



## **UNIVERSIDAD DEL AZUAY**

DEPARTAMENTO DE POSGRADOS

Maestría en Contabilidad y Auditoría, mención Gestión Tributaria

Segunda cohorte

### **La óptima presentación de Propiedades, Planta y Equipo en la Institución “América” sin fines de lucro: Comparación entre métodos de valoración basados en el costo histórico y el valor de mercado.**

Priscila Carolina Ulloa Quizhpi

**Director:**

Econ. Orlando Esteban Espinoza Flores

Cuenca - Ecuador

2024

## Índice de Contenidos

Resumen .....	III
Palabras clave: .....	III
Abstract.....	III
Keywords:.....	IV
La Universidad y su situación actual.....	1
Descripción del sector Educación Superior.....	2
Desarrollo del caso. ....	2
Planteamiento y análisis de alternativas. ....	4
Selección de alternativa.....	9
Referencias. ....	10
Anexos.....	11

# **La óptima presentación de Propiedades, Planta y Equipo en la Institución “América” sin fines de lucro: Comparación entre métodos de valoración basados en el costo histórico y el valor de mercado.**

## **The optimal presentation of Property, Plant and Equipment in a non-profit Institution “América”: Comparison between valuation methods based on historical cost and market value.**

Ulloa Quizhpi Priscila Carolina

### **Resumen**

Este caso de estudio tuvo como objetivo analizar y comprender la metodología y los diversos factores que influyen en la valoración de la propiedad, planta y equipo de la Institución “América” sin fines de lucro, abordando los enfoques basados en el costo histórico y el valor de mercado; para su registro contable. La Institución no cuenta con una valoración y registro adecuado de propiedad, planta y equipo en sus Estados Financieros, por ello la dirección financiera contable propone 3 escenarios; el primero, la aplicación del modelo del costo histórico, el segundo, la aplicación del modelo de revaluación y por último el valor de reposición a otros activos. Con estas alternativas se debió escoger la más adecuada para la Institución.

### **Palabras clave:**

Propiedad, planta y equipo (PPE); costo histórico; revaluación; valor de reposición; valor de mercado.

### **Abstract**

The objective of this case study was to analyze and understand the methodology and the various factors that influence the valuation of property, plant and equipment of the non-profit Institution "America", addressing the approaches based on historical cost and market value; for its accounting record. The Institution does not have an adequate valuation and recording of property, plant and equipment in its financial statements, therefore the financial accounting management proposes 3 scenarios; the first, the application of the historical cost model, the second, the application of the revaluation model and finally the replacement value to other

assets. With these alternatives, it was necessary to choose the most appropriate for the Institution.

**Keywords:**

Property, plant and equipment (PPE); historical cost; revaluation; replacement value; market value.

Aprobado por:



Econ. Orlando Espinoza F.

## Introducción.

La Constitución de la República del Ecuador (2008) en su art. 352 nos menciona que el sistema de educación superior está integrado por universidades y escuelas politécnicas; institutos superiores técnicos, tecnológicos y pedagógicos, debidamente acreditados y evaluados. Estas instituciones, sean públicas o particulares, no tendrán fines de lucro (*Constitución de la República del Ecuador, 2008*).

La Institución “América” es una institución de educación superior, que busca mejorar la presentación de la cuenta propiedad, planta y equipo en sus estados financieros, bajo normas internacionales de información financiera (NIIF), pretende valorar los activos fijos según los principios de reconocimiento, medición, presentación y revelación que establece esta normativa.

Según las NIIF, la elección del método de valoración de los activos fijos debe tener en cuenta la naturaleza del activo, los requisitos legales y la disponibilidad de información. Esto es importante para que los estados financieros muestren información relevante, fiable, comprensible y comparable, evitando la sobrevaloración o subvaloración de estos bienes que son parte importante del patrimonio de la institución.

En este contexto, el objetivo de este caso de estudio es analizar las alternativas que lleven a presentar apropiadamente la cuenta propiedad, planta y equipo en los estados financieros de la institución.

## **La Universidad y su situación actual.**

La Institución de Educación Superior “América” nació en octubre de 2005. El órgano máximo de gobierno es el Consejo Universitario, la máxima autoridad ejecutiva es el Rector, quien es elegido por la comunidad universitaria: estudiantes, personal administrativo y docentes; por un período de cinco años. Los vicerrectores asisten al rector en sus funciones y tienen responsabilidades específicas en las áreas de docencia, investigación y vinculación con la sociedad.

El compromiso de la Institución de Educación Superior, según su misión, es formar profesionales con pensamiento crítico y comprometidos con la sociedad, a través de la enseñanza, investigación y difusión del conocimiento. Su oferta académica brinda una amplia gama de programas de pregrado, posgrado y educación continua. Los programas de pregrado se ofrecen en 31 carreras y 11 tecnologías, distribuidas en 7 facultades. Los programas de posgrado incluyen maestrías y especializaciones. En la actualidad cuenta con más de seis mil estudiantes y una plantilla de 252 docentes titulares, 205 docentes ocasionales y 282 personal administrativo.

En un contexto de innovación y crecimiento en infraestructura de la comunidad universitaria, es necesario considerar que propiedad, planta y equipo han sido valorados utilizando el método de valoración basado en el costo histórico, el cual busca registrar el

activo según el importe del efectivo y otras partidas pagadas o por el valor razonable (Lobo Marioti & Bedoya Enríquez, 2013). Este método, aunque tradicional y ampliamente utilizado en contabilidad, tiene algunas limitaciones al no ajustarse por la inflación, la demanda y la oferta, y no siempre refleja el valor real de los activos en ciertas situaciones económicas. Esto dificulta la determinación precisa del valor al que deberían figurar los activos fijos en los estados financieros de un ejercicio económico específico.

### **Descripción del sector Educación Superior.**

En el Ecuador existen 261 instituciones de educación superior (IES), de las cuales 107 son públicas y 154 son particulares. Las IES públicas se dividen en 31 universidades y escuelas politécnicas y 76 institutos técnicos y tecnológicos. Nueve instituciones particulares financian su presupuesto parcialmente con recursos que reciben del Estado.

En el Ecuador hay aproximadamente 260.000 estudiantes que desean ingresar a la universidad. De éstos, 80.000 buscan un cupo en las universidades particulares (Secretaría de Educación Superior, Ciencia, Tecnología e Innovación, 2022), esto representa el 31% del total de estudiantes de educación superior en el país y el número de cupos disponibles en las universidades públicas es de alrededor de 106.000. Esto significa que, cerca de la mitad de los estudiantes que desean ingresar a la universidad no consiguen un cupo.

El gobierno ecuatoriano entregó un total de USD 58 millones a las universidades particulares en 2023. El dinero entregado a las universidades particulares se destinó a los siguientes fines: Becas para estudiantes de escasos recursos, apoyo a la investigación y apoyo a la innovación; el monto del dinero entregado a cada universidad particular se determina en base a varios factores, como el número de estudiantes matriculados, la oferta académica y la ubicación de la universidad.

En Ecuador, el sistema de educación superior está regulado por tres organismos: el CACES, que evalúa y acredita la calidad; la SENESCYT, que es el organismo rector; y el CES, que planifica y controla. El CACES realiza evaluaciones integrales cada cinco o seis años para asegurar altos estándares de calidad en la educación superior ecuatoriana.

### **Desarrollo del caso.**

En 2017, la IES “América” inició un proceso de remodelación de su infraestructura, marcando un hito importante en su historia. Esta iniciativa estuvo impulsada por la visión de fortalecer la institución y brindar a la comunidad universitaria un entorno propicio para la enseñanza, la investigación, la vinculación con la sociedad y el desarrollo académico.

Durante este período, se llevaron a cabo diversas acciones para modernizar y adecuar los espacios físicos de la Institución, incluyendo la renovación de aulas, laboratorios, bibliotecas, áreas administrativas, instalaciones deportivas y recreativas. Esta remodelación de infraestructura representó un compromiso importante con la calidad educativa y el crecimiento y desarrollo integral de la comunidad universitaria.

Según los datos de la Tabla 1, a partir del año 2018, los estados financieros de la IES “América” muestran un notable crecimiento en los activos fijos, específicamente terrenos y edificios, locales y residencias.

**Tabla 1**

*Estado de Situación Financiera en miles de dólares americanos*

	Año 2017		Año 2018		Año 2019		Año 2020		Año 2021		Año 2022	
<b>Activos</b>												
Activos Corrientes	9.871	17,9%	11.695	19,1%	12.571	17,9%	15.541	17,1%	11.099	12,5%	13.619	14,7%
Activos Fijos	37.100	<b>67,2%</b>	44.408	<b>72,4%</b>	47.599	<b>67,9%</b>	61.262	<b>67,6%</b>	61.014	<b>68,5%</b>	64.136	<b>69,2%</b>
Inversión en Proyectos	1.222	2,2%	3.458	5,6%	8.158	11,6%	12.071	13,3%	15.217	17,1%	13.163	14,2%
Activos a Largo Plazo	6.969	12,6%	1.734	2,8%	1.736	2,5%	1.736	1,9%	1.743	2,0%	1.776	1,9%
Otros Activos	21	0,0%	19	0,0%	19	0,0%	14	0,0%	15	0,0%	18	0,0%
<b>Total Activos</b>	<b>55.183</b>	<b>100,0%</b>	<b>61.314</b>	<b>100,0%</b>	<b>70.083</b>	<b>100,0%</b>	<b>90.624</b>	<b>100,0%</b>	<b>89.088</b>	<b>100,0%</b>	<b>92.712</b>	<b>100,0%</b>
<b>Pasivos</b>												
Pasivos Corrientes	2.254	4,1%	3.895	6,4%	8.272	11,8%	3.591	4,0%	1.155	1,3%	3.502	3,8%
Pasivos a Largo Plazo	360	0,7%	45	0,1%	6.194	8,8%	9.635	10,6%	9.527	10,7%	8.207	8,9%
Otros Pasivos	10.571	19,2%	21.189	34,6%	23.500	33,5%	24.503	27,0%	25.358	28,5%	27.453	29,6%
<b>Total Pasivos</b>	<b>13.185</b>	<b>23,9%</b>	<b>25.129</b>	<b>41,0%</b>	<b>37.966</b>	<b>54,2%</b>	<b>37.729</b>	<b>41,6%</b>	<b>36.040</b>	<b>40,5%</b>	<b>39.162</b>	<b>42,2%</b>
<b>Patrimonio</b>	<b>41.998</b>	<b>76,1%</b>	<b>36.185</b>	<b>59,0%</b>	<b>32.117</b>	<b>45,8%</b>	<b>52.895</b>	<b>58,4%</b>	<b>53.048</b>	<b>59,5%</b>	<b>53.550</b>	<b>57,8%</b>
<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>	<b>55.183</b>	<b>100,0%</b>	<b>61.314</b>	<b>100,0%</b>	<b>70.083</b>	<b>100,0%</b>	<b>90.624</b>	<b>100,0%</b>	<b>89.088</b>	<b>100,0%</b>	<b>92.712</b>	<b>100,0%</b>

La Tabla 2, se muestra el valor de los terrenos que tiene la IES “América” desde el año 2016 hasta el año 2022. Estos datos se presentan en detalle.

**Tabla 2**

*Terrenos en miles de dólares americanos*

Unidad Académica	Año 2017	Año 2018	Año 2019	Año 2020	Año 2021	Año 2022
Campus Central 1	27.061	27.061	27.061	27.870	27.870	27.870
Campus Central 2	6.388	6.388	6.388	6.388	6.478	6.478
Estancia 1	1.360	1.360	1.360	1.360	1.360	1.360
Estancia 2	1.461	1.461	1.461	1.461	1.461	1.461
Unidad de Servicios	-	1.009	1.009	1.009	1.009	1.009
<b>TOTAL</b>	<b>36.270</b>	<b>37.279</b>	<b>37.279</b>	<b>38.088</b>	<b>38.178</b>	<b>38.178</b>
<b>Total Patrimonio</b>	41.998	36.185	32.117	52.895	53.048	53.550
% en relación al Patrimonio	<b>86,4%</b>	<b>103,0%</b>	<b>116,1%</b>	<b>72,0%</b>	<b>72,0%</b>	<b>71,3%</b>

Como se demuestra en la Tabla 3, el valor de los edificios locales y residencias de la IES “América” en relación al patrimonio pasa del 32,1% en el año 2017 al 41,0% en el 2022. Este incremento se debe principalmente a las siguientes inversiones, que se realizaron con el objetivo de mejorar sus instalaciones:

- Construcción de un nuevo bloque de dos pisos en su biblioteca, que incluye un salón de lectura, cubículos grupales para estudio y un espacio para estudiantes y profesores.
- Remodelación y restauración de los dos inmuebles que pertenecen a la Casa de Servicios a la Comunidad.
- Construcción de torres frontales en los edificios de las facultades de Administración y Filosofía para la instalación de ascensores, que facilitarán el acceso a las personas con discapacidad.
- Adecuación y remodelación del Auditorio, implementando un nuevo sistema de sonido e iluminación.
- Remodelación de los talleres de la Facultad de Diseño, Arquitectura y Arte, que incluyen un teatrino, taller de joyería y un taller de diseño gráfico.
- Construcción de los laboratorios de la carrera de Ingeniería Civil en el bloque de los edificios de la Facultad de Ciencia y Tecnología, que incluyen laboratorios de geotecnia, estructuras y de materiales.

**Tabla 3**

*Edificios Locales y Residencias en miles de dólares americanos*

<b>Unidad Académica</b>	<b>Año 2017</b>	<b>Año 2018</b>	<b>Año 2019</b>	<b>Año 2020</b>	<b>Año 2021</b>	<b>Año 2022</b>
Edificio Administrativo	3.497	3.497	5.765	5.975	5.970	9.321
Edificios de Facultades	10.289	10.289	11.931	11.967	11.977	11.977
Edificios de Apoyo	388	388	388	388	388	388
Unidad de Servicios	-	1.667	1.690	1.698	1.698	1.698
<b>TOTAL</b>	<b>14.174</b>	<b>15.841</b>	<b>19.774</b>	<b>20.028</b>	<b>20.033</b>	<b>23.384</b>
Depreciación acumulada	709	792	989	1.001	1.002	1.169
Tasa de depreciación	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
<b>Total Patrimonio</b>	41.998	36.185	32.117	52.895	53.048	53.550
% en relación al Patrimonio	<b>32,1%</b>	<b>41,6%</b>	<b>58,5%</b>	<b>36,0%</b>	<b>35,9%</b>	<b>41,5%</b>

La IES “América” quiere evaluar cuáles de los métodos que se pueden aplicar según las NIIF se deben utilizar en la institución para presentar apropiadamente los activos en sus estados financieros. La IES “América” evaluará los métodos disponibles y tomará una decisión en función de sus objetivos y circunstancias específicas.

## **Planteamiento y análisis de alternativas.**

### **Alternativa 1: Aplicación del modelo del costo histórico.**

Los bienes inmuebles de la IES “América” son un rubro significativo en su situación financiera. Por ello, es importante que la Administración determine una política contable que permita controlar el desgaste de estos bienes a lo largo del tiempo.



En la NIC 16, en el párrafo 7 establece los requisitos para el reconocimiento de un activo de propiedades, planta y equipo. Un activo de propiedades, planta y equipo se reconocerá si cumple con los siguientes dos criterios: proveniente de transacciones y eventos pasados, probablemente generará beneficios económicos futuros para la entidad y el costo del elemento puede ser medido de forma fiable.

Los párrafos 45, 46 y 47 de la NIC 16 establecen los requisitos para la depreciación de partes significativas de elementos de propiedades, planta y equipo. Estos párrafos son importantes para garantizar que la depreciación refleje correctamente el uso y desgaste de los activos (IFRS Foundation, 2022).

Una investigación realizada con técnicos especializados determinó que los inmuebles están compuestos por las siguientes partes: estructura metálica, paredes, piso, cielo raso, instalaciones eléctricas, instalaciones sanitarias y ascensores. En función de esta investigación, se entrevistó a 5 diferentes especialistas para determinar el peso de cada parte del inmueble. Se consideró que los inmuebles tienen características similares, ya que su propósito de uso es académico, como se muestra en la Tabla 4.

**Tabla 4**  
*Peso en Porcentaje de Elementos de Bien Inmueble*

<b>Técnicos Especializados</b>	<b>Estructura Metálica</b>	<b>Paredes</b>	<b>Piso</b>	<b>Cielo Raso</b>	<b>Inst. Eléctricas</b>	<b>Inst. Sanitarias</b>	<b>Ascensores</b>	<b>Total</b>
Constructora Vintimilla	36,0%	13,0%	8,0%	6,0%	16,0%	12,0%	9,0%	100,0%
Feanconstruc	37,0%	14,0%	7,0%	4,0%	18,0%	12,0%	8,0%	100,0%
Ing. Rolando Sarmiento	35,0%	12,0%	8,0%	5,0%	20,0%	14,0%	6,0%	100,0%
Ing. José Vazquez	36,0%	12,0%	8,0%	6,0%	18,0%	12,0%	8,0%	100,0%
Ing. Galo Jaramillo	37,0%	11,0%	7,0%	5,0%	18,0%	13,0%	9,0%	100,0%
<b>Promedio:</b>	<b>36,2%</b>	<b>12,4%</b>	<b>7,6%</b>	<b>5,2%</b>	<b>18,0%</b>	<b>12,6%</b>	<b>8,0%</b>	<b>100,0%</b>

Con esta clasificación, tomamos el valor promedio de los pesos en porcentajes que cada técnico especializado valoró según su criterio. Lo tomamos como punto de referencia para realizar los respectivos cálculos como se muestra en la Tabla 5.

**Tabla 5***Edificios Locales y Residencias en miles de dólares americanos*

Elemento	Porcentaje componente del edificio	Costo	Vida Útil (años)	Porcentaje residual	Valor Residual	Tasa depreciación	Depreciación anual	Depreciación acumulada	Costo en Libros
Est.Metálica	36,2%	8.465	50	20,0%	1.693	2,0%	135	354	8.111
Paredes	12,4%	2.900	40	-	-	2,5%	72	189	2.710
Piso	7,6%	1.777	40	-	-	2,5%	44	116	1.661
Cielo Raso	5,2%	1.216	40	-	-	2,5%	30	79	1.137
Inst.Eléctricas	18,0%	4.209	20	15,0%	631	5,0%	179	467	3.742
Inst.Sanitarias	12,6%	2.946	20	-	-	5,0%	147	385	2.562
Ascensores	8,0%	1.871	16	-	-	6,3%	117	305	1.566
<b>Total:</b>	100,0%	<b>23.384</b>			2.324		<b>726</b>	<b>1.895</b>	<b>21.489</b>
<b>Total Patrimonio</b>									53.550
<b>% en relación al Patrimonio</b>									<b>40,1%</b>

Según los datos de la Tabla 6, el valor en libros disminuye debido a que la depreciación acumulada incrementa por el efecto de las diferentes vidas útiles de los elementos de los edificios.

**Tabla 6***Estado de Situación Financiera*

	Año 2022		Año 2023	
<b>Activos</b>				
Activos Corrientes	13.619	14,7%	13.619	14,7%
Activos Fijos	<b>64.136</b>	<b>69,2%</b>	<b>63.789</b>	<b>69,1%</b>
Activos No Corrientes	14.957	16,1%	14.957	16,2%
<b>Total Activos</b>	92.712	100,0%	92.365	100,0%
<b>Pasivos</b>				
Pasivos Corrientes	3.502	3,8%	3.502	3,8%
Pasivos No Corrientes	35.660	38,5%	35.660	38,6%
<b>Total Pasivos</b>	39.162	42,2%	39.162	42,4%
<b>Patrimonio</b>	53.550	57,8%	53.203	57,6%
<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>	92.712	100,0%	92.365	100,0%

Nota: Valores expresados en miles de dólares USD

## Alternativa 2: Aplicación del modelo de revaluación

Los bienes inmuebles representan el 41,5% del patrimonio de la institución. Debido a su importancia patrimonial, se considera oportuno contar con un estudio de certificación de la valoración de activos inmuebles.

Los terrenos y edificios se valorarán a partir de la evidencia basada en el mercado y se contabilizarán por su valor revaluado. El valor revaluado es el valor razonable de los activos inmuebles en el momento de la revaluación, menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro de valor, como menciona el párrafo 31 de la NIC 16 (IFRS Foundation, 2022).

El perito valuador elaborará el respectivo informe técnico según los criterios que considere necesarios para valorar los bienes inmuebles: terrenos y construcciones.

**Terreno:** ubicación parcelaria, topografía, forma y relación frente-fondo, considerando terrenos que se encuentran en venta dentro de la misma zona.

**Edificios:** se calcula el costo de la construcción por metro cuadrado, multiplicando el costo directo e indirecto, y se aplica una depreciación por la edad.

También se considerará importante tener en cuenta el tipo de acabados de los edificios, que pueden ser económicos, de tipo medio, altos o de lujo.

Con la revaluación certificada por el perito valuador, Anexo 2, se debe aplicar el cambio del valor de los activos, depreciaciones y estimaciones de manera prospectiva. Esto significa que los cambios se aplicarán a partir de la fecha de la revaluación. Los efectos del cambio se reconocerán en el periodo corriente y en los periodos futuros afectados.

En la NIC 16, párrafo 39 establece: “Cuando se incremente el importe en libros de un activo como consecuencia de una revaluación, éste aumento se reconocerá directamente en otro resultado integral y se acumulará en el patrimonio bajo el encabezamiento de superávit de revaluación” y su debida aplicación se muestra en la Tabla 7 (IFRS Foundation, 2022).

**Tabla 7**

*Estado de Situación Financiera en miles de dólares americanos*

	Año 2022	Año 2023	% Incremento
<b>Activos Fijos</b>	64.136	79.384	
<b>Bienes muebles</b>	2.574	2.574	
(-) Depreciación	-489	-489	
<b>Bienes inmuebles</b>	<b>61.562</b>	<b>76.810</b>	24,8%
Terrenos	38.178	51.426	
Edificios	23.384	25.384	
(-) Depreciación	-1.169	-1.895	
	<b>53.550</b>	<b>68.798</b>	28,5%
<b>Patrimonio</b>			
ORI			
Superavit por ORI	-	<b>15.248</b>	

### Alternativa 3: Valor de reposición a otros activos

Para la tercera alternativa se presenta un análisis de los bienes muebles, de los cuales Maquinaria y Equipo es el más representativo luego de terrenos y edificios de la institución como se muestra en la Tabla 8.

**Tabla 8**

*Bienes Muebles en miles de dólares americanos*

	<b>Año 2023</b>
Mobiliario	1526
<b>Maquinaria y Equipo</b>	<b>4.900</b>
Vehículos	353
Herramientas	23
Equipos Informáticos	1.840
Bienes Artísticos	175
Libros y Colecciones	692
<b>Total:</b>	<b>9.509</b>
<b>Total Activos</b>	92.712
<b>% en relacion al Activo</b>	<b>10,3%</b>

Para determinar el valor razonable de un bien mueble vamos a utilizar el valor de reposición. El valor de reposición de un activo fijo es el costo que se requeriría para adquirir un activo nuevo con las mismas características técnicas y de uso que el activo existente. el valor de reposición se determina mediante una estimación y se puede utilizar el método de comparación de mercado en el que se compara el activo existente con activos similares que se encuentran en el mercado.

La NIC 16, párrafo 13 establece que un elemento de propiedades, planta y equipo debe reconocerse como activo cuando: es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros asociados con el elemento y cuando el elemento tiene un costo que puede ser medido de forma fiable (IFRS Foundation, 2022).

Para cumplir con el primer criterio, la entidad debe evaluar la capacidad del elemento para generar ingresos futuros o reducir costos. Este criterio se cumple, por ejemplo, cuando el elemento se utiliza en la producción de bienes o servicios, en la prestación de servicios, en la administración de la entidad o en la cesión a terceros.

Para cumplir con el segundo criterio, la entidad debe medir el costo del elemento de forma fiable. El costo del elemento incluye el precio de compra, los costos directamente atribuibles a la preparación del elemento para su uso previsto, y los costos estimados necesarios para desmantelar el elemento y restaurar el lugar en el que se encuentra.

## **Selección de alternativa.**

La IES “América” contó con los criterios para decidir qué alternativa va a adoptar para la valoración de los activos, planteando en primera instancia que los estados financieros representen fielmente el valor de propiedades, planta y equipo, así como el costo de adoptar las alternativas. Es importante resaltar que se trata de una institución sin fines de lucro.

Dado que la alternativa 2 demanda una inversión económica importante, corresponde a un método que se basa principalmente en contratar a un perito calificado para valorar el impacto de la plusvalía a través del tiempo. Este estudio normalmente se realiza cada 5 años, debido a que no vivimos en una economía hiperinflacionaria. La IES “América”, como institución sin fines de lucro, tiene un beneficio tributario, debido a que se encuentra exenta del pago del impuesto a la renta y el reconocimiento del gasto no deducible por depreciación en el método de revalúo, no tendría impactos tributarios en la institución.

En la alternativa 3, la técnica del costo de reposición aplicada a los bienes muebles es una técnica que puede ser implementada cuando la institución no conoce con facilidad la parte del mismo que desea o necesita, por diversos motivos, ser sustituida. Sin embargo, esta técnica se utiliza posteriormente al método del costo o revaluación, como lo determina la NIC 16. Es decir, se aplica cuando la organización no tiene identificado los componentes del bien. Si bien es cierto, esta alternativa corresponde a una técnica, no a un método como tal.

Por lo tanto, la institución decidió adoptar la alternativa 1, el método del costo histórico, por ser la que mejor cumple con sus objetivos y porque permite identificar de forma correcta las vidas útiles por cada una de las partes de los elementos de un bien inmueble.

## Referencias.

- Constitución de la República del Ecuador 2008.* (2008).  
[https://www.oas.org/juridico/pdfs/mesicic4\\_ecu\\_const.pdf](https://www.oas.org/juridico/pdfs/mesicic4_ecu_const.pdf)
- IFRS Foundation (Ed.). (2022). NIC 16: Propiedades, Planta y Equipo. En *Las Normas NIIF ilustradas normas requeridas para periodos contables que comienzan a partir del 1 de enero de 2022, excluyendo los cambios todavía no requeridos* (pp. 1411–1445). IASB IFRS.
- Lobo Marioti, J. E., & Bedoya Enríquez, Í. O. (2013). *Medición y valoración de los activos bajo IFRS.*
- Secretaría de Educación Superior, Ciencia, Tecnología e Innovación. (2022). *Indicadores de educación superior, ciencia, tecnología e innovación.*  
<https://siau.senescyt.gob.ec/estadisticas-de-educacion-superior-ciencia-tecnologia-e-innovacion/#>

## Anexos.

### Anexo 1.

#### Estados Financieros del año 2017 al 2022

	Año 2017		Año 2018		Año 2019		Año 2020		Año 2021		Año 2022	
<b>Activos</b>												
Activos Corrientes	9.871	17,9%	11.695	19,1%	12.571	17,9%	15.541	17,1%	11.099	12,5%	13.619	14,7%
Activos Fijos	37.100	<b>67,2%</b>	44.408	<b>72,4%</b>	47.599	<b>67,9%</b>	61.262	<b>67,6%</b>	61.014	<b>68,5%</b>	64.136	<b>69,2%</b>
Inversión en Proyectos	1.222	2,2%	3.458	5,6%	8.158	11,6%	12.071	13,3%	15.217	17,1%	13.163	14,2%
Activos a Largo Plazo	6.969	12,6%	1.734	2,8%	1.736	2,5%	1.736	1,9%	1.743	2,0%	1.776	1,9%
Otros Activos	21	0,0%	19	0,0%	19	0,0%	14	0,0%	15	0,0%	18	0,0%
<b>Total Activos</b>	<b>55.183</b>	<b>100,0%</b>	<b>61.314</b>	<b>100,0%</b>	<b>70.083</b>	<b>100,0%</b>	<b>90.624</b>	<b>100,0%</b>	<b>89.088</b>	<b>100,0%</b>	<b>92.712</b>	<b>100,0%</b>
<b>Pasivos</b>												
Pasivos Corrientes	2.254	4,1%	3.895	6,4%	8.272	11,8%	3.591	4,0%	1.155	1,3%	3.502	3,8%
Pasivos a Largo Plazo	360	0,7%	45	0,1%	6.194	8,8%	9.635	10,6%	9.527	10,7%	8.207	8,9%
Otros Pasivos	10.571	19,2%	21.189	34,6%	23.500	33,5%	24.503	27,0%	25.358	28,5%	27.453	29,6%
<b>Total Pasivos</b>	<b>13.185</b>	<b>23,9%</b>	<b>25.129</b>	<b>41,0%</b>	<b>37.966</b>	<b>54,2%</b>	<b>37.729</b>	<b>41,6%</b>	<b>36.040</b>	<b>40,5%</b>	<b>39.162</b>	<b>42,2%</b>
<b>Patrimonio</b>	<b>41.998</b>	<b>76,1%</b>	<b>36.185</b>	<b>59,0%</b>	<b>32.117</b>	<b>45,8%</b>	<b>52.895</b>	<b>58,4%</b>	<b>53.048</b>	<b>59,5%</b>	<b>53.550</b>	<b>57,8%</b>
<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>	<b>55.183</b>	<b>100,0%</b>	<b>61.314</b>	<b>100,0%</b>	<b>70.083</b>	<b>100,0%</b>	<b>90.624</b>	<b>100,0%</b>	<b>89.088</b>	<b>100,0%</b>	<b>92.712</b>	<b>100,0%</b>

*Nota:* Valores expresados en miles de dólares  
USD

## Anexo 2.

### Informe de perito del revalúo de los bienes inmuebles del año 2023

FACULTAD/ UNIDAD: ACADEMICA / ADMINISTRATIVA	M2 CONSTRUCCION	CARÁCTER.	VIDA UTIL	COSTO M2. ESTRUCTURA	COSTO M2. OBRA CIVIL	COSTO M2. REMODELACION	COSTO M2. AVALUO	VALOR RAZONABLE 2023	PORCENTAJE RESIDUAL	VALOR RESIDUAL
EDIFICIO ADMINISTRATIVO Y CAFETERIA GENERAL	2.007,00	AMPLIO VESTIBULO	40 AÑOS	\$ 230,00	\$ 260,00	\$ 180,00	\$ 570,00	\$ 1.143.990,00	15%	\$ 171.598,50
EDIFICIO DE INVESTIGACIONES	1.308,00		30 AÑOS	\$ 230,00	\$ 250,00	\$ 120,00	\$ 510,00	\$ 667.080,00	12%	\$ 80.049,60
EDIFICIO DE LA BIBLIOTECA Y POSGRADOS	1.389,40	2° PISO NUEVO	40 AÑOS	\$ 200,00	\$ 120,00	\$ 580,00	\$ 680,00	\$ 944.792,00	15%	\$ 141.718,80
EDIFICIO NUEVA BIBLIOTECA	871,93	2° PISO NUEVO	40 AÑOS	\$ 380,00	\$ 550,00		\$ 750,00	\$ 653.947,50	15%	\$ 98.092,13
AUDITORIO Y OFICINAS	1.373,00	AMPLIO VESTIBUL. AUDITORIO	40 AÑOS	\$ 300,00	\$ 260,00	\$ 320,00	\$ 710,00	\$ 974.830,00	15%	\$ 146.224,50
FACULTAD DE CIENCIAS DE LA ADMINISTRACION	3.317,14	DOS ASCENSORES	30 AÑOS	\$ 260,00	\$ 200,00	\$ 150,00	\$ 510,00	\$ 1.691.741,40	10%	\$ 169.174,14
DEPARTAMENTO MEDICO Y ODONTOLOGICO	177,00		40 AÑOS	\$ 150,00	\$ 200,00	\$ 100,00	\$ 350,00	\$ 61.950,00	15%	\$ 9.292,50
RELACIONES INTERNACIONAL, MI UDA, EDUCACION CONTINUA	314,00	NUEVO	40 AÑOS	\$ 150,00	\$ 300,00		\$ 350,00	\$ 109.900,00	15%	\$ 16.485,00
FACULTADES DE FILOSOFIA Y CIENCIAS JURIDICAS	3.326,92	DOS ASCENSORES	30 AÑOS	\$ 260,00	\$ 200,00	\$ 140,00	\$ 500,00	\$ 1.663.460,00	10%	\$ 166.346,00
SECCION ADMINISTRATIVA DE LA FACULTAD DE DISEÑO	525,00	2° PISO NUEVO SALON	40 AÑOS	\$ 150,00	\$ 100,00	\$ 100,00	\$ 250,00	\$ 131.250,00	15%	\$ 19.687,50
AULAS DE LA FACULTAD DE DISEÑO BLOQUE 3	647,00		30 AÑOS	\$ 100,00	\$ 100,00	\$ 100,00	\$ 200,00	\$ 129.400,00	10%	\$ 12.940,00
BLOQUE DE SERVICIOS GENERALES	873,40	7 NIVELES	10 AÑOS	\$ 150,00	\$ 150,00		\$ 200,00	\$ 174.680,00	5%	\$ 8.734,00
AULAS DE LA FACULTAD DE DISEÑO BLOQUE 5	2.205,00	NUEVO RANPA	40 AÑOS	\$ 300,00	\$ 180,00		\$ 380,00	\$ 837.900,00	15%	\$ 125.685,00
TALLERES Y CENTRO DE DISEÑO TEXTIL	1.224,00	SALON ESCENARIO TALLERES	40 AÑOS	\$ 300,00	\$ 180,00		\$ 380,00	\$ 465.120,00	15%	\$ 69.768,00



FACULTAD DE CIENCIA Y TECNOLOGIA	2.911,00	LABORAT. AULAS	20 AÑOS	\$ 200,00	\$ 150,00		\$ 250,00	\$ 727.750,00	10%	\$ 72.775,00
OFICINAS DE CIENCIA Y TECNOLOGIA	238,00		40 AÑOS	\$ 300,00	\$ 300,00		\$ 500,00	\$ 119.000,00	15%	\$ 17.850,00
FACULTAD DE CIENCIA Y TECNOLOGIA	130,50		40 AÑOS	\$ 300,00	\$ 300,00		\$ 500,00	\$ 65.250,00	15%	\$ 9.787,50
LABORATORIOS DE LA FACULTAD DE CIENCIA Y TECNOLOGIA	420,00	AULAS DE PRACTICA	40 AÑOS	\$ 380,00	\$ 230,00		\$ 510,00	\$ 214.200,00	15%	\$ 32.130,00
AULAS DE CIENCIA Y TECNOLOGIA	489,00	CON AUDITORIO EN SUBSUELO	20 AÑOS	\$ 150,00	\$ 180,00		\$ 230,00	\$ 112.470,00	12%	\$ 13.496,40
TALLERES DE ELECTRONICA Y MECANICA AUTOMOTRIZ	1.806,51	TALLERES Y AULAS	30 AÑOS	\$ 250,00	\$ 230,00		\$ 380,00	\$ 686.473,80	15%	\$ 102.971,07
LABORATORIOS DE INGENIERIA CIVIL	315,30	TALLERES DE PRACTICAS	10 AÑOS	\$ 40,00	\$ 120,00		\$ 160,00	\$ 50.448,00	5%	\$ 2.522,40
BAR DE CIENCIA Y TECNOLOGIA	154,00	BAR	20 AÑOS	\$ 200,00	\$ 100,00		\$ 200,00	\$ 30.800,00	12%	\$ 3.696,00
FACULTAD DE CIENCIA Y TECNOLOGIA	25,70		20 AÑOS	\$ 100,00	\$ 100,00		\$ 100,00	\$ 2.570,00	10%	\$ 257,00
EDIFICIO DEL CEIAP	932,00	PARVULARIO	40 AÑOS		*1 \$ 300,00		\$ 200,00	\$ 186.400,00	15%	\$ 27.960,00
GIMNASIO	462,00	GIMNACIO	40 AÑOS		*1 \$ 300,00		\$ 200,00	\$ 92.400,00	15%	\$ 13.860,00
EDIFICIO AULAS ASUNCIÓN	3.350,00		10 AÑOS	\$ 150,00	\$ 150,00		\$ 200,00	\$ 670.000,00	5%	\$ 33.500,00
ESCUELA	1.736,00	AULAS ESCUELA	10 AÑOS	\$ 100,00	\$ 200,00		\$ 200,00	\$ 347.200,00	5%	\$ 17.360,00
ESCUELA	2.148,00	AULAS ESCUELA	10 AÑOS	\$ 100,00	\$ 200,00		\$ 200,00	\$ 429.600,00	5%	\$ 21.480,00
ESCUELA	748,00		10 AÑOS	\$ 150,00	\$ 150,00		\$ 200,00	\$ 149.600,00	5%	\$ 7.480,00
ESCUELA	1.237,00		10 AÑOS	\$ 200,00	\$ 100,00		\$ 200,00	\$ 247.400,00	5%	\$ 12.370,00
ESCUELA	605,00	AULAS COLEGIO	10 AÑOS	\$ 100,00	\$ 50,00		\$ 50,00	\$ 30.250,00	5%	\$ 1.512,50
ESCUELA	144,60	CAFETERIA	10 AÑOS	\$ 100,00	\$ 50,00		\$ 50,00	\$ 7.230,00	5%	\$ 361,50
GUARDIANIA	71,00		10 AÑOS	\$ 100,00	\$ 50,00		\$ 50,00	\$ 3.550,00	10%	\$ 355,00
UNIDAD DE SERVICIOS	1.163,84	PUBLICO	40 AÑOS	\$ 200,00	\$ 180,00	\$ 450,00	\$ 770,00	\$ 896.156,80	15%	\$ 134.423,52
	517,36					\$ 120,00	\$ 20,00	\$ 10.347,20	15%	\$ 1.552,08
<b>TOTALES</b>	<b>38.646,24</b>							<b>\$ 14.729.136,70</b>		<b>\$ 1.763.495,64</b>
ESTANCIA 1	509,00	SALA CONVENCIONES	40 AÑOS	\$ 60,00	\$ 50,00	\$360,00	\$ 310,00	\$ 157.790,00	15%	\$ 23.668,50
	80,00	ADMINISTRACION	10 AÑOS	\$ 80,00	\$ 150,00		\$ 90,00	\$ 7.200,00	15%	\$ 1.080,00
	96,00	GUARDIANIA	10 AÑOS	\$ 80,00	\$ 150,00		\$ 80,00	\$ 7.680,00	15%	\$ 1.152,00
	340,00	BODEGAS	10 AÑOS	\$ 50,00	\$ 40,00		\$ 90,00	\$ 30.600,00	10%	\$ 3.060,00
ESTANCIA 2	4.050,00					\$ 20,00	\$ 81.000,00	5%	\$ 4.050,00	
CAMPUS CENTRAL 1	3.000,00	EXTERIOR	40 AÑOS		\$ 250,00		\$ 78,10	\$ 234.300,00	5%	\$ 11.715,00
<b>TOTALES</b>	<b>43.721,24</b>							<b>\$ 15.247.706,70</b>		<b>\$ 1.808.221,14</b>