BECAS DEL ESTADO	531.324,83		
GASTOS DE TRANSFERENCIAS CORRIENTES SECTOR PRIVADO	58.974,97		
GASTOS DEPRECIACIONES		3.430.655,61	
DEPRECIACIÓN DE BIENES INMUEBLES	2.116.746,56		
INMUEBLES	1.300.575,72		



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
ESTADO DE OPERACIONES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

Expresado en dólares estadounidenses

DESCRIPCION	PARCIAL	SUBTOTAL	TOTAL
DEPRECIACIONES	13.333,33		
GASTOS PROVISION DE CUENTAS INCOBRABLES		169.107,73	
PROVISION DE CUENTAS INCOBRABLES	169.107,73		
GASTOS CURSOS AUTOFINANCIADOS Y SEMINARIOS			
GASTOS DE REMUNERACION		2.082.791,07	2.679.331,42
REMUNERACIONES BASICAS	256.489,84		
REMUNERACIONES COMPLEMENTARIAS	146.751,32		
REMUNERACIONES COMPENSATORIAS	771,75		
SUBSIDIOS	721,94		
REMUNERACIONES TEMPORALES	1.617.245,69		
APORTES PATRONALES A LA SEGURIDAD SOCIAL	55.462,10		
INDEMNIZACIONES	5.348,43		
GASTOS SERVICIOS		454.420,39	
SERVICIOS BASICOS	56.192,16		
SERVICIOS GENERALES	191.642,60		
TRASLADOS, INSTALACIONES VIATICOS Y SUBSISTENCIAS	35.844,88		
INSTALACION, MANTENIMIENTO Y REPARACION	53.947,64		
ARRENDAMIENTOS DE BIENES	58.782,47		



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
ESTADO DE OPERACIONES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

Expresado en dólares estadounidenses

DESCRIPCION	PARCIAL	SUBTOTAL	TOTAL
CONTRATACIONES DE ESTUDIOS E INVESTIGACIONES	28.751,47		
GASTOS EN INFORMATICA	29.259,17		
GASTOS DE SUMINISTROS Y MATERIALES		135.910,96	
BIENES DE USO Y CONSUMO CORRIENTE	135.910,96		
GASTOS DE TRANSFERENCIAS		6.209,00	
GASTOS DE TRANSFERENCIAS CORRIENTES SECTOR PRIVADO	6.209,00		
GASTOS EDUCACION CONTINUA			
GASTOS REMUNERACIONES		187.092,10	350.657,11
REMUNERACIONES BASICAS	8.687,41		
REMUNERACIONES COMPLEMENTARIAS	6.785,16		
REMUNERACIONES TEMPORALES	169.639,00		
APORTES PATRONALES A LA SEGURIDAD SOCIAL	1.980,53		
GASTOS SERVICIOS		96.877,30	
SERVICIOS BASICOS	96,10		
SERVICIOS GENERALES	21.841,40		


UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
ESTADO DE OPERACIONES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
Expresado en dólares estadounidenses

DESCRIPCION	PARCIAL	SUBTOTAL	TOTAL
TRASLADOS, INSTALACIONES VIATICOS Y SUBSISTENCIAS	63.870,03		
INSTALACION, MANTENIMIENTO Y REPARACION	680,87		
ARRENDAMIENTOS DE BIENES	2.798,90		
CONTRATACIONES DE ESTUDIOS E INVESTIGACIONES	7.090,00		
GASTOS EN INFORMATICA	500,00		
GASTOS DE SUMINISTROS Y MATERIALES		64.412,71	
BIENES DE USO Y CONSUMO CORRIENTE	64.412,71		
GASTOS DE TRANSFERENCIAS		2.275,00	
GASTOS DE TRANSFERENCIAS CORRIENTES SECTOR EXTERNO	2.275,00		
GASTOS PRESTACIONES DE SERVICIOS			1.875.719,88
GASTOS DE REMUNERACION		1.480.294,45	
REMUNERACIONES BASICAS	91.897,14		
REMUNERACIONES COMPLEMENTARIAS	86.130,67		
REMUNERACIONES COMPENSATORIAS	6,00		


UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
ESTADO DE OPERACIONES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
Expresado en dólares estadounidenses

DESCRIPCION	PARCIAL	SUBTOTAL	TOTAL
REMUNERACIONES TEMPORALES	1.294.242,81		
APORTES PATRONALES A LA SEGURIDAD SOCIAL	8.017,83		
GASTOS SERVICIOS		319.126,66	
SERVICIOS BASICOS	2.528,10		
SERVICIOS GENERALES	73.218,25		
TRASLADOS, INSTALACIONES VIATICOS Y SUBSISTENCIAS	20.493,01		
INSTALACION, MANTENIMIENTO Y REPARACION	140.367,04		
ARRENDAMIENTOS DE BIENES	49.344,84		
CONTRATACIONES DE ESTUDIOS E INVESTIGACIONES	32.912,46		
GASTOS EN INFORMATICA	262,96		
GASTOS DE SUMINISTROS Y MATERIALES		73.698,77	
BIENES DE USO Y CONSUMO CORRIENTE	73.698,77		
GASTOS DE TRANSFERENCIAS		2.600,00	
GASTOS DE TRANSFERENCIAS CORRIENTES SECTOR PRIVADO	2.600,00		


UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
ESTADO DE OPERACIONES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
Expresado en dólares estadounidenses

DESCRIPCION	PARCIAL	SUBTOTAL	TOTAL
GASTOS DE MAESTRIAS Y POSTGRADOS			
GASTOS DE REMUNERACION		1.594.321,79	2.092.780,21
REMUNERACIONES TEMPORALES	1.594.321,79		
GASTOS SERVICIOS		226.541,39	
SERVICIOS GENERALES	86.876,65		
TRASLADOS, INSTALACIONES VIATICOS Y SUBSISTENCIAS	83.289,66		
INSTALACION, MANTENIMIENTO Y REPARACION	134,25		
ARRENDAMIENTOS DE BIENES	8.192,30		
CONTRATACIONES DE ESTUDIOS E INVESTIGACIONES	48.048,53		
GASTOS DE SUMINISTROS Y MATERIALES		270.717,03	
BIENES DE USO Y CONSUMO CORRIENTE	270.717,03		
GASTOS PROVISIONES DE CUENTAS INCOBRABLES		1.200,00	
PROVISION CUENTAS INCOBRABLES	1.200,00		
GASTOS NO OPERACIONALES			
GASTOS FINANCIEROS		1.600.556,77	1.628.939,24
IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES	117.911,73		



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
ESTADO DE OPERACIONES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

Expresado en dólares estadounidenses

DESCRIPCION	PARCIAL	SUBTOTAL	TOTAL
IMPREVISTOS	205.282,79		
OTROS GASTOS		28.382,47	
PERDIDA EN BAJA DE ACTIVOS FIJOS	27.982,31		
PERDIDA EN BAJA DE VEHICULOS	400,16		
TOTAL DE EGRESOS			
RESULTADO DEL			
EJERCICIO			69.397.173,36

4.4. Cuadro de valores contables en los rubros de terrenos y edificios

El siguiente cuadro mostrará los valores netos de forma desglosada que se encuentran en libros dentro del rubro de terrenos de igual forma se presentara los valores desglosados del rubro de edificios con fecha corte al 31 de diciembre del 2013 dando en cada uno de los rubros mencionados el valor total que se refleja en el Estado de Situación Financiera.

Tabla 3: Valor en libros de terrenos

DESCRIPCION	SUBTOTAL	TOTAL
TERRENOS		
UNIDAD EDUCATIVA FREIRE STABILE		522,000.00
UNIDAD EDUCATIVA FREIRE STABILE		
URBANOS	522,000.00	
ADMINISTRACION CENTRAL		12,296,614.44
ADMINISTRACION CENTRAL		
URBANOS	12,296,614.44	
TOTAL VALOR NETO EN LIBROS		12,818,614.44
(+) HOSPITAL UNIVERSITARIO		27.368,34
TOTAL CUADRA CON TABLA 8		12.845.982,78

Elaborado por: Las autoras

Tabla 4: Valores contables de edificios

CUENTA CONTABLE	DESCRIPCIÓN	SUBTOTAL	TOTAL
1.2.11.	EDIFICIOS		
1.2.11.001.	FACULTAD DE ARQUITECTURA		1.630.463,70
1.2.11.001.001.	<i>CARRERA DE ARQUITECTURA</i>		
1.2.11.001.001.001	URBANOS	1.223.112,41	
1.2.11.001.002.	<i>CARRERA DE DISEÑO DE INTERIORES</i>		
1.2.11.001.002.001	URBANOS	407.351,29	
1.2.11.002.	FACULTAD DE ECONOMIA		1.973.709,92
1.2.11.002.001.	<i>CARRERA DE ECONOMIA</i>		
1.2.11.002.001.001	URBANOS	448.391,45	
1.2.11.002.002.	<i>CARRERA DE ADMINISTRACION</i>		
1.2.11.002.002.001	URBANOS	1.048.780,12	
1.2.11.002.003.	<i>CARRERA DE CONTADURIA PUBLICA</i>		
1.2.11.002.003.001	URBANOS	242.674,18	
1.2.11.002.004.	<i>CARRERA DE GESTION EMPRESARIAL</i>		
1.2.11.002.004.001	URBANOS	230.054,27	
1.2.11.002.202.	<i>SALA DE AUDIOVISUALES - FAC. CIENCIAS ECONOMICAS</i>		
1.2.11.002.202.001	URBANOS	2.504,75	
1.2.11.002.401.	<i>ASOC. ESTUDIANTES ECONOMIA</i>		
1.2.11.002.401.001	URBANOS	1.305,15	

CUENTA CONTABLE	DESCRIPCIÓN	SUBTOTAL	TOTAL
1.2.11.003.002.	CARRERA DE PSICOLOGIA ORGANIZACIONAL		
1.2.11.003.002.001	URBANOS	241.198,52	
1.2.11.003.003.	CARRERA DE PSICOLOGIA CLINICA		
1.2.11.003.003.001	URBANOS	4.216,14	
1.2.11.003.004.	CARRERA DE PEDAGOGIA		
1.2.11.003.004.001	URBANOS	270.215,93	
1.2.11.003.005.	CARRERA CIENCIAS DE LA COMUNICACIÓN Y LITERATURA		
1.2.11.003.005.001	URBANOS	490.931,78	
1.2.11.003.104.	LABORATORIO DE PRODUCCION AUDIOVISUAL		
1.2.11.003.104.001	URBANOS	17532,73	
1.2.11.004.	FACULTAD DE INGENIERIA		1.311.065,41
1.2.11.004.001.	CARRERA DE INGENIERIA CIVIL		
1.2.11.004.001.001	URBANOS	798.758,60	
1.2.11.004.002.	CARRERA DE ING. SISTEMAS COMPUTACIONALES		
1.2.11.004.002.001	URBANOS	465.988,48	
1.2.11.004.101.	INSTITUTO DE PLANIFICACION URBANA		
1.2.11.004.101.001	URBANOS	30.080,89	
1.2.11.004.201.	SALA DE COMPUTO - FAC. INGENIERIA		
1.2.11.004.201.001	URBANOS	333,00	
1.2.11.004.202.	LABORATORIO DE HIDRAULICA		

CUENTA CONTABLE	DESCRIPCIÓN	SUBTOTAL	TOTAL
1.2.11.004.202.001	URBANOS	134,00	
1.2.11.004.203.	LABORATORIO DE SUELOS Y ASFALTOS		
1.2.11.004.203.001	URBANOS	15.770,44	
1.2.11.005.	FACULTAD DE JURISPRUDENCIA		976.614,26
1.2.11.005.001.	CARRERA DE DERECHO		
1.2.11.005.001.001	URBANOS	905.170,84	
1.2.11.005.002.	CARRERA DE TRABAJO SOCIAL Y DES. HUMANO		
1.2.11.005.002.001	URBANOS	54.259,95	
1.2.11.005.102.	CENTRO DE CONSULTORIA JURIDICA		
1.2.11.005.102.001	URBANOS	17.183,47	
1.2.11.006.	FACULTAD DE MEDICINA		3.373.590,96
1.2.11.006.001.	CARRERA DE MEDICINA		
1.2.11.006.001.001	URBANOS	3.259.063,45	
1.2.11.006.002.	CARRERA DE ENFERMERIA		
1.2.11.006.002.001	URBANOS	98.544,11	
1.2.11.006.005.	CARRERA DE NUTRICION DIETETICA Y ESTETICA		
1.2.11.006.005.001	URBANOS	590,00	
1.2.11.006.203.	LABORATORIO DE BIOQUIMICA		
1.2.11.006.203.001	URBANOS	15.393,40	
1.2.11.007.	FACULTAD DE EDUCACION TECNICA		1.002.714,68
1.2.11.007.001.	CARRERA DE ING.AGROPECUARIA		
1.2.11.007.001.001	URBANOS	231.175,78	
1.2.11.007.001.002	RURALES	288,81	

CUENTA CONTABLE	DESCRIPCIÓN	SUBTOTAL	TOTAL
1.2.11.007.002.	CARRERA DE ING.ELECT. y TELECOMUNICACIONES		
1.2.11.007.002.001	URBANOS	533.260,38	
1.2.11.007.003.	CARRERA DE ECONOMIA AGRICOLA Y DESARROLLO RURAL		
1.2.11.007.003.001	URBANOS	465,53	
1.2.11.007.202.	LABORATORIOS DE PRODUCTOS LACTEOS		
1.2.11.007.202.001	URBANOS	82.171,67	
1.2.11.007.204.	HACIENDA LIMONCITO		
1.2.11.007.204.001	RURALES	73.180,84	
1.2.11.007.207.	LABORATORIOS DE PRODUCTOS CARNICOS		
1.2.11.007.207.001	URBANOS	82.171,67	
1.2.11.008.	FACULTAD DE ESPECIALIDADES EMPRESARIALES		6.458.417,87
1.2.11.008.999.	FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES		
1.2.11.008.999.001	URBANOS	6.458.417,87	
1.2.11.009.	SISTEMA DE EDUCACION A DISTANCIA		23.866,68
1.2.11.009.999.	SISTEMA DE EDUCACION A DISTANCIA		
1.2.11.009.999.001	URBANOS	23.866,68	
1.2.11.010.	SISTEMA DE POSTGRADO		272.319,07
1.2.11.010.999.	SISTEMA DE POSTGRADO		
1.2.11.010.999.001	URBANOS	272.319,07	
1.2.11.013.	DEPARTAMENTO DE TEOLOGIA		127.665,61
1.2.11.013.001.	DEPART DE TEOLOGIA		

CUENTA CONTABLE	DESCRIPCIÓN	SUBTOTAL	TOTAL
1.2.11.013.001.001	URBANOS	127.665,61	
1.2.11.015.	UNIDAD EDUCATIVA SANTIAGO MAYOR		1.811.451,84
1.2.11.015.001.	UNIDAD EDUCATIVA SANTIAGO MAYOR		
1.2.11.015.001.001	URBANOS	1.811.451,84	
1.2.11.016.	UNIDAD EDUCATIVA FREIRE STABILE		1.552.473,21
1.2.11.016.001.	UNIDAD EDUCATIVA FREIRE STABILE		
1.2.11.016.001.001	URBANOS	1.552.473,21	
1.2.11.017.	FACULTAD DE ARTES Y HUMANIDADES		36.740,34
1.2.11.017.026.	PROG. FORMAC. EN AREA DE INGLES		
1.2.11.017.026.001	URBANOS	199,20	
1.2.11.017.999.	FACULTAD DE ARTES Y HUMANIDADES		
1.2.11.017.999.001	URBANOS	36.541,14	
1.2.11.106.	SECRETARIA GENERAL		228,00
1.2.11.106.001.	SECRETARIA GENERAL		
1.2.11.106.001.	URBANOS	228,00	
1.2.11.108.	COMUNICACION Y MARKETING		171.595,47
1.2.11.108.001.	DIRECCION DE COMUNICACION Y MARKETING		
1.2.11.108.001.001	URBANOS	171.595,47	
1.2.11.109.	PUBLICACIONES		86.658,26

CUENTA CONTABLE	DESCRIPCIÓN	SUBTOTAL	TOTAL
1.2.11.109.001	<i>DIRECCION DE PUBLICACIONES</i>		
1.2.11.109.001.001	URBANOS	86.658,26	
1.2.11.110.	AUDITORIA INTERNA		190,75
1.2.11.110.001.	<i>DIRECCION DE AUDITORIA INTERNA</i>		
1.2.11.110.001.001	URBANOS	190,75	
1.2.11.113.	DESARROLLO TECNOLOGICO		58.329,88
1.2.11.113.001.	<i>DIRECCION DE DESARROLLO TECNOLOGICO</i>		
1.2.11.113.001.001	URBANOS	58.329,88	
1.2.11.115.	ADMINISTRACION		63.459,76
1.2.11.115.001.	<i>DIRECCION ADMINISTRATIVA</i>		
1.2.11.115.001.001	URBANOS	44.422,59	
1.2.11.115.006.	<i>UNIDAD DE PROVEDURIA</i>		
1.2.11.115.006.001	URBANOS	19.037,17	
1.2.11.116.	RECURSOS HUMANOS		23.363,59
1.2.11.116.001.	<i>DIRECCION DE REC URSOS HUMANOS</i>		
1.2.11.116.001.001	URBANOS	23.363,59	
1.2.11.119.	BIBLIOTECA GENERAL		412.991,81
1.2.11.119.001.	<i>BIBLIOTECA GENERAL</i>		
1.2.11.119.001.001	URBANOS	275.983,02	
1.2.11.119.002.	<i>UNIDAD DE PROC. E INTERCAMBIO DE INF. CIENTIFICA</i>		
1.2.11.119.002.001	URBANOS	137.008,79	

CUENTA CONTABLE	DESCRIPCIÓN	SUBTOTAL	TOTAL
1.2.11.121.	ADMINISTRACION CENTRAL		4.949.728,60
1.2.11.121.001.	ADMINISTRACION CENTRAL		
1.2.11.121.001.001	URBANOS	3.533.739,97	
1.2.11.121.002.	AULA MAGNA		
1.2.11.121.002.001	URBANOS	346.858,80	
1.2.11.121.003.	COLICEO		
1.2.11.121.003.001	URBANOS	266.661,29	
1.2.11.121.004.	FEDERACION DE ESTUDIANTES		
1.2.11.121.004.001	URBANOS	102.502,90	
1.2.11.121.012.	PASO ELEVADO PEATONAL COMERCIAL		
1.2.11.121.012.001	FIDEICOMISO PASO ELEVADO PEATONAL COMERCIAL	587.756,51	
1.2.11.121.012.002	CAMINERAS Y PUENTE PASO PEATONAL UCSG	112.209,13	
1.2.11.123.	HOSPITAL UNIVERSITARIO		45.284,32
1.2.11.121.001.	HOSPITAL UNIVERSITARIO		
1.2.11.121.001.001	URBANOS	45.284,32	
1.2.11.124.	SISTEMA DE TELEDUCACION		748.078,47
1.2.11.124.001.	SISTEMA DE TELEDUCACION		
1.2.11.124.001.001	URBANOS	748.078,47	
1.2.11.125.	CENTRO GERENTOLOGICO "DR. ARSENIO DE LA TORRE MARCILLO"		40.812,58

CUENTA CONTABLE	DESCRIPCIÓN	SUBTOTAL	TOTAL
1.2.11.125.001.	CENTRO GERENTOLOGICO "DR. ARSENIO DE LA TORRE MARCILLO"		
1.2.11.125.001.001	URBANOS	40.812,58	
TOTAL QUE CUADRA CON TABLA 15			28.175.910,14

Elaborado por: Las Autoras

4.5. Cuadro de valores del informe del perito en terrenos y edificios

Para poder realizar la aplicación de la NIC 16 Propiedad, Planta y Equipo se realizó un avalúo en las terrenos y edificios de la Institución, cuya persona responsable fue un perito independiente autorizado por la Superintendencia de Compañías del Ecuador y presentó el informe en el mes de febrero del año en curso, es así como se obtiene el valor comercial y su valor de realización.

De los datos obtenidos del perito podemos determinar la columna "Valor Comercial" la cual se fija al multiplicar la columna de MT2 con su respectivo Valor.

Además podemos determinar la columna "Valor de Realización" que resulta de la multiplicación "Valor Comercial" por "% de realización".

Cabe mencionar que el 0,85 hace referencia al factor de comercialización y su resultado el valor de realización que corresponde según el perito al valor de terreno menos los gastos, es decir al valor en caso de que la institución los desee venderlos.

Tabla 5: Valores del perito para terrenos

ITEMS	MTS 2	VALOR	V. COMERCIAL	% REALIZACION	V. REALIZACION
CAMPUS UNIVERSITARIO N°1 PRINCIPAL	174.350,32	180,00	31.383.057,60	85	26.675.598,96
CAMPUS UNIVERSITARIO N°2 (SIN EDIFIC.)	5.201,78	400,00	2.080.712,00	85	1.768.605,20
CAMPUS UNIVERSITARIO N°3 (VISTACOR)}	60.541,29	72,00	4.358.972,88	85	3.705.126,95
UNIDAD EDUCATIVA FREIRESTABLE (PLAYAS)	28.459,62	20,00	569.192,40	85	483.813,54
FLORESTA (JARDIN DE INFANTES)	2.362,00	120,00	283.440,00	85	240.924,00
CAMPUS PRACTICA -(LIMONCITO)	32,00	800,00	25.600,00	85	21.760,00
HOSPITAL UNIVERSITARIO	149.939,26	7,00	1.049.574,82	85	892.138,60
UNIDAD EDUCATIVA SANTIAGO MAYOR	13.300,00	100,00	1.330.000,00	85	1.130.500,00
CONSULTORIO JURIDICO	172,47	250,00	43.117,50	85	36.649,88
SUBTOTAL			41.123.667,20		
UNIDAD EDUCATIVA SANTIAGO MAYOR			(1.330.000,00)		
CONSULTORIO JURIDICO			(43.117,50)		
TOTAL CUADRA CON TABLA 8			39.750.549,70		

✓ Los dos últimos rubros no se los considera debido a que son empresas aparte en las que cada una lleva su propia contabilidad.

Elaborado por: Las Autoras

En la tabla 6 su columna “Valor Unitario” se determina al dividir la columna “Valor total” para la columna “Cantidad MTS 2”

Tabla 6: Resumen de valores del perito para edificios

EDIFICACIONES	CANTIDAD M2	V. UNIT. M2	VALOR TOTAL
AULA MAGNA	807,11	406,81	328.339,29
BIBLIOTECA GENERAL	979,63	296,6	290.553,41
BODEGAS	737,4	69,19	51.023,11
CAMPUS PRÁCTICAS. HCDA. LIMONCITO	669,42	94,35	63.159,09
CENTRO DE INVESTIGACIONES (CEINVES)	443,66	546,8	242.592,58
CENTRO DE COMPUTO	193	489,85	94.541,05
CENTRO DE CÓMPUTO. FAC.ESP.EMPRES	527,3	515,31	271.721,84
CENTRO DE DEPORTES Y SEGURIDAD	77,66	561,49	43.605,62
CENTRO DE DIFUSION CULTURAL	507,33	382,81	194.209,47
CENTRO DE IDIOMAS	1.797,05	166,21	298.695,48
COLISEO	1.971,70	283,95	559.855,33
EDIFICIO PRINCIPAL	8.083,34	370,91	2.998.227,58
EDIFICIOS COMPLEMENTARIOS	353,63	547,22	193.513,29
FACULTAD DE ARQUITECTURA	5.920,69	128,78	762.467,27
FACULTAD DE ECONOMIA	7.112,60	351,07	2.497.054,77
FACULTAD DE ESPEC. EMPRESARIALES	13.686,48	621,13	8.501.142,05
FACULTAD DE FILOSOFIA	3.309,34	425,48	1.408.069,08
FACULTAD DE INGENIERIA	2.960,00	279,77	828.119,19
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA	5.633,05	501,09	2.822.671,51
FACULTAD DE MEDICINA	8.869,24	431,28	3.825.160,82
FACULTAD TECN. PARA EL DESARROLLO	2.695,56	438,62	1.182.335,09

EDIFICACIONES	CANTIDAD M2	V. UNIT. M2	VALOR TOTAL
FLORESTA. JARDIN DE INFANTES	2.308,68	40,81	94.217,34
LOCALES COMERCIALES	599,78	264,57	158.684,29
PASTORAL	609,21	559,29	340.727,81
RADIO Y TELEVISION	1.060,37	660,93	700.833,58
SINDICATO Y ASOCIAC. DE EMPLEADOS	288,88	517,6	149.524,56
TERRENO PARA HOSPIT.UNIVERSITARIO	0,00	0,00	0,00
UNIDAD EDUC. FREIRESTABILE. PLAYAS	19.590,37	94,71	1.855.375,56
UNIDAD EDUCATIVA SANTIAGO MAYOR	15.812,59	100,32	1.586.395,99
ASOCIACION DE PROFESORES	440,88	556,22	245.226,10
CAMPUS UNIVERSITARIO	179.552,10	20,02	3.595.446,27
CONSULTORIO JURIDICO	250,85	286,55	71.880,67
TOTAL	288.020,72		36.353.498,93

Elaborado por: Las Autoras

4.6. Cuadro comparativo de valores contables versus valores del informe del perito en los rubros de terrenos y edificios y su respectivo ajuste

4.6.1 Correcciones contables a la cuenta de terreno

Previo a la comparación de los valores según perito versus valor contable procederemos a realizar lo siguiente en el rubro de terreno:

4.6.1.1 Reclasificación de terrenos que no serán de propiedad de la Institución.

CONSULTORIO JURÍDICO Y COLEGIO SANTIAGO MAYOR Son terrenos en los que está construido el Consultorio Jurídico que va dentro del rubro de la Facultad de Jurisprudencia y el colegio Santiago Mayor ubicados ambos fuera del campo de la Institución, estas 2 Instituciones en la actualidad funcionan como Institución aparte en las que cada una lleva su propia contabilidad, por lo que se las reclasificará contablemente a otras cuentas por cobrar.

Cuya información es la siguiente:

Consultorio jurídico	43.117,50
Unidad Educativa Santiago Mayor	1.330.000,00
Total	1.373.117,50

Tabla 7: Asiento de diario por reclasificación de terreno

DETALLE	PARCIAL	DEBE	HABER
-1-			
<u>OTRAS CUENTAS POR COBRAR</u>		1.373.117,50	
CONSULTORIO JURIDICO	43.117,50		
UNIDAD EDUCATIVA SANTIAGO MAYOR	1.330.000,00		
<u>TERRENO</u>			1.373.117,50
TOTAL		1.373.117,50	1.373.117,50

Elaborado por: Las Autoras

4.6.1.2 Reclasificación de terreno de la cuenta edificio a la cuenta terrenos

TERRENO PARA HOSPITAL UNIVERSITARIO Contablemente la Institución tiene registrado este terreno en la cuenta de edificios, mientras que el perito no, ya que solo es un terreno con cerramiento, se recibió como donación, la Institución va a reclasificar contablemente con el avalúo que haya hecho el perito de la cuenta edificios a terrenos cuyo costo es de \$47.289,32 y valor neto de \$ 27.368,34, ya que erróneamente está depreciado este terreno por \$ 19.915,98, valor que sugerimos se elimine de los valores contables.

Tabla 8: Reclasificación de valor contable de la cuenta edificios a la cuenta de terrenos para Hospital Universitario

DETALLE	DEBE	HABER
-2-		
<u>TERRENOS</u>		
HOSPITAL UNIVERSITARIO	27.368,34	
DEPRECIACION ACUMULADA	19.915,98	
<u>EDIFICIOS</u>		
HOSPITAL UNIVERSITARIO		47.289,32
TOTAL	47.289,32	47.289,32

Elaborado por: Las Autoras

A continuación procederemos a realizar un cuadro comparativo de los valores según los libros contables versus el informe del perito.

Tabla 9: Comparación de valores contables después de reclasificación versus valores según perito para terrenos

TERRENOS	VALOR CONTABLE	VALOR PERITO	INCREMENTO
DENTRO DE LA INSTITUCIÓN			
CAMPUS UNIVERSITARIO 1 (A)	10.202.997,82	31.383.057,60	21.180.059,78
CAMPUS UNIVERSITARIO 2 (B)	676.463,73	2.080.712,00	1.404.248,27
CAMPUS UNIVERSITARIO 3 (C)	1.417.152,89	4.358.972,88	2.941.819,99
SUBTOTAL DENTRO DE LA INSTITUCION	12.296.614,44	37.822.742,48	25.526.128,04

TERRENOS	VALOR CONTABLE	VALOR PERITO	INCREMENTO
FUERA DE LA INSTITUCION			
UNIDAD EDUCATIVA FREIRE STABILE	522.000,00	569.192,40	47.192,40
JARDIN DE INFANTES FLORESTA (D)	-	283.440,00	283.440,00
CAMPUS PRÁCTICAS LIMONCITO (E)	-	25.600,00	25.600,00
HOSPITAL UNIVERSITARIO	27.368,34	1.049.574,82	1.022.206,48
SUBTOTAL FUERA DE LA INSTITUCION	549.368,34	1.927.807,22	1.378.438,88
TOTAL CUADRA CON TABLA 3	12.845.982,78	39.750.549,70	26.904.566,92

Elaborado por: Las Autoras

(A) CAMPUS UNIVERSITARIO 1 Se refiere según el perito al terreno en el cual está asentado todos los edificios que son de la Institución en el cual se desarrolla cada una de las facultades y la parte administrativa entre otras. Contablemente se registra en el rubro de terrenos en la cuenta de Administración Central.

(B) CAMPUS UNIVERSITARIO 2 Hace referencias el perito a la partes de la Institución que están sin edificaciones es decir terreno erizo. Contablemente se registra en el rubro de terrenos en la cuenta de Administración Central.

(C) CAMPUS UNIVERSITARIO 3 Hace referencia el perito al terreno aledaño sin edificaciones, ubicado al oeste del campus

universitario. Contablemente se registra en el rubro de terrenos en la cuenta de Administración Central.

(D) JARDÍN DE INFANTES FLORESTA Terreno en el que está construido un centro educativo fuera de las instalaciones pero que lo maneja y va dentro del rubro de la Facultad de Filosofía pero contablemente no refleja valor en el rubro terreno.

(E) CAMPUS PRÁCTICAS LIMONCITO En este terreno se realizan las prácticas de la Facultad técnica pero contablemente no refleja valor registrado para este rubro mientras que el Perito si lo considera.

Realizando la reclasificación de la tabla 10 consideramos el incremento por \$ 26.904.566,92 para realizar el ajuste por la aplicación de la NIC 16.

Tabla 10: Asiento de diario por la contabilización de la NIC 16 en terrenos

CUENTAS	DEBE	HABER
-3-		
<u>ACTIVO FIJOS</u> TERRENOS	26.904.566,92	
<u>RESULTADOS</u> <u>ACUMULADOS POR</u> <u>APLICACIÓN NIIF POR</u> <u>PRIMERA VEZ</u>		26.904.566,92
TOTAL	26.904.566,92	26.904.566,92

Elaborado por: Las Autoras

4.6.2 Correcciones contables a la cuenta edificios

Previo a la comparación de los valores según perito versus valor contable de la cuenta edificios procederemos a realizar los siguientes ajuste.

4.6.2.1 Reclasificación de edificios que ya no serán de propiedad de la Institución.

EDIFICIOS	VALOR CONTABLE	VALOR PERITO
CONSULTORIO JURIDICO	17,183.47	71,880.67
UNIDAD EDUCAT. SANTIAGO MAYOR	1,811,451.84	1,586,395.99

Por esta razón procedemos a reclasificar a Otras cuentas por cobrar.

Tabla 11: Asiento de diario por reclasificación de edificios

DETALLE	PARCIAL	DEBE	HABER
-4-			
<u>OTRAS CUENTAS POR COBRAR</u>		1.828.635,31	
CONSULTORIO JURIDICO	17.183,47		
UNIDAD EDUCATIVA SANTIAGO MAYOR	1.811.451,84		
<u>EDIFICIOS</u>			1.828.635,31
TOTAL		1.828.635,31	1.828.635,31

Elaborado por: Las Autoras

4.6.2.2 Rubros que no consideró el perito al momento de realizar su avalúo.

Tabla 12: Rubros que no considera el perito

EDIFICIOS	VALOR CONTABLE	VALOR PERITO
ADMINISTRACION CENTRAL FIDEICOMISO PASO ELEVADO PEATONAL + CAMINERAS Y PUENTE PASO ELEVADO CENTRO GERENTOLOGICO	699,965.63 40,812.58	NO LO CONSIDERA
TOTAL	740.778,21	

4.6.2.3 El valor del terreno reclasificado de la cuenta edificios a la cuenta terreno, el mismo que fue explicado en el punto 4.6.1.2

TERRENO PARA HOSPITAL UNIVERSITARIO \$ 45,284.32

4.6.2.4 Reclasificación de cuentas contables de construcciones en proceso a edificios.

Tabla 13: Cuentas contables de construcciones en proceso

CONSTRUCCIONES EN PROCESO	VALOR CONTABLE	VALOR PERITO
ASOCIACION DE PROFESORES	301,469.86	245,226.10
CAMPUS UNIVERSITARIO	786,043.12	3,595,446.27
SINDICATO Y ASOCIAC. DE EMPLEADOS	56.977,37	149,524.56
TOTAL A RECLASIFICAR	1.144.490,35	3.990.196,93

Estas edificaciones se registraron en la cuenta contable construcciones en proceso, debido a que la obra culminó en el año 2013 su construcción, procedemos a reclasificar estos valores a la cuenta edificios. El asiento de diario queda así:

Tabla 14: Reclasificación de cuentas de construcciones en proceso a edificios

DETALLE	PARCIAL	DEBE	HABER
-5-			
<u>EDIFICIOS</u>		1.144.490,35	
ASOCIACIÓN DE PROFESORES	301.469,86		
CAMPUS UNIVERSITARIO	786.043,12		
SINDICATO Y ASOCIACION DE EMPLEADOS	56.977,37		
<u>CONSTRUCCIONES EN PROCESO</u>			1.144.490,35
ADMINISTRACIÓN CENTRAL - ASOCIACIÓN DE PROFESORES	301.469,86		
ADMINISTRACION CENTRAL- CAMPUS UNIVERSITARIO	786.043,12		
ADMINISTRACIÓN - SINDICATO Y ASOCIACION DE EMPLEADOS	56.977,37		
TOTAL		1.144.490,35	1.144.490,35

Elaborado por: Las Autoras

Tabla 15: Conciliaciones de la cuenta edificios después de correcciones entre libros contables y valores según perito

EDIFICIOS	VALOR CONTABLE	VALOR PERITO	DIFERENCIA
AULA MAGNA	346,858.80	328,339.29	-18,519.51
BIBLIOTECA GENERAL	412,991.81	290,553.41	-122,438.40
BODEGAS	19,037.17	51,023.11	31,985.94
CAMPUS PRÁCTICAS. HCDA. LIMONCITO	73,180.84	63,159.09	-10,021.75
CENTRO DE INVESTIGACIONES(CEINVES)	0.00	242,592.58	242,592.58
CENTRO DE COMPUTO	58,329.88	94,541.05	36,211.17
CENTRO DE CÓMPUTO. FAC.ESP.EMPRES	200,036.52	271,721.84	71,685.32
CENTRO DE DEPORTES Y SEGURIDAD	0.00	43,605.62	43,605.62
CENTRO DE DIFUSION CULTURAL	0.00	194,209.47	194,209.47
CENTRO DE IDIOMAS	36,740.34	298,695.48	261,955.14
COLISEO	266,661.29	559,855.33	293,194.04
EDIFICIO PRINCIPAL	3,984,788.91	2,998,227.58	-986,561.33
EDIFICIOS COMPLEMENTARIOS	0.00	193,513.29	193,513.29
FACULTAD DE ARQUITECTURA	1,630,463.70	762,467.27	-867,996.43
FACULTAD DE ECONOMIA	1,973,709.93	2,497,054.77	523,344.84
FACULTAD DE ESPEC. EMPRESARIALES	6,258,381.35	8,501,142.05	2,242,760.70
FACULTAD DE FILOSOFIA	1,024,095.10	1,408,069.08	383,973.98
FACULTAD DE INGENIERIA	1,311,065.41	828,119.19	-482,946.22

EDIFICIOS	VALOR CONTABLE	VALOR PERITO	DIFERENCIA
FACULTAD DE MEDICINA	3,373,590.96	3,825,160.82	451,569.86
FACULTAD TECN. PARA EL DESARROLLO	929,533.84	1,182,335.09	252,801.25
FEDERACION DE ESTUDIANTES	102,502.90	98,129.84	-4,373.06
FLORESTA. JARDIN DE INFANTES	0.00	94,217.34	94,217.34
LOCALES COMERCIALES	0.00	158,684.29	158,684.29
PASTORAL	127,665.61	340,727.81	213,062.07
RADIO Y TELEVISION	919,673.94	700,833.58	-218,840.36
UNIDAD EDUC. FREIRESTABLE. PLAYAS	1,552,473.21	1,855,375.56	302,902.35
ASOCIACION DE PROFESORES	301,469.86	245,226.10	-56,243.76
CAMPUS UNIVERSITARIO	786,043.12	3,595,446.27	2,809,403.15
SINDICATO Y ASOCIAC. DE EMPLEADOS	56,977.37	149,524.56	92,547.32
SALDO DE EDIFICIOS PARA APLICAR LA NIC 16 CUADRA CON TABLA 17	26,705,702.65	34,695,222.27	7,989,519.62

EDIFICIOS	VALOR CONTABLE	VALOR PERITO	DIFERENCIA
<u>CONCILIACION PARA CUADRAR CON LIBROS DE LA INSTITUCION</u>			
MENOS Partidas que la Institución la tenía clasificada en la cuenta Construcciones en proceso pero las obras ya estaban terminada razón por la cual las excluimos en este detalle para cuadrar con valores libros.			
ASOCIACION DE PROFESORES	(301.469,86)		
CAMPUS UNIVERSITARIO	(786.043,12)		
SINDICATO Y ASOCIACIÓN DE EMPLEADOS	(56.977,37)		
MAS Partidas que la Institución los considera en sus libros pero que el perito valuador no, debido que no son propiedad de la Institución.			

EDIFICIOS	VALOR CONTABLE	VALOR PERITO	DIFERENCIA
ADMINISTRACIÓN CENTRAL FIDEICOMISO PASO ELEVADO PEATONAL-CAMINERAS Y PUENTE PASO ELEVADO.	699.965,63		
CENTRO GERENTOLOGICO	40.812,58		
MAS Partidas que la institución las tenía registradas en sus libros pero que tomaron la decisión de excluirlas de los libros debido a que se dará el tratamiento de Instituciones independientes a la Universidad Católica Santiago de Guayaquil			
CONSULTORIO JURIDICO	17,183.47		
UNIDAD EDUCAT. SANTIAGO MAYOR	1,811,451.84		
TERRENO PARA HOSPITAL UNIVERSITARIO	45,284.32		
VALOR LIBROS QUE CUADRA CON TABLA 4	28.175.910,14		
<u>CONCILIACION PARA CUADRAR CON VALORES SEGUN PERITO</u>			

EDIFICIOS	VALOR CONTABLE	VALOR PERITO	DIFERENCIA
MÁS Partidas que la Universidad Católica Santiago de Guayaquil no considera por ser Instituciones independientes.			
CONSULTORIO JURIDICO		71.880,67	
UNIDAD EDUCATIVA SANTIAGO MAYOR		1.586.395,99	
TOTAL QUE CUADRA CON TABLA 6		36.353.498,93	

Elaborado por: Las Autoras

A continuación presentamos las depreciaciones acumuladas de la cuenta edificios

Tabla 16: Depreciación acumulada de la cuenta edificios

DETALLE	PARCIAL	VALOR
AULA MAGNA		264.676,93
BIBLIOTECA GENERAL		177.093,02
BODEGA		4.923,54
CAMPUS PRACTICA HACIENDA LIMONCITO		13.416,48
CENTRO DE COMPUTO		49.662,83
CENTRO DE COMPUTO FACULTAD DE ESPECIALIDADES EMPRES.		41.670,57
CENTRO DE IDIOMAS		10.093,61
COLISEO		229.358,39
EDIFICIO PRINCIPAL		2.413.581,77
SISTEMA DE EDUCACION A DISTANCIA	7.000,39	
SISTEMA DE POSTGRADO	143.262,56	
SECRETARIA GENERAL	62,94	
PUBLICACIONES	76.909,46	
AUDITORIA INTERNA	52,58	
DIRECCION ADMINISTRATIVA	12.216,36	
RECURSOS HUMANOS	11.738,96	

DETALLE	PARCIAL	VALOR
ADMINISTRACION CENTRAL	2.162.338,52	
FACULTAD DE ARQUITECTURA		1.444.337,85
FACULTAD DE ECONOMIA		1.591.131,09
FACULTAD DE ESPECIAL. EMPRES.		1.303.713,39
FACULTAD DE FILOSOFIA		868.828,60
FACULTAD DE INGENIERIA		1.072.723,99
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA		489.927,62
FACULTAD DE MEDICINA		1.436.928,03
FACULTAD TECNICA PARA EL DESARROLLO		612.013,63
FEDERACION DE ESTUDIANTES		16.807,70
PASTORAL		79.901,01
RADIO Y TV		297.717,00
UNIDAD EDUCATIVA FREIRE STABILE		701.321,53
TOTAL		13.119.828,58

Elaborado por: Las Autoras

Tabla 17: Cuadro registros contables versus informe del perito luego de haber reclasificado las cuentas de edificios y su respectiva depreciación

EDIFICIOS		LIBROS			PERITO		APLICACIÓN DE LA NIC 16	
		A	B	C = B/A	D	E = D*C	F = D-A	G = E-B
		TABLA 11 COSTO	DEPRECIACION ACUMULADA	DEPR. S/ COSTO	TABLA 6 COSTO	DEP. ACUM. PERITO	INCREMENTO (DISMINUCION) AL COSTO	INCREMENTO (DISMINUCION) DEPRECIACION
AULA MAGNA	A	346,858.80	264,676.93	76.306823%	328,339.29	250,545.28	-18,519.51	-14,131.65
BIBLIOTECA GENERAL		412,991.81	177,093.02	42.880516%	290,553.41	124,590.80	-122,438.40	-52,502.22
BODEGAS	B	19,037.17	4,923.54	25.862773%	51,023.11	13,195.99	31,985.94	8,272.45
CAMPUS PRÁCTICAS. HCDA. LIMONCITO	C	73,180.84	13,416.48	18.333323%	63,159.09	11,579.16	-10,021.75	-1,837.32
CENTRO DE INVESTIGACIONES (CEINVES)	D	0.00	0.00	0.000000%	242,592.58	0.00	242,592.58	0.00
CENTRO DE COMPUTO		58,329.88	49,662.83	85.141320%	94,541.05	80,493.50	36,211.17	30,830.67
CENTRO DE CÓMPUTO. FAC.ESP.EMPRES	E	200,036.52	41,670.57	20.831479%	271,721.84	56,603.68	71,685.32	14,933.11
CENTRO DE DEPORTES Y SEGURIDAD	F	0.00	0.00	0.000000%	43,605.62	0.00	43,605.62	0.00
CENTRO DE DIFUSION CULTURAL		0.00	0.00	0.000000%	194,209.47	0.00	194,209.47	0.00
CENTRO DE IDIOMAS		36,740.34	10,093.61	27.472827%	298,695.48	82,060.09	261,955.14	71,966.48
COLISEO		266,661.29	229,358.39	86.011130%	559,855.33	481,537.90	293,194.04	252,179.51
EDIFICIO PRINCIPAL	G	3,984,788.91	2,413,581.77	60.569878%	2,998,227.58	1,816,022.78	-986,561.33	-597,558.99

EDIFICIOS		LIBROS			PERITO		APLICACIÓN DE LA NIC 16	
		A	B	C = B/A	D	E = D*C	F = D-A	G = E-B
		TABLA 11 COSTO	DEPRECIACION ACUMULADA	DEPR. S/ COSTO	TABLA 6 COSTO	DEP. ACUM. PERITO	INCREMENTO (DISMINUCION) AL COSTO	INCREMENTO (DISMINUCION) DEPRECIACION
EDIFICIOS COMPLEMENTARIOS	H	0.00	0.00	0.000000%	193,513.29	0.00	193,513.29	0.00
FACULTAD DE ARQUITECTURA		1,630,463.70	1,444,337.85	88.584484%	762,467.27	675,427.69	-867,996.43	-768,910.16
FACULTAD DE ECONOMIA		1,973,709.93	1,591,131.09	80.616258%	2,497,054.77	2,013,032.12	523,344.84	421,901.03
FACULTAD DE ESPEC. EMPRESARIALES		6,258,381.35	1,303,713.39	20.831479%	8,501,142.05	1,770,913.62	2,242,760.70	467,200.22
FACULTAD DE FILOSOFIA		1,024,095.10	868,828.60	84.838664%	1,408,069.08	1,194,586.99	383,973.98	325,758.39
FACULTAD DE INGENIERIA		1,311,065.41	1,072,723.99	81.820783%	828,119.19	677,573.61	-482,946.22	-395,150.38
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA		959,430.79	489,927.62	51.064405%	2,822,671.51	1,441,380.40	1,863,240.72	951,452.78
FACULTAD DE MEDICINA		3,373,590.96	1,436,928.03	42.593428%	3,825,160.82	1,629,267.11	451,569.86	192,339.08
FACULTAD TECN. PARA EL DESARROLLO		929,533.84	612,013.63	65.840920%	1,182,335.09	778,460.30	252,801.25	166,446.67
FEDERACION DE ESTUDIANTES		102,502.90	16,807.70	16.397292%	98,129.84	16,090.64	-4,373.06	-717.06
FLORESTA. JARDIN DE INFANTES	I	0.00	0.00	0.000000%	94,217.34	0.00	94,217.34	0.00
LOCALES COMERCIALES		0.00	0.00	0.000000%	158,684.29	0.00	158,684.29	0.00

EDIFICIOS		LIBROS			PERITO		APLICACIÓN DE LA NIC 16	
		A	B	C = B/A	D	E = D*C	F = D-A	G = E-B
		TABLA 11 COSTO	DEPREC. ACUMULADA	DEPR. S/ COSTO	TABLA 6 COSTO	DEP. ACUM. PERITO	INCREMENTO (DISMINUCION) AL COSTO	INCREMENTO (DISMINUCION) DEPRECIACION
PASTORAL		127,665.61	79,901.01	62.586166%	340,727.81	213,248.47	213,062.20	133,347.46
RADIO Y TELEVISION		919,673.94	297,717.00	32.372017%	700,833.58	226,873.96	-218,840.36	-70,843.04
UNIDAD EDUC. FREIRESTABLE. PLAYAS		1,552,473.21	701,321.53	45.174469%	1,855,375.56	838,156.06	302,902.35	136,834.53
ASOCIACION DE PROFESORES	J	301,469.86	0.00	0.000000%	245,226.10	0.00	-56,243.76	0.00
CAMPUS UNIVERSITARIO	K	786,043.12	0.00	0.000000%	3,595,446.27	0.00	2,809,403.15	0.00
SINDICATO Y ASOCIAC. DE EMPLEADOS	L	56,977.37	0.00	0.000000%	149,524.56	0.00	92,547.19	0.00
TOTAL		26,705,702.65	13,119,828.58		34,695,222.27	14,391,640.15	7,989,519.62	1,271,811.57

(I)

(I)

(I) Valor de edificios según libros de la Institución y valores de perito, después de haber reclasificado las cuentas de edificios. Cuadra con tabla 15

Elaborado por: Las Autoras

- A. AULA MAGNA** Contablemente está bien registrado dentro de la cuenta de activo fijo “Edificios” pero se encuentra dentro del rubro de administración central mientras que perito lo considera como valor aparte.
- B. BODEGAS** Contablemente está registrado como activo fijo “Edificios” en la cuenta de mayor Dirección Administrativa auxiliar: unidad de proveeduría tanto el valor del costo como la depreciación acumulada, pero en la realidad hay bodegas que pertenecen unas a Departamento de proveeduría y otras al Departamento de inventario por lo que contablemente se debe clasificar que valor y que depreciación corresponde a cada una por separado. El perito considera esto un valor independiente.
- C. CAMPUS PRÁCTICAS: HACIENDA LIMONCITO** Contablemente el valor se encuentra registrado dentro de la Facultad técnica mientras que el perito lo considera un valor independiente a la Facultad mencionada ya que está ubicado fuera del campus universitario.
- D. CENTRO DE INVESTIGACIONES - C.E.I.N.V.E.S** Contablemente está dentro de la facultad de Ingeniería no tiene ni costo de edificio ni depreciación registrada. El perito lo considera por separado.
- E. CENTRO DE COMPUTO FACULTAD DE ESPECIALIDADES EMPRESARIALES** Contablemente se registra un valor total en la cuenta de edificios de la facultad mencionada en el que se incluye el valor del centro de cómputo, mientras que el perito considera el centro de cómputo de la Facultad de especialidades empresariales por separado ya que es un edificio que se encuentra ubicado fuera de la facultad.

- F. CENTRO DE DEPORTES Y SEGURIDAD** Se encuentra registrado contablemente en la cuenta de Otras Construcciones en los rubros de Canchas de Futbol, Camerinos, complejo deportivo. El perito considera edificación de una planta.
- G. EDIFICIO PRINCIPAL** Tal como se detalla la tabla 4 contablemente se encuentra registrado en la cuenta de edificios por separados en diferentes rubros como son: Sistema de Educación a Distancia, Sistema de Postgrado, Secretaria general, Dirección de publicidad, Dirección de auditoría interna, Dirección de recursos humanos, Dirección de Facultad de Artes y Humanidades, Administración central, Centro de deportes y seguridad, centro de difusión cultural, Edificios complementarios y Locales comerciales. Mientras que perito considera al edificio principal un solo valor considerando la mayoría de las instalaciones ya mencionada, más las oficinas del IESS, restaurante, banco, Centro de información, una librería, Rectorado, Vicerrectorados, Administración, Área financiera, entre otras oficinas de área administrativa también indica que es la edificación más antigua pero hasta la actualidad se siguen realizando varias modificaciones, remodelaciones y aumentos de infraestructura; dejando este edificio en casi excelentes condiciones.
- H. EDIFICIOS COMPLEMENTARIOS** (Servicio bancario y de copiado): No está registrado en los libros contables de la Institución.
- I. JARDIN DE INFANTES FLORESTA** No está registrado en los libros contables de la Institución.

J. ASOCIACION DE PROFESORES Contablemente al 31 de diciembre del 2013 se encuentra registrado en la cuenta de activo fijo llamada "Construcciones en Proceso" que está dentro del rubro de Administración Central, No hay depreciación ya que lo construyeron en el 2013 y se empieza a depreciar a partir del 2014. El perito considera este edificio por separado. Estamos proponiendo reclasificación, Ver Tabla 14

K. CAMPUS UNIVERSITARIO Contablemente se registra en la cuenta de mayor "Otras Construcciones" en la cuenta auxiliar de administración central los siguientes rubros:

- Cerramiento perimetral \$ 57.373,13
- Áreas de parqueadero \$ 204.818,53
- Monumento de identificación \$ 15.772,96
- Ruinas \$12.004,10
- Escalinata paradero de buses \$ 14.141,84
- Vía alterna de acceso al campus universitario \$ 86.701,00
- Obras de embellecimiento \$ 42.257,53

También se encuentra registrado en libros en la cuenta "Construcciones en proceso" dentro de la cuenta de mayor administración central lo siguiente: Construcción nuevo acceso Sta. María de las Lomas y Acrópolis \$ 212.626,94. Movimiento de tierras Acrópolis \$ 573.416,18.

L. SINDICATO Y ASOCIACIÓN DE EMPLEADOS Se encuentra en el rubro de construcciones en proceso no hay depreciación porque la obra se terminó en el año 2013.

Luego del análisis del cuadro anterior, procedemos a registrar los movimientos contables que tendrán luego de aplicar la NIC 16.

Tabla 18: Aplicación de la NIC 16 en la cuenta de edificios

		Efecto de aplicación de NIIF		
		Ajustes		
Cuenta Contable	Saldo NEC	Debe	Haber	Saldo NIC 16
EDIFICIO	26.705.702,65	7.989.519,62		34.695.222,27
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	-13.119.828,58		1.271.811,57	-14.391.640,15
Total	13.585.874,07	7.989.519,62	1.271.811,57	20.303.582,12

Elaborado por: Las Autoras

Y a continuación presentamos el asiento de diario producto del análisis anterior

Tabla 19: Asiento de diario por la contabilización de la NIC 16 en edificios

CUENTAS	DEBE	HABER
-6-		
EDIFICIOS	7.989.519,62	
DEPRECIACIÓN ACUMULADA		1.271.811,57
RESULTADOS ACUMULADOS POR APLICACIÓN NIIF POR PRIMERA VEZ		6.717.708,05
TOTAL	7.989.519,62	7.989.519,62

Elaborado por: Las Autoras

4.7 Análisis e interpretación de los resultados.

4.7.1 Análisis de la aplicación de NIC 16 para terrenos

En la tabla 9 se podrá observar las diferencias de los valores contable que actualmente se encuentran registrados versus los valores que presenta en su informe el perito valuator para el rubro de terrenos.

El valor del avalúo total según el perito para los terrenos después de reclasificación fue de \$ 39.750.549,70 (ver tabla 9) y contablemente está registrado \$ 12.845.982,78 (ver tabla 9) por lo que propusimos el Asiento de diario registrado en la tabla 10

4.7.2 Análisis de la aplicación de NIC 16 para edificios

Después del análisis del cuadro registros contables versus el informe del perito luego de haber reclasificado las cuentas de edificios: tabla 17, concluimos que la Institución debe incrementar a la cuenta edificios el valor \$ 7.989.519,62 a la cuenta Depreciación Acumulada de edificios la cantidad de \$ 1.217.811,57. Por consecuencia el valor que se acredita a la cuenta Resultado acumulados por aplicación NIIF por primera vez es de \$ 6.771.708,05. Ver efectos en Tabla 19

Se puede determinar que el valor de los bienes inmuebles analizados de propiedad de la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil se quedarán valorados así, según informe del perito:

Tabla 20: Valor de bienes inmuebles

CONCEPTO	VALOR
TERRENOS (TABLA 9)	39.750.549,70
EDIFICIOS (TABLA 18)	20.303.582,12
Valor	60.054.131,82

Elaborado por: Las Autoras

CAPITULO V

5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1 Conclusiones

Con base a nuestra revisión se concluye que los estados financieros muestren cifras reales acorde a la realidad del valor de los activos y además agrega valor ya que los activos se encontraban subvaluados y al registrarlos contablemente con su valor real el valor de los activos en edificios y terrenos incrementará.

Los activos inmuebles en los rubros de edificios y terrenos según el informe del perito reflejan en su gran mayoría un aumento en su valor contable registrados en libros que tendrá variación en los estados financieros actuales, este aumento de valores en los rubros mencionados representa la realidad económica actual de los bienes inmuebles de la Institución pero esto no significa que la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil haya registrado valores contables de manera incorrecta sino que refleja un registro conforme a la realidad del costo histórico de los bienes de edificios y terrenos.

La aplicación de los avalúos en los activos inmuebles edificios y terrenos nos ayuda a tener una estimación del costo del activo más cercano a la realidad y a su nivel de desgaste.

El objetivo de presentar los estados financieros acorde a la realidad es suministrar información sobre la situación financiera, el rendimiento de

la institución, que sea útil para esos usuarios al tomar decisiones económicas.

Las NIIF exigen varios requerimientos como son la determinación del valor razonable, cambios en los periodos de vida útil, cambios en el valor residual, decremento o incremento resultado de una revaluación de activos.

Por lo que se requiere el trabajo actual realizado por el perito se actualice al 31 de diciembre del 2014

5.2 Recomendaciones

A continuación recomendamos mejorar la presentación de los estados financieros de la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, realizando lo siguiente:

1. Registrar en los libros contables de la Institución los ajustes por la implementación de la NIC 16 a los bienes inmuebles determinados por el perito.
2. Hacer un incremento en los años de vida útil estimada de los edificios mencionados en este trabajo de titulación.
3. Realizar un nuevo avalúo para poder implementar las NIIF al cierre del ejercicio 2014
4. Contratar asesores externos, para que den su ayuda en todo el proceso de la implementación de las NIIF.

5. Contratar a especialistas como peritos, tasadores, actuarios.
6. El departamento de contabilidad debería crear un manual de políticas contables a los que deberán ajustarse las áreas involucradas en la emisión y formulación de los estados financieros que reflejen los requerimientos de las NIIF, además que incluya los principios de contabilidad generalmente aceptados (PCGA) como por ejemplo:
 - a) Todas las operaciones del departamento de contabilidad deberán cerrarse mensualmente en los días que establece el calendario de cierre de las operaciones.
 - b) Registrar debidamente las inversiones y depreciaciones de propiedad, planta y equipo por año y su respectiva vida útil.
 - c) Realizar la digitalización de la información contable, del área de Propiedades y equipos considerando datos como: año de construcción del activo, vida útil estimada, método de depreciación de dicho activo. Esta información deberá ser preparada por el departamento de administración central y compartida a los demás departamentos afines.
 - d) Actualizar periódicamente las políticas contables una vez que hayan sido implementadas.
7. Revisar los informes anuales, manuales de contabilidad, procesos y control interno para adaptarlos a los nuevos requerimientos de estas normas internacionales.

8. El personal del Departamento financiero y del Departamento de auditoría deberán de poseer conocimientos básicos y generales de las NIIF ya que ellos serán involucrados en el proceso de aplicación.
9. Brindar por medio de expertos capacitaciones al personal de manera regular ya que las NIIF son complejas y necesitan constante actualización para que así facilite la implementación de la normativa porque se necesitará entender los cambios que se generen en el nuevo proceso y en los sistemas a futuro.
10. Reclasificación de cuentas contables de acuerdo con el informe del perito avalador.
11. Hacer reuniones con el contador, auditor y directora financiera, para analizar las modificaciones, procedimientos y efectos que surgirán por la aplicación de las NIIF para mejorar la información financiera.
12. La Institución debería aprovechar el desarrollo de los futuros profesionales que se encuentran en la misma institución como son los arquitectos, los contadores, entre otros para que utilicen sus conocimientos y puedan desarrollar en la práctica los temas relacionados a la NIC 16 como son los valores reales de los bienes, por medio de un peritaje, y los ajustes recomendados por medio de los expertos.
13. Adicionalmente el perito evaluador en su informe incluyo dos recomendaciones, las cuales incluimos sólo con el propósito ilustrativo.

“El suscrito recomienda realizar la regularización de los inmuebles que no se encuentran definidos, en especial, los distintos lotes o macrolotes que conforman el Campus Universitario que no se encuentran claramente definidos de acuerdo a los resultados arrojados en el Municipio de Guayaquil; para dicho efecto recomiendo realizar una unificación de todos los lotes o macrolotes que se encuentran en la zona y que si bien, forman un solo cuerpo, no están registrados como eso, sino que se presentan en varias unidades independientes, según lo emitido por el Registro de la Propiedad de Guayaquil; no estableciéndose en los mismos sistema de coordenadas para sus linderos, sino detalles que no definen claramente estos, situación que no permite estructurar el macrolote que conforma el terreno total del inmueble.

Habrá que realizar los trámites necesarios para establecer con los Municipios de Playas y de Santa Elena, las reales dimensiones, cabidas y linderos de los terrenos correspondientes al Colegio Freire Stabile y al Campus Prácticas de Limoncito respectivamente, ya que en los trámites realizados no han sido posible que los certificados sean entregados, ya que exigen documentación que la administración de la Universidad debe entregar directamente y de esta forma obtener los certificados pertinentes”

BIBLIOGRAFIA

1. Universidad Católica de Santiago de Guayaquil. Recuperado de http://www2.ucsg.edu.ec/index.php?option=com_content&view=article&id=1&Itemid=794
2. ¿Cómo se aplican y quien emite las Normas Internacionales de Contabilidad? (2012). Recuperado de <http://www.profesionalactivo.com/publicaciones/contaduria-publica/como-se-aplican-y-quien-emite-las-normas-internacionales-de-contabilidad-nic/p201/>
3. Manual de Procedimiento a Seguir para el Consejo de Normas internacionales de Contabilidad IASB (2006) Recuperado de [http://www.fccpv.org/cont/data/files/Manual_del_Procedimiento_a_Seguir_para_el_Consejo_de_Normas_Internacionales_de_Contabilidad_\(IASB\).pdf](http://www.fccpv.org/cont/data/files/Manual_del_Procedimiento_a_Seguir_para_el_Consejo_de_Normas_Internacionales_de_Contabilidad_(IASB).pdf)
4. NIC 16 Propiedad, Planta y Equipo, traducido por Deloitte&ToucheLtda, Colombia. Recuperada de http://www.deloitte.com/view/es_co/co/52c4ae59be0fb110VgnVCM100000ba42f00aRCRD.htm
5. Norma Internacional de Contabilidad No. 16. Revisado en 1998. (2001) Recuperado de http://www.contabilidad.com.py/articulos_92_norma-internacional-de-contabilidad-n-16-nic-16.html
6. Resolución No. 06.Q.ICI-004 Adopción de las NIIF (2012) Recuperado de <http://icontable.com/node/1046>

GLOSARIO

- ✓ **NIIF:** Normas Internacionales de Información Financiera.
- ✓ **NIC:** Normas Internacionales de Contabilidad.
- ✓ **CINIIF:** El Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera CINIIF- International Financial Reporting Standards Committee- IFRIC, conocido como el antiguo Comité Permanente de Interpretaciones – Standing Interpretations Committee (SIC), fue reconstituido en diciembre del 2001.
- ✓ **Dr.:** Doctor
- ✓ **Eriazo:** Adj. Dicho de una tierra o de un campo: sin cultivar ni labrar.
- ✓ **IAS:** International Accounting Standards (Normas Internacionales de Contabilidad)
- ✓ **IASB:** International Accounting Standards Board (Junta de Normas Internacionales de Contabilidad). Es un organismo independiente del sector privado que desarrolla y aprueba las Normas Internacionales de Información Financiera.
- ✓ **IASC:** International Accounting Standards Committee (Comité de Normas Internacionales de Contabilidad) es una Fundación independiente, sin fines de lucro creada en el año 2000 para supervisar al IASB.
- ✓ **Mons.:** Monseñor
- ✓ **NEC:** Son unas Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Las NEC están conformadas por las normas básicas y de prioritaria aplicación para la preparación y presentación de estados financieros de las entidades del sector privado y mixto sujetas al control y supervisión de los diversos organismos de control societario, bancario y tributario.
- ✓ **PYMES:** La pequeña y mediana empresa es una empresa con características distintivas, y tiene dimensiones con ciertos límites ocupacionales y financieros prefijados por los Estados o regiones.

- ✓ **S.J.:** Societatis Jesús en español Compañía de Jesús
- ✓ **SIC:** Comité de interpretaciones permanentes que se encuentra formado por 12 miembros con derecho al voto, siendo su misión la de crear interpretaciones de las NIC para que el IASC los apruebe.

ANEXOS

Anexo 1: Memoria de cálculo del valor comercial de los terrenos

1.- CAMPUS UNIVERSITARIO 1(PRINCIPAL)

2.- CAMPUS UNIVERSITARIO 2(PARQUEADERO)

3.- CAMPUS UNIVERSITARIO 3(VISTACOR)

A continuación describimos el proceso para el cálculo del valor comercial de los terrenos que se han establecido conforman el listado de bienes inmuebles de la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

El terreno principal de los distintos predios propiedad de la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil es el terreno sobre el cual se asientan las edificaciones que prestan servicios administrativos, académicos, sociales, etc., para el funcionamiento de la academia en todos los campos requeridos.

**1- 2.- CAMPUS UNIVERSITARIO 1 (PRINCIPAL) Y
CAMPUS UNIVERSITARIO 2 (PARQUEADERO)**

Este terreno está compuesto de varios lotes, que según documentos entregados por la Administración de la Universidad tiene una cabida total de 179.552,10 m². Este Terreno tiene como linderos, los siguientes:

Norte: Avenida Dr. Carlos Julio Arosemena Tola
Sur: Ciudadela Bellavista y Barrio San Pedro
Este: Ciudadela La Fuente y Barrio San Pedro
Oeste: Terrenos de la Universidad Católica (Vistacor).

Este terreno comprende áreas planas y áreas inclinadas.

Como áreas planas calificamos a todos las áreas sobre las que se asientan las distintas edificaciones que conforman el Campus Principal: edificios, calles, parqueos, parterres, áreas verdes y arborización.

Como áreas inclinadas calificamos a todas las áreas que no estando ocupadas por edificaciones son inclinadas y se encuentran sin uso, con vegetación silvestre o césped cultivado.

AREAS PLANAS

Dentro de estas áreas, tenemos las siguientes con sus respectivas

cabidas: Edificios 28.304,29 m2.

Parqueos 26.133,09 m2.

Calles 17.238,17 m2.

Jardines y Arborización 36.436,82 m2.

Parterres y Camineras 12.403,56 m2.

Otras (áreas sin uso) 3.405,05 m2.

Área Frontal, colindante con la Ave. Carlos J. Arosemena

Tola (Parqueo actual) = 5.201,78 m2.

TOTAL: = 127.122,76 m2.

AREAS INCLINADAS

Las áreas inclinadas son:

Parte frontal, colindante con la Ave. Carlos J. Arosemena Tola

$$A = 1.546,83 \text{ m}^2.$$

Parte frontal, colindante con la Ave. Carlos J. Arosemena Tola (entrada)

$$B = 1.577,27 \text{ m}^2.$$

Área Oeste, colindante con el terreno 2 (Vistacor) y posterior a Facultades de Arquitectura, Filosofía, Economía y Medicina

$$C = 49.130,21\text{m}^2.$$

Parte sureste, aldaño al lindero con la Urbanización La Fuente

$$D = 534,03 \text{ m}^2.$$

$$\text{TOTAL} = 52.429,34 \text{ m}^2.$$

Por lo tanto, tendremos que descontar a la extensión total las cantidades que tienen un valor muy por debajo de las características de un terreno plano y adyacente al gran corredor comercial que es la Avenida mencionada., áreas que asumimos con un valor de \$ 20,00 por m².

Fraccionamos igualmente la porción que se encuentra anexa y con frente a la Avenida Dr. Carlos Julio Arosemena Tola que calificamos separada por sus características y condiciones que permiten establecer un valor comercial óptimo, y que detallamos más adelante.

En el análisis de mercado se encontró en el entorno de la Avenida Dr. Carlos Julio Arosemena Tola una muestra de oferta de terreno que colinda con este corredor comercial:

Terreno con una cabida de 3.300 m²., a un precio de \$ 1'500.000, correspondiente a \$ 454,55/m²., con sus características y las del terreno principal que analizamos, homologamos y tendremos un valor de \$ 400,00/m²., que asumimos como un valor equivalente a un terreno plano al nivel de la avenida y adosado a la misma.

Anexo 1

4/7

Encontrando valores de terrenos en la Urbanización Bellavista, adyacente en la zona sur del Campus, correspondientes a \$ 100,00/m²., estimamos que realizar un prorateo de valores en el sentido norte – sur con los valores determinados, o sea, \$ 400,00/m². Al Norte y \$ 120,00/m². Al Sur, tendremos que:

1era. Franja:	\$	400,00/m ² .
2da. Franja:	\$	320,00/m ² .
3ra. Franja:	\$	240,00/m ² .
4ta. Franja:	\$	160,00/m ² .
5ta. Franja:	\$	80,00/m ² .

Es necesario, por lo tanto, establecer el área correspondiente a terrenos idóneos del campo central (principal):

AREA BRUTA TOTAL =	179.552,10 m ² .
AREA INCLINADA(A+B+C+D) =	52.429,34 m ² .
AREA ALEDAÑA A LA AVENIDA (E) =	5.201,78 m ² .
SUB-TOTAL=	121.920,98 m².

Habiendo obtenido un residuo de terreno con características de “primera”, tendremos que dicha cantidad “prorratearlo” para los valores comerciales que hemos fraccionado y tendremos:

Anexo 1

5/7

1era. Franja:	\$ 400,00/m2.	X	24.384,19 m2.=	9'753.676,00
2da. Franja:	\$ 320,00/m2.	X	24.384,19 m2.=	7'802.940,80
3ra. Franja:	\$ 240,00/m2.	X	24.384,19 m2.=	5'852.205,60
4ta. Franja:	\$ 160,00/m2.	X	24.384,19 m2.=	3'901.470,40
5ta. Franja:	\$ 80,00/m2.	X	24.384,19 m2.=	1'950.735,20
TOTAL:			\$	29'261.208,00

Tomamos la fracción restante E, misma que la valoramos igual que el resultado de la homologación de la muestra existente, que resulto en \$ 400,00/m2.

Parte frontal, colindante con la Ave. Carlos J. Arosemena Tola

(actual parqueadero, de rasante igual a la Avenida)

$$E = 5.201,78 \text{ m}^2.$$

Resultando:

$$5.201,78 \text{ m}^2. \times \$ 400,00/\text{m}^2. = \$ 2'080.712,00$$

Adicionamos las áreas inclinadas, considerando un valor comercial de \$ 20,00/m2.:

$$52.429,34 \text{ m}^2. \times \$ 20,00/\text{m}^2. = \$ 1'048.586,80$$

Por lo tanto, el terreno principal del Campus Universitario tiene un valor comercial de

\$ 29'261.208,00 + \$ 2'080.712,00 + 1'048.586,80 = \$ 32'390.506,80
correspondientes a 179.552,10 m2., por \$ 180,39/m2.

EN CONCLUSION:

179.552,10 m2. X \$ 180,00/m2. = \$ 32'319.378,00

3. CAMPUS UNIVERSITARIO (VISTACOR)

El terreno que se implanta adjunto al Campus Principal, hacia el Este tiene según los datos entregados por la Administración de la Universidad una cabida de 60.541,29 m2.

Este terreno tiene como linderos los siguientes:

Norte: Avenida Carlos Julio Arosemena Tola

Sur: Ciudadela Bellavista

Este: Campus Universitario

Oeste: Calle de ingreso a la Ciudadela Bellavista, propiedad privada y Ciudadela Bellavista

El terreno es de topografía ondulada con alturas de hasta 30 metros sobre el nivel de la Avenida Dr. Carlos Julio Arosemena Tola, el mismo ha sido cortado en varias terrazas que alcanzan un porcentaje de aprovechamiento del suelo de un 30%, con lo que se ha considerado que el 70% es inclinado e inestable, o es parte de los caminos de acceso a estas terracerías creadas con los cortes realizados. En este porcentaje

Anexo 1

7/7

consideramos una porción que se encuentra en la parte frontal del predio, aledaño a la Avenida Dr. Carlos Julio Arosemena Tola.

Utilizamos el razonamiento seguido para el terreno principal, de acuerdo a como se establece:

Área total = 60.541,29 m²

30% del Área Total = 60.541,29 m². x 30% = 18.162,39 m².

1era. Franja:	\$ 400,00/m ² .	X	3.632,48 m ² .	=	1'452.992,00
2da. Franja:	\$ 320,00/m ² .	X	3.632,48 m ² .	=	1'162.393,60
3ra. Franja:	\$ 240,00/m ² .	X	3.632,48 m ² .	=	871.795,20
4ta. Franja:	\$ 160,00/m ² .	X	3.632,48 m ² .	=	581.196,80
5ta. Franja:	\$ 80,00/m ² .	X	3.632,48 m ² .	=	290.598,40
TOTAL:					\$4'358.976,00

Teniendo la cabida total del terreno 60.541,29 m²., tendríamos que el valor del metro cuadrado, de acuerdo a las condiciones del terreno, su topografía y condiciones de estabilidad un valor de:

\$ 4'358.976,00 / 60.541,29 = \$ 72,00/m².

EN CONCLUSION:

60.541,29 m². X \$ 72,00/m². = \$ 4'358.972,88

JORGE A. BARROS SEMPETEGUI

INGENIERO CIVIL 09-1263

PERITO AVALUADOR PA-360

Anexo 2: Memoria del cálculo del valor comercial de los terrenos

4.- FLORESTA. JARDIN DE INFANTES

5.- CONSULTORIO JURIDICO. TUNGURAHUA Y PADRE SOLANO

6.- UNIDAD EDUCATIVA SANTIAGO MAYOR

7.- HOSPITAL UNIVERSITARIO. CHONGON

8.- UNIDAD EDUCATIVA FREIRESTABILE. GENERAL VILLAMIL.

PLAYAS

9.- CAMPUS PRÁCTICAS. LIMONCITO

Los procesos de cálculo de estos inmuebles se basan en la homologación de las muestras que se encontraron, que algunos cosas resultaron escasas, pero que son el punto de partida para el cálculo del valor comercial más idóneo.

En el proceso de homogenización se utilizan los factores más importantes y significativos para las características de los terrenos, factores topográficos, factores de la zona y de la ubicación, factor de cabida o superficie, factor de dimensión es, factor de infraestructura, factor de consolidación.

En cada caso particular se aplican los conceptos que se han creado en el perito sobre el valor comercial de la zona, en base a la cantidad de trabajos realizados, puesto que muchas veces no se presentan las muestras que son necesarias para definir matemáticamente los valores buscados.

Para el caso del terreno denominado Hospital Universitario, ubicado en las inmediaciones de la Parroquia rural del Cantón Guayaquil, no se pudo precisar con exactitud el sitio de implantación, razón por la cual se realizó una estimación de la zona de ubicación y se efectuó un cálculo aproximado del valor.

Resultado de este proceso se obtuvieron los siguientes resultados:

4.- FLORESTA. JARDIN DE INFANTES

= \$ 120,00/m².

5.- CONSULTORIO JURIDICO. TUNGURAHUA Y PADRE SOLANO

= \$ 250,00/m².

6.- UNIDAD EDUCATIVA SANTIAGO MAYOR

= \$ 100,00/m².

7.- HOSPITAL UNIVERSITARIO. CHONGON

= \$ 7,00/m².

8.- UNIDAD EDUCATIVA FREIRESTABILE. GENERAL VILLAMIL.
PLAYAS

= \$ 20,00/m².

9.- CAMPUS PRÁCTICAS. LIMONCITO

= \$ 800,00/ha.

EN CONCLUSION:

Los valores comerciales de los terrenos son los siguientes:

4.- FLORESTA. JARDIN DE INFANTES =

\$ 120,00/m2. X 2.632,00 m2. = \$ 283.440,00

5.- CONSULTORIO JURIDICO. TUNGURAHUA Y PADRE SOLANO =

\$ 250,00/m2. X 172,47 m2. = \$ 43.117,50

6.- UNIDAD EDUCATIVA SANTIAGO MAYOR =

\$ 100,00/m2. X 13.300,00 m2. = \$ 1'330.000

7.- HOSPITAL UNIVERSITARIO. CHONGON =

\$ 7,00/m2. X 149.939,26 m2. = 1'049.574.82

8.- UNIDAD EDUCATIVA FREIRESTABILE. GENERAL VILLAMIL.
PLAYAS =

\$ 20,00/m2. X 28.459,62 m2. = \$ 569.192,40

9.- CAMPUS PRÁCTICAS. LIMONCITO =

\$ 800,00/ha. X 32,00 has. = \$ 25.600

N.D.- Es importante anotar que sobre el terreno del Campus Prácticas Limoncito cruza una línea del Sistema Nacional Interconectado (Energía eléctrica), situación que genera una afectación de una franja de terreno de 25 mts.

JORGE A. BARROS SEMPETEGUI

INGENIERO CIVIL 09-1263

PERITO AVALUADOR PA-360

Anexo 3: Encuesta realizada al Auditor Interno

❖ **¿Cuál es el motivo por el que actualmente los estados financieros se presentan bajo NEC?**

Falta de capacitación al personal contable

Limitaciones en sistemas operativos

Por las diferencias contables que se presentarán

Otro motivo

¿Cuál? No es exigencia para la Universidad la adopción de las NIIF

❖ **¿Cuál fue el motivo de contratar un perito para que avalúe los bienes inmuebles de la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil?**

Conocer el valor razonable de los inmuebles

❖ **¿Motivo por el que se eligió contratar al perito llamado Jorge Barros?**

Porque es una persona externa

Porque es conocido

Porque es una persona externa

Porque ya ha trabajado antes en la Institución en situaciones similares

Otro motivo

¿Cuál? Ganó concurso público

❖ **¿Cree suficiente el estudio y el informe del perito para realizar ya con esa información el respectivo ajuste?**

SI_

NO

- ❖ **Si su respuesta es no comente que más hace falta para registrar el ajuste correspondiente**
Revisión de criterios utilizados por el perito y si estos han sido compatibles con lo establecido en NIC 16

- ❖ **¿Cuál sería el ajuste que se debe hacer ya sabiendo los valores reales del perito?**
No establecido

- ❖ **¿Por qué se debe cargar a esas cuentas?**
No establecido

- ❖ **¿Qué efecto tiene en los estados financieros la contabilización de un ajuste debido al cambio de normas contables de NEC a NIC?**
Desconocido, puesto que se necesitarían conocer otros efectos resultantes de la aplicación de NIIF. No es factible aplicar parcialmente NIIF (NIC 16)

Anexo 4: Encuesta realizada al contador

- ❖ **¿Cuál es el motivo por el que actualmente los estados financieros se presentan bajo NEC?**
 - Falta de capacitación al personal contable
 - Limitaciones en sistemas operativos
 - Por las diferencias contables que se presentarán
 - Otro motivo
 - ¿Cuál?** Como Institución sin fines de lucro no estamos obligados aun de presentarlos en NIIF

- ❖ **¿Cuál fue el motivo de contratar un perito para que avalúe los bienes inmuebles de la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil?**
 - Prepararnos para implementación NIIF

- ❖ **¿Motivo por el que se eligió contratar al perito llamado Jorge Barros? Porque es una persona externa**
 - Porque es conocido
 - Porque es una persona externa
 - Porque ya ha trabajado antes en la Institución en situaciones similares
 - Otro motivo
 - ¿Cuál?** Y tiene el aval de Súper de Bancos y de Seguros

- ❖ **¿Cree suficiente el estudio y el informe del perito para realizar ya con esa información el respectivo ajuste?**
 - SI_
 - NO x

- ❖ **Si su respuesta es no comente que más hace falta para registrar el ajuste correspondiente**

Es necesaria reunión para presentar y revisar consultas a cerca del método de valuación para definir valor a registrar que sea razonable

- ❖ **¿Cuál sería el ajuste que se debe hacer ya sabiendo los valores reales del perito?**

Debe Activo Fijo

Haber Aporte Patrimonial

- ❖ **¿Por qué se debe cargar a esas cuentas?**

De acuerdo a NIIF

- ❖ **¿Qué efecto tiene en los estados financieros la contabilización de un ajuste debido al cambio de normas contables de NEC a NIC?**

Determinar valoración de inmuebles a valor razonable

Anexo 5: Depreciacion contable de edificios

DETALLE	VALOR
FACULTAD DE ARQUITECTURA	1,444,337.85
FACULTAD DE ECONOMIA	1,591,131.09
FACULTAD DE FILOSOFIA	868,828.60
FACULTAD DE INGENIERIA	1,072,723.99
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA	489,927.62
CONSULTORIO JURIDICO	9,672.17
FACULTAD DE MEDICINA	1,436,928.03
FACULTAD TECNICA PARA EL DESARROLLO	612,013.63
HACIENDA LIMONCITO	13,416.48
FACULTAD DE ESPECIALIDADES EMPRESARIALES	1,345,383.96
SISTEMA DE EDUCACION A DISTANCIA	7,000.39
SISTEMA DE POSTGRADO	143,262.56
PASTORAL	79,901.01
UNIDAD EDUCATIVA SANTIAGO MAYOR	717,191.58
UNIDAD EDUCATIVA FREIRE STABILE	701,321.53
CENTRO DE IDIOMAS	10,093.61
SECRETARIA GENERAL	62.94
RADIO Y TV	297,717.00
PUBLICACIONES	76,909.46

Anexo 5**2/2**

DETALLE	VALOR
AUDITORIA INTERNA	52.58
CENTRO DE COMPUTO	49,662.83
DIRECCION ADMINISTRATIVA	12,216.36
BODEGA	4,923.54
RECURSOS HUMANOS	11,738.96
BIBLIOTECA GENERAL	177,093.02
ADMINISTRACION CENTRAL	2,162,338.52
AULA MAGNA	264,676.93
COLISEO	229,358.39
FEDERACION DE ESTUDIANTES	16,807.70
PASO ELEVADO PEATONAL COMERCIAL	40,519.64
CENTRO GERENTOLOGICO	4,251.25
ADMINISTRAC. CENTRAL - OTRAS CONSTRUCC.	598,818.12
HOSPITAL UNIVERSITARIO	17,915.98