



**FACULTAD CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS
ESCUELA DE AUDITORÍA**

**“DISEÑO DE UNA PROPUESTA DE APLICACIÓN DE IFRS
PARA EL PROCESO DE CONVERSIÓN DE NORMATIVA
CONTABLE DE ESTADOS FINANCIEROS 2012, EN
RELACIÓN AL RUBRO DE EXISTENCIAS EN UNA EMPRESA
INMOBILIARIA DE LA QUINTA REGIÓN, VIÑA DEL MAR”**

**Tesis para optar el Título de Contador Público Auditor y al Grado Académico de
Licenciado en Sistemas de Información Financiera y Control de Gestión.**

Tesista: David Enrique Romero Torres

Profesora Guía: Marlene Piña Galdames

Valparaíso, Diciembre 2012

ÍNDICE

	Páginas
RESUMEN	4
MARCO TEÓRICO	5
1. Antecedentes generales	5
1.1 Conceptos fundamentales relacionados con las Existencias.	6
1.1.1 Existencias	6
1.1.2 Clasificación de las existencias	7
2. Tratamiento Contable de Existencias Según Normativa Nacional Chilena	8
2.1 Valorización de las entradas de existencias	8
2.2 Costos de Transformación	8
2.3 Precio de Adquisición	9
2.4 Métodos de costeo de existencias	10
2.5 Efecto inflacionario de las Existencias	12
3. Marco Conceptual	13
3.1 Características cualitativas de los estados financieros	14
3.2 Medición de los estados financieros	15
4. Tratamiento Contable de Existencias Según normativa IFRS 2	17
4.1 Determinación del costo	17
4.2 Costos de adquisición	17
4.3 Costos de Transformación	17
4.4 Otros Costos	18
4.5 Métodos de costeo de existencias	18
4.6 Efecto inflacionario de las existencias	19
4.7 Reconocimiento de un gasto	19
5. Relación de la normativa contable internacional con la NIC 2	20
PROBLEMA	26
OBJETIVOS DE INVESTIGACIÓN	27
METODOLOGÍA EMPLEADA	28
ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS	32

1. Comentarios generales	32
2. Descripción de las Políticas y Criterios Contables	35
3. Determinación del reconocimiento, medición y valoración del rubro existencias	37
4. Principales efectos de la Aplicación de la NIC 2, en las empresas que adoptaron IFRS durante los períodos 2009-2011.	42
5. Debilidades y Fortalezas de la empresa en estudio para enfrentar el proceso de convergencia de las IFRS, en particular el tema de la NIC 2.	43
6. Propuesta de aplicación para el proceso de adopción de normativa internacional de contabilidad, referente a la NIC 2 <i>Existencias</i> en la empresa en estudio.	44
CONCLUSIONES	48
BIBLIOGRAFÍA	50
ANEXOS:	52
Anexo 1: Entrevista Encargado de preparación EEFF.	52
Anexo 2: Lista de Cotejo a procesos relacionados con las Existencias.	55
Anexo 3: Detalle Cuenta Proyectos Inmobiliarios Años 2010 – 2011.	58
Anexo 4: Matriz FODA a las áreas de Recursos Humanos y Gestión.	60
Anexo 5: BALANCE CLASIFICADO 2010 y 2011 bajo PCGA empresa en estudio.	63
//..	

RESUMEN

En Chile un gran número de empresas se encuentran en el proceso de convergencia hacia las IFRS, según lo informado por la Superintendencia de Valores y Seguros el 98% de las Sociedades Anónimas lo hacen bajo IFRS. A diciembre de 2011, 599 empresas ya habían implementado las normas internacionales y sólo quedaban 12 empresas pendientes de hacerlo. Este proceso ha sido ejecutado por el Colegio de Contadores de Chile A.G. e impulsado por la Superintendencia de Valores y Seguros. Dentro de esta normativa se encuentra la NIC2 que regula las Existencias de las empresas que componen los distintos rubros, explicando el tratamiento para el reconocimiento, valorización y revelación de ellas en los estados financieros.

La empresa Inmobiliaria en estudio, al 31 de diciembre de 2011, no ha implementado la normativa IFRS, ya que, desconoce cómo enfrentar este proceso de cambio. El Objetivo general de la investigación consistió en diseñar una propuesta de aplicación de IFRS al rubro de existencias de los estados financieros, período 2012, describiendo las políticas y criterios contables que se utilizaron para determinar el reconocimiento, valorización y revelación de las partidas del rubro de existencias para la elaboración de los estados financieros del año 2010 y año 2011 bajo principios de contabilidad generalmente aceptados (P.C.G.A.), identificando además los principales efectos de la aplicación de la NIC 2 en empresas que adoptaron IFRS durante los períodos 2010 -2011 y finalmente se elaboró una propuesta de aplicación de NIC 2, para la empresa de inversiones inmobiliarias en estudio. Se utilizó una metodología cuantitativa tipo exploratorio y descriptivo, a través de entrevista, lista de cotejo y revisión de documentación oficial y los EEFF de la empresa en estudio.

Los resultados obtenidos de este trabajo han sido la identificación de las políticas y criterios contables para el reconocimiento y la valorización de las existencias, además las fortalezas y debilidades de la empresa en estudio y las capacidades de los trabajadores que podrán implementar de manera efectiva la normativa contable de la NIC 2. Los efectos más significativos de esta NIC para la empresa en estudio, es la corrección monetaria que ha disminuido un valor muy considerable a las existencias y un mayor gasto relacionado a la capacitación de los trabajadores. Y finalmente se ha presentado una propuesta para el uso de la nueva normativa para la empresa en estudio.

MARCO TEÓRICO

1 Antecedentes Generales

La contabilidad es el lenguaje que las empresas utilizan para comunicarse con bancos, accionistas, potenciales inversionistas, y otros usuarios de la información financiera. La característica de este lenguaje es que ha sido local, propio de cada país. Hoy en día es una limitación importante que este lenguaje sea local en un mundo en el cual se han reducido gradualmente las barreras al comercio debido a un mayor flujo de este, ya que las empresas se comunican y relacionan con otras en el resto del mundo y utilizan información financiera que se prepara de manera distinta para tomar decisiones, debido a que cada país utiliza sus propios principios contables para valorizar los activos, pasivos, ingresos y gastos, teniendo como consecuencia que se dificulta la toma de decisiones. Por esta razón y otras más, actualmente los países de la unión Europea ya adoptaron un lenguaje común. Este lenguaje son las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), que son emitidas por el International Accounting Standards Boards (IASB). Actualmente Chile está adoptando estas Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS).

Las IFRS, son estándares contables de aplicación mundial orientados a uniformar las prácticas contables entre los distintos países. Estas normas establecen los requisitos de reconocimiento, medición, presentación e información a revelar que se refieren a las transacciones y sucesos económicos que son importantes en los estados financieros. (http://www.ifrs.cl/que_son_ifrs.htm)

Los beneficios de adoptar las IFRS, según Larraín, 2008, son los siguientes:

- Aumenta la calidad y comparación de la información financiera.
- Elimina barreras al flujo de capitales.
- Disminuye costos de elaboración de información, en especial si operan a nivel internacional y cotizan en otros mercados.
- Facilita proceso de consolidación de la información de grupos multinacionales.
- Ayuda a la correcta evaluación de riesgos crediticios.
- Mejora la competitividad empresarial.

Los costos de adoptar las IFRS, según Larraín, 2008 son:

- Resistencia al cambio de todos los actores (empresas, auditores externos, académicos, organismos reguladores).
- Potencial falta de coordinación de los organismos reguladores.
- Riesgo de adoptar conceptos, principios, criterios y técnicas propias de otros ámbitos geográficos y culturales.
- Necesidad de formación y capacitación permanente de todos los actores involucrados.
- Necesidad de nuevos sistemas de información en las empresas.

A pesar de los costos que implica adoptar IFRS, al largo plazo representa una gran ventaja para los usuarios de la información financiera en la toma de decisiones en todo el mundo, ya que con la aplicación de una sola normativa contable universal y reconocida por las empresas, permite que la información financiera sea cada día más comparable entre empresas de un mismo rubro, sin importar en qué país se encuentre. Las IFRS han sido adoptadas en más de 100 países, por ejemplo la Unión Europea, Reino Unido, Brasil, India, y actualmente como se mencionó anteriormente Chile las está adoptando desde el año 2009, cumpliendo un calendario establecido por la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS).

A continuación, a modo de generar una mejor comprensión del presente estudio, se presentan algunos conceptos que se consideran de importancia.

1.1 *Conceptos fundamentales relacionados con las Existencias.*

1.1.1 Existencias

Debido que este trabajo de tesis busca aplicar la NIC 2, se cree que la definición más acorde es la que se señala en la normativa mencionada

Existencias son Activos mantenidos para ser vendidos en el curso normal de la operación, en el proceso de producción con vista a esta venta; o en forma de materiales o suministros, para ser consumidos en el proceso de producción, o en la prestación de servicios. (Norma Internacional de Contabilidad N°2, 1993, p.2-3).

1.1.2 Clasificación de las Existencias

Según la función que desempeñan en el proceso productivo las existencias, según se presenta en el Cuadro 1, basado en Valenzuela (2010) se clasifican en productos terminados, materias primas, productos en curso, productos subterminados, materiales para el consumo y reposición, subproductos, residuos y materiales y mercaderías.

Cuadro N° 1: Clasificación de las Existencias

CLASIFICACION	DEFINICION
Productos Terminados	Son los que ha fabricado al empresa y se destinan para la venta
Materias Primas	Son los elementos que se destinaron a formar parte de los productos terminados
Productos en curso	Son productos que están en proceso de convertirse en productos terminados, pero aún no lo son. No pueden venderse en su estado.
Productos semiterminados	Son productos en curso, pero que tienen la cualidad que pueden venderse
Materiales para el consumo y reposición	Son los destinados al buen funcionamiento del proceso productivo. Incluyen un conjunto de materiales muy variados: combustibles, envases y embalajes, materiales de oficina.
Subproductos, residuos y materiales recuperables	No son el objeto de la fabricación, pero se obtienen junto al producto principal y son susceptibles de ser vendidos.
Mercaderías	Son las existencias de las empresas comerciales, productos que son comprados a otras empresas y que son vendidos en la misma forma que se adquirieron.

Fuente: Elaboración propia (2012), en base a Valenzuela, 2010

A continuación se mostrarán el tratamiento contable de las existencias según norma nacional y seguida por norma internacional, para realizar las comparaciones correspondientes.

2 Tratamiento Contable de Existencias Según Normativa Nacional Chilena (Boletines Técnicos vigentes)

La normativa nacional para el tratamiento de las existencias o inventario se encuentran normadas en los boletines técnicos N°1 (1971), N°3 (1974) y N°13 (1974) emitidos por el Colegio de Contadores de Chile A.G. Estos Boletines Técnicos tienen como objeto establecer el tratamiento contable de las existencias, establecer la determinación del costo de adquisición de las existencias, al valor que deben ser contabilizadas, y los métodos de costeo que pueden ser utilizados.

2.1 Valorización de las entradas de existencias

Los bienes comprendidos en las existencias, deben valorarse al precio de adquisición o al costo de transformación. El precio de adquisición será aplicable a los bienes adquiridos fuera de la empresa y que no han sido objeto de transformación, mientras que el costo de transformación será aplicable a los bienes que han sido objeto de transformación.

2.2 Costos de Transformación

El Costo de transformación es el que se genera en el proceso de transformar las materias primas en productos terminados y tiene asociado una serie de elementos que afectan en la determinación de este, los cuales se detallan a continuación.

- *Materia Prima:* La materia prima es todo aquel elemento que se transforma e incorpora en un producto final. La materia prima es utilizada principalmente en las empresas industriales que son las que fabrican un producto. La materia prima debe ser perfectamente identificable y medible, para poder determinar tanto el costo final de producto como su composición.
- *Mano de Obra Directa:* Corresponde a los sueldos y otras remuneraciones que se le atribuyen a los obreros y operarios de la empresa que tengan relación directa con la producción o prestación de un servicio
- *Gastos de Fabricación:* son aquellos desembolsos o gastos que son necesarios para la fabricación del producto.

2.3 Precio de Adquisición

Las existencias se contabilizan al precio de adquisición.

Es el precio que se obtiene de sumar al precio de compra de un bien, todos los costos y gastos que se originaron hasta la puesta en funcionamiento o hasta la efectiva incorporación de dicho bien en el capital de la empresa. (<http://www.terminosfinancieros.com.ar/definicion-precio-de-adquisicion-61>)

En el cuadro N°2 se presentan los componentes del precio de adquisición y los costos de transformación.

Cuadro N°2: Composición del precio de Adquisición y el costo de Transformación

PRECIO DE ADQUISICIÓN	COSTO DE TRANSFORMACIÓN
+ Importe consignado en factura	+ Costos directos (adquisición, mano de obra y gastos de fabricación)
- Descuentos y bonificaciones	+ Costos indirectos
+ Gastos adicionales	= Coste de producción
+ Impuestos indirectos no recuperables	
= Precio de adquisición	

Fuente: Elaboración propia (2012), basado en González, 2010

Respecto a la valorización de las existencias, el Boletín técnico N° 1 impone que las existencias deben llevarse al costo o al valor de mercado si fuera menor. El costo de las existencias comprende los costos directos más los costos indirectos de fabricación, y la base de su determinación (UEPS = LIFO, PEPS = FIFO, o promedio) y estos deben ser imputados a las ventas o a otros ingresos que las existencias produzcan. Por su parte, las estimaciones de una eventual pérdida del valor libro de las existencias se cargarán a resultado del ejercicio contra una obligación imputable a dicho ejercicio que rebajara el valor libro de las existencias.

Entendiéndose por Costos Directos, Obsolescencia y Valor de Mercado, lo siguiente, según BT N°1 (1973):

- **Costos directos:** Es el costo de todo bien o servicio que contribuye a y es directamente identificable su incorporación a un producto o servicio, (Ej.: materias primas directas y mano de obra directa).
- **Obsolescencia:** Es la pérdida de utilización de un activo, ocasionada por los adelantos tecnológicos, legislación o cualquier otro motivo que no tiene relación física con el bien afectado. Se diferencia de agotamiento, deterioro y desgaste en que estos términos dicen relación con una pérdida funcional relacionada directamente con la condición física del bien.
- **Valor de mercado:** Se define como el valor de reposición actual (ya sea de adquisición o de elaboración interna según cual fuere el caso) excepto que:
 - el valor de mercado no debe exceder el valor neto realizable (ej.: precio estimado de venta bajo condiciones normales, deducido los costos y gastos estimados para terminar de elaborar y hacer llegar el producto al comprador) y
 - el valor de mercado no debe ser inferior al valor neto realizable reducido por una estimación del margen de utilidad a obtener normalmente.

2.4 Métodos de costeo de existencias

La base del costo de las existencias se determina por tres modelos de costeo LIFO, FIFO o promedio.

a) LIFO (UEPS)

LIFO es un acrónimo de Last in, first out (última entrada, primera salida), traducido al español se utiliza el acrónimo UEPS (Última entrada, Primera salida). Cuando se utiliza LIFO como método para contabilizar el inventario, la empresa registra las últimas unidades adquiridas como las primeras que han sido vendidas.

Este método registra primero la venta del inventario más caro y, por lo tanto, reporta una menor ganancia y por ende reduce los impuestos que deben ser pagados.

Es permitido contabilizar mediante el sistema LIFO por la creencia de que un negocio constante no realiza sus utilidades solamente por la inflación. Cuando los precios aumentan, deben reemplazar el inventario que es vendido a precios más elevados. LIFO asocia mejor el costo de reemplazo. LIFO no es aceptado por los estándares contables Internacionales y es mayoritariamente utilizado en Estados Unidos.

b) FIFO (PEPS)

El método de costeo FIFO consiste en costear las existencias más antiguas primero

Este método asume que el próximo ítem a ser vendido es el que tiene más tiempo de estar almacenado. En una economía con precios crecientes (durante inflación), es común que las compañías utilicen FIFO durante sus inicios para aumentar el valor de sus activos. Como los bienes más viejos y baratos son vendidos, los bienes más nuevos y caros se mantienen como activos de la empresa. El tener el inventario más costoso y el costo de productos vendidos más bajo permite que la empresa muestre un mejor rendimiento económico. Sin embargo, a medida que van creciendo, algunas empresas prefieren cambiar su sistema de contabilidad de inventario a LIFO para reducir el pago de impuestos. En Latinoamérica se utiliza el acrónimo PEPS (Primera entrada, Primera salida). (Méndez, 2010)

c) Precio Promedio ponderado

Con este método lo que se hace es determinar un promedio, sumando los valores existentes en el inventario con los valores de las nuevas compras, para luego dividirlo entre el número de unidades existentes en el inventario incluyendo tanto los inicialmente existentes, como los de la nueva compra.

El Cuadro N°3 presenta el efecto en resultado, consecuencia de la aplicación de los métodos de costos indicados anteriormente, al momento de la venta y al del reconocimiento del costo.

Cuadro N°3: Cuadro comparativo del efecto en resultado e inventarios por aplicación de los métodos de costeo de existencias

DETALLE	FIFO	PROMEDIO	LIFO
Resultado por venta	Mayor resultado	Resultado promedio	Menor resultado
Reconocimiento del costo	Menor costo	Costo promedio	Mayor costo
Inventario	Precio más reciente	Precio Promedio	Precio más antiguo

Fuente: Adaptación propia 2012, a partir de Marchant (2010)

2.5 Efecto inflacionario de las Existencias

El mecanismo que se utiliza en Chile para reconocer el efecto inflacionario de las partidas de activos y pasivos de una empresa en un determinado ejercicio se denomina corrección monetaria, además por disposición legal del Artículo 41 de la Ley sobre Impuesto a la Renta (DL 824) es obligatorio utilizar este mecanismo y aplicar los ajustes correspondientes al término de cada ejercicio. Se menciona la disposición legal anterior única y exclusivamente para contextualizar la aplicación del mecanismo, ya que, este trabajo no pretende profundizar en temas legales sobre el impuesto a la renta en Chile.

Los ajustes que se mencionan anteriormente dependen del método que se utiliza para contabilizar el costo histórico de las existencias (LIFO, FIFO, Promedio Ponderado), y la aplicación de la tasa de crecimiento que se observe en el índice de precios al consumidor.

a) Primera entrada, primera salida (P.E.P.S.) (F.I.F.O.).

Para las mercaderías de reventa y las materias primas la valorización se hace al precio de las últimas compras, y para los productos elaborados o en proceso de elaboración la valorización se hace al valor de los últimos costos de producción.

Para la aplicación del factor de corrección puede ajustarse cada partida según su fecha de origen, o determinar, mediante un análisis apropiado, la antigüedad media de las existencias sea en conjunto, sea por grupos de bienes, aplicando el factor de corrección resultante al grupo o conjunto respectivo. (1974, Boletín Técnico N°3 del Colegio de Contadores de Chile)

b) Última entrada, primera salida (U.E.P.S.) (L.I.F.O.).

Para las mercaderías vendidas durante el periodo la valorización se hace al costo de adquisición o producción incurrido en el periodo, mientras que la valorización de las existencias se hace al costo de cada partida que se agregó en la fecha o periodo en que se produjo cada aumento de inventario

Para la aplicación del factor de corrección se puede realizar de la misma forma que se indicó con el modelo FIFO

c) Promedio ponderado

Para ajustar los saldos es preciso basarse en un análisis de antigüedad media de las existencias, ya que, en períodos de alza en el nivel de precios, al promediar las últimas compras o ingresos con precios o costos anteriores más bajos, hará que las existencias se hallen en general subvaluadas

Se estima aceptable continuar aplicando las normas tributarias de corrección monetaria contenidas en la Ley de la Renta (Anexo B), siempre que ellas no produzcan distorsiones significativas en relación a la metodología señalada en el párrafo anterior. (Boletín Técnico N°3 del Colegio de Contadores de Chile; 1974).

Antes de entrar a la revisión de la Norma Internacional 2 reguladora de las existencias, se hace necesario revisar el Marco Conceptual, que si bien no es considerado norma, constituye una guía o manera de poder realizar la labor contable en forma más eficaz, éste viene a reemplazar al BT N°1, discutido anteriormente.

3 Marco Conceptual.

Como se definió anteriormente las existencias son cuentas de activos, y que forman parte de los estados financieros formulados por la entidad. El marco conceptual es la base para la preparación y presentación de los estados financieros e indica las características cualitativas, definición, medición y reconocimiento de los elementos que conforman los estados financieros.

3.1 Características cualitativas de los estados financieros

Las características cualitativas que deben tener los estados financieros son:

- a) Comprensibilidad
- b) Relevancia
- c) Fiabilidad
- d) Comparabilidad

Respecto a la comprensibilidad, el marco conceptual indica que, la información contenida en los estados financieros debe ser fácilmente comprensible para los usuarios de la información financiera, pero no se refiere a cualquier persona que tenga un estado financiero en su poder, si no, indica que los usuarios de la información financiera tienen que tener un conocimiento suficiente de las actividades económicas, del mundo y de los negocios, así como de contabilidad y que se tiene la intención y la voluntad de analizar la información en forma razonablemente y cuidadosa.

En cuanto a la relevancia, la información contenida en los estados financieros debe ser lo suficiente y relevante para la toma de decisiones por parte de los usuarios de la información. Se considera relevante cuando la información contenida en los estados financieros influya sobre las decisiones económicas de la empresa permitiendo a evaluar hechos pasados, presentes o futuros, y/o corregir evaluaciones realizadas con anterioridad.

La información contenida en los estados financieros debe ser fiable, se tendrá esta cualidad cuando la información contenida en él, este libre de sesgos y errores significativos, con el fin de presentar una imagen de la situación financiera de la empresa de manera fiel y confiable.

La característica comparabilidad, en el marco conceptual se refiere que los estados financieros deben poder compararse respecto a otras empresa del mismo rubro, entre de la misma empresa, pero en cuanto a tiempo, permitiendo evaluar la situación de la empresa en varios contextos y escenarios.

El marco conceptual además, de las características de los estados financieros señala la definición, medición y reconocimiento de los elementos que lo conforman. La existencia como cuentas de activos, son un elemento de los estados financieros y el marco conceptual define un activo como un recurso controlado por la empresa como resultado de hechos pasados, del cual la empresa espera obtener beneficios económicos en el futuro. Este activo se reconocerá en el balance general cuando es probable que se obtengan de los mismos beneficios económicos futuros para la empresa y además el activo tiene un costo o valor que puede ser medido con fiabilidad. Un activo no es objeto de reconocimiento en el balance general cuando se considera improbable que de la inversión realizada se vayan a obtener beneficios económicos en el futuro.

3.2 Medición de los estados financieros

Respecto a la medición de los estados financieros, el marco conceptual indica que esta medición es el proceso de determinación de los montos monetarios por los que se reconocen los elementos de los estados financieros para su inclusión en el balance general y en el estado de resultados. Para tal efecto es necesaria la selección de una base específica de medición.

Las cuatro formas de medición que indica el marco conceptual son:

- a) Costo Histórico
- b) Costo Corriente
- c) Valor Realizable
- d) Valor Actual

En el Cuadro 4, se indica cómo se registran contablemente los elementos de los estados financieros de acuerdo a las mediciones mencionadas anteriormente.

Cuadro N° 4: Registro contable de los elementos de los estados financieros

FORMAS DE MEDICION	REGISTRO DE ACTIVOS	REGISTROS DE PASIVOS
Costo Histórico	<ul style="list-style-type: none"> • Se registran por el monto efectivo o equivalente pagado 	<ul style="list-style-type: none"> • Se registran por el valor del producto recibido a cambio de incurrir en una

FORMAS DE MEDICION	REGISTRO DE ACTIVOS	REGISTROS DE PASIVOS
	<ul style="list-style-type: none"> • O se registra por el valor justo del activo entregado a cambio en el momento de la adquisición 	obligación <ul style="list-style-type: none"> • O se registra por los montos de efectivo que se esperan pagar para extinguir la correspondiente obligación.
Costo Corriente	<ul style="list-style-type: none"> • Se registran contablemente por el monto de efectivo que debería pagarse si se adquiriese en la actualidad en mismo activo u otro similar 	<ul style="list-style-type: none"> • Se registran el monto efectivo que se requiere para liquidar la obligación al momento presente.
Valor Realizable	<ul style="list-style-type: none"> • Se registran por el monto efectivo que podrían ser obtenidos en el momento presente, en la venta no forzada de los mismos 	<ul style="list-style-type: none"> • Se registran a sus valores de liquidación sin descontar los montos de efectivo que se espera pagar por las obligaciones en el curso normal de las operaciones
Valor Actual	<ul style="list-style-type: none"> • Se registran al valor actual, descontando las futuras entradas netas de efectivo que se espera genere la partida en el curso normal de las operaciones. 	<ul style="list-style-type: none"> • Se registran por el valor actual, descontando las salidas netas de efectivo que se necesitaran para pagar las obligaciones en el curso normal de las operaciones.

Fuente: Elaboración propia (2012), a partir de marco conceptual para la preparación y presentación de estados financieros.

Con lo indicado anteriormente se sustenta la medición de las existencias según la NIC 2 según el marco conceptual que se pasa a analizar en el siguiente punto.

4 Tratamiento Contable de Existencias Según normativa IFRS 2.

La normativa internacional que prescribe sobre el tratamiento de las existencias es la NIC2 (1993), en la cual se indica que lo fundamental en la contabilidad de las existencias es la cantidad de costo que se reconoce como activo para que sea diferido hasta el momento en que se reconozcan los ingresos correspondientes a este. A continuación se presentan algunos aspectos considerados relevantes al momento de valorar las existencias contablemente.

4.1 Determinación del costo

Los Inventarios se miden al costo o al valor neto realizable, según cuál sea menor. El costo de los inventarios comprende todos los costos derivados de su adquisición y transformación, así como otros costos en los que se incurra para que las existencias tengan su condición y ubicación actual.

4.2 Costos de adquisición

El costo de adquisición de las existencias comprende el precio de compra, los aranceles de importación y otros impuestos que no sean recuperables, los transportes, el almacenamiento y otros costos indirectamente atribuibles a la adquisición de las mercaderías, los materiales o los servicios. Los descuentos comerciales, las rebajas y otras partidas similares se deducen para determinar el costo de adquisición. (Norma Internacional de Contabilidad N°2, 1993, p. 3)

4.3 Costos de Transformación

El costo de transformación de los inventarios comprende aquellos costos directamente relacionados con las unidades producidas, como la mano de obra directa. También comprende una parte de los costos indirectos, fijos o variables en los que se haya incurrido para transformar las materias primas en productos terminados

Los costos indirectos fijos son aquellos que permanecen relativamente constantes e independientes del volumen de producción, tales como la depreciación y mantenimiento de los edificios y equipos de la fábrica, el costo de gestión y administración de la planta. Estos costos se distribuirán al costo de transformación basándose en la capacidad normal de los medios de producción, o sea, a la producción que se espera conseguir

circunstancias normales, considerando el promedio de varios periodos o temporadas y teniendo en cuenta la pérdida de capacidad producidas por las operaciones de mantenimientos programadas o esperadas. Puede usarse el nivel real de producción siempre que se aproxime a la capacidad normal.

Los costos indirectos variables son los que varían directamente o casi directamente con el volumen de producción obtenida, tales como los materiales y la mano de obra indirecta. La distribución de estos costos no se incrementaran como consecuencia de un nivel bajo de producción, ni por la existencia de capacidad ociosa.

4.4 Otros Costos

Se incluirán otros costos, en el costo de los inventarios, siempre que se hubiera incurrido en ellos para dar a los mismos su condición y ubicación actuales. La NIC 23 *Costos por préstamos* indica que los costos por préstamos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo apto forman parte del costo de dichos activos. Y adicional mente indica que dependiendo de las circunstancias se consideran activos los inventarios, las propiedades de inversión y otros. Pero si estos activos están listos para el uso al que se les destina o para su venta ya no son aptos para considerarlos como activos y por ende no se les atribuyen los costos por préstamos a la adquisición, construcción o producción de estos.

Los costos por préstamos pueden incluir gasto por intereses calculado utilizando el método de la tasa de interés efectiva de la forma descrita en la NIC 39 *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición*, las cargas financieras relativas a los arrendamientos financieros reconocidos de acuerdo con la NIC 17 y las diferencias de cambio procedentes de préstamos en moneda extranjera en la medida en que se consideren como ajustes de los costos por intereses

4.5 Métodos de costeo de existencias

“El coste de las existencias se asignará utilizando los métodos de primera entrada primera salida (FIFO) o coste medio ponderado. La entidad utilizará la misma fórmula de coste para todas las existencias que tengan una naturaleza y uso similares dentro de la misma. Para las existencias con una naturaleza o uso diferente, puede estar justificada la utilización de fórmulas de coste también diferentes”. (IASB. 2005.p.19).

4.6 Efecto inflacionario de las existencias.

Basados en IFRS la economía chilena no clasifica como hiperinflacionaria, por lo cual no es requerido reconocer contablemente los efectos inflacionarios en los estados financieros, a través de la actualización de activos y pasivos no monetarios, como lo son el activo fijo, intangibles, y patrimonio, por lo cual no se generarán utilidades y/o pérdidas por concepto de corrección monetaria. Es preciso destacar que la variación del valor de la UF se seguirá registrando en resultados, por representar ésta la tasa de interés efectiva del activo o pasivo relacionado.

La hiperinflación se da cuando, según lo establece la NIC 29, la tasa acumulada de inflación durante 3 años se aproxima o supera el 100%, por ejemplo si el primer año se tiene una tasa acumulada de inflación del 33%, el segundo año 32% y el tercer año 34%, la acumulación de esto se aproxima al 100%, o sea, en ese momento se tiene que re expresar las cifras basadas en los índices de precios al consumidor.

En Chile, para fines de impuestos se mantienen las normas sobre corrección monetaria. Y dado que Chile no es un país considerado hiperinflacionario según la IFRS para fines de impuestos se deberá mantener la determinación de la corrección monetaria sobre la base de los valores de costo tributario. Algunos reajustes son recogidos por las nuevas normas contables, por lo cual todos aquellos que no se consideren bajo IFRS deberán ser determinados a base de cálculos extracontables.

4.7 Reconocimiento de un gasto

Cuando los inventarios sean vendidos, el importe en libros de los mismos se reconocerá como gasto del periodo en el que se reconozcan los correspondientes ingresos de operación. El importe de cualquier rebaja de valor, hasta alcanzar el valor neto realizable, así como todas las demás pérdidas en los inventarios, será reconocido en el periodo en que ocurra la rebaja o la pérdida. El importe de cualquier reversión de la rebaja de valor que resulte de un incremento en el valor neto realizable, se reconocerá como una reducción en el valor de los inventarios, que hayan sido reconocidos como gasto, en el periodo en que la recuperación del valor tenga lugar. En el cuadro N°5, se presenta las

principales diferencias originadas entre principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile y la normativa contable internacional.

Cuadro N°5: Principales diferencias originadas entre PCGA e IFRS

Principios Contables Generalmente Aceptados	Normativa IFRS
Existe Corrección Monetaria. BT 1 y BT 13.	No Existe Corrección Monetaria en Chile, por sus características relacionadas con los índices de inflación. NIC 29
Puede Valorizarse bajo método FIFO – LIFO – PMP. Las Existencias se Valorizan a costo de producción o valor mercado, el menor de los dos. BT 1	Puede Valorizarse bajo método FIFO – PMP- Costo Estándar, no LIFO. Las Existencias se Valorizan al costo de producción o valor neto realizable, cual sea menor. NIC 2
Normativa local no contempla tratamiento contable de existencias como activos fijos, solo menciona tratamientos para los repuestos (BT N° 33)	Indica que las existencias que no son mantenidas para la venta , consumidas en el proceso de producción o durante el periodo de prestación de servicios, pero son necesarios para operar un activo durante más de un ciclo económico y no son recuperable por la venta, deben ser calificados como activos fijos.

Fuente: González, (2010)

5 Relación de la normativa contable internacional con la NIC 2

Además de la NIC relacionada directamente con el tratamiento de las existencias, existe una relación con varias NIC más, respecto a la clasificación, ajustes, exclusión de alcance, a la determinación del costo y a su consolidación en los estados financieros. A continuación se indican algunas normativas contables y la relación que se refleja con la NIC 2.

- **NIC 1 “Presentación de estados contables”**

Se relacionan respecto a la presentación de los Activos Netos de correcciones valorativas en el balance de situación financiera, por ende las existencias se presentan neta de la provisión de obsolescencia. Además se deben clasificar como activos corrientes cuando se espera que se pretendan vender las existencias en el curso normal del ciclo de la empresa.

- **NIC 7 “Estado de flujos efectivos”**

Clasifica los ajustes de las ventas y los costos de venta que cambian habidos durante el ejercicio en las existencias dentro de los rubros operacionales, debido a sus movimientos en la cuentas de resultado, que pueden generar tanto ingresos como egresos en el Estado de flujo Efectivo

- **NIC 8 “Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores”**

Debido a resultados de las incertidumbres inherentes en el mundo de los negocios, muchas partidas de los estados financieros no pueden ser valoradas con precisión, sino sólo son estimadas. Y entre estas partidas la provisión por obsolescencias de las existencias es considerada una estimación contable y el proceso de estimación debe implicar la utilización de juicios basados en la información fiable disponible más reciente

- **NIC 10 “Hechos ocurridos después de la fecha del balance”**

La NIC indica que la entidad ajustará los importes reconocidos en sus estados financieros, para reflejar la incidencia de los hechos posteriores a la fecha del balance que impliquen ajustes. Además indica como ejemplos de de hechos posteriores a la fecha del balance, que obligan a la entidad a ajustar los importes reconocidos en sus estados financieros, o bien a reconocer partidas no reconocidas con anterioridad es la venta de existencias, ya que después de la fecha del balance, puede proporcionar evidencia acerca del valor neto realizable de las mismas en la fecha del balance.

- **NIC 11 “Contratos de construcción”**

Esta normativa no menciona a las existencias pero si la NIC de existencia menciona a los contratos de construcción en su alcance, debido a que lo excluye, al tener el tratamiento de estos señalados en la normativa número 11.

- **NIC 16 “Propiedad, Planta y Equipos”**

El enlace más importante que hace con la Normativa sobre existencias es en su párrafo número 8 donde señala “Los repuestos y el equipo auxiliar se contabilizan habitualmente como existencias y se reconocen en utilidad o pérdida del período cuando se consumen. Sin embargo, los repuestos importantes y el equipo de mantenimiento permanente, que la entidad espere utilizar durante más de un período, cumplen las condiciones para ser calificados como partidas del activo fijo. De forma similar, si los repuestos y el equipo auxiliar sólo pudieran ser utilizados con relación a una partida del activo fijo, se contabilizarán también como activo fijo.”

Otra relación entre la NIC 2 y la NIC 16 es cuando, el importe en libros de un elemento de inmovilizado material se dará de baja en cuentas, cuando una entidad que, en el curso de sus actividades ordinarias, venda rutinariamente elementos de inmovilizado material que se mantengan para arrendar a terceros, transferirá esos activos a existencias por su importe en libros cuando dejen de ser arrendados y se clasifiquen como mantenidos para la venta.

- **NIC 18 “Ingresos ordinarios”**

Esta normativa dice relación a los efectos de reconocer ingresos por conceptos de venta de bienes y como impactan en ciertos temas de administración de inventario o al momento del reconocimiento del costo de venta, y en especial este último punto se relaciona directamente con la NIC 2, ya que el costo de venta de un bien es el costo del activo al momento de ser efectuada la venta (Gálvez y Zúñiga, 2008, p29).

La normativa Internacional hace referencia a esta NIC, debido a la influencia que ocurre por el proceso de las existencias. Como la NIC 2 establece la valoración del costo de las existencias, la NIC 18 establece el reconocimiento de los ingresos.

“El ingreso es reconocido cuando es probable que los beneficios económicos futuros fluyan a la entidad y estos beneficios puedan ser medidos con fiabilidad. La medición de los ingresos ordinarios debe hacerse utilizando el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, derivada de los mismos”. (Torres 2008, 181)

La NIC 18 indica que los ingresos ordinarios por ventas se reconocerán cuando la totalidad de las siguientes condiciones han sido satisfechas:

1. La entidad ha transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos de la propiedad de los bienes;
2. La entidad no mantiene una relación de control administrativo posterior normalmente asociado con la propiedad sobre los mismos, ni un control efectivo sobre los bienes vendidos;
3. El monto de los ingresos ordinarios puede ser valorizados con fiabilidad;
4. Es probable que los beneficios económicos asociados con la transacción, fluirán a la entidad; y
5. Los costos incurridos o por incurrir relacionados con la transacción pueden ser valorizados con fiabilidad.

Los ingresos ordinarios son reconocidos sólo cuando es probable que los beneficios económicos asociados con la transacción fluyan a la entidad. En algunos casos, esto puede no ser probable hasta que se reciba la contraprestación o hasta que desaparezca una determinada incertidumbre. Por ejemplo, en una venta a un país extranjero puede existir incertidumbre sobre si éste concederá permiso para que la contrapartida sea entregada. Cuando tal permiso es concedido, la incertidumbre desaparece y se reconoce el ingreso ordinario. No obstante, cuando surge una incertidumbre relacionada con el cobro de un saldo incluido previamente en los ingresos ordinarios, el monto incobrable o el monto respecto al cual el cobro ha dejado de ser probable, se reconocerá como un gasto, en lugar de ajustar el monto del ingreso ordinario originalmente reconocido.

Los ingresos ordinarios y los gastos relacionados con una misma transacción u otro evento, se reconocerán de forma simultánea. Este proceso se denomina habitualmente con el nombre de correlación de gastos con ingresos. Los gastos, junto con las garantías y otros costos a incurrir con posterioridad al despacho de los bienes,

normalmente pueden ser valorizados con fiabilidad cuando las otras condiciones para el reconocimiento de los ingresos ordinarios hayan sido cumplidas. No obstante, los ingresos ordinarios no pueden reconocerse cuando los gastos correlacionados no puedan ser valorizados con fiabilidad; en tales casos, cualquier contraprestación ya recibida por la venta de los bienes se registrará como un pasivo.

- **NIC 19 “Beneficios a los empleados”**

La normativa considera, que los empleados pueden recibir como beneficio las mercaderías que la entidad produce o revende, pero esto para la empresa se considera como un gasto del ejercicio.

- **NIC 23 “Costos por préstamos”**

La NIC indica que los costos de financiamiento que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de algún activo calificado forman parte del costo de ese. Son costes por intereses los intereses y otros costes, en los que la entidad incurre, que están relacionados con los fondos que ha tomado prestados. Además la NIC indica que un activo es apto para considerar los costos por intereses cuando aquel activo requiere de un periodo sustancial antes de estar listo para el uso al que está destinado o para la venta.

Los costes por préstamos que se pueden incluir son:

- El gasto por intereses calculado utilizando el método del tipo de interés efectivo de la forma descrita en la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y valoración;
- Las cargas financieras relativas a los arrendamientos financieros reconocidos de acuerdo con la NIC 17 Arrendamientos; y
- Las diferencias de cambio procedentes de préstamos en moneda extranjera en la medida en que se consideren como ajustes de los costes por intereses.

Esta NIC indica expresamente que dependiendo de las circunstancias, podrían ser activos aptos las existencias, las fábricas de manufactura, las instalaciones de producción eléctrica, los activos intangibles y las inversiones inmobiliarias.

Los activos financieros, así como las existencias que son manufacturadas o producidas de cualquier otra forma en periodos cortos de tiempo, menos de un año, no son activos aptos. Los activos que ya están listos para el uso al que se les destina o para su venta tampoco son activos aptos.

- **NIC 27 “Estados financieros consolidados e individuales”**

Esta normativa manifiesta la eliminación en su totalidad los saldos, transacciones, ingresos y gastos entre las entidades que conforman un mismo grupo. Donde puede estar incluida la venta de existencias entre empresas relacionadas, eliminado la ganancia o pérdida que pudiere provocarse en esa transacción.

- **NIC 29 “Información financiera en economías hiperinflacionarias”**

La mayoría de los activos no monetarios se registran al coste o al coste menos la depreciación; por ello se expresan en importes corrientes en su fecha de adquisición.

El coste re expresado de cada partida, o el coste menos la depreciación, se determina aplicando a su coste histórico y a la depreciación acumulada, la variación de un índice general de precios desde la fecha de adquisición hasta el cierre del ejercicio sobre el que se informa. Por ejemplo, el inmovilizado material, las existencias de materias primas y mercancías, el fondo de comercio, las patentes, las marcas y otros activos similares, se re expresarán a partir de la fecha de su adquisición.

Las existencias de productos en curso y de productos terminados se re expresarán desde la fecha en que se incurrió en los costes de compra y transformación.

PROBLEMA

La Superintendencia de Valores y Seguros (SVS), en su sitio Web ha informado que actualmente en Chile más de 160 empresas aplican IFRS en la elaboración de informes Financieros y entre ellas 25 pertenecen al rubro de inversiones inmobiliarias. En Chile, la institución que regula los plazos para la incorporación de las IFRS en la elaboración y presentación de los estados financieros es el Colegio de Contadores de Chile A.G. (CONTACH), quien, con la publicación del Boletín Técnico N° 81 exige obligatoriedad de la adopción de la normativa internacional IFRS para todas las a partir del 1 de enero del 2013.

La problemática de la empresa Inmobiliaria en estudio, al 31 de diciembre del 2011, es que está en conocimiento del proceso de conversión de la normativa contable, pero aún no ha hecho frente a este proceso, ya que, no sabe cómo enfrentar este cambio y se está agotando el plazo establecido por el CONTACH para la implementación de IFRS, además la falta de capacitación para el personal que prepara los informes contables financieros mantiene en desconocimiento como enfrentarse a esta nueva etapa.

Dado lo anterior, es necesario diseñar una propuesta para la aplicación de la normativa contable internacional para la elaboración de los estados financieros, así la inmobiliaria pueda enfrentarse al proceso de conversión de una forma ordenada, sin mayores complejidades y poder cumplir con el plazo definitivo establecido. El presente trabajo de tesis se diseñara una propuesta de aplicación de la normativa contable internacional relacionado con el rubro de existencias (NIC N°2) de los estados financieros en una empresa ubicada en la quinta región, que pertenece al sector económico de inversiones inmobiliarias.

OBJETIVOS DE INVESTIGACIÓN

OBJETIVO GENERAL:

Diseñar una propuesta de aplicación de IFRS al rubro de existencias de los estados financieros de una empresa de la quinta región que pertenece al sector de inversiones inmobiliarias, período 2012.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

1. Describir las políticas y criterios contables que se utilizaron para determinar el reconocimiento, valorización y revelación de las partidas del rubro de existencias para la elaboración de los estados financieros del año 2010 y año 2011 bajo principios de contabilidad generalmente aceptados (P.C.G.A.). Mediante entrevistas los responsables que preparan los estados financieros y los analistas financieros de la empresa y revisión de las notas explicativas
2. Identificar los principales efectos de la aplicación de la NIC 2 en empresas que adoptaron IFRS durante los periodos 2009 -2011 a través, de los informes que emiten las firmas auditoras y los profesionales expertos en el área.
3. Determinar las fortalezas y debilidades de la empresa para enfrentar la propuesta a implementar. Mediante una lista de cotejo de los procedimientos contables y administrativos y entrevista al jefe de departamento del área de contabilidad y recursos humanos.
4. Elaborar una propuesta de aplicación de NIC 2, específicamente al rubro de existencias de la empresa de inversiones inmobiliarias en estudio, mediante un manual de recomendaciones, para el período 2012.

METODOLOGÍA

El presente proyecto de tesis se basa en una investigación cuantitativa, tipo exploratorio y descriptivo, la cual se desarrollará en las etapas que a continuación se presentan:

ETAPA 1: RECOPIACIÓN DE ANTECEDENTES

- Recopilación de la normativa nacional que tenga relación con el rubro de existencias, para eso se revisarán boletines técnicos emitidos por el colegio de contadores de Chile, estados financieros períodos 2010 - 2011
- Revisión de las normas internacionales de información financiera que tenga incidencia en la valoración, reconocimiento y presentación del rubro existencias en los estados financieros , emitidas por el International Accounting Standards Boards (IASB), 2001, de la información publicada en la página Web de la Superintendencia de valores y seguros (S.V.S.), acorde a los periodos 2009 – 2011, la información relacionada con las existencias en la página Web del Colegio de Contadores de Chile, IASB, y de las firmas auditoras (Pricewaterhouse, KMPG)
- Revisión textos, libros, memorias y tesis relacionadas con el tema que se investiga.

ETAPA 2: SISTEMATIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN RECOPIADA. Y DETERMINACIÓN DE LA EMPRESA EN ESTUDIO.

- Ordenamiento de los antecedentes recopilados, mediante fichas, esquemas y cuadros comparativos.
- Determinación de la empresa en estudio mediante los criterios que se tomaran en cuenta.
 - a) Ubicación Geográfica, Región de Valparaíso, Ciudad de Viña del Mar.
 - b) Giro de la Sociedad, Inversiones Inmobiliarias.
 - c) Que no haya aplicado IFRS.
 - d) Factibilidad y disponibilidad de información.

ETAPA 3: ELABORACION, VALIDACION Y APLICACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

Entrevista:

- Elaboración de una entrevista a los responsables de la elaboración de los EEFF y analistas financieros, con el objetivo de identificar los procesos contables que actualmente esta aplicando la empresa en estudio para el reconocimiento valorización y revelación de la información en los EEFF. (ANEXO N° 1)
- Validación de la entrevista, basada en juicio de expertos en relación a su contenido y construcción.
- Aplicación de la entrevista a las personas encargadas de la elaboración de los estados financieros, y analistas financieros.

Lista de Cotejo:

- Confeccionar una lista de cotejo referente a los procesos contables y administrativos que realiza el personal del área de contabilidad, finanzas y recursos humanos de la empresa en estudio para determinar sus fortalezas y debilidades respecto a la implementación de las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC N°2 Existencias), en el proceso de convergencia contable en Chile. (ANEXO N°2)
- Validación de la lista de cotejo en base a juicios de expertos, relacionado con la construcción y contenido de ella.
- Elaboración de la lista de cotejo, por parte del tesista, realizando visitas a la empresa.

ETAPA 4: DISEÑO DE UNA PROPUESTA DE APLICACIÓN DE LAS NIIF RELACIONADAS CON EL RUBRO EXISTENCIAS.

Primera parte:

1. Solicitud de los siguientes antecedentes a los respectivos encargados:
 - Estados Financieros al 31 de Diciembre 2010 y 2011
 - Mayor General y Mayor Auxiliar del rubro Existencias.

- Detalle de los deterioros de los del ejercicio 2010 - 2011, para determinar si existen cambios en la valorización de las existencias
 - Criterio utilizado para la valorización de las Existencias
 - Registro extracontable que se utilice para llevar el control de las existencias
 - Métodos de costeo utilizados por la empresa en estudio.
 - Características generales de las existencias identificadas en el Balance General de la empresa en estudio.
2. Revisión de los EEFF y de los documentos referidos a los efectos de la Implementación de IFRS.
 - En esta etapa se hace una revisión a los EEFF para determinar el tratamiento de las existencias en los mismos para identificar los procesos contables obtenidos en la encuesta de la etapa anterior.
 - Determinación del reconocimiento, medición y valorización del rubro existencias
 - Mención de políticas contables utilizadas y su impacto posterior a la implementación de IFRS.
 3. Análisis de la información recopilada, con el objetivo de obtener información respecto al grado de conocimiento que tiene la administración para enfrentar la Normativa Internacional de Información Financiera, así como también, el reconocimiento, valorización y revelación del rubro existencias según normativa nacional.

Segunda parte: Elaboración de las Recomendaciones para la aplicación de la propuesta de la NIC 2 en la empresa en estudio.

1. Criterios para determinar los costos de las existencias acorde a las circunstancias específicas de la entidad.
2. Determinación de una metodología para la política contable de valorización, identificando los costos y beneficios que implica aplicar cada uno de los métodos.
3. Detallar los criterios a utilizar por la Entidad para la determinación del valor neto realizable, si fuese necesario.
4. Definición de políticas contables bajo NIC 2 para la empresa en estudio.
5. Ejercicio de Conversión
 - a. Depuración de los costos imputados a la cuenta existencias que difieren de la normativa contable internacional

- b. Ajustes propuestos
- c. Presentación de las existencias y patrimonio en los estados financieros luego de ajustes bajo IFRS para el balance de apertura a la fecha de transición.

6. Conclusiones.

ETAPA 5: ANALISIS Y DISCUSION DE LA INFORMACIÓN RECOPIADA

- Transcripción de la información recopilada en las entrevistas realizadas a través de narrativas y tabulación de los datos recogidos de la lista de cotejo, a través de tablas Excel y gráficos.
- Análisis e interpretación de la información utilizando criterios de reconocimiento, valorización y medición de expertos y tomando en consideración la experiencia de otras empresas que hayan aplicado las IFRS en el rubro de existencias.
- Levantamiento y redacción de las conclusiones a partir de la información recopilada y analizada.
- Elaboración del informe final de tesis de acuerdo a la normativa vigente, en la Escuela de Auditoría de la Universidad de Valparaíso.

ANALISIS Y DISCUSION DE LA INFORMACIÓN RECOPIADA

1. Comentarios generales

La empresa en estudio se seleccionó por conveniencia, ya que, en base a los criterios mencionados en la etapa dos de la metodología, la empresa en estudio del presente trabajo de tesis cumple con los cuatro criterios expuestos ahí, los cuales son la ubicación geográfica es en la región de Valparaíso, ciudad de Viña del Mar, el giro de la empresa en inversiones inmobiliarias, aun no aplica IFRS y disponibilidad de información otorgada.

Ya identificada la empresa en estudio, se determinó su situación actual, mediante entrevista y conversaciones con las personas que forman parte del proceso de elaboración y presentación de los estados financieros de la empresa y analistas financieros encargados de controlar los costos de las existencias.

Para un mejor entendimiento de la selección de una empresa inmobiliaria en estudio, es recomendable revisar las características generales del Sector Inmobiliario.

Descripción de sector inmobiliario

El desarrollo y desempeño del sector inmobiliario y construcción de Chile han estado fuertemente ligados al crecimiento del país y a los ciclos económicos que éste ha registrado históricamente. El PIB de la construcción ha representado del orden del 8% del PIB nacional, a modo de ejemplo en el año 2007, la inversión estimada en construcción alcanzó los US\$ 15.700 millones, alcanzando el 2008 un crecimiento de un 7%, según lo comenta Opazo, (2012).

La principal actividad de la industria inmobiliaria consiste en otorgar el servicio de intermediación entre un posible comprador o arrendatario y quien quiera vender o arrendar un bien raíz, pero el mercado del sector inmobiliario también se caracteriza por la construcción, compraventa, arriendo, permuta y administración de bienes inmuebles.

Para la realización de un proyecto se debe considerar diferentes aspectos del entorno como por ejemplo tener una visión de las tendencias del crecimiento urbano, una expectativa del escenario macroeconómico del país, evaluar alternativas de financiamiento. Debido a una gran cantidad de factores que un proyecto inmobiliario debe considerar para su éxito, es necesario tener un manejo oportuno y claro de la información contable y financiera de la empresa para poder tomar decisiones con

condiciones favorables y de manera segura, es por ello que la normativa contable busca ayudar en la claridad y certeza de la información que se debe presentar.

Antecedentes Generales de la empresa en estudio

La empresa en estudio es una sociedad limitada constituida legalmente mediante escritura pública el 09 de Septiembre 2005, de nacionalidad chilena, domiciliada en la ciudad de Viña del Mar, en la región de Valparaíso. Constituida por dos empresas pertenecientes a un mismo grupo de negocios (Holding). El capital social de la empresa fue de un millón de pesos, aportados en su totalidad, el cual fue formado por aportes en efectivos equivalentes a un 99% por parte de la sociedad 1 y un 1% aportado por la sociedad 2.

La empresa en estudio está gestionada por el directorio de las empresas socias y administrada por el gerente general de la sociedad 1 (99%)

La empresa en estudio nace cuando se proyectó la construcción de su primera obra ubicada en un sector residencial en el balneario de Reñaca. Desde entonces ha estado desarrollando diferentes proyectos inmobiliarios, con el fin de ofrecer productos con altos estándares de calidad y con un gran compromiso en la satisfacción de sus clientes. Actualmente tiene un proyecto inmobiliario en desarrollo.

Objeto social de la empresa.

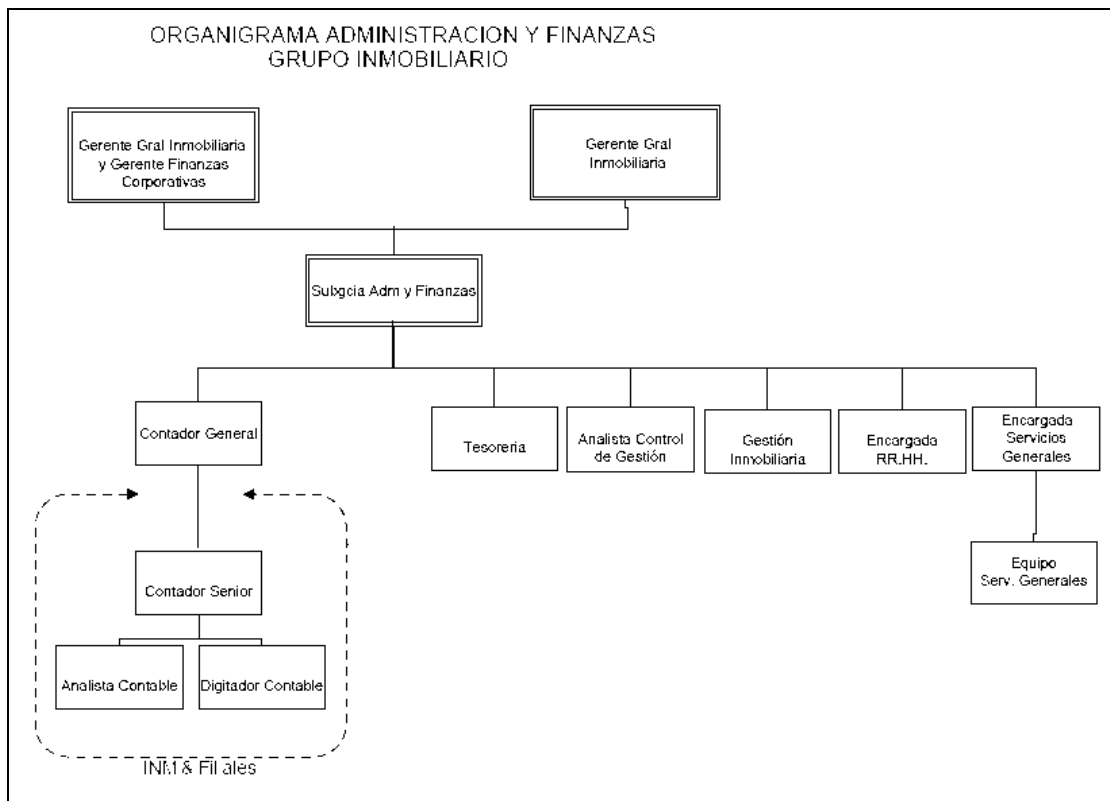
El objeto social de la empresa en estudio es la compraventa, inversión, permuta administración y enajenación en cualquier forma a cualquier título, de toda clase de inmuebles, corporales o incorporales, la gestión y la construcción inmobiliaria en sus diferentes clases, como asimismo, el arriendo de casas, edificios, galpones, locales comerciales y cualesquiera otra edificación o inmueble.

Organigrama de la empresa

Los organigramas son la representación gráfica de la estructura orgánica de una empresa u organización que refleja, en forma esquemática, la posición de las diversas áreas que la integran, sus principales funciones, sus niveles jerárquicos, líneas de autoridad y de asesoría. Son considerados instrumentos auxiliares del administrador, a través de los cuales se fija la posición, la acción y la responsabilidad de cada servicio. (Franklin, año 2003)

A continuación se presenta el organigrama de la empresa, entregado por el subgerente de finanzas

IMAGEN N°1: Organigrama de la empresa en estudio



Fuente: Organigrama empresa en estudio. Elaborado por subgerente de Administración y Finanzas, 2011

Luego de determinar la situación actual de la empresa en estudio, se elaboró, validó y se aplicó una entrevista al responsable de la elaboración de los estados financieros, la cual permitió determinar las políticas de valoración, de reconocimiento y de presentación y revelación de las existencias de la empresa en estudio.

Finalmente a partir de los resultados obtenidos se realizó la propuesta de aplicación de la NIC 2 en las existencias de la empresa en estudio.

Esta empresa se dedica a la construcción mediante contratación de servicios y compra-venta de inmuebles para habitación en exclusivos sectores de Reñaca, Viña del Mar. Las existencias de esta empresa son principalmente departamentos, bodegas y boxes de estacionamiento.

Sus productos están destinados a familias que disfrutan con vivir en departamentos diseñados y construidos con los mejores estándares de calidad y satisfacción, ubicados en sectores residenciales con vista al balneario de Reñaca.

En la Imagen N°2, se muestra el proyecto que tiene en ejecución la empresa en estudio

IMAGEN N° 2: Proyecto en ejecución de la empresa en estudio



Fuente: Proyecto en ejecución de la empresa en estudio. Imagen entregada por encargado de venta.

2. Descripción de las Políticas y Criterios Contables

Las políticas contables de una empresa se refieren a los principios, bases, convenciones, reglas y prácticas específicas adoptados por la misma para los efectos de la preparación y presentación de sus estados financieros.

La descripción de las políticas y criterios fueron obtenidas mediante la entrevista y conversaciones que se obtuvieron del responsable de la elaboración de los EEFF y son las siguientes.

- **Bases de Preparación**

Los estados financieros se preparan en base a los principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile (Boletines Técnicos), que se preparan de acuerdo al Colegio de Contadores de Chile A.G.

- **Moneda Funcional**

La moneda funcional es aquella moneda del entorno económico principal en que opera la entidad y con la cual valoriza las partidas de sus estados financieros. La moneda funcional de la empresa en estudio es el peso chileno y que además es la moneda de presentación de los estados financieros.

- **Existencias**

La empresa en estudio valoriza sus existencias al costo de adquisición. Las existencias de esta empresa son departamentos, bodegas y box de estacionamientos, las cuales según su naturaleza y su grado de construcción se clasifican en existencias y proyectos.

El inventario para el proceso productivo o de construcción corresponde a la cantidad de materiales comprados y servicios recibidos y aún no utilizados en la construcción.

- **Costos Financieros**

Los costos por intereses incurridos para la construcción de activos (existencias) se capitalizan durante el periodo de tiempo que es necesario para completar y preparar el activo para el uso que se pretende.

- **Contratos de construcción**

Los desembolsos relacionados con los contratos de construcción se reconocen cuando se incurren en ellos.

Los costos del contrato de construcción se reconocen en la cuenta de activo Proyectos inmobiliarios de acuerdo con el método de grado de avance.

- **Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos ordinarios son las contraprestaciones recibidas o por recibir por la venta de bienes en el curso ordinario de las actividades de la empresa en estudio.

Los ingresos ordinarios se presentan netos de los impuestos a las ventas, devoluciones, rebajas y descuentos.

Los ingresos de la empresa en estudio corresponden a la venta de proyectos inmobiliarios (departamentos, bodegas y box de estacionamientos).

El criterio de reconocimiento de los ingresos y costos de explotación es en el momento de celebrar el contrato de escritura de compraventa de los inmuebles con los clientes.

A continuación se comunica la metodología usada por la empresa para reconocer, medir y valorar las existencias.

3. Determinación del reconocimiento, medición y valoración del rubro existencias

La empresa en estudio no construye directamente sus existencias si no que contrata servicios de construcción para la elaboración de sus productos, y debido a esto se reconoce en una cuenta de Otros Activos denominada *Proyectos Inmobiliarios*. *Esta cuenta de activo es considerada y trabajada como una cuenta de existencias de tipo productos en proceso, pero aun así la clasifican en “otros activos”. El detalle de la cuenta proyectos inmobiliarios se encuentra detallada en el anexo nº 3.*

En la entrevista al responsable de la elaboración de los estados financieros explica en que consiste la cuenta proyecto de la siguiente manera, “cuenta proyectos se registran todos los costos asociados al proyecto, existe una consulta en Excel que extrae las imputaciones que se han efectuado a esta cuenta en el sistema de registro contable computacional, la cual agrupa los costos incurridos en el proyecto por mes y el detalle de cada imputación que contiene cada grupo”. La consulta en Excel que indica el entrevistado es para obtener con facilidad y seguridad el valor exacto del costo que se desee averiguar, por ejemplo el código de imputación de “corrección monetaria” es el número 300, entonces al consultar por ese número, el excel indicara cuales son los montos exactos que se han ingresado con cargo a la cuenta proyectos inmobiliarios en el software computacional, que posteriormente se verán reflejados en el estado de situación financiera de la empresa.

Todos aquellos servicios en los que se ha incurrido en la construcción de las existencias que pretende vender en la operaciones ordinarias de su negocio, estos servicios asignados a la cuenta de activo tiene la característica de productos en procesos, ya que, por medio de estos servicios las existencias están en curso de convertirse en productos terminados y además no se pueden entregar a los clientes, cabe destacar que son productos en proceso debido a que la construcción del bien no está terminado y aun no se lleva a cabo la recepción municipal del edificio en construcción motivos por el cual el cliente no puede recibir el producto que ha comprado, pero si se pueden vender anticipadamente, esta venta es conocida comúnmente como “venta en verde”.

Las existencias en carácter de productos en procesos se valorizan inicialmente con cargo a la cuenta “Proyectos Inmobiliarios” al costo de adquisición de los servicios recibidos o materiales adquiridos para el proceso de construcción. Este proceso de registro se realiza computacionalmente por medio de un software contable, en el cual se registran los hechos económicos mediante comprobantes, los que tienen la característica de asiento contable. El registro de las imputaciones a la cuenta en cuestión se realiza al ingresar las facturas o boletas de servicios recibidos y las facturas de materiales adquiridos al sistema contable, definiendo parámetros de clasificación como centro de responsabilidad y código de imputación. Como se indicó anteriormente el código de imputación número 300 es el de corrección monetaria, entonces el asiento para un reajuste de las existencias sería un cargo a la cuenta Proyectos inmobiliarios, digitando el número de la cuenta que es 1301003 y digitando también el número 300 del código de imputación, contra un abono a la cuenta de corrección monetaria de numero 510101.

El parámetro centro de responsabilidad fue creado para imputar el gasto al proyecto en el cual fue consumido y no a otro. El parámetro código de imputación se creó para clasificar los gastos incurridos en el proyecto y facilitar el análisis de la cuenta, el área de informática de la empresa ha generado una “consulta de proyectos” (Anexo nº 3), la cual es un documento Excel que tiene la facultad de extraer todas las partidas imputadas a la cuenta “proyectos inmobiliarios” y ordenarlas por centro de responsabilidad y código de imputación.

Respecto a la inflación, la cual es el incremento sostenido y generalizado en el nivel de precios de bienes y servicios, que produce el uso de una mayor cantidad de unidades monetarias para adquirir las misma cantidad de productos que tiempo atrás, por ende la la inflación produce pérdida en el poder adquisitivo de la moneda.

Respecto a lo anterior la corrección monetaria es una técnica utilizada para corregir los efectos inflacionarios que afectan a las diversas partidas de los informes contables, que se aplica al término de cada ejercicio para resolver los problemas inflacionarios que afectan la situación económica-financiera y de resultados de las empresas

La técnica a utilizar en la contabilidad es en primer paso, diferenciar los valores no monetarios en las cuentas del balance y cuentas de resultado, segundo paso corregir los valores no monetarios con los indicadores o factores respectivos, tercero actualizar con la corrección determinada los valores no monetarios de las cuentas del balance y cuentas de resultado, con cargo o abono a la cuenta de resultado corrección monetaria y por ultimo corregir y actualizar la utilidad o pérdida del ejercicio sumando o restándole el saldo deudor o acreedor de la cuenta corrección monetaria.

La empresa en estudio corrige monetariamente la cuenta proyectos inmobiliarios debido a que la cuenta es considerada como una cuenta de valores no monetarios, y los factores que se utilizan son los porcentaje del índice general de precios de acuerdo a las normas tributarias vigentes y no por medio métodos de carácter financiero como lo indican los boletines técnicos.

Este proceso se realiza mes a mes en cada cierre de los estados financieros y la cuenta proyectos inmobiliarios se presenta ajustada en los estados financieros.

Contablemente se reconoce una cuenta de *ingresos anticipados*, es una partida de ingresos diferidos que se valoriza en unidades de fomento y mes a mes se ajusta presentándose actualizada en los estados financieros. Esta cuenta se abona en el momento en que el cliente decide firmar la promesa de compraventa del departamento. Se reconoce un ingreso anticipado en una cuenta de pasivo con el fin de ir difiriendo el ingreso para reconocerlo y considerarlo a resultado cuando efectivamente se reciba o se asegure en forma correcta que el cliente cancelara el monto indicado en la promesa de compraventa. Se difiere el ingreso ya que debido a que en muchos casos los clientes deciden no seguir cancelando la promesa, por ende no se recibirá el dinero con el que se comprometieron entregar a la empresa, y así se evita declarar impuestos por ingresos que nunca se recibieron

A continuación se indica en resumen los eventos de la cuenta proyectos inmobiliarios al término del año 2011

Composiciones del rubro Proyectos Inmobiliarios

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2010 y al 31 de diciembre de 2011, se puede ver en el Anexo N° 3 detalle cuenta proyectos.

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2011, la empresa en estudio reconoció productos terminados \$6.936.083.950 y una provisión por costo de obra \$985.486.900 por costos asociados al proyectos que a la fecha indicada no se han efectuado, pero que se estima que se incurrirá en ellos, fundamentando esta acción con el presupuesto determinado para el proyecto inmobiliario en construcción y además se reconoció como costo de ventas \$2.760.306.901

A continuación se explica el proceso contable de ventas, en el cual se indica como se consideran contablemente las deudas y pagos que realiza el cliente.

Descripción del proceso contable de las ventas

La empresa comienza con el proceso de ventas antes de tener sus productos construidos y/o terminados, este tipo de venta se llama “venta en verde”.

El proceso de venta comienza con la reserva de las unidades que el cliente pretende comprar, contablemente este movimiento se registra con un cargo a la cuenta banco y un abono a una cuenta de pasivo denominada reservas por el monto que estipula la empresa por la reserva de sus productos y que por ende el cliente acepta. Luego una vez que el cliente decida adquirir la o las unidades que se reservaron, se celebra un contrato de promesa de compraventa en el cual el cliente se compromete a comprar y cancelar un pago anticipado por el producto que se reservó y la empresa se compromete a hacer entrega de la unidad en una fecha determinada, contablemente este movimiento se registra con un cargo a la cuenta de activo denominada “promesa”, por el precio total de las unidades a comprar reflejando el derecho de la empresa por el compromiso del cliente de comprar, esta cuenta se abona por el pago previo de la reserva y el pago anticipado de la unidad, para cumplir con la partida doble el cargo a la cuenta promesa se refleja por un abono a la cuenta ingresos anticipados, una cuenta de ingresos diferido por el total del precio de las unidades a comprar por el cliente. Luego que la empresa termina de construir las unidades a vender y la municipalidad otorga el certificado de recepción municipal del inmueble se procede a la celebración de un contrato de compraventa de la propiedad en que se registra contablemente una reclasificación con cargo a la cuenta

escritura contra un abono a la cuenta promesa por el saldo de esta última cuenta. El derecho de la cuenta escritura se extingue con el pago total de las unidades por parte del cliente. En la Figura 1, se muestra lo comentado anteriormente.

IMAGEN 3: Contabilización del proceso contable de ventas de la empresa en

	X	DEBE	HABER
BANCO		xxx	
	a RESERVAS		xxx
G: Reserva Departamento N° XX			
	X		
PROMESAS		xxx	
	a INGRESOS ANTICIPADOS		xxx
G: Se celebra contrato Promesa Departamento N° XX			
	X		
RESERVAS		xxx	
	a PROMESAS		xxx
G: Abona reserva a promesa departamento N° XX			
	X		
ESCRITURAS		xxx	
	a PROMESAS		xxx
G: Se celebra contrato de compraventa departamento N° XX			
	X		
BANCO		xxx	
	a ESCRITURAS		xxx
G: Cancela escritura departamento N° XX			

Fuente: Elaboración propia 2012, en base a información entregada por la empresa en estudio.

Se procede a explicar las cuentas mencionadas en la figura anterior.

Reserva es una cuenta de pasivo corriente, en la cual se abona cuando el cliente, reserva el departamento que desea comprar.

Promesa es una cuenta de activo corriente, la cual se carga cuando el cliente, luego de reservar el departamento, promete que comprara el departamento.

Escritura es una cuenta de activo corriente, la cual se carga cuando se cancela la promesa que el cliente decidió pagar y celebra la escritura de compraventa que debe pagar para que el cliente sea propietario del departamento.

4. Principales efectos de la Aplicación de la NIC 2, en las empresas que adoptaron IFRS durante los períodos 2009-2011.

La experiencia de empresas inmobiliarias que ya adoptaron IFRS se pueden concentrar en cuatro acciones que tuvieron que realizar y se recomiendan copiar por los que aún no adoptan IFRS.

- Evaluar los posibles costos y beneficios de una información financiera uniforme en toda su organización
- Crear un calendario de conversión a IFRS, resaltando los logros clave
- Determinar las necesidades de recursos internos y externos para un proyecto de conversión, y considerar el impacto de dar nuevos usos a los recursos internos
- Colaborar con su Director de Informática para evaluar los requerimientos de sistemas para informar conforme a IFRS

Posterior a este grupo de acciones se consideran efectos claros que la empresa en estudio deberá asumir los siguientes:

- **Eliminación de la Corrección Monetaria**

El principal efecto que se produce con la aplicación de la NIC 2 en la empresa en estudio es la eliminación de la corrección monetaria, lo que tiene como consecuencia mantener expresado al valor histórico las existencias, que luego de la celebración de la escritura de compraventa se reconocerá como costo de ventas, contra un ingreso contabilizado a una medida de valoración reajutable (unidad de fomento) que se difiere durante el periodo de la celebración del contrato de promesa hasta la celebración del contrato de compraventa, momento en que se reconocerá el ingreso asociado al costo. En resumen mientras más tiempo se demore el cliente, el banco y la empresa en firmar la escritura de compraventa, obtendrán como resultado un mayor ingreso por ventas.

- **Gastos en Capacitación del personal a cargo de la implementación de las IFRS.**

Para el proceso de adopción a IFRS, un factor clave es la capacitación del personal disponible en la empresa, ya que, estos deben estar preparados para y durante el proceso de convergencia.

El fin de la capacitación es ampliar los conocimientos y competencias y el mercado ofrece varias ofertas de cursos, pos títulos, diplomados, entre otros, para una especialización del personal.

Se recomienda que las capacitaciones se realicen a las personas dedicadas a la elaboración de los informes financieros, a los encargados de la revisión de estos y a quienes toman las decisiones económicas en base a estos informes

También se recomiendan que estas capacitaciones sean periódicas debido a que la normativa internacional está en constantes cambios con el fin de asegurar la calidad y comparabilidad de la información financiera.

5. Debilidades y Fortalezas de la empresa en estudio para enfrentar el proceso de convergencia de las IFRS, en particular el tema de la NIC 2.

El análisis FODA que se ha realizado en el anexo nº 4, es referido al proceso de trabajo de información contable y financiera, con el fin de conocer la situación real en que se encuentra la empresa en estudio para obtener resultados positivos de la utilización de la nueva normativa internacional de información financiera que se aplicara en Chile desde el 2013. El levantamiento de la información que a continuación se indica se hizo a partir de la lista de cotejo y la entrevista con el responsable de la elaboración de los estados financieros

Fortalezas

La empresa en estudio tiene factores positivos referentes al personal, debido que se destaca de ellos buena calidad como profesionales, trabajadores confiables y con una baja rotación del personal por parte de la empresa. Además la empresa para ayudar la gestión de la información permite el uso de sistemas automatizados y ordena los procedimientos administrativos para obtener resultados esperados.

Oportunidades

Elementos positivos para la empresa en estudio es el mayor énfasis en la especialización y capacitación del personal, junto a un lento proceso de adopción de las IFRS en Chile. Además existe una elevada tasa de desempleo con especialistas calificados y una

variedad de herramientas, que pueden permitir un mejor procesamiento de datos y una mejor gestión de la información para la empresa

Debilidades

Factores negativos e internos de la empresa en estudio en referente al personal de trabajo de la empresa en estudio es el desconocimiento de las IFRS y esto debido a la falta de capacitación de estas, y la falta de incentivos laborales en relación al cumplimiento de metas y objetivos indicados por la empresa.

Amenazas

La empresa en estudio presenta factores negativos y externos, respecto a que varias empresas ya han aplicado normativa IFRS, existen mayores procesos y aplicación de capacitación, una alta competitividad del sector inmobiliario y la existencia de empresas con mayor experiencia y prestigio

6. Propuesta de aplicación para el proceso de adopción de normativa internacional de contabilidad, referente a la NIC 2 Existencias en la empresa en estudio.

El objetivo de esta propuesta es establecer lineamientos de políticas contables que cumplan con los requerimientos de la normativa internacional *existencias*

Transición IFRS

El rubro *Existencias* en los estados financieros de la empresa en estudio, serán preparados por primera vez de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera, a partir del 1 de enero de 2012

A continuación se preparará y presentaran las existencias de la empresa en estudio para un balance de apertura con arreglo a NIIF en la fecha de transición a las NIIF. Siendo este el punto de partida para la contabilización según las NIIF.

Fecha de Transición a IFRS

La fecha de transición a IFRS será a partir del 1 de Enero 2012

De acuerdo a la NIC 1 las empresas deben presentar los estados financieros en forma comparativa, por lo menos con el periodo anterior. Así que se presentara el saldo de las existencias del año 2010 y 2011 con el modelo contable de la NIC 2.

Definición de políticas contables bajo NIC 2 para la empresa en estudio.

A continuación en función de la preparación del saldo de existencias para un balance de apertura según IRFS se definen las políticas contables a utilizar

Las existencias de la empresa en estudio son activos poseídos para ser vendidos en el curso normal del negocio, y que se encuentran en proceso de producción de cara a la venta. Esto no difiere de lo indicado en el resumen de las políticas contables aplicadas actualmente en la empresa.

Las existencias se valoraran al menor entre el costo y el valor neto realizable.

El coste de las existencias comprenderá los costos de adquisición de los servicios contratados y materiales comprados y los costos asociados a la transformación de las existencias de carácter producto en proceso a producto terminado.

Según la NIC 23 *costes por intereses* las existencias de la empresa en estudio son activos cualificados ya que necesitan un largo periodo de tiempo para estar en condiciones de ser vendidas, por ende, la empresa puede seguir considerando como costo de las existencias los gastos financieros respecto a créditos recibidos para el financiamiento de la producción de sus existencias.

La fórmula del costo a utilizar es la del *costo promedio ponderado*, el coste de cada unidad se determina a partir del promedio ponderado del coste total de la construcción, del proyecto inmobiliario asignado a cada departamento respecto a su dimensión en metros cuadrados, mientras que el coste de los boxes de estacionamientos y bodegas es por unidad.

El valor neto realizable se determinará utilizando los precios en lista de los departamentos en la sala de ventas, descontando a ello los costos incurridos en la venta de las existencias

Criterios para determinar los costos de las existencias acorde a las circunstancias específicas de la entidad

Costos directos.

Los costos asignados a los proyectos inmobiliarios se valorizaran al costo de adquisición de los servicios contratados y/o insumos relacionados directamente con la construcción del inmueble

Ejercicio de Conversión: Depuración de los costos imputados a la cuenta *Existencias* que difieren de la NIC 2

Se procederá a eliminar de la cuenta existencias, aquellos costos imputados que no corresponden imputar, según aplicación de la normativa internacional

CUADRO N° 6: Costos imputados a existencias que se deben ajustar a gasto.

1301003	Cod_C_Imput	Glosa_C_Imput	Total general
PROYECTOS INMOBILIARIOS	135	SERVICIOS BASICOS	866.147
	136	CONTRIBUCIONES	44.994.849
	137	VIGILANCIA	99.182
	152	IMAGEN CORPORATIVA	46.806.317
	300	CM	183.882.580
Total general al 31/12/2011			276.649.075

Ajuste de las Existencias a patrimonio al 01-01-2012, debido a la adopción por primera vez

Los ajustes producto de la conversión de PCGA a IFRS se reconoce en los resultados acumulados de la empresa,

X	Debe	Haber
Resultados Acumulados	276.649.075	
a Existencias		276.649.075
G: Ajuste por depuración de costos.		

Presentación de las existencias y patrimonio en los estados financieros luego de ajustes bajo IFRS para el balance de apertura a la fecha de transición.

Las cifras que se presentan a continuación sirven de base para la preparación de los EEFF de apertura bajo IFRS para el año 2012.

CONCLUSIONES

En este trabajo, se ha desarrollado una propuesta de aplicación a la NIC 2, La cual busca ser útil para determinar las necesidades del personal para que se encuentre apto para el proceso de conversión y determinar un valor a las existencias bajo normativa internacional para presentarse en los estados financieros de la empresa en estudio

Dado a que las existencias en una empresa inmobiliaria corresponden a unos de sus rubros más importantes, el impacto debido al cambio en la normativa contable financiera es significativo.

Los pasos más importantes para el desarrollo del presente trabajo de tesis, han sido la recolección de datos e información adicional obtenida por medio de la entrevista, la lista de cotejo y las conversaciones con las personas que participan en los procedimientos contables y financieros, es por ello que este trabajo fue enfocado en una sola empresa y no generalmente al sector inmobiliario, además ha sido conveniente para la obtención de los datos contables para realizar el balance de apertura y el efecto en resultado comparado previamente a la aplicación de IFRS en la empresa en estudio

Sin embargo, el resultado obtenido, fue el mejor que se pudo desarrollar, a pesar de la disponibilidad de la información obtenida de la empresa, esto debido a que no se pudo tener acceso a una información detallada y exacta. Pero permite tener una aproximación al efecto de la aplicación de la NIC 2 en la empresa.

El factor corrección monetaria dentro del trabajo desarrollado es uno de los más relevantes, esto debido a que los costos que se fueron difiriendo desde el comienzo del proyecto, que buscaba construir departamentos para su venta se fueron ajustando mes a mes para reflejar el efecto inflacionario de estos, y debido a que el nivel de gastos en que se incurre para llevar a término las existencias de la empresa en estudio es elevado, el efecto en corrección monetaria ha sido de igual manera. Esto implica

reconocer un efecto en resultados negativo por el reverso de esta imputación a la cuenta proyectos.

Otros factores, de una menor relevancia a la corrección monetaria han sido los costos imputados a proyectos por concepto de contribuciones e imagen corporativa. Estas partidas han tenido el mismo efecto en resultado que la corrección monetaria, por una parte las contribuciones se deben descontar del costo del proyecto debido a que la empresa en estudio es una inmobiliaria, tiene el derecho de rebajar este gasto contra futuros impuestos, hecho que efectivamente realiza, por otro lado los gastos de publicidad según la normativa internacional indica que no deben considerarse como costos los gastos pro publicidad.

Además otro impacto negativo para la empresa es la falta de capacitación del personal que trabaja en los procesos de elaboración de los estados financieros debido a que, no tienen conocimiento detallado sobre las IFRS y acorde a las partidas relacionadas a la empresa, esto implica que será necesario capacitar al personal e incurrir en gastos que no se tienen estimados y si se decide no capacitar al personal, se corre el riesgo de no presentar la información financiera de manera fiable en los periodos siguientes.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Fuentes Electrónicas

- *Aplicación IFRS sociedades anónimas (PDF)*. Recuperado Noviembre 24, 2011 en http://www.transtecnia.cl/articulos_interes/conversemos_de/aplicacion_ifrs_sociedades_anonihhttp://www.ifrs.cl/que_son_ifrs.htmmas/aplicacion_ifrs_sociedades_anonimas.pdf
- Aranda et al, *IFRS (PDF)*, Recuperado Noviembre 15, 2011 de <http://www.slideshare.net/Leonardoysociedad/ifrs-4599108>
- Cárdenas J. y Cruz A., *IFRS y su futuro (PDF)*, Recuperado Noviembre 24, 2011 en http://www.pwc.com/es_MX/mx/servicios-ifrs/archivo/ifrs-futuro.pdf
- Fernando Torres, *IFRS Una necesidad de la Globalización (PDF)*. Recuperado Noviembre 23, 2011 de <http://www.normativaifrs.cl/upload/Articulos%20del%20mes/IFRS%20Una%20necesidad.pdf>
- Gonzalez, G. *Diferencias entre NIC/NIIF y Normativa Contable Chilena en las Existencias y sus Efectos Tributario (PDF)*, Recuperado Octubre 18, 2011 de http://www.normativaifrs.cl/upload/Articulos%20del%20mes/Diferencias_entre_NIC_NIIF_y_PCGA_-_Efectos_Tributarios.pdf
- Noticias.com (2010) , *El por qué de las NIC/NIIF*, Disponible en versión electrónica en <http://www.noticias.com/el-por-que-de-las-nic-niif-noticias-com.93074>
- Normas Internacionales de Contabilidad (2005). Norma Internacional de Contabilidad N°2 (NIC 2). <http://www.normasinternacionalesdecontabilidad.es/nic/pdf/NIC02.pdf>
- PricewaterhouseCoopers International Limited (2008), *Adopción de las IFRS (PDF)*, Recuperado Noviembre 23, 2011 en <http://www.pwc.com/ar/es/ifrs/assets/ifrs-adopcionifrs.pdf>
- *Que son las IFRS*, Recuperado Octubre 29, 2011 de http://www.ifrs.cl/que_son_ifrs.htm

- Superintendencia de Valores y Seguros (2011). *Sociedades inscritas en el Registro Especial de Entidades Informantes* (XLS), Recuperado Noviembre 23, 2011 de http://www.svs.gob.cl/sitio/mercados/doc/soc_que_aplican_IFRS_en_2011.xls
- Thompson, L. (2008, abril). *Tipos de Costos*. Recuperado Noviembre 21, 2011 de <http://www.promonegocios.net/costos/tipos-costos.html>
- (2010) , *FIFO y LIFO (contabilidad)*, Recuperado Noviembre 24, 2011 en <http://www.slideshare.net/alexanderlogistica/fifo-y-lifo>

Manuales Instructivos

- Colegio de Contadores de Chile (1971). *Boletín Técnico N°1*. Santiago. Colegio de Contadores.
- Colegio de Contadores de Chile (1974). *Boletín Técnico N°3*. Santiago. Colegio de Contadores.
- Colegio de Contadores de Chile (1979). *Boletín Técnico N°13*. Santiago. Colegio de Contadores.
- Colegio de Contadores de Chile (2010). *Boletín Técnico N°81*. Santiago. Colegio de Contadores.

Tesis

- Daniela A. Parra G. (2008). *Estudio empírico sobre la implementación de IFRS en una muestra de empresas de la región del Bío Bío*. Memoria para optar al título de contador público y auditor. Departamento de Auditoría y Administración. Universidad del Bío Bío – Concepción, Chile.
- Erick A. Marchant H. (2010). *Diseño de una propuesta para la valorización de existencias en una empresa industrial situada en la Región Metropolitana, según la normativa contable internacional NIC 2*. Tesis para optar al título de Contador Público Auditor y al Grado Académico de Licenciado en Sistemas de Información Financiera y Control de Gestión. Escuela de Auditoría. Universidad de Valparaíso – Valparaíso, Chile

ANEXO N° 1: ENTREVISTA AL RESPONSABLE DE LA ELABORACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

La presente entrevista forma parte principal de la Tesis de Titulación y Grado: **“DISEÑO DE UNA PROPUESTA DE APLICACIÓN DE IFRS PARA EL PROCESO DE CONVERSIÓN DE NORMATIVA CONTABLE DE ESTADOS FINANCIEROS 2012, EN RELACIÓN AL RUBRO DE EXISTENCIAS EN UNA EMPRESA INMOBILIARIA DE LA QUINTA REGIÓN, VIÑA DEL MAR”** para optar al título de Contador Público- Auditor y al Grado Académico: Licenciado en Sistemas de Información y Control de Gestión.

El objetivo de la presente entrevista es obtener información respecto a:

- La situación actual que presenta la entidad en estudio, con respecto a la implementación de las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC N°2 Existencias), en el proceso de convergencia contable en Chile.

Se deja establecido que los antecedentes recopilados serán utilizados sólo para fines educacionales y la entrevista con sus resultados serán tratados confidencialmente.

A continuación se presentan preguntas generales y específicas referidas al proceso de adopción de la Norma Internacional Contable N°2 Existencias.

PREGUNTAS GENERALES RESPECTO A LAS POLITICAS DE VALORACIÓN DE LAS EXISTENCIAS EN LA EMPRESA EN ESTUDIO.

1. ¿Cuál es el método de valorización de existencias que se utiliza en la empresa?
2. ¿Qué sistema de registro de existencias mantiene la empresa?
3. ¿En cuánto tiempo los productos en procesos tienen el carácter de productos terminados?

PREGUNTAS ESPECÍFICAS RESPECTO A LOS CRITERIOS DE RECONOCIMIENTO, VALORACIÓN y REVELACIÓN DE LAS EXISTENCIAS EN LA EMPRESA EN ESTUDIO.

Composición del Rubro

4. ¿Cuáles son sus materiales y suministros?
5. ¿Existe un registro detallado de sus Materiales y Suministros?

Criterios de Valoración y Revelación

6. ¿Cómo se valorizan inicialmente las existencias?
7. ¿Desde qué momento se reconocen inicialmente las existencias en la contabilidad?
8. ¿Cómo determinan el deterioro de las existencias
9. ¿se valorizan posteriormente las existencias, una vez determinado el deterioro?

10. ¿Qué métodos de registro se utilizan para las existencias, inventarios permanentes o periódicos?
11. ¿Cómo se asignan el costo unitario a los productos terminados?
12. ¿Cuáles son los criterios de la empresa para determinar el valor neto realizable (VNR)?
13. ¿Los productos terminados, se pretenden vender en el giro normal del negocio o se utilizan para obtener ingresos por arriendos o que la empresa los utilice para el uso de alguna de sus actividades?

Control de las Existencias

14. ¿Qué sistema de control lleva la empresa para los materiales y suministros?
15. ¿Se hacen Inspecciones físicas a los materiales y revisión por los suministros recibidos?

//..

ANEXO Nº 2: LISTA DE COTEJO REFERIDA A LOS PROCESOS CONTABLES DEL PERSONAL DEL DEPARTAMENTO DE CONTABILIDAD, FINANZAS Y RECURSOS HUMANOS DE LA EMPRESA EN ESTUDIO

La presente lista de cotejo forma parte principal de la Tesis de Titulación y Grado: **“DISEÑO DE UNA PROPUESTA DE APLICACIÓN DE IFRS PARA EL PROCESO DE CONVERSIÓN DE NORMATIVA CONTABLE DE ESTADOS FINANCIEROS 2012, EN RELACIÓN AL RUBRO DE EXISTENCIAS EN UNA EMPRESA INMOBILIARIA DE LA QUINTA REGIÓN, VIÑA DEL MAR”** para optar al título de Contador Público- Auditor y al Grado Académico: Licenciado en Sistemas de Información y Control de Gestión.

El objetivo de esta lista de cotejo es obtener información respecto a:

- Las fortalezas y debilidades del factor humano, en los procedimientos contables y administrativos, con respecto a la implementación de las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC N°2 Existencias), en el proceso de convergencia contable en Chile.

Se deja establecido que los antecedentes recopilados serán utilizados sólo para fines educacionales y la entrevista con sus resultados serán tratados confidencialmente.

A continuación se presentan preguntas generales y específicas referidas para determinar las fortalezas y debilidades del factor humano, de los procedimientos contables y administrativos de la empresa en estudio.

LISTA DE COTEJO

	SI	NO	OBSERVACION
El personal del área de contabilidad y finanzas es propio			
Se ha capacitado la personal del área de contabilidad, en relación a las IFRS			Solo al jefe del área de contabilidad y el subgerente de finanzas han realizado una capacitación
Se capacita constantemente a los trabajadores			Pero, se da la posibilidad al trabajador de investigar y proponer capacitaciones
Se realizan nuevos procesos de adquisición de conocimiento para el personal			
Existen incentivos laborales para los trabajadores, en relación al cumplimiento de metas y objetivos			Lo que la empresa otorga son bonificaciones para todos sus empleados en general, por ejemplo un bono de vacaciones
La infraestructura de la oficina de trabajo está en condiciones aceptables para trabajar.			
Las estaciones de trabajo fueron ubicadas para tener un flujo de información optimo			
Existe una alta rotación de personal			
Existen procesos administrativos estipulados			Existen procesos administrativos pero no estipulados en papel

	SI	NO	OBSERVACION
Existen calendarizaciones para los procesos administrativos			
Lleva contabilidad por medio de sistemas de información automatizados			

//..

Este instrumento registra la observación de las actividades que realizan los trabajadores que participan en la gestión de información financiera de la empresa en estudio, y permite detectar la presencia o ausencia de un comportamiento relacionado con la utilización y aplicación de la normativa IFRS en los procedimientos contables y administrativos, con el objetivo de evaluar los comportamientos que se caractericen como fortalezas y debilidades del factor humano, para indicar mejoras para una positiva conducta a favor de los procedimientos mencionados.

Criterios al Evaluar

El trabajador debe contener aquellos conocimientos, procedimientos y actitudes que deberá desarrollar durante el trabajo diario respecto a la aplicación de la nueva normativa contable internacional. Para ello se aconseja a la empresa en estudio las siguientes actividades.

- Capacitar al personal del área de contabilidad, en relación a las IFRS.
- Las capacitaciones sean de manera constante, en formas intensas e informadas previamente
- Indicar metas y objetivos por aplicación de normativa contable internacional.
- Analizar la aplicación de bonificaciones, que sirvan de incentivo para el cumplimiento de las metas y objetivo.

**ANEXO Nº 3: DETALLE CUENTA PROYECTOS INMOBILIARIOS AÑOS
2010 - 2011**

A continuación se presenta el detalle de la cuenta "Proyectos Inmobiliarios", la cual es la cuenta de balance que considera todos los costos asociados por la empresa en estudio referente a la creación del activo que pretende vender.

Cuadro Nº 7 COMPARATIVO CUENTA PROYECTOS INMOBILIARIARIOS AÑOS 2010 - 2011

PROYECTOS INMOBILIARIARIOS			Total general	Total general
CODIGO CUENTA	COD IMPUTA CION	DETALLE CUENTA	31/12/2010	31/12/2011
1301003			3.413.329.556	0
	0	TRASPASO SOFTWARE ANTERIOR	1.087.962.781	1.087.962.781
	100	TERRENO	148.975.821	148.975.821
	101	COMISION CORREDOR TERRENO	0	0
	102	CBR	420.800	704.600
	103	NOTARIO TERRENO	16.500	16.500
	110	AVANCE CONSTRUCCION	1.696.074.822	3.426.025.650
	111	PROYECTO ARQUITECTURA	44.576.083	62.213.083
	112	PROYECTO CALCULO	19.293.023	31.283.790
	113	REVISION PROY. ARQUIT (PON)	0	1.228.253
	114	PLANIMETRIAS	374.322	828.767
	115	PROYECTO CLIMATIZACION	2.180.684	2.180.684
	116	PROYECTO AGUA Y ALCANTARILLADO	9.503.282	9.668.331
	117	PROYECTO ILUMINACION	1.492.146	1.492.146
	118	PROYECTO IMPERMEABILIZACION	315.264	315.264
	119	LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO	380.800	380.800
	120	PROYECTO ACUMULACION BASURA	448.138	448.138
	122	MECANICA DE SUELOS	1.016.764	1.275.353
	125	OTROS PROYECTOS	16.985.163	17.265.163
	126	PROYECTO ELECTRICO	2.219.408	2.969.408
	129	PISCINAS	0	328.057
	131	ENTIBACIONES	15.771.264	15.771.264
	135	SERVICIOS BASICOS	247.762	866.147
	136	CONTRIBUCIONES	25.549.927	44.994.849
	137	VIGILANCIA	99.182	99.182

PROYECTOS INMOBILIARIARIOS			Total general	Total general
CODIGO CUENTA 1301003	COD IMPUTA CION	DETALLE CUENTA	31/12/2010	31/12/2011
		OTROS CONTRATOS Y		
	138	EQUIPAMIENTO	697	46.487.665
	140	PERMISOS MUNICIPALES	3.281.384	4.241.902
	141	OBTENCION DE CERTIFICADOS	58.798	78.145
	142	EMPALME ELECTRICO	128.115	128.115
	146	OTROS DERECHOS O PERMISOS	22.140	22.140
	148	ADICIONALES DE CONSTRUCCION	0	36.019.459
	150	DIRECCION Y GESTION PROYECTO	113.404.676	218.959.172
	151	ASESORIA JURIDICA / NOTARIOS	17.671.822	22.334.465
	152	IMAGEN CORPORATIVA	25.054.872	46.806.317
	153	PILOTO	8.427.141	12.642.338
	154	GARANTIAS VTA VERDE	5.013.317	5.013.317
	155	ASESORIA COMERCIAL (VENTA)	10.821.779	53.430.544
	156	ITO	37.392.814	75.130.953
	157	SEGUROS	477.258	918.212
	158	ASESORIAS ADMINISTRATIVAS	0	100.000.000
	160	GASTOS FINANCIEROS EERR	62.259.400	100.607.964
	161	GASTO FINANCIERO BANCA	24.526.497	116.845.253
	171	MULTAS Y OTROS COBRADOS	14.573	165.749
	300	CM	26.017.637	183.882.580
	900	TRASPASO A MAYOR OBRA	4.661.573	4.661.573
				-
				6.936.083
	1000	TRASPASA A EXISTENCIAS / COSTO	-722.222	.950
	1703	MUEBLES	333.333	333.333
	2003	PINTURAS	5.800	5.800
	2512	LETREROS		0
	2604	JARDINES		2.055.556
	2605	PAISAJISMO		2.055.556
	2801	GASTOS GENERALES	574.216	1.045.963.811
TotalGeneral			3.413.329.556	0

ANEXO Nº 4: MATRIZ FODA EN LAS ÁREAS DE RECURSOS HUMANOS Y GESTIÓN

FACTORES	RECURSOS HUMANOS	GESTION (Procedimientos)
FORTALEZAS	<ol style="list-style-type: none"> 1. Personal propio y confiable 2. Alta calidad de profesionales 3. Baja rotación de personal 4. Adecuada infraestructura en oficina, afectando positivamente la productividad 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Utilización de sistemas automatizados para el procesamiento de datos 2. Calendarización de procedimientos administrativos
DEBILIDADES	<ol style="list-style-type: none"> 1. Desconocimiento de IFRS 2. Falta de programas de capacitación 3. Falta de incentivos laborales, en relación al cumplimiento de metas y objetivos. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Procesos administrativos lentos 2. Demora en la toma de decisiones
AMENAZAS	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mayores procesos y aplicación de capacitación de la competencia 2. Competencia más especializada 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Empresas que ya han aplicado IFRS 2. Alta competitividad en el sector inmobiliario 3. Existencia de empresas con mayor

FACTORES	RECURSOS HUMANOS	GESTION (Procedimientos)
		<p>experiencia y prestigio</p> <p>4. Limitado desarrollo de las TI (Tecnologías de la información) para la integración y cohesión en los sistemas contables</p>
<p>OPORTUNIDADES</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Elevada tasa de desempleo, con especialistas calificados, potenciales integrantes de la empresa 2. Mayor énfasis para el fomento de la especialización y capacitación del personal 3. Gran cantidad de contratación y desarrollo de trabajos a través de outsourcing (Agencias externas) 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Variedad de herramientas de procesamiento de datos, que permiten mejorar la gestión de la empresa 2. Lento proceso de adopción de las IFRS en Chile

El análisis FODA que se ha realizado es referido al proceso de trabajo de información contable y financiera, con el fin de conocer la situación real en que se encuentra la

empresa en estudio para obtener resultados positivos de la utilización de la nueva normativa internacional de información financiera que se aplicara en Chile desde el 2013.

F.O. = Fortalezas y Oportunidades, son elementos positivos del análisis y se refieren a las características de la empresa en estudio, referente a factores internos y externos de la misma.

D.A. = Debilidades y Amenazas, son elementos negativos del análisis y se refieren a las características de la empresa, tanto como factores internos y externos para esta.

Fortalezas

La empresa en estudio tiene factores positivos referentes al personal, debido que se destaca de ellos buena calidad como profesionales, trabajadores confiables y con una baja rotación del personal por parte de la empresa. Además la empresa para ayudar la gestión de la información permite el uso de sistemas automatizados y ordena los procedimientos administrativos para obtener resultados esperados.

Oportunidades

Elementos positivos para la empresa en estudio es el mayor énfasis en la especialización y capacitación del personal, junto a un lento proceso de adopción de las IFRS en Chile. Además existe una elevada tasa de desempleo con especialistas calificados y una variedad de herramientas, que pueden permitir un mejor procesamiento de datos y una mejor gestión de la información para la empresa

Debilidades

Factores negativos e internos de la empresa en estudio en referente al personal de trabajo de la empresa en estudio es el desconocimiento de las IFRS y esto debido a la falta de capacitación de estas, y la falta de incentivos laborales en relación al cumplimiento de metas y objetivos indicados por la empresa.

Amenazas

La empresa en estudio presenta factores negativos y externos, respecto a que varias empresas ya han aplicado normativa IFRS, existen mayores procesos y aplicación de capacitación, una alta competitividad del sector inmobiliario y la existencia de empresas con mayor experiencia y prestigio.

ANEXO N° 5: BALANCE CLASIFICADO 2010 y 2011

Balance Clasificado comparativo entre 2010 y 2011, otorgado por la empresa en estudio.

Balance General al 31 de Diciembre 2011 EMPRESA EN ESTUDIO				
ACTIVOS	Diciembre 2011	Diciembre 2010	Diciembre 2011	Diciembre 2010
PASIVOS				
CIRCULANTES				
DISPONIBLE	77.035.070	23.614.130	OBLIGACIONES CON BANCO PORCION CP	42.319.647
FONDOS POR RENDIR	-	-	PROVEEDORES	255.663.640
CHEQUES Y DOCUMENTOS POR DEPOSITAR	187.658.336	-	CUENTAS POR PAGAR EERR	1.321.646.343
CUENTAS POR COBRAR PROMESAS	341.786.207	-	INTERESES POR PAGAR EERR	108.665.411
CUENTAS POR COBRAR ESCRITURAS	2.221.130.902	1.303.715.836	ACREEDORES VARIOS	5.028.605
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR EERR	-	-	ESTADOS DE PAGO	172.412.542
IMPUESTOS DIFERIDOS POR COBRAR CP	-	-	RETENCIONES	124.154
ANTICIPO PROVEEDORES	40.217	79.574	INGRESOS ANTICIPADOS	427.198.482
OTROS DEUDORES	3.743.331	-	PROVISIONES	100.722.550
RESPONZABILIDAD GARANTIA RECIBIDA	-	-	ANTICIPO CLIENTES	2.470.804
EXISTENCIAS	4.028.278.294	-	RESERVAS	17.771.668
	-	-	PROVISION PROYECTOS	885.486.800
TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	6.859.672.357	1.327.409.539	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	3.439.509.776
FUJOS				
TOTAL ACTIVOS FUJOS	0	0	TOTAL PASIVOS LARGO PLAZO	1.785.657.296
OTROS ACTIVOS				
PROYECTOS INMOBILIARIOS	-	3.546.449.409	OBLIGACIONES CON BANCO PORCION LP	3.262.686.855
IMPUESTO DIFERIDO POR COBRAR LP	8.413.864	31.772.168	IMPUESTO DIFERIDO POR PAGAR LP	32.498.416
OPERACIONES PDTES	-	-		-
TOTAL OTROS ACTIVOS	8.413.864	3.578.221.577	TOTAL PATRIMONIO	133.383.074
TOTAL ACTIVOS	6.868.086.221	4.905.631.116	TOTAL PASIVOS	6.868.086.221
				4.905.631.116