

Universidad de Holguín "Oscar Lucero Moya"
Faculta de Ciencias Económicas
Licenciatura en Economía

Trabajo de Diploma

Título: Procedimiento para el control del proceso de desmantelamiento de los Activos Fijos Arrendados en la UEB Inmobiliaria Holguín.

Autor: Yamila Torres Velázquez.

Tutor: Dr. C. Roberto Torres Rodríguez.



Curso 2010-2011
"Año 53 del Triunfo de la Revolución"

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

Raúl Castro Ruz

Agradecimientos

A mi tutor por no dejar que nunca me desalentara, por su entrega y consejos útiles en todo momento.

A María y Noime por ser los promotores líderes de este proyecto.

A mis compañeros de trabajo por su paciencia y apoyo en todo momento.

A todos los que contribuyeron con su aporte al logro de nuevos conocimientos.

A todos Gracias.

Dedicatoria

A mi hijo que estuvo conmigo ayudándome a lograr cada victoria.

A mi madre a la cual pude cumplir mi promesa, e hizo posible este momento.

A mi padre, hermano y esposo por su esfuerzo y dedicación que han sido artífices de los logros que he alcanzado.

Y a todos aquellos familiares y amigos que han dado su apoyo al logro de mi carrera profesional.

RESUMEN

El presente trabajo proporciona un procedimiento para el control del desmantelamiento de los Activos Fijos Tangibles en Arrendamiento, que responde a la necesidad de integrar este proceso de forma efectiva, a la gestión de los Activos Fijos como componente del Control Interno. El mismo tiene como objetivo diseñar y aplicar un procedimiento que responda a las necesidades y características de la Administración de los Activos Fijos Tangibles en Arrendamiento en el proceso de Gestión Económica. Para el logro de este, se requirió la utilización de varios métodos entre los que se encuentran de los teóricos: análisis- síntesis, hipotético-deductivo, y de los empíricos: el trabajo de campo, la observación y consulta a experto.

La investigación está constituida por dos capítulos, el primero: “Marco teórico referencial del objeto de estudio”; donde se exponen las diferentes teorías que sustentan el desarrollo de la investigación. El capítulo dos: “Procedimiento para el control del proceso de desmantelamiento de los Activos Fijos Tangibles Arrendados de la UEB Inmobiliaria Holguín”, propone una herramienta de control, que sirva de apoyo para el análisis y ejecución de los procesos de desmantelamiento. Suministrando además información precisa que sirva de referencia, teniendo en cuenta el gran volumen de operaciones a la que se enfrenta la Empresa Inmobiliaria. Los anexos en esta tesis debido a sus características específicas, sustentan los resultados alcanzados.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	1
CAPÍTULO I: MARCO TEÓRICO REFERENCIAL DEL OBJETO DE ESTUDIO	5
1.1. Características Generales de los Activos Fijos Tangibles.....	5
1.2. Valor Inicial de los Activos Fijos Tangibles.	8
1.3. Depreciación de los Activos Fijos Tangibles.....	11
1.4. Valoración de los Activos Fijos Tangibles.....	13
1.5. Conclusión de la vida útil de los Activos Fijos Tangibles.	17
1.6. Principios de Control Interno inherentes al Subsistema de Activos Fijos Tangibles.....	18
1.7. Reseña Bibliográfica de los soportes legales en Cuba referente al control de los Activos Fijos Tangibles.	20
1.8. El desmantelamiento de los Activos Fijos Arrendados en la Empresa Inmobiliaria del Turismo.....	22
CAPÍTULO II: PROCEDIMIENTO PARA EL CONTROL DEL PROCESO DE DESMANTELAMIENTO DE LOS ACTIVOS FIJOS TANGIBLES ARRENDADOS DE LA UEB INMOBILIARIA HOLGUÍN	24
2.1. Caracterización de la Empresa.	24
2.2. Diseño del procedimiento para el control del proceso de desmantelamiento de los Activos Fijos Tangibles Arrendados de la UEB Inmobiliaria Holguín.	33
2.3. Aplicación del procedimiento para el control del proceso de desmantelamiento de los Activos Fijos Tangibles Arrendados de la UEB Inmobiliaria Holguín.	52
2.4. Integración del proceso de desmantelamiento de los Activos Fijos Tangibles Arrendados con los componentes de Control Interno.....	61
CONCLUSIONES	64
RECOMENDACIONES	65
BIBLIOGRAFÍA	66
ANEXOS	

INTRODUCCIÓN

El sector del turismo como parte de uno de los principales renglones económicos de nuestro país, necesita estar en un constante desarrollo, buscando vías, que le permitan una mejor adaptación al mercado de hoy en día, donde la satisfacción del cliente es una de las metas más importantes a alcanzar. Los avances tecnológicos producidos han llevado a las empresas a la búsqueda de nuevas formas para incrementar su productividad. Es por esto, que en los últimos tiempos el desarrollo de las inversiones ha obligado a la búsqueda de nuevas fórmulas de financiación. Por lo que dada las actuales condiciones que afronta el país es necesario lograr un desarrollo sostenible al menor costo posible, por lo que resulta factible un mejor aprovechamiento de los recursos utilizados.

La Empresa Inmobiliaria del Turismo en el país surge con el propósito de contribuir a una mayor eficiencia en la gestión económica de dicho sistema empresarial, particularmente en lo que se refieren a la preparación y ejecución de procesos inversionistas, reparaciones y al control de los planes de mantenimiento de la planta hotelera. Su principal fuente de ingresos es obtenida por la actividad de arrendamiento de los inmuebles y sistemas tecnológicos. ⁽¹⁾

Dentro de los diversos trabajos de reordenamiento que se acometen por el inversionista para dar inicio a una inversión, se realiza un orden de acción conjunta del Área Técnica y el Departamento Contable Financiero sobre el destino final de los Activos Fijos que serán objeto de una reposición. Actualmente se manejan varios conceptos como chatarra, medios ociosos y partes y piezas reutilizables. Por lo que se hace necesaria la recuperación de los Activos Fijos explotando al máximo su vida útil y partes de estos que sean aprovechables trayendo consigo ahorro en nuevos proyectos de inversiones.

Como consecuencia se realizan trabajos de desmantelamiento, desarmes de medios y redistribución de las partes en buen estado, además el reducto del desmantelamiento de procesos inversionistas arroja suministros no tecnológicos no aptos para el turismo internacional, pero que pueden ser aprovechados por otras entidades del territorio sin fines de lucro. Siendo una de las principales dificultades presentes la valoración económica de los mismos, la empresa no dispone de un mecanismo de valoración para

accionar en los casos específicos, existiendo desacuerdo de las partes técnicas a la hora de tasar un valor.

El área contable se nutre de los conceptos básicos contables para la realización de este ordenamiento, al no contar la entidad en su manual de procedimientos el tema expuesto, provoca como consecuencia:

- Ø Deficiencias con el desagregado y ordenamiento de los Activos Fijos Arrendados en el sistema contable.
- Ø Deficiencias con el control y valoración de los suministros no tecnológicos reductos de una inversión, producto a un proceso de desmantelamiento.
- Ø Deficiencias con el control y valoración de partes y piezas recuperadas de un Activo Fijo Tangible Arrendado.
- Ø Deficiencias con la valoración de los Activos Fijos Arrendados ya depreciados.
- Ø Deficiencias en el correcto control por parte de los administradores de proyectos.
- Ø Deficiencias en la correcta identificación por la parte técnica de las partes y piezas recuperadas y previstas de reubicación.⁽²⁾

Los conocimientos no se orientan hacia la correcta administración de los Activos Fijos Arrendados y su correcto control y ordenamiento contable, estando incompleto en el manual de procedimientos existente, el tema de todas las actividades que se desarrollan de desmantelamiento, obviándose que la actividad de gestión de Activos Fijos Tangibles Arrendados difiere con el control de los Activos Fijos propios en cualquier entidad, influyendo en la consecución de los objetivos de la Empresa Inmobiliaria pues forman la base material para el desarrollo de la actividad inversionista.⁽¹⁾

Por lo anteriormente expuesto se ha generado como **problema científico de la investigación**: ¿Cómo mejorar el control del proceso de desmantelamiento de los Activos Fijos Tangibles Arrendados de la UEB Inmobiliaria Holguín?

Este se evidencia en el **objeto de estudio**: proceso de desmantelamiento, específicamente delimitado al **campo de acción**: el control del proceso de desmantelamiento de los Activos Fijos Tangibles Arrendados de la UEB Inmobiliaria Holguín.

Para dar solución al problema científico se ha planteado el siguiente **objetivo general**: diseñar y aplicar un procedimiento para la ejecución del proceso de desmantelamiento que permita la mejora del control del desmantelamiento de los Activos Fijos Arrendados de la UEB Inmobiliaria Holguín.

En correspondencia la **hipótesis** planteada es: el diseño y aplicación del procedimiento para la ejecución del proceso de desmantelamiento permitirá una mejora en el control del desmantelamiento de la Activos Fijos Tangibles Arrendados de la UEB Inmobiliaria Holguín.

Para dar cumplimiento al objetivo propuesto y comprobar la veracidad de la idea a defender en la investigación se plantearon las siguientes tareas científicas:

1. Construir el marco teórico – referencial del estudio derivado de la consulta de literatura nacional e internacional actualizada sobre la temática objeto de investigación.
2. Diseñar y aplicar un procedimiento para el proceso de desmantelamiento de los Activos Fijos Tangibles Arrendados dentro del Sistema de Gestión Económica.
3. Preparar el informe de la investigación científica.

Métodos:

De nivel teórico:

Análisis y síntesis: estudio de los contenidos sobre procesos de desmantelamiento.

Hipotético - deductivo: realizar generalizaciones con respecto a las posiciones teóricas, llegar a nuevas conclusiones acerca del objeto de investigación y el análisis de las variables que intervienen en la formulación de la hipótesis que pretende dar solución al problema científico de la investigación.

De nivel empírico:

Métodos de trabajo de campo: utilizados para la búsqueda y recogida de la información sobre las acciones que se acometen para el proceso de desmantelamiento de los Activos Fijos Arrendados, mediante la observación directa en el terreno.

Observación: empleados como instrumento, para posibilitar el conocimiento de la realidad mediante la percepción directa con el objeto de estudio.

Consulta a Experto: posibilita la orientación adecuada sobre el problema y contribuye a determinar las causas que inciden en él.

El **aporte de esta investigación** está en proveer a la UEB Inmobiliaria Holguín de un procedimiento para orientar y establecer los procesos de desmantelamientos de los Activos Fijos Arrendados lográndose integrar métodos y conceptos de Control Interno, por lo que los resultados se convertirán en una guía práctica que se utilizará como herramienta de soporte en la identificación y control, que contiene información ordenada , en la cual se establecen claramente los pasos para ejecutar adecuadamente el proceso contable del proceso de desmantelamiento de los Activos Fijos Arrendados, además proporcionará la orientación precisa fundamentalmente al nivel operativo y de ejecución del proceso inversionista. Logra una recopilación de basamentos legales con lo que se logre potenciar la actividad empresarial y consistentemente los objetivos del Control Interno.

CAPÍTULO I: MARCO TEÓRICO REFERENCIAL DEL OBJETO DE ESTUDIO.

1.1. Características Generales de los Activos Fijos Tangibles.

Los activos son recursos controlados por la entidad como resultado de sucesos pasados, del que la empresa espera obtener beneficios económicos. (3)

A los Activos Fijos Tangibles muchas veces se les llama simplemente equipos, equipamiento o instalaciones, algunos autores como Portuondo Pichardo, 1990 los han denominado como fondos básicos productivos y otros como Thueses 1993 como bienes de producción. No obstante a las diferentes denominaciones, todos coinciden en que son:

- Ø Objetos físicos.
- Ø Son medios que participan en el proceso de producción más de una vez.
- Ø Tienen vida limitada.
- Ø Pierden su valor a medida que se desgastan.

Existen también varias clasificaciones de Activos Fijos que no presentan diferencias significativas.

En Cuba por ejemplo se clasifican en nueve Grupos que se identifican con su contenido.

Grupo	Denominación
1	Edificios.
2	Otras Construcciones.
3	Maquinas y equipos energéticos.
4	Maquinas y equipos productivos.
5	Aparatos y equipos técnicos especiales.
6	Medios y equipos de transporte.
7	Muebles y otros objetos.
8	Animales.
9	Otros Medios Básicos.

Las Normas de Contabilidad Cubana clasifican a los Activos Fijos Tangibles como medios de trabajo destinados a la producción material o la prestación de servicios, que conservan su útil por un tiempo prolongado, generalmente más de un año y que transfieren gradualmente su valor al producto o servicio que prestan, conservando su forma física original. Dichos medios de acuerdo con sus características, deben considerarse individualmente, compuesto por una suma de medios que en funcionamiento forman parte de un conjunto de servicio integral. (4)

Activo Fijo Tangible: representan propiedades físicamente tangibles que han de utilizarse por un período largo en las operaciones regulares de la entidad y que normalmente no se destinan a la venta. Estos activos, con excepción de los terrenos y los animales productivos del ganado mayor, trasladan su valor paulatinamente, durante su vida útil, a la producción de bienes y a la prestación de servicios. Incluyen entre otros: terrenos (cuando la legislación lo considere), plantaciones permanentes, edificios y construcciones, maquinarias y equipos, equipos de transporte, muebles y equipos de oficina, equipos de laboratorio, obras museables, entre otros.

No se consideran Activos Fijos Tangibles, entre otros, los siguientes:

- Ø Los objetos cuyo tiempo de vida útil sea menos de un año, independientemente de su valor.
- Ø Las máquinas y equipos pendientes de instalar.
- Ø Los motores eléctricos y de combustión interna que sean objeto de recambios, excepto los que sean utilizados en el transporte aéreo, ferroviario o marítimo.
- Ø Las partes y agregados, que son objetos de recambio y no constituyen por sí mismo un medio de producción o de servicio, independientemente de su valor.⁽⁵⁾

Activos Fijos Tangibles en Arrendamiento: representan construcciones y sistemas tecnológicos destinados al arrendamiento a clientes. Se debitan por las altas de los Activos y se acreditan por las bajas o ventas de éstos y por el traslado a inmuebles para uso propio.

Los Activos Fijos Arrendados crean necesidades de contabilidad específicas para el arrendatario. Durante el plazo del arrendamiento, el Activo Fijo Arrendado sigue siendo un bien del arrendador. Por tanto, son una forma especial de Activo Fijo. Estos son, legalmente y desde el punto de vista de los impuestos, responsabilidad del arrendador y no tienen importancia para calcular el patrimonio del arrendatario. Dichos medios de acuerdo con sus características, deben considerarse individualmente, compuesto por una suma de medios que en funcionamiento forman parte de un conjunto de servicio integral. Ejemplo de ello: bombas, cuadros eléctricos, filtros, bombas dosificadoras que en su conjunto forma parte integral del sistema de piscina.⁽⁶⁾

Según las Normas de Contabilidad Internacional los Activos Fijos son activos tangibles

que posee una entidad para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para fines administrativos y se esperan usar más de un período.

Un elemento del Activo Fijo se reconocerá como activo si:

- Ø sea probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y el costo del activo para la entidad pueda ser valorizado con fiabilidad.

(7)

La identificación consta de dos aspectos:

La descripción de los Activos debe ser lo más precisa y breve posible, asequibles en cuanto a su terminología, es decir debe ser lo más entendible posible. En el caso de los Activos Fijos Tangibles Arrendados, deben contar con un alto grado de detalle pues están sujetos a mejoras inversionistas por lo que se debe consultar con el Grupo Técnico como apoyo para darle la mejor descripción. Para ello debe incluir, en sentido general y como mínimo, la información siguiente:

- Ø Nombre del Activo Fijo, seguido de sus características más importantes, o sea, esencialmente aquellas que ayuden a su identificación.
- Ø Marca, modelo, tipo, número de serie y capacidad en el caso de las maquinarias y equipos.
- Ø En el caso de los edificios, los m² de fabricación, además de estructuras y uso que se le da.

El número de Inventario o de control se emplea para la identificación numérica de los Activos Fijos Tangibles, a cada uno de ellos se le debe asignar un número diferente a los demás. Este número de inventario debe ser consecutivo, independiente del grupo a que pertenezcan y del área donde se encuentren ubicados. Para la inscripción o rotulación en el Activo Fijo Tangible de este número de inventario, pueden ser utilizados diferentes medios según la forma y condiciones ambientales donde se encuentren ubicados.

- Ø Calcomanías impresas. (Método actualmente utilizado pero no resulta del todo efectivo por las características de algunos Activo Fijos Tangibles Arrendados que están expuestos y son vulnerables a cambios ambientales).

- Ø Rotulación, con pintura apropiada de un color convenido, sobre un área rectangular pintada de otro color.

La inscripción o rotulados de este número de inventario, debe hacerse siempre en forma muy clara y en un lugar fácilmente localizable, de tal forma que en todos aquellos casos en que los Activos se encuentran ubicados en un lugar no sea necesario moverlos para verles la identificación, esta debe ser permanente y es responsabilidad de los jefes de área de comunicar al especialista que atiende los medios en el área de Contabilidad, inmediatamente que se borre, caiga o deteriore el número de inventario, para que sea repuesto en el tiempo mas breve posible.⁽⁸⁾

1.2. Valor Inicial de los Activos Fijos Tangibles.

Todo elemento de Activo Fijo, que cumpla las condiciones para ser reconocido como un activo, se valorizará al costo.

Componentes del costo:

- Ø Su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que graven la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio.
- Ø Todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración.

En el reconocimiento inicial de los activos se coincide al afirmar que el Costo Histórico constituye la base de registro en la fecha de adquisición de esos elementos y están de acuerdo cuando señalan que:

- Ø Sólo es exacto el Costo Histórico original, cuando los bienes son adquiridos descontado en efectivo. Este representa su precio de adquisición o costo de producción.
- Ø Si el activo se adquiere a través de permuta y ésta no tiene carácter comercial (intercambio de activos similares), el costo del activo recibido será igual al valor según libros del activo entregado, por lo que no se genera ganancia ni pérdida en la transacción que constituye canje o permuta.

- Ø Si la permuta tiene carácter comercial (intercambio de activos diferentes), como regla general de valuación, se establece que el costo del activo recibido será igual en primer lugar, al valor del activo entregado. Si se desconoce o no resulta objetivo este valor, se asignará como costo del activo recibido su valor razonable (valor de mercado del activo recibido). En una serie de normas contables se cita esta forma de medición. El valor razonable es calculado por referencia a un valor de mercado fiable, en consecuencia, el precio de cotización en un mercado activo es la mejor referencia de valor razonable, entendiendo por mercado activo el que cumple las siguientes condiciones: los bienes intercambiados son homogéneos; y los precios son conocidos y de fácil acceso al público. Además estos precios reflejan transacciones de mercados reales y actuales. (7)

Hay un acuerdo generalizado en la capitalización directa al costo del activo, de los costos de desmantelamiento y retiro de los elementos; y en ambos pronunciamientos se contempla de manera explícita que para determinar el valor de esa estimación debe existir una obligación cuyo valor razonable pueda ser determinado de forma fiable. De la revisión de textos que hoy día constituyen historia de la contabilidad, se observa que los costos de desmantelamiento no eran capitalizados directamente al costo del activo, pero eran considerados en la determinación del valor residual o valor de desecho. Así, en el momento del cálculo de la depreciación de los activos del cual ese valor residual es uno de sus factores, la operación debe realizarse neto del costo de desmantelamiento, excepto que sea pequeño o no pueda estimarse con precisión. Kester (1968) tampoco incluía el desmantelamiento como costo del activo, pero propuso que el monto estimado de desmantelamiento se reconociera de manera lineal a lo largo de la vida del activo, incrementando el gasto de depreciación del período, con crédito a una cuenta de reserva para desmantelamiento. La Norma Internacional de Contabilidad 16 contempla la inclusión de la estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro del elemento, así como la restauración del espacio donde el activo está ubicado; y la 37 establece los requerimientos para medir ese tipo de pasivos, pero en ninguna de las dos normas se señala u orienta acerca del tratamiento del cambio en su valor. Esto es típico que suceda en las empresas mineras y petroleras. (9)

Valor Inicial de los Activos Fijos en Arrendamiento: Los Activos Fijos en Arrendamiento en la empresa Inmobiliaria se valoran por su valor de adquisición, al costo real del proceso inversionista concluido, que como resultado da paso al surgimiento de un Activo Fijo Tangible o por su valor razonable, de acuerdo al método de valoración seleccionado según la norma de Inversión Inmobiliaria.

- Ø **Valor de adquisición:** resultante del traspaso entre cadenas, cuya forma más óptima y eficiente es el traspaso de una inversión transfigurada en un Activo Fijo.
- Ø **Costo real del Proceso Inversionista:** esta forma de adquisición constituye el pilar fundamental de la actividad inversionista de la UEB Inmobiliaria Holguín, materializada como una de las funciones de la entidad, en organizar, contratar y gestionar la ejecución a través de terceros, de todo el proceso que realizan los administradores de proyectos en su función de inversionista. Se incluyen en el valor los gastos por concepto de equipamiento, montaje y puesta en marcha, transportación del equipamiento y del personal, gastos indirectos, hospedajes y alimentación, además de las comisiones bancarias e intereses capitalizables.
- Ø **Valor razonable:** es el importe por el cual puede ser intercambiado un activo, entre ambas partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua.

Conformación de un Activo: concluido el Proceso Inversionista, que se materializa en lo comúnmente llamado por la UEB Inmobiliaria Holguín cierre de expediente, da paso al surgimiento de un Activos Fijo, que se le dará alta de acuerdo a sus características técnicas en el caso de los sistemas tecnológicos. Se distribuirán los valores y se registrarán a cuantos elementos se consideren necesarios teniendo en cuenta la clasificación. Es preciso tener en cuenta el desglose de los activos lo más detallado posible, para no incurrir en el error de crear el sistema como un globo que dificulte su correcto y efectivo control, además de tener en cuenta los conceptos que tienen los Especialistas del Grupo Técnico al momento de realizar un proyecto de Inversión, Reparación o Reposición.⁽⁶⁾

1.3. Depreciación de los Activos Fijos Tangibles.

Según expresó Carlos Marx (en su obra “El Capital”) El desgaste material de toda máquina es doble. Uno viene del uso, como en el caso de las monedas, que se desgastan al circular de mano en mano; otro procede de su inacción, como la espada inactiva que se oxida en la vaina. Este segundo desgaste corresponde a la acción corrosiva de los elementos. El primero está más o menos en razón directa con el uso de las máquinas, el segundo hasta cierto punto, opera en razón inversa.”Es decir, los activos están sometidos a desgaste moral, el cual se caracteriza por la pérdida de su valor y que se manifiesta aunque estos se mantengan inalterables en su forma material. Las máquinas pierden su valor en la medida en que puedan producirse máquinas de la misma construcción, a un precio menor o construirse otras que les hagan la competencia. Debido al desgaste físico y moral, los Activos Fijos pierden valor. Al proceso de pérdida de valor por desgaste se le conoce como **depreciación**.

La **depreciación** representa el desgaste que sufren los Activos Fijos Tangibles durante el transcurso de su vida útil. Es uno de los elementos que conforman el costo de un producto o servicio. Deben observarse los siguientes aspectos:

- Ø Como la capacidad es disminuida o extinguida en el curso de su utilización o por el transcurso del tiempo u obsolescencia, todos son objeto de depreciación.
- Ø Cuando el Activo Fijo Tangible haya sido totalmente depreciado, se deja de depreciar, manteniendo en los libros tanto su valor inicial como su depreciación acumulada, y solo se cancelan estos saldos cuando causen baja definitiva.

Para estimar el tiempo de vida útil del Activo Fijo Tangible por parte de la entidad, deberá medirse:

- Ø El uso deseado del activo, teniendo en cuenta su capacidad productiva o rendimiento físico que se espera obtener de su explotación.
- Ø El deterioro natural esperado del Activo Fijo Tangible, que depende de su uso y explotación adecuada, además de la implementación de programas de reparación y mantenimiento por parte de la entidad.

- Ø La obsolescencia técnica producto de cambios o mejoras tecnológicas en los procesos productivos de las entidades, o bien cambios en la demanda de los productos o servicios que se obtienen del Activo Fijo Tangible.
- Ø Las restricciones legales que pueden surgir sobre el uso del Activo.

La vida útil de un activo se define en términos de la utilidad que se espera que aporte a la entidad, en algunos casos la política de gestión de la entidad puede implicar la venta del Activo Fijo Tangible, después de un período de explotación, por tanto, la vida útil de ese activo puede ser inferior a su vida económica.

A medida que se van consumiendo los beneficios económicos incorporados a un Activo Fijo, se reducirá el importe en libros del mismo, mediante cargos a resultados por concepto de depreciación.

Los beneficios económicos incorporados a un elemento de Activo Fijo Tangible, se consumen, por parte de la entidad, principalmente a través del uso del mismo. No obstante existen otros factores tales como la obsolescencia tecnológica y el deterioro natural, que también producen una disminución en la cuantía de estos beneficios económicos, que cabrían esperarse de su utilización. (4)

El cargo por depreciación de un período económico será registrado como un gasto corriente del mismo, aunque también, siempre que existan las bases de distribución, estos gastos por depreciación podrán ser aplicados a la producción de otros Activos Fijos Tangibles, en tal caso pasarán a formar parte del costo del otro activo, y se incluirán por tanto en su valor en libros.

De igual manera la depreciación de los Activos Fijos Tangibles utilizados para las actividades de desarrollo, puede ser incluida en los costos de los elementos resultantes.

El objetivo de la depreciación es distribuir el costo en los períodos en los cuales es útil; en ningún caso, el gasto de depreciación puede ser mayor al valor inicial, menos el valor de recuperación por lo que cada entidad registrará la depreciación teniendo en cuenta el método utilizado para su cálculo.

Método lineal: para este método la vida útil debe estar expresada en período de tiempo (años, meses, etc.) y el monto de depreciación que se obtiene al aplicarlo es

igual para todos los períodos. Es decir, se asume una intensidad de uso constante a través del tiempo.

Método de unidades de producción (Kilómetros recorridos u horas de producción): en este caso la vida útil debe expresarse en unidades de producción, kilómetros u horas de producción. El monto de depreciación dependerá en cada período de la real intensidad de uso del Activo Fijo Tangible.

Métodos acelerados: estos por lo general tienen un patrón decreciente en el tiempo, es decir, el monto de la depreciación que se reconoce en cada uno de los períodos a lo largo de la vida del Activo va disminuyendo. (10)

Valoración de los Activos Fijos Tangibles en Arrendamiento: Este punto requiere de un análisis exhaustivo pues persisten aún deficiencias al momento de valorar un Activo que ha sufrido un desgaste de su vida útil producto a la explotación, y aquellos que ya han sido depreciados totalmente pero conservan su vitalidad y continúan en funcionamiento, contando además con el reductos de partes y piezas, suministros no tecnológicos producto de un proceso inversionista. Este punto requiere de conocimiento y un equipo experto, y en otras circunstancias de factores externos que estén capacitados para tasar un valor lo más exacto posible.

1.4. Valoración de los Activos Fijos Tangibles.

Reparaciones y Mejoras.

Los gastos por adaptaciones o mejoras efectuadas a los Activos Fijos Tangibles, que incrementen la capacidad de producción, la eficiencia, prolonguen su vida útil, aumentan el valor del Activo Fijo existente.

En los casos en que al ejecutarse la adaptación o mejora sea necesaria la sustitución de partes, éstas se dan de baja por su valor en libros si existiese o por una estimación efectuada por peritos o personal facultado por la entidad.

Reconstrucciones.

Para las reconstrucciones que aumentan el valor del Activo Fijo Tangible original, debe tomarse en cuenta para su registro los aspectos siguientes:

- Ø Si ha sido total, su costo se considera como una nueva unidad de activo, dando consecuentemente de baja a la anterior.

- Ø Si la reconstrucción ha sido parcial, se dan de baja a las partes sustituidas, bien por su valor en libros o por una estimación efectuada por peritos.

Reposiciones.

Primeramente se debe hacer referencia al fondo creado por la Casa Matriz llamado Fondo de Reserva que se crea a partir de los aportes que se contabilizan mensualmente, provenientes de los gastos de depreciación y tienen como objetivo contar con recursos que permitan restituir el Activo Fijo Tangible al término de su vida útil.

El fondo también puede nutrirse de las ventas de Activos Fijos que ya no están aptos para su operación normal.

En la Empresa Inmobiliaria las propuestas de Reposición la realiza el Área Técnica, de acuerdo a la demanda del Hotelero y la explotación de los bienes arrendados, tomándose en cuenta el nivel de afectación del equipo.⁽¹¹⁾

Avalúo de los Activos Fijos Tangibles.

El avalúo se utiliza en casos que el activo que esta totalmente depreciado, sea objeto de venta o se desee una estimación real del mismo que aún continua en buen estado técnico y en explotación, o aquel activo al cual se le han realizado mejoras que necesitan de una reevaluación total.

El valor razonable de los edificios será su valor de mercado. Este valor se determinará por avalúo según legislación vigente.

El valor razonable de la maquinaria y el equipo estará constituido por su valor de mercado, determinado a través de una tasación. Cuando no existe evidencia de un valor de mercado, causado por su especialización y porque raramente la maquinaria y el equipo se venden, sólo si forman parte de una unidad en funcionamiento, la fórmula de valoración empleada será el costo de reposición del elemento, debidamente depreciado.

Al revaluarse un Activo Fijo Tangible, la depreciación acumulada en la fecha de reevaluación puede ser tratada de las siguientes maneras:

- Ø Utilizando el costo de reposición, se expresará proporcionalmente a la revalorización, de manera que el importe en libros del Activo sea igual a su importe revaluado.

- Ø Si producto de la valuación realizada al Activo Fijo Tangible el resultado incrementa o disminuye el valor actual del Activo Fijo, en esa misma proporción se reflejará en el Patrimonio de la entidad.

La valuación de activos es el proceso mediante el cual se asigna un valor a un bien determinado, mediante las técnicas existentes y a partir de las características físicas, de uso y ubicación, atendiendo también a las condiciones del mercado (en auge o deprimido). Pueden ser objetos de un avalúo todos los bienes, muebles e inmuebles, que constituyan mercancía, es decir, que sean objetos de oferta y demanda asociadas a un determinado precio, como son:

- Ø Las edificaciones de cualquier tipo o partes de estas, estén o no terminadas, incluyendo el terreno donde se encuentren ubicadas.
- Ø Los equipos, maquinarias y mobiliarios que sean parte o no de una industria o taller.
- Ø Los terrenos urbanos o rurales susceptibles de ser construidos, cultivados o que formen parte de un objeto económico de interés.
- Ø Otros bienes y derechos reales, así como los Activos Intangibles, tales como marcas, patentes entre otros.

La valuación de activos tiene diversos fines y entre los más importantes se pueden citar:

- Ø Establecer precios de compra y ventas.
- Ø Establecer la base para la imposición de gravámenes.
- Ø Apoyo en procedimientos judiciales.
- Ø Establecer el valor asegurable.
- Ø Brindar un juicio de valor en estudios de factibilidad.
- Ø Establecer el valor en libros.

Atendiendo a las características de cada grupo de bienes, a las particularidades de cada bien y al destino o propósito con que se realice el avalúo, será escogido el método o procedimiento más adecuado, teniendo en cuenta que la valuación debe realizarse en un tiempo relativamente breve y a un costo adecuado, ya que para el comprador es la primera investigación a realizar y para el vendedor es un gasto que merma las ganancias derivadas de la transacción.

La Resolución No.1 del Ministerio de Finanzas y Precios, del 9 de enero de 1998, regula los requisitos, formalidades y el procedimiento a que se atenderán las sociedades mercantiles, civiles y de servicios y entidades estatales cubanas, para que sean autorizadas a emitir los certificados periciales de los valores de:

- Ø Bienes del Patrimonio Nacional.
- Ø Otros bienes y derechos.

En esta Resolución, queda regulado, entre otros aspectos, los siguientes:

- Ø El Ministerio de Finanzas y Precios certificará los valores mínimos de los bienes a los que se refiere el párrafo anterior, valuados por las entidades autorizadas.
- Ø Los avalúos sólo serán válidos para el fin que dio origen a su solicitud y reflejarán los valores del momento en que se practican, teniendo un término de vigencia de hasta un año.
- Ø En los dictámenes que suscriban las entidades valuadoras, se hará constar el número y fecha de la disposición que los faculta a tales fines.
- Ø La Dirección de Patrimonio Nacional del Ministerio de Finanzas y Precios habilitará el Registro de Peritos Valuadores, por el que se expedirán certificados de inscripción, imprescindibles para ejercer la actividad de valuación.
- Ø Los requisitos para que el avalúo sea válido en dependencia del perito actuante.
- Ø La facultad de la antes mencionada Dirección, para realizar avalúos cuando lo estime necesario.

En el Territorio holguinero solo dos Empresas están autorizadas a brindar el servicio de Avalúo: **Internar** y **Bandec** que aunque en este último no forma parte de su objeto social, brinda el servicio a entidades estatales.

El avalúo es la valoración de un medio en el momento actual, o sea se valora al activo con todos sus componentes agregados, el perito no tasa valores a suministros no tecnológicos, ni componentes, ni piezas de un activo en el caso de los sistemas tecnológicos. Su alcance solo tiene relevancia en el conjunto completo que clasifica como Activo Fijo Tangible. El valor inicial del activo no tiene relevancia, el perito toma en cuenta solo las características físicas del equipo. (11)

Para poder realizar la venta de suministros no tecnológicos como ventanas, puertas, inodoros, etc. Según se establece en la Resolución 39/2000 del Ministerio de Turismo primero se debe poseer autorizo para hacer este tipo de venta por la Delegación del Ministerio del Turismo, tener contemplado en el objeto social la venta de los mencionados artículos, en caso de no poseerlo gestionarlo, pero proponiendo una modificación del objeto social al Ministerio de Finanzas y Precios, y como se refiere a medios con determinado nivel de uso, se hace un acta por acuerdo para determinar el precio pactado entre las partes (comprador-vendedor), siempre llevando en cuenta que este precio sea inferior al precio original del producto, todo el proceso debe ir acompañado con la aprobación del Ministerio de Finanzas y Precios.⁽¹³⁾

1.5. Conclusión de la vida útil de los Activos Fijos Tangibles.

Baja de Activos Fijos: el valor en libros de un elemento de Activo Fijo Tangible se le dará baja cuando se enajene o cuando no se espere obtener beneficios económicos por su uso. La ganancia o pérdida surgida al dar baja a un elemento de Activo Fijo se incluirá en el estado de resultado del período cuando proceda.⁽⁷⁾

Baja de Activos Fijos Tangibles en Arrendamiento en la Empresa Inmobiliaria.

Los Activos Fijos Tangibles Arrendados podrán causar bajas por haber concluido la vida útil, por faltantes, por obsolescencia tecnológica, por mal estado técnico constituyendo objetos de Reposición, no estando aptos para el turismo internacional, es decir, que está condicionada, en lo fundamental, por la pérdida irreversible de las características técnicas para su óptima explotación, lo que determina que el medio no se encuentre apto para los fines a los cuales fue destinado, no recuperándose el medio con una reparación.

El traspaso entre unidades hoteleras propias de la UEB Inmobiliaria Holguín, Unidades Empresariales de Base, pertenecientes a la Empresa Inmobiliaria del Turismo, o la venta de Activos estará condicionado por la obsolescencia del medio dado sus características para la explotación o por la necesidad de prescindir del mismo debido a cambios en el proceso tecnológico, en este caso dicho medio

puede ser utilizado como parte de otro proceso tecnológico en otras instalaciones, ya sean pertenecientes a la Empresa Inmobiliaria del Turismo, a otras entidades del Ministerio del Turismo o COPLER para su entrega a la Economía Nacional.⁽¹⁴⁾

Baja por Retiro: se produce cuando el medio habiendo terminado o no su vida útil programada, una Entidad Especializada determina su desactivación.

Baja por Venta: cesión definitiva de un Activo Tangible mediante precio, fijado por acuerdo o por tasación, entre vendedor y comprador.

Baja por Traspaso: cuando el medio aún conservando sus condiciones físicas aptas para la explotación es cedido a otra instalación.

Baja por Desmantelamiento para piezas de Repuesto: se puede considerar en los casos de roturas u otras bajas que el Medio Básico sea desmantelado, obteniéndose como resultado una serie de piezas que se podrán ajustar al valor en libros del equipo o a un valor superior. Se admite valorar las piezas al 80 % del valor original.

Se recuerda que si las piezas obtenidas se someten a reparación al inventariarse para ponerlos en uso, se considera en su costo total, el valor no depreciado que tenía el equipo más el costo de reparación o mantenimiento, en éste último caso se aportaría solo el valor del equipo no depreciado incorporándose al inventario ese valor más el de su mantenimiento. ⁽⁸⁾

En los manuales de contabilidad no se hace referencia alguna de Bajas de Activos que en su estado original, no satisfacen las necesidades inmediatas, pero que al transfigurar su condición, producto de un desmantelamiento y volviendo a restablecer sus componentes en más de un Activo Fijo puede cubrir las demandas existentes.

1.6. Principios de Control Interno inherentes al Subsistema de Activos Fijos Tangibles.

- Ø Cada responsable de área tiene que firmar un Acta de Responsabilidad Material de los Activos Fijos bajo su custodia.
- Ø El Área Contable debe contar con la información mínima indispensable de estos activos (marca, modelo, tipo, etc.), para su correcta identificación verificándose la suma de sus valores con el saldo de la cuenta control correspondiente periódicamente.

- Ø Los modelos de Control por Áreas de los Activos Fijos Tangibles deben encontrarse actualizados, en éstas y en el Área Contable.
- Ø Deben elaborarse inmediatamente a su ocurrencia los modelos de movimientos de estos bienes, por las altas, bajas, traslados, enviados a reparar, ventas, etc.
- Ø Es preciso elaborar el Plan Anual y efectuar chequeos periódicos y sistemáticos del 10 % de estos bienes, hasta realizar el 100% en el año y en caso de detectarse faltantes o sobrantes elaborarse los expedientes correspondientes, contabilizarse éstos correctamente y aplicarse en el caso de faltantes, la responsabilidad material, de acuerdo con lo regulado por el Decreto Ley No. 249, de fecha 23 de julio del 2007, del Consejo de Estado de la República de Cuba y la Resolución 12 del Ministro del Turismo de fecha 2 de marzo del 2010.
- Ø Los valores de los Activos Fijos Tangibles se deprecian mensualmente de acuerdo con las regulaciones vigentes y en base a las tasas establecidas para su reposición.
- Ø Cuando se sustituya al responsable de un área debe efectuarse el chequeo de todos los Activos Fijos Tangibles bajo su custodia, a fin de fijar la responsabilidad material correctamente.
- Ø Las bajas, ventas y traslados de estos bienes deben estar aprobadas por los funcionarios autorizados.⁽⁷⁾

Exposición de los Activos Fijos Tangibles.

En los estados financieros debe revelarse, con relación a los Activos Fijos Tangibles, la siguiente información:

- Ø El importe en libros de los Activos Fijos Tangibles retirados.
- Ø Las vidas útiles o los porcentajes de depreciación utilizados.
- Ø Los incrementos o disminuciones, resultantes de las reevaluaciones llevadas a cabo en el período, así como las eventuales pérdidas por deterioro del valor reconocidas en el período, o revertidas en el mismo.
- Ø El importe en libros bruto y la depreciación acumulada, tanto al principio como al final de cada período.⁽¹¹⁾

1.7. Reseña Bibliográfica de los soportes legales en Cuba referente al control de los Activos Fijos Tangibles.

Son muchas las bibliografías que norman los principios básicos contables de los Activos Fijos Tangibles, aunque pocas se refieren a los procesos de desmantelamiento y el reporte de sus beneficios, así como los mecanismos de valoración de sus componentes.

Son insuficientes las referencias sobre estos procesos, teniendo en cuenta que los más representativos son aquellos que se realizan en grandes industrias, donde tienen un efecto económico y ambiental. Las bases legales no hacen mención a un procedimiento para establecer las normas de control, aunque estos procesos en las unidades hoteleras influyen en una escala menor, es muy conveniente contar con un procedimiento lógico y planificado.

A continuación se exponen un compendio de resoluciones emitidas sobre el tema, que se han perfeccionado al transcurrir de los años, adaptadas al contexto en el que se enmarcan.

Resolución No.135, Ministerio de Finanzas y Precios, 2 de julio de 1997: establece la metodología para la formación y aprobación de los precios mayoristas de Piezas de Repuesto con destino Técnico-Productivo.

Esta Resolución se puede tomar como referencia para valorar en los procesos de desmantelamiento las partes y piezas que son objetos de reposición.

Resolución No. 44, Ministerio de Finanzas y Precios, del 27 de agosto de 1997: establece el procedimiento para la obligación de realizar conteos físicos de los Activos Fijos Tangibles y de bienes materiales en general, así como los pasos a seguir en los casos de faltantes o sobrantes.

De esta resolución se toma como primicia la obligatoriedad de las áreas económicas de realizar los chequeos periódicos, creándose una planificación anual, teniendo en cuenta que solo los conteos físicos arrojan la situación actual de los Activos Fijos Tangibles.

La **Resolución No.20, del 3 de febrero del 2009 deroga la Resolución 44**, estableciendo además de un procedimiento para el caso de faltantes y sobrantes de bienes, las pérdidas asociadas por roturas y obsolescencia técnica de los medios.

Resolución No. 60, Ministerio de Finanzas y Precios, de 3 de marzo del 2000: pone en vigor los procedimientos financieros para la venta de los inventarios ociosos y de lento movimiento.

Disponiendo el Ministerio del Turismo de bases legales específicas sobre este tema:

Resolución No.62, del 30 de mayo del 2008: establece el procedimiento financiero para la venta de los inventarios ociosos y de lento movimiento.

Derogada por la **Resolución No.95, del 28 de noviembre del 2008:** estableciendo el mismo procedimiento, pero ampliando su contenido enfocado a la correcta identificación de los inventarios ociosos y haciendo alusión de la creación de un Sitio WEB para la publicación del listado los productos antes mencionados, disponibles para la venta.

Derogada por la **Resolución No.60, 11 de agosto del 2009:** en esta resolución se definen los conceptos de Inventarios Ociosos e Inventarios de Lento Movimiento.

Derogada por la **Resolución No.117, 20 de diciembre del 2010:** es una resolución integradora y trata además del tratamiento de los gastos diferidos, en consecuencia de la magnitud de la afectación de los resultados.

De este compendio, tomado como base legal, se nutre el procedimiento para el Destino Final de los Activos Fijos Tangibles Arrendados declarados en condición de Ociosos.

Carta Circular No. 2, Ministerio de Finanzas y Precios, de 18 de mayo del 2000: Definición de Activos Fijos Tangibles; Módulo de Activos Fijos Tangibles; Unidad Básica o Funcional; Movimientos de los Activos componentes de un Módulo o de una Unidad Básica o Funcional; Área de Responsabilidad; Datos Técnicos de los Submayores y Control de la Depreciación Acumulada en los Submayores.

Tomando como base los principios en la Carta Circular se pueden establecer definiciones sobre los Activos Fijos Tangibles, su control físico y su registro contable.

Resolución 37, Ministerio de Finanzas y Precios, de 1 de marzo del 2005: autoriza a las Empresas Estatales que cuando un Activo es dado de baja y como consecuencia de su desmantelamiento se decida por la autoridad competente venderlo como chatarra a otra entidad.

La resolución antes mencionada, es de frecuente utilización, pues el gran porcentaje de los desmantelamientos tiene como Destino Final la venta como chatarra a la Empresa de Recuperación de Materias Primas.

Resolución No.87, Ministerio de Finanzas y Precios, del 3 de abril del 2007: se refiere a los elementos claves sobre los movimientos de los Activos Fijos Tangibles.

Disponiendo el Ministerio del Turismo:

Resolución No.116, del 20 de diciembre del 2010: procedimiento para los movimientos de los Activos Fijos Tangibles y sus niveles de aprobación (es una resolución integradora). De ambas se nutre el proceso de desmantelamiento, pues norman los movimientos y Destino Final de los Activos Fijos Tangibles.

1.8. El desmantelamiento de los Activos Fijos Arrendados en la Empresa Inmobiliaria del Turismo.

En el territorio solo existen dos empresas inmobiliarias dedicadas al arrendamiento de los inmuebles y sistemas tecnológicos, la empresa Inmobiliaria Alмест perteneciente a las Fuerzas Armadas Revolucionarias y la Empresa Inmobiliaria del Turismo del Ministerio de Turismo, siendo esta última de joven creación.

Desde hace varios años Cuba viene incursionando paulatinamente en el mercado internacional. El desarrollo turístico de la nación se incrementa con nuevas instalaciones. La política a seguir en dicho desarrollo es obtener más resultados con el menor gasto posible de recursos de forma sostenible; esto se logra si la explotación de las instalaciones es la más eficiente, lo que está estrechamente vinculado a los programas de mantenimiento y renovación. (4)

El plan de Inversiones se ha reducido en los últimos tiempos por la situación económica presente, que no crece en forma paralela con la actual lista de precios en el mercado, por lo que se juega con los planes aprobados, que deben ser inviolables, ya que son objetos de fiscalización, y no se da brecha a acontecimientos que hacen vulnerables a la actividad, como el atraso en las fechas de ejecución por falta de suministros muchas veces importados, y la mala calidad de los mismos, llevando a un tiempo menor de vida útil en relación a los que anteriormente estaban en uso. Al valorar la obra, el costo del servicio del ejecutor esta llegando a ser igual o mayor que el valor neto del equipamiento.

Si se hiciera un análisis tomando como muestra un expediente en específico, tendríamos como resultado que en ocasiones el montaje y construcción más los intereses que se le cargan a la obra, llegan a representar hasta un 53% con respecto al valor total. Por lo que reporta muy beneficioso el aprovechamiento al máximo de los recursos que con los que aún contamos y distribuirlos donde tengan mayor utilidad, dígame así la recuperación de componentes en los procesos de desmantelamiento, así como ingresos sin fines de lucro de la venta de suministros no tecnológicos, activos ociosos o en mucha menos cuantía como chatarra.

CAPÍTULO II: PROCEDIMIENTO PARA EL CONTROL DEL PROCESO DE DESMANTELAMIENTO DE LOS ACTIVOS FIJOS TANGIBLES ARRENDADOS DE LA UEB INMOBILIARIA HOLGUÍN.

Las empresas cubanas en los momentos actuales se desempeñan en un contexto económico agresivo, con un proceso de reordenamiento en su estructura, que debe ayudar a consolidar sus mecanismos de control interno. Se enfrentan al cumplimiento estricto del presupuesto, donde los planes de gastos se reducen cada vez más. Por lo que se hace necesario preservar los Activos Fijos Tangibles que forman parte del patrimonio de la empresa, dándole un correcto uso, desde su puesta en marcha, durante su vida útil a través del mantenimiento establecido y al final de su utilidad un adecuado Destino Final. Logrando de los procesos de desmantelamiento el mejor aprovechamiento posible. Rescatando características técnicas que sean recuperables y den fruto tanto dentro de la entidad, o en otras entidades del territorio. Sin perder la visión de preservar y mejorar los Inmuebles y Sistemas Tecnológicos en Arrendamiento.

2.1. Caracterización de la Empresa.

La UEB Inmobiliaria Holguín, subordinada al Ministerio del Turismo, inicia su período de constitución a partir de diciembre del año 2005 con el propósito de contribuir a una mayor eficiencia en la gestión económica de dicho sistema empresarial, particularmente en lo que se refiere a la preparación y ejecución de procesos inversionistas, reparaciones y al control de los planes de mantenimiento de la planta hotelera.

En febrero del año 2006 queda constituida oficialmente, siendo su principal tarea su propia constitución, la integración de sus plantillas, su registro legal, el traspaso a su nombre de los hoteles que constituirán su patrimonio, la elaboración de sus planes de trabajo, la confección de su Manual de Procedimientos, la firma de los contratos de arrendamiento, la organización de la prestación de los servicios de ingeniería aplicada y tantas otras tareas como demandara la Empresa Inmobiliaria del Turismo, para ocupar el lugar que le había sido asignado e iniciara sus funciones en la importante tarea de ejercer la propiedad del pueblo sobre el capital inmobiliario hotelero del país.

Misión: es una empresa del Ministerio del Turismo que arrienda los inmuebles de su patrimonio y a través de procesos inversionistas, los conservan y amplían, además brindan servicios a terceros con profesionalidad y sentido de pertenencia.

Visión: ser reconocida como una auténtica y profesional inmobiliaria en perfeccionamiento empresarial, por la prestación de un servicio de excelencia y una inmejorable conservación y ampliación de su patrimonio.

El objeto social de la Empresa aparece definido en las Resoluciones 2189 del 3 de mayo del 2005 del Ministro de Economía y Planificación, que autorizó su creación, y en la Resolución No. 75 del 3 de julio del 2005 del Ministro del Turismo, que definitivamente la creó, siendo el siguiente:

- Ø Brindar servicios de arrendamiento de las instalaciones que forman parte de su patrimonio al sector del Turismo, en moneda nacional.
- Ø Comercializar en forma mayorista, materiales y equipos que resulten ociosos del proceso inversionista al sistema del Turismo, en moneda nacional y divisas.
- Ø Prestar servicios integrados de ingeniería de dirección de proyectos de inversión en los procesos inversionistas del sistema del Turismo. Así como los que se realizan con la participación de capital extranjero cuando existan capacidades disponibles en moneda nacional y en divisas.

Con la rectoría de la Delegación del MINTUR en Holguín se conformó la Dirección de la UEB Inmobiliaria Holguín subordinada a la Empresa Inmobiliaria del Mintur según resolución No 7 del 2006, nombrándose a los Cuadros, Dirigentes y Especialistas Principales de la plantilla.

Para el logro de su misión la empresa cuenta con un total de 32 trabajadores distribuidos por categorías de la forma siguiente:

- Ø Dirigentes: 5
- Ø Técnicos: 25
- Ø Obreros: 1
- Ø Servicio : 1

Los Activos Fijos Tangibles propios que la conforman están distribuidos en dos dependencias, de ellas: una oficina central que cuenta con un Departamento de

Recursos Humanos, Contabilidad y Finanzas, Informático, Jurídico, Seguridad y Protección, Dirección y Departamento Técnico Holguín y otra tres oficinas en Guardalavaca donde se encuentra el Departamento Técnico de Guardalavaca, Política de Mantenimiento y Oficina Principal. Esta empresa presenta una estructura del tipo Lineal Funcional (Anexo 1).

La UEB Inmobiliaria Holguín en sus inicios era una UEB Oriental que contaba con cinco unidades distribuidas en Guantánamo, Las Tunas, Granma, Santiago y Holguín, las cuales se separaron en junio del 2008. Siendo una necesidad de la UEB Holguín, en la actualidad, su reorganización y elaboración de los Manuales de Procedimientos. (6)

Entre las diferentes funciones sobre la cual esta encaminada la UEB Inmobiliaria Holguín se encuentra las siguientes:

- Ø Cobrar a los arrendatarios y clientes los servicios.
- Ø Controlar, exigir y hacer cumplir las políticas de mantenimiento a los inmuebles por los arrendatarios, según lo contratado con la Casa Matriz.
- Ø Coordinar y establecer una adecuada relación entre las entidades Hoteleras, las UEB y los trabajadores, que permita la mayor participación en los procesos de la dirección, conservación de los bienes arrendados y administración de los proyectos realizados, con un mejor aprovechamiento de los recursos con vista a elevar la eficiencia.
- Ø Responder por la calidad de las inversiones que ejecuta la entidad.
- Ø Presentar y defender el plan y el presupuesto de ingresos y gastos de la empresa, y de este el presupuesto en divisa ante los métodos que favorezcan su ejecución, eficiencia económica y calidad prevista.
- Ø Asegurar que el personal desempeñe y desarrolle las actividades que les son inherentes dentro de la entidad, con la eficiencia requerida.
- Ø Realizar la evaluación de desempeño por parte de los jefes inmediatos, garantizando una mejor proyección de los trabajadores.(6)

Sus **principales clientes** lo conforman los hoteles del sistema Mintur pertenecientes a los Grupos Islazul y Cubanacán.

Hoteles de Islazul:

- Ø Hotel Pernik.
- Ø Villa El Bosque.
- Ø Villa Mirador de Mayabe.
- Ø Hotel Miraflores.
- Ø Villa Don Lino.
- Ø Villa Cabaña.

Hoteles de Cubanacán:

- Ø Villa Cocal-Quinqué.
- Ø Complejo Club Amigo Atlántico.
- Ø Hotel Las Brisas.

Principales proveedores y ejecutores del sistema Mintur:

- Ø Emprestur: suministra materiales y mano de obra, en la construcción y reparación de los inmuebles.
- Ø Comercializadora Mayorista ITH Holguín: suministra equipamiento para obras en proyectos.

Principales proveedores y ejecutores terceros:

- Ø Unecamoto: suministra y ejecuta el montaje de Grupos Electrógenos.
- Ø Vértice: realiza levantamientos topográficos.
- Ø Rensol: suministra y ejecuta el montaje de los Calentadores Solares.
- Ø Seisa: ejecuta los proyectos de Sistemas de Barreras contra Intruso y Sistemas de Detención de Incendios.

La empresa para trabajos administrativos posee contratos marcos con:

Dentro del sistema Mintur:

- Ø GET Holguín.
- Ø Transtur.
- Ø Servisa.

Fuera del sistema Mintur:

- Ø Copextel.
- Ø Cimex.

Ø Desoft.

Ø SASA.

Recibiendo además un servicio de arrendamiento de almacén, por parte de **Almacenes Universales**, al no contar con almacenes propios en su infraestructura.

Clasificación de los Activos Fijos Tangibles en Arrendamiento: a los efectos de su control, se establece la misma clasificación, que aparece en los grupos del Clasificador Nacional de Medios Básicos. Estos se encuentran dentro de la cuenta 243 y su clasificación es la siguiente:

1 Edificios.

2 Otras Construcciones.

11 Sistemas Tecnológicos.

Definición de los Grupos:

Grupo (1) Edificios.

Este grupo lo constituyen los edificios que se caracterizan por el hecho de que delimitan y protegen un espacio cerrado, siendo definida su construcción por paredes, techos, etc.

La unidad de inventario la constituye cada edificio independiente, sin distinción de su sistema de construcción o tamaño. En el caso de edificios mutuamente conectados, como unidad básica de inventario se identifica cada edificio, que será para un fin autónomo.

Estos van a clasificar como objetos de obra de manera independiente posibilitando un mejor control al momento de identificar su localización, aún cuando estos cambien su modo de explotación de la manera que originalmente se concibió.

Los inmuebles son aquellos que tienen una situación fija y no pueden ser desplazados sin ocasionar daños a los mismos.

Grupo (2) Otras construcciones.

En este grupo están incluidas todas las obras de ingenierías que no son edificios. Su desglose se efectúa basado en criterios económicos y técnico estructurales. (Caminos, jardines, parques, cercas de edificios, etc.)

Grupo (11) Sistemas Tecnológicos.

Los sistemas tecnológicos contienen complejos componentes que interactúan en la solución de los problemas. Los sistemas tecnológicos en una Empresa Inmobiliaria son

un conjunto de sistemas que interactúan entre sí para dar servicio de agua, clima, refrigeración, etc. Entre los que tenemos:

- Ø Sistemas de elevadores y monoplanos.
- Ø Sistema Eléctrico. Transformadores, pizarras y redes.
- Ø Sistema Eléctrico de Emergencia (Planta, transfer y redes).
- Ø Alumbrado (Redes y luminarias fijas, sistema de luces de evacuación de emergencia).
- Ø Sistema de Protección contra descargas atmosféricas.
- Ø Sistema de Corrientes débiles.
- Ø Sistema telefónico y comunicaciones (Pizarras y Redes).
- Ø SADI (sistema de detección de incendios).
- Ø SACI (sistema de bombas, gabinetes, hidratantes y redes).
- Ø Sistema de Televisión (Redes).
- Ø Sistema de audio Centralizado.
- Ø Sistema de detección de intrusos.
- Ø Sistema de automatización.
- Ø Sistema de gestión Hotelera (redes).
- Ø Sistema de abastecimiento y tratamiento de agua fría y caliente.
- Ø Sistema de evacuación de residuales.
- Ø Sistema de drenaje fluvial.
- Ø Sistema de abastecimiento de combustible, GLP (Gas) y otros.
- Ø Sistema de recirculación de piscina.
- Ø Sistema de climatización y extracción, incluye campanas, conductos, ventiladores y extractores.
- Ø Sistema de riesgo.
- Ø Otros elementos que son fijos y forman parte del Inmueble.

Quedando a formar parte del control del hotel:

- Ø Lámparas y sistema de luces no asociados a la edificación.

- Ø Sistema Telefónico y de comunicaciones en cuanto a teléfonos, sistemas de localización, bipper y equipos fijos y portátiles para las comunicaciones por radio, fax, telex.
- Ø SADI en lo relacionado a extintores y elementos auxiliares.
- Ø Televisores, videos, equipos de generación de señales si fuera propio.
- Ø Sistema de audio de luces de espectáculos (todos los sistemas portátiles y fijos diseñados para las características de la operación).
- Ø Sistema de gestión hotelera.
- Ø Equipos y accesorios de piscina para la limpieza.
- Ø Sistema de climatización: sistemas individuales (aires de ventana, splits, consolas).
- Ø Equipos gastronómicos: refrigeradores, minibares y todo lo incluido en los puntos de venta.
- Ø Medios e insumos gastronómicos (completo).
- Ø Medios e insumos hoteleros (completo).
- Ø Equipos y medios de recreación (completo).
- Ø Equipos de oficina (completos).
- Ø Decoración y obras de arte (completos).
- Ø Señaletica.
- Ø Equipos y herramientas de jardinería (completo).
- Ø Lencería.
- Ø Equipos de Minitintorería.
- Ø Mobiliario (completo).
- Ø Equipos, mobiliario e instrumental de la posta médica.(16)

El método de depreciación utilizado para los Activos Fijos Tangibles en Arrendamiento es el método lineal. La tasa de depreciación empleada es de un máximo de hasta un 3%. Esta forma de aplicación es solo autorizada de forma única para la Empresa Inmobiliaria del Turismo.

En la UEB no se estima el tiempo de vida útil del Activo Fijo Tangible, el cual seguirá rindiendo en su tiempo de explotación hasta el deterioro total de su capacidad. (17)

Proceso Inversionista:

El mayor volumen de los ingresos los tiene el arrendamiento, actividad fundamental de la Empresa. La UEB Inmobiliaria Holguín para dar cumplimiento a su objeto social lleva a cabo un proceso inversionista, para mantener y modernizar los inmuebles de su patrimonio. Los planes de Inversiones se aprueban anualmente, aunque de forma general se categoriza como Inversión, pero no obstante se deben clasificar en Reposiciones, Reparaciones e Inversiones, pues en dependencia de su tipo así será el tratamiento contable. En los ingresos por arrendamiento se deben considerar las posibles afectaciones de los descuentos por cierres parciales o totales, según esta reconocido en el contrato de arrendamiento, estos cierres reciben el nombre de exenciones, que son paralizaciones de un Activo Fijo, a causa de alguna reparación capital, por un período de paralización superior a tres meses. Para la actividad inversionista debe haber una conciliación entre los Grupos Técnicos y Contables. Ambos de forma paralela habilitan un expediente de obra, que contendrá todo el arduo proceso de ejecución del proyecto. Dentro de este proceso hay un estrecho vínculo con el Especialista que atiende los Activos Fijos, pues aparte de toda la documentación de la obra, este puesto de trabajo inicia y da culminación al expediente, antes de surgir la aprobación se debe localizar el Activo Fijo Tangible en Arrendamiento, previendo las transformaciones que sufrirá, dentro los cuales se encuentra el proceso de desmantelamiento, supervisando el proceso de Destino Final. Concluida la Reposición dará conformación al nuevo activo. En el flujo de información también interviene Política de Mantenimiento, encargado supremo de velar por el estado y conservación de los Activos Fijos Tangibles en explotación por los Arrendatarios, es además punto de partida para el trabajo de los Administradores de Proyecto, pues debe suministrar la información primaria del Estado Técnico de los Activos.

Cada área tendrá una función específica, complementándose unas a otras.

Administrador de Proyecto: es el técnico especializado que atiende una unidad hotelera, gestiona todos los procesos de Reparación, Reposición e Inversión, está a pie de obra y es el encargado de controlar y certificar la calidad del proyecto que se ejecuta.

- Ø Tener localizado previo contacto con el especialista de Activos Fijos la identificación necesaria del activo objeto de la Reparación o Reposición, y su estado en el registro contable (situación de Baja: partiendo del Dictamen Técnico por una Entidad Especializada). Téngase en cuenta que para los expedientes de nueva incorporación esto constituirá un punto de partida.
- Ø Controlar los medios desmontados, suministros entregados y medios sobrantes de proceder.
- Ø Asegurar el Plan o Planes por años de aprobación de la obra.
- Ø Garantizar la entrega oportuna de todas las facturas.
- Ø Propiciar breve descripción del alcance de la obra y en el caso de una Reposición su fundamentación.
- Ø Definir los ejecutores asociados.
- Ø Garantizar las certificaciones de terminación de los contratos.
- Ø Conciliar con el Área contable el saldo de retenidos, conforme con el proveedor.
- Ø Definir fecha de inicio y terminación del proyecto.
- Ø En la Inversión: destacar los Indicadores (capacidad creada, área construida total por m² y área construida por unidad de capacidad).
- Ø Administrar el presupuesto de la Inversión, que se contabiliza por conceptos en diferentes cuentas (construcción y montaje de equipos, y otros).
- Ø Al concluir debe propiciar la descripción detallada del Activo de nueva incorporación al sistema.

Una de las bases de apoyo del Grupo Técnico es el libro de Obra (Documento oficial que lleva el constructor a pie de obra, abierto con el inicio de la ejecución de la inversión, mediante acta inscrita en su folio primero y en el cual se hacen las anotaciones sobre la marcha de los trabajos, así como se consignan específicamente las observaciones o discrepancias de las entidades con acceso al mismo). (18)

Especialista Contable:

- Ø Conciliar los documentos del Expediente con los Administradores de Proyecto.
- Ø Definir el pago de los retenidos, previa conciliación con el proveedor.
- Ø Garantizar la rebaja completa de los anticipos.

- Ø Editar los Estados de Cuenta en sus dos monedas, al cierre del expediente.
- Ø Garantizar que después de esta fecha no se distribuyan comisiones bancarias e intereses capitalizables.
- Ø Preparar acorde al tipo de expediente el formato para solicitar su aprobación.

Especialista de Activos Fijos Tangibles:

- Ø Garantizar en los expedientes de Reposición las Actas de la Comisión de Bajas.
- Ø Garantizar en los expedientes de Reposición las entregas a Materia Prima o el Destinos Final aprobado.
- Ø Propiciar toda la información pertinente de los Activos Fijos Tangibles en Arrendamiento que necesite el Expediente.
- Ø Propiciar copia de los documentos de su competencia para incorporar al Expediente del Proyecto. Certifica la correcta culminación del Proceso de Baja.
- Ø Supervisa y controla el movimiento de los Activos Fijos desmontados a través de los Conteos Físicos.

Especialista de Mantenimiento:

- Ø Garantiza la calidad de las supervisiones.
- Ø Da cumplimiento a lo regulado para los Expedientes de Baja del equipamiento, gestiona el Dictamen Técnico.
- Ø Analiza para los equipos dados de baja, los resultados que se exponen en las supervisiones realizadas en los últimos períodos sobre el mantenimiento recibido, a los efectos de verificar si se cumplió o no la vida útil informada por el fabricante.
- Ø Actualiza el Anexo 1 del contrato de Arrendamiento (Listado de Existencia de los Activos Fijos Tangible Arrendados y su estado técnico por cada Instalación Hotelera).(19)

2.2. Diseño del procedimiento para el control del proceso de desmantelamiento de los Activos Fijos Tangibles Arrendados de la UEB Inmobiliaria Holguín.

El procedimiento propuesto para el desmantelamiento de los Activos Fijos Tangibles en Arrendamiento tiene como referencias fundamentales los conceptos básicos de los Activos recogidos en los Manuales de Contabilidad y las Normas de Uso y Control de las

Cuentas, además se toma en consideración la implementación de la Resolución 60, sobre el Control Interno de reciente aprobación para las entidades del país.

Para el desarrollo de este procedimiento es necesario conocer algunos conceptos que serán utilizados continuamente:

Proceso: se define como conjunto de actividades mutuamente relacionadas o que interactúan, las cuales transforman elementos de entrada en resultados. Los procesos de una organización, son generalmente planificados y puestos en práctica bajo condiciones controladas para aportar valor. (20)

Procedimiento: forma especificada para llevar a cabo una actividad o un proceso. Los procedimientos pueden o no estar documentados, cuando un procedimiento está documentado, se utiliza con frecuencia el término “procedimiento escrito” o “procedimiento documentado”. (20)

Proyecto: proceso único consistente en un conjunto de actividades coordinadas y controladas, con fechas de inicio y de finalización. Llevadas a cabo para lograr un objetivo conforme con los requisitos específicos, incluyendo las limitaciones de tiempo, costo y recursos. (20)

Proyecto: es el conjunto de documentos mediante los cuales se definen y determina la configuración de la inversión, justificando luego las soluciones propuestas de acuerdo con las normativas técnicas aplicables. Esta definición coincide con la interpretación que por muchos años se ha manejado en Cuba para este término y difiere de la acepción más amplia utilizada en la bibliografía internacional y nacional que define el proyecto como “la combinación de recursos humanos y no humanos reunidos en una organización temporal para conseguir un propósito determinado”. (17)

Proceso Inversionista: es un sistema dinámico que integra las actividades y/o servicios que realizan los diferentes sujetos que participan en el mismo, desde su concepción inicial hasta la puesta en explotación. (18)

Alta Dirección: persona o grupo de personas que dirigen y controlan al más alto nivel una organización. (20)

Conservación: conjunto de trabajos de mantenimiento o reparación que se realiza a una instalación productiva, de servicios y de infraestructura para protegerla del desgaste y prolongar su vida útil. (18)

Desmantelamiento: procede cuando los bienes pueden ser desagregados, perdiendo su carácter de bien unitario, con el fin de reutilizar las partes servibles en reparar u obtener otros bienes de iguales características. (21)

En la **figura 1** es representado el proceso de desmantelamiento de los Activos Fijos Tangibles Arrendados, que comienza con la explotación del Activo, luego el proceso inversionista al que es sometido, y el desmantelamiento, que como se puede observar puede arrojar varios destinos finales, luego de sufrir un proceso de defectado.

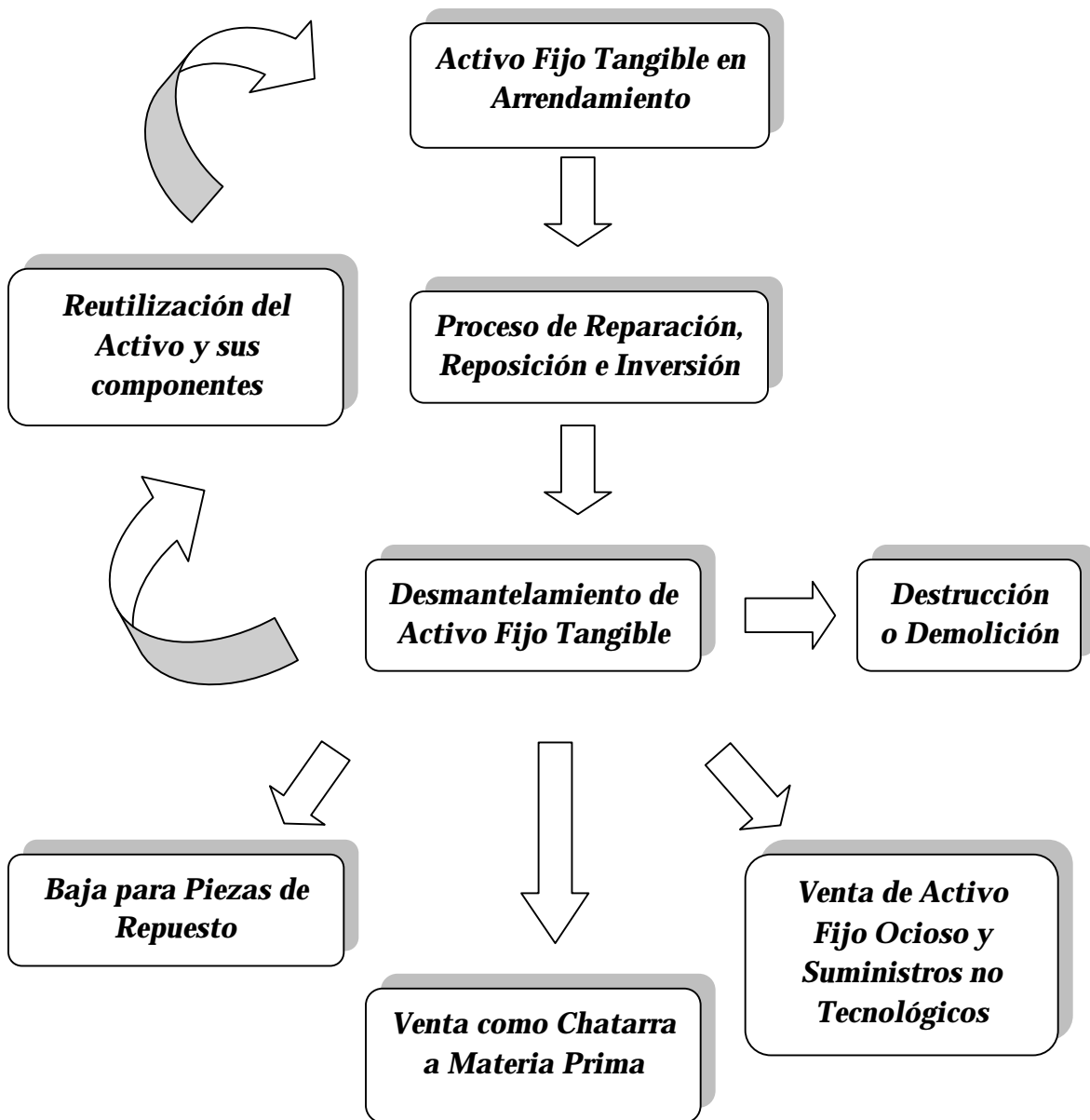


Figura 1. Proceso de desmantelamiento de los Activos Fijos Tangibles en Arrendamiento.

Fuente: Elaboración propia

Pasos para desarrollar el procedimiento para el control del proceso de desmantelamiento de los Activos Fijos Tangibles Arrendados de la UEB Inmobiliaria Holguín.

Objetivo: establecer un procedimiento para el control del desmantelamiento de los Activos Fijos Tangibles en Arrendamiento y su Destino Final.

Alcance: puede ser aplicado en la Empresas Inmobiliarias.

Fase I: Identificación y caracterización de los Activos Fijos Tangibles en Arrendamiento.

Paso 1. Identificación y valoración Técnica del Activo.

a) Identificación del Activo.

El primer elemento que debe tener en cuenta el Administrador de Proyectos antes de iniciar cualquier trabajo de Reposición es la correcta identificación del activo objeto de cambio, incluyendo el Expediente que ampara el proceso inversionista pendiente a ejecutar. Debe darle una correcta localización a través de los datos Generales.

En este paso deben trabajar de manera sincronizada los Especialistas Técnicos y de Mantenimiento, pues para iniciar un proyecto, este último debe ser el puntal primero materializado en las supervisiones.

Ø Reporte Parametrizado (Sistema AFT-WIN) (Anexo 2)

Responsable: Área Contable y Política de Mantenimiento.

b) Dictamen Técnico por la Entidad Especializada.

A través de una Entidad Especializada se emite el Dictamen Técnico, en el caso de los sistemas tecnológicos. Donde se certifica el estado técnico del activo en bueno, regular o malo, exponiendo las causas que dan origen a dicha valoración. Conteniendo además una propuesta de Destino Final que debe ser aprobada por la Comisión de Bajas. (Resolución No.37/2005 Ministerio de Finanzas y Precios)

Se debe realizar un análisis de las causas que incidieron en el equipo, en el caso de resultar su vida útil inferior al señalado por el fabricante. Se debe incluir el resultado de las supervisiones de Mantenimiento efectuadas en los últimos dos años a la Instalación donde se encontraba el equipo, a los efectos de comprobar que incidencias se reportaron

para ese equipo en específico o conjunto de medios de los cuales formaba parte el equipo que se le da baja. (19)

En el caso de un desmantelamiento donde se van a recuperar componentes, el Dictamen Técnico debe venir acompañado de un certificado detallando el estado de los mismos y la propuesta de la distribución de la nueva ubicación, firmado por el especialista de Política de Mantenimiento, asociando la baja al Expediente de Reposición.

- Ø Modelo de Dictamen Técnico (propio de la Empresa) (Anexo 3).

Responsable: Política de Mantenimiento.

c) Propuesta de Destino Final.

El desmantelamiento de los Activos Fijos Tangibles Arrendados puede arrojar varios Destinos Finales.

Luego de valorar el activo en general se puede hacer una defectación de sus partes obteniendo como resultado la baja para:

- Ø Partes y Piezas de Repuesto, Partes y Piezas Reutilizables y Partes y Piezas Recuperadas (Resolución No.135/1997 Ministerio de Finanzas y Precios).
- Ø Chatarra, cuando no admite reparación (Resolución No. 37/2005 Ministerio de Finanzas y Precios).
- Ø Condición de Activo Fijo Tangible declarado Ocioso (Resolución 116/2010 Ministerio del Turismo).
- Ø Traspaso a otras Unidades Empresariales de Base de la propia empresa.
- Ø Destrucción (Resolución 116/2010 Ministerio del Turismo) o Demolición en el caso de los Inmuebles.

En caso de un desmantelamiento por componentes contendrá la distribución y propuesta de su Destino Final, debe venir firmado por el Administrador de Proyectos, el Jefe del Grupo Técnico (máximo responsable de regular los procesos inversionistas) y el Visto Bueno del Director.

- Ø Solicitud de Baja.

Responsable: Administrador de Proyectos.

Paso 2. Propuesta de custodia temporal del Activo hasta su Destino Final.

Como parte del Control Interno, este activo cuyo máximo responsable es el Arrendatario representado por el Director de la Instalación, debe encontrarse bajo custodia; pues el activo objeto de análisis que ha sido defectado se retira de la explotación, en espera de su Destino Final. Por lo que el Director puede delegar esta función en un personal de la Entidad, debidamente fundamentado desde el punto de vista jurídico. (Contrato de Arrendamiento).

Ø Carta de Solicitud.

Responsable: Administrador de Proyectos.

Fase II: Valoración contable de la propuesta.

Paso 3. Valoración contable de la propuesta.

a) Entrega de la propuesta al Departamento Económico.

La documentación debe ser entregada al departamento económico dentro de un término razonable, dígase un período de treinta días luego de la emisión del Dictamen Técnico emitido por la Entidad Especializada.

Ø Dictamen Técnico y Solicitud de Baja.

Responsable: Administrador de Proyectos.

b) Creación de un Área de Responsabilidad.

Contamos con un activo que ha sido retirado de la explotación, por lo que al momento de la realización de los conteos físicos se debe tener en cuenta la situación específica en que se encuentra el medio. Por lo que se debe crear un Área de Responsabilidad conjunta entre el Hotelero y el Administrador de Proyecto. Tomando como base que el Hotelero es el máximo responsable, y el Administrador de Proyecto, en la otra parte como funcionario de la UEB Inmobiliaria Holguín, tiene autoridad de gestionar todo el proceso de baja del activo llevándolo a término, como parte integrante del Proceso de Reposición. (Resolución 116/2010 Ministerio del Turismo) Se crea un área independiente dentro del sistema en correspondencia con la ubicación del activo, tomando como primicia que toda área de responsabilidad debe tener un respaldo físico.

Ø Reporte de Existencia de Medios Básicos por Área.

Responsable: Área Contable.

c) Análisis contable de la propuesta.

La valoración contable incluye el análisis en dependencia del Destino Final propuesto, se toma como base el Valor Inicial del Activo, la Depreciación Acumulada y su Valor Residual. Si el activo ha sido retirado de la explotación y se ha ingresado a un almacén o se encuentra en depósito bajo la custodia autorizada, se le procede a Paralizar la Depreciación.

En consulta con el experto se determinó que cuando un Activo Fijo Tangible está en almacén, bien por la entrada inicial o porque lo desactivan (sin declararlo ocioso), declarado ocioso y lo almacenan, no se deprecia. ⁽²²⁾

El valor residual debe ser razonable, no excediendo de al menos el 30% de su valor Inicial, pues esto significa que aún no ha concluido su vida útil, y si no se obtiene un ingreso por la baja se considera un gasto influyendo en el resultado del ejercicio económico. Se analiza por concepto de Baja.

Partes y Piezas de Repuesto, Partes y Piezas Reutilizables y Partes y Piezas

Recuperadas: para el Valor Inicial se toma como referencia el valor de la pieza nueva o un valor de referencia en el Mercado, teniendo en cuenta tres puntos de análisis de las partes y piezas viejas (precio histórico o contable, precio de referencia o listado oficial de precios) para las maquinarias y equipos podemos tomar como herramienta la Resolución No.135/1997 del Ministerio de Finanzas y Precios.

En caso que se produzca la baja de un activo se toma como base de cálculo el valor residual. Si es la sustitución de componentes se desagrega del activo estos elementos y para el cálculo de la depreciación se toma el porcentaje que representa el valor del componente respecto al valor del activo.

En consulta con experto ⁽¹²⁾ se determinó que el avalúo oficial no satisface esta demanda, pues al momento del peritaje solo se evalúa el medio en su totalidad y en el momento histórico en que se encuentre, no así se tasa valores para partes y agregados.

En consulta con experto ⁽¹³⁾ se determinó que para la venta de suministros no tecnológicos se puede estimar un valor razonable de venta, de mutuo acuerdo entre comprador y vendedor, siendo el mismo inferior al precio original del producto, teniendo en cuenta su nivel de uso.

En este caso específico se puede proponer a la Dirección Central de la Empresa la creación de una comisión que analice y certifique los valores de estos componentes, dado que las bibliografías admiten que pueden ser evaluados por peritos de la propia entidad. La comisión puede estar integrada por dos factores claves que intervienen en el proceso inversionista Política de Mantenimiento y Grupo Técnico.

Chatarra, cuando no admite reparación: cuando sea vendido a la Empresa de Recuperación de Materias Primas, su valor residual se carga a la cuenta de Patrimonio. (Manual de Procedimientos de la Empresa Inmobiliaria del Turismo).

Condición de Activo Fijo Tangible declarado Ocioso: para la venta se tomará como referencia su valor residual o en caso de estar totalmente depreciado, se puede estimar por su valor razonable pactado de mutuo acuerdo entre vendedor y comprador. (Resolución 116/2010 Ministerio del Turismo).

Baja por traspaso a otras Unidades Empresariales de Base de la propia empresa: se registra por los valores de referencia del activo al momento del traspaso, si tiene valor residual se interrelaciona dicho importe. (Manual de Procedimientos de la Empresa Inmobiliaria del Turismo).

Destrucción (Resolución 116/2010 Ministerio del Turismo) **o Demolición en el caso de los Inmuebles:** su valor residual se cargará a la cuenta de gasto por valor no depreciado (Manual de Procedimientos de la Empresa Inmobiliaria del Turismo).

d) Presentación para su aprobación a la Comisión de Bajas.

La Comisión de Bajas evaluará la propuesta, aprobando el Destino Final. La comisión se crea por Resolución Interna de la Empresa, con la representación de sus factores. Conformada por cinco miembros incluyendo el Director de la Unidad, debe tener una representación del Área Contable, de la Parte Técnica, del área de Seguridad y Protección y un trabajador designado o un representante de la Administración. Sin la aprobación de la Comisión creada al respecto el Expediente de Baja no es válido. (Resolución No. 37/2005 Ministerio de Finanzas y Precios).

Ø Acta de la Comisión.

Responsable: Jefe de la Comisión.

Paso 4. Aprobación de la Dirección General.

a) Conformación del Expediente de Baja para aprobación.

La Entidad está obligada a conformar y custodiar el expediente por un término de cinco años. (23)

Partes y Piezas de Repuesto, Partes y Piezas Reutilizables y Partes y Piezas Recuperadas.

- Ø Dictamen Técnico de una entidad competente.
- Ø Dictamen emitido por la Comisión de Bajas de la Entidad.

Chatarra, cuando no admite reparación: Contiene los documentos según establece la Resolución 37/2005 del Ministerio de Finanzas y Precios, recopilada en la Resolución 116/2010 del Ministerio del Turismo.

- Ø Dictamen Técnico de una entidad competente.
- Ø Dictamen emitido por la Comisión de Bajas de la Entidad.
- Ø Documento de Baja emitido por la Oficina del Registro de Vehículos correspondiente a la entrega de la chapa y la circulación, en el caso de medios y equipos de transporte.
- Ø Documento primario emitido por la Empresa de Recuperación de Materias Primas que recibe el activo, acompañado del modelo de Destino Final.

Condición de Activo Fijo Tangible declarado Ocioso: este procedimiento se realiza siguiendo las instrucciones de la Resolución 116/2010 del Ministerio del Turismo.

- Ø **Primera opción:** evidencia escrita de la circulación de activo por el Sistema Mintur según orden de prioridad. En caso de no ser de interés de la unidad se elabora un acta de rechazo.
- Ø **Segunda opción:** en caso de no ser de interés del Sistema Mintur, se autoriza la venta con una empresa autorizada a comercializar este tipo de Inventario. (Copler)
En caso de no ser de interés se elabora un acta de rechazo.

Niveles de Autorización para autorizar la venta fuera del Sistema Mintur:

Manuel Marrero Cruz, Ministro del Turismo. (Previa solicitud que se presenta a la Viceministra que atiende la Dirección de Economía por el máximo jefe de la Entidad.)

- Ø **Tercera opción:** de no ser de interés de las entidades del Mintur, ni de las Entidades del Comercio Interior, se podrán desmantelar para utilizar sus partes como piezas de repuesto, vendidos como chatarra (Resolución 37/2005 Ministerio de Finanzas y Precios) o destruidos.

Este mecanismo que permite la reutilización del activo y sus componentes en otras entidades no resulta eficiente, pues se dilata demasiado el término de respuesta de una entidad a otra, no supliendo las necesidades inmediatas del explotador. Las bases legales no establecen un término de tiempo para este proceso.

Baja por traspaso a otras Unidades Empresariales de Base de la propia empresa.

- Ø Solicitud de la necesidad de la UEB destinataria.
- Ø Certificado de la no necesidad de la Instalación Explotadora.
- Ø Solicitud del Director de la UEB a la Dirección Nacional de la Empresa Inmobiliaria del Turismo para la aprobación del traspaso.

Destrucción (Resolución 116/2010 Ministerio del Turismo) o Demolición en el caso de los Inmuebles.

- Ø Dictamen Técnico de una entidad competente o por especialistas técnicos.
- Ø Solicitud de Baja.
- Ø Dictamen emitido por la comisión de Bajas de la Entidad.

Expediente de Baja.

Responsable: Área Contable.

b) Presentación del Expediente a la Empresa Inmobiliaria para su aprobación.

Para la presentación del Expediente la Empresa Inmobiliaria del Turismo tiene establecido un formato específico, que contiene:

- Ø Datos generales del activo.
- Ø Causas que motivan la Baja.
- Ø Propuesta del Asiento Contable.
- Ø Anexo del Expediente de Baja.

Esta documentación es aprobada y autorizada por el Jefe Contable-Financiero y el Director General de la Empresa Inmobiliaria del Turismo. (Anexo 4).

Responsable: Área Contable.

c) Aprobación del Destino Final.

La elevación de los Expedientes para su aprobación en la Empresa debe realizarse en un período fijado por la Alta Dirección, que comprende el intervalo de los días 10 hasta el 25 del presente mes, con aprobación al término del mismo.

Responsable: Área Contable.

Fase III: Cumplimiento del Destino Final aprobado.

Paso 5. Cumplimiento del Destino Final.

a) Correcta identificación del activo y sus componentes.

En caso del activo conservar sus características originales se verifica el estado de la chapilla y en caso de deterioro se repone. Este paso es muy importante pues permite su identificación de forma inmediata, evitando confusiones con otros activos que puedan estar agrupados.

En caso del desmantelamiento del activo en componentes:

- Ø Se enchapillan cada uno de los componentes (se identifica el origen, el destino y el nombre del componente, además del # del activo).
- Ø Se admiten además evidencias documentales (muestras fotográficas) (Anexo 5)

Responsables: Administrador de Proyectos y Área Contable.

Debe mediar en este paso un Acta de Entrega entre el Constructor, el Inversionista y el Explotador, certificando el desmonte de los medios para aquellos que se encuentren empotrados, que relacione el total de medios desmontados y una cuantificación de las roturas producidas en el proceso de desmonte. Contando además con el Visto Bueno del Jefe Técnico y el Especialista Principal del Grupo Técnico. ⁽¹⁹⁾ Además deben coincidir las cifras desmontadas con las pendientes a instalar, en caso distinto una argumentación debidamente fundamentada y aprobada.

b) Entrega del Activo y sus componentes.

Partes y Piezas de Repuesto, Partes y Piezas Reutilizables y Partes y Piezas Recuperadas:

- Ø Acta de Entrega al destino detallando de forma clara y precisa el listado de los componentes según su clasificación.

Responsable: Administrador de Proyectos.

Chatarra, cuando no admite reparación:

- Ø Acta de Destino Final acompañado del informe de recepción o factura de la Empresa de Recuperación de Materias Primas. (Resolución 37/2005 del Ministerio de Finanzas y Precios).

Responsable: Administrador de Proyectos.

Condición de Activo Fijo Tangible declarado Ocioso (Resolución 116/2010 Ministerio del Turismo).

- Ø La baja por venta del activo se hace oficial con la firma de la factura comercial y el contrato de compra-venta, de mutuo acuerdo por ambas partes.

Responsable: Área Contable.

Destrucción: se realiza en presencia de una Comisión creada en la UEB Inmobiliaria Holguín, según establece la Resolución 116/2010 del Ministerio del Turismo se deben incorporar a la Comisión de Bajas al jefe o funcionario de seguridad y protección, así como un representante de las organizaciones políticas y sindicales del centro. Dejando como evidencia escrita un acta, que será firmada por los participantes, como constancia de su realización.

Responsable: Comisión de Bajas (un representante del Grupo Técnico, Política de Mantenimiento, Seguridad y protección, del Partido Comunista de Cuba y el Sindicato de Trabajadores).

Baja por traspaso a otras Unidades Empresariales de Base de la propia empresa:

- Ø Se hace oficial con el modelo SNC-1-01 Movimiento de Activos Fijos.

Paso 6. Acción en el Sistema Contable AFT-WIN.

El sistema AFT-WIN es un sistema automatizado, certificado ⁽²⁴⁾, que es de uso de varias empresas del territorio incluyendo la Empresa Inmobiliaria del Turismo. Es de fácil manejo y representa una herramienta de control que facilita el movimiento de los activos.

a) Baja por tipo de concepto y desagregación de los componentes.

Baja del Activo para Partes y Piezas de Repuesto, y Partes y Piezas Reutilizables, Partes y Piezas Recuperadas:

Cuando se efectúa la baja del Activo para piezas de repuesto o sustitución de componentes:

- Ø Opción Ajustes/Paralizar Depreciación.
- Ø Opción/Unificación-Separación: esta opción se utiliza para desagregar del activo en su condición íntegra, la parte representada por los componentes en un módulo, que inmediatamente se dará baja.
- Ø Opción Baja/Baja por Retiro.

Modelo: SNC-1-01 Movimiento de Activos Fijos.

En consulta con experto ⁽²⁵⁾ se elaboró el asiento contable, siguiendo la normas del Uso y Contenido de la cuentas.

Asiento Contable. ⁽²⁵⁾

Baja del Activo o componentes con destino al almacén:

Cuenta	Descripción de las Cuentas	Debe	Haber
188	Otros materiales (XX Centro de Costo)	xxx.xx	
375	Depreciación de Activos Fijos Tangibles en Arrendamiento (XX Centro de Costo)	xxx.xx	
243	Activos Fijos Tangibles en Arrendamiento (XX Centro de Costo)		xxx.xx

Baja del Activo o componentes cuando son destruidos:

Cuenta	Descripción de las Cuentas	Debe	Haber
845	Valor no Depreciado	xxx.xx	
375	Depreciación de Activos Fijos Tangibles en Arrendamiento (XX Centro de Costo)	xxx.xx	
243	Activos Fijos Tangibles en Arrendamiento (XX Centro de Costo)		xxx.xx

Baja del Activo por roturas, deterioro y obsolescencia tecnológica, no teniendo un monto definido en valores.

En consulta con experto ⁽⁵⁾ se definió que en este caso podemos incluir aquellos activos a los cuales se le da baja sin definir el grado de afectación recibido, y se ponen en una cuenta pendiente de investigación. Podemos citar por ejemplo un equipo que ha sido dictaminado con problemas técnicos y aún conserva componentes recuperables, pero no

ha sufrido un proceso de defectado, o los daños ocasionados a un inmueble por algún fenómeno atmosférico y no se tiene una cuantía definida.

∅ Opción Baja/Baja por Retiro.

Asiento de Diario. (25)

Baja del Activo

Cuenta	Descripción de las Cuentas	Debe	Haber
330	Pérdidas y Faltantes en Investigación (XX Centro de Costo)	xxx.xx	
375	Depreciación de Activos Fijos Tangibles en Arrendamiento (XX Centro de Costo)	xxx.xx	
243	Activos Fijos Tangibles en Arrendamiento (XX Centro de Costo)		xxx.xx

Entrada al almacén.

Cuenta	Descripción de las Cuentas	Debe	Haber
188	Inventario de Partes, Piezas y Accesorios	xxx.xx	
330	Pérdidas y Faltantes en Investigación (XX Centro de Costo)		xxx.xx

Partes y Piezas Reutilizables sin darle Baja al Activo (proceso de desagregación de sus componentes, que como resultado se divide el Activo).

- ∅ Opción Ajustes/Paralizar Depreciación.
- ∅ Opción/Unificación-Separación de Activos.
- ∅ Opción Ajustes/Ajuste de Importe.
- ∅ Opción Ajustes/Ajuste de Depreciación.
- ∅ Opción Traslados/Traslado Interno.

Como los ajustes se producen a un mismo activo que subdividirá en varios módulos, y como pertenecen a un mismo centro de costo, los ajustes no generan ningún comprobante contable.

Asiento Contable. (6)

Traslado Interno

Cuenta	Descripción de las Cuentas	Debe	Haber
243	Activo Fijo en Arrendamiento (XX Centro de Costo)	xxx.xx	
377	Depreciación de Activos Fijos Tangibles (XX Centro de Costo)	xxx.xx	
243	Activo Fijo en Arrendamiento (XX Centro de Costo)		xxx.xx
377	Depreciación de Activos Fijos Tangibles (XX Centro de Costo)		xxx.xx

Chatarra, cuando no admite reparación:

∅ Opción Baja/Baja por Retiro

Asiento Contable. (6)

Baja del Activo

Cuenta	Descripción de las Cuentas	Debe	Haber
600	Baja de Activo Fijo	xxx.xx	
377	Depreciación de Activos Fijos Tangibles en Arrendamiento (XX Centro de Costo)	xxx.xx	
243	Activos Fijos Tangibles en Arrendamiento (XX Centro de Costo)		xxx.xx

Condición de Activo Fijo Tangible declarado Ocioso:

∅ Opción Ajustes/Paralizar Depreciación.

∅ Opción Baja/Baja por Venta

Asiento Contable. (6)

Baja por Venta

Cuenta	Descripción de las Cuentas	Debe	Haber
600	Baja de Activo Fijo	xxx.xx	
377	Depreciación de Activos Fijos Tangibles en Arrendamiento. (XX Centro de Costo)	xxx.xx	
243	Activos Fijos Tangibles en Arrendamiento (XX Centro de Costo)		xxx.xx

Fijando la cuenta por cobrar:

Cuenta	Descripción de las Cuentas	Debe	Haber
334	Cuentas x Cobrar Diversas	xxx.xx	
954	Otros Ingresos		xxx.xx

Baja por traspaso a otras Unidades Empresariales de Base de la propia empresa.

∅ Opción Baja/Baja por Retiro

Asiento Contable. (6)

Baja por Traspaso

Cuenta	Descripción de las Cuentas	Debe	Haber
351	Operaciones entre UEB y Oficina Central Inmuebles para Arrendamiento	xxx.xx	
377	Depreciación de Activos Fijos Tangibles en Arrendamiento (XX Centro de Costo)	xxx.xx	
243	Activos Fijos Tangibles en Arrendamiento (XX Centro de Costo)		xxx.xx

Dstrucción o Demolición:

Ø Opción Baja/Baja por Retiro

Asiento Contable. (6)

Baja del Activo

Cuenta	Descripción de las Cuentas	Debe	Haber
845	Valor no Depreciado	xxx.xx	
377	Depreciación de Activos Fijos en Arrendamiento (XX Centro de Costo)	xxx.xx	
243	Activos Fijos en Arrendamientos (XX Centro de Costo)		xxx.xx

Responsable: Área Contable

b) Revisión de los Asientos Contables.

El sistema AFT-WIN no trabaja la contabilidad directamente, por lo que al final de mes el sistema realiza un consolidado, y se enlaza el comprobante (comprende todos los movimientos del mes más el cálculo de la depreciación) de Activos Fijos con la Contabilidad. Esta operación se realiza teniendo en cuenta tres pasos:

1. Se transporta la información a un soporte digital.

Medio utilizado: USB y disco 31/2.

2. Se enlaza el comprobante a través del SICC. (Opción Enlace/AFTWIN-UtilWIN-Inventarios se enlaza con los módulos de Inventario, Activos Fijos y Útiles, incluyéndose en el período del mes en curso)

3. Se abre el sistema contable, donde cada especialista tiene una clave de acceso, y se verifica si el comprobante ha sido enlazado correctamente.

Se rectifican y se ajustan según el caso las cuentas contables. Procediendo a postear el Comprobante.

Una vez posteados, se verifica el saldo de las cuentas del Accountmate y el AFT-WIN.

En el Accountmate:

Se imprime el listado de las cuentas por la opción Reportes/Listado de Balances por Cuenta/Opción 4/Año a la Fecha.

En el AFT-WIN:

Se imprime por la Opción Reportes/Contabilidad/Resumen del Mes.

Una vez conciliados ambos saldos se da por concluido el cierre de mes.

Responsable: Área Contable.

Pase 7. Control de las existencias físicas.

a) Cuento físico según Plan de Chequeos.

Para los elementos almacenados:

- Ø Baja del Activo para Partes y Piezas de Repuesto, y Partes y Piezas Reutilizables, Partes y Piezas Recuperadas.
- Ø Sin darle Baja al Activo (Sustitución de Componentes).

Tienen el control físico correspondientes a las normas y procedimientos establecidas para los almacenes.

Responsable: Especialista de Medios de Rotación.

El área contable controla las existencias según Plan de Cuentos Físicos programados en el año.

- Ø Partes y Piezas Reutilizables sin darle Baja al Activo (proceso de desagregación de sus componentes, que como resultado se divide el Activo)

Se actualiza el listado de Existencia Física del Hotel debidamente firmado por el máximo responsable y el Anexo 1 del Contrato de Arrendamiento. (19)

El área contable controla las existencias físicas según Plan de Cuentos Físicos programados en el año, estando los mismos debidamente enchapillados de manera que permita una correcta localización.

Responsable: Especialista de Activos Fijos.

Responsable de ambos procesos: Área Contable.

Posibles manifestaciones que afectan el Control Interno:

Partes y Piezas de Repuesto, Partes y Piezas Reutilizables y Partes y Piezas Recuperadas:

- Ø Informarse de manera tardía al Departamento Contable, cuando el desmantelamiento ha sido efectuado.
- Ø Realizar los trabajos de desmantelamiento sin la debida autorización, valorando por encima las necesidades del explotador.
- Ø Ejecutarse el desmantelamiento sin antes haber realizado un minucioso trabajo de valoración.
- Ø No situar los componentes en el destino previamente pactado.
- Ø Mala organización de las partes y piezas que impidan su correcta clasificación o control.
- Ø No dejar evidencia de su entrega al lugar destino.

Chatarra, cuando no admite reparación:

- Ø No preservar el activo, manteniéndolo sin custodia oficial hasta su Destino Final.
- Ø Entrega de manera tardía al Departamento contable, el Dictamen Técnico y Destino Final sin previa aprobación de la Comisión de Baja, cuando el equipo ya ha sido entregado.
- Ø No entregar el Informe de Recepción de la Empresa de Recuperación de Materias Primas, constancia de que el activo fue depositado.

Condición de Activo Fijo Tangible declarado Ocioso:

- Ø No preservar el activo, manteniéndolo sin custodia oficial hasta su Destino Final.
- Ø No solicitar previamente ambas partes interesadas la necesidad del traslado.
- Ø Entregar sin previa autorización el activo a una entidad tercera, que como consecuencia constituye un faltante en la Instalación.
- Ø No dejar evidencia documental de la Entrega.
- Ø No informar el Arrendatario el movimiento en el tiempo establecido.

Destrucción o Demolición:

- Ø No ser dictaminado el estado técnico por personal autorizado y proceder a la destrucción o demolición.

- Ø Proceder en ambos casos sin la presencia de la Comisión facultada por la entidad.
- Ø Informarse de manera tardía al Departamento Contable, cuando la destrucción o demolición ha sido efectuada.

2.3. Aplicación del procedimiento para el control del proceso de desmantelamiento de los Activos Fijos Tangibles Arrendados de la UEB Inmobiliaria Holguín.

El Procedimiento actual se diseñó para darle solución a la propuesta de Destino Final de la Pizarra Telefónica del Hotel Atlántico y se aplicó en la UEB Inmobiliaria Holguín, con acción conjunta del Área Técnica y Contable, tras el Proceso Inversionista de Reposición que se ejecutó en el Complejo Club Amigo Atlántico - Guardalavaca, dada la demanda de la instalación de no poseer un sistema telefónico que supliera las necesidades del hotel, en correlación con su capacidad y movimiento del Turismo Internacional. El sistema telefónico objeto de reposición contaba aún con capacidad de explotación, pero para el complejo no era factible. Dado su estado técnico y valor residual, se hizo necesario un reaprovechamiento de sus cuatro módulos divididos en cada una de sus instalaciones: Hotel Atlántico, Hotel Guardalavaca, Villa Turey y Villa Guardalavaca. En momentos paralelos a la ejecución del Proceso Inversionista se presentó el fallo total según Dictamen Técnico por Entidad Especializada, de la pizarra Telefónica de la clínica internacional Villa Cocal producto a la afectación de un rayo.

El procedimiento ejecutado fue una solución inmediata para la instalación, que produjo el reestablecimiento de sus canales de comunicación, atendiendo a la importancia del servicio prestado.

Primeramente antes de dar a conocer el procedimiento se hace necesario tener un conocimiento previo de las características técnicas de las Pizarras Telefónicas y sus componentes.

Una **Pizarra Telefónica** es una central que regula el sistema de comunicación, como su nombre lo indica es una pizarra de control, que sincroniza el flujo de llamadas en una instalación, que tendrá un número de extensiones de acuerdo a su capacidad de diseño y puede variar de un modelo o generación a otro. Cuentan generalmente de cierta automatización que les permite realizar las operaciones para las cuales se programa

eficientemente. Los modelos actuales permiten entre otras facilidades realizar auditorías de sus registros telefónicos.

Listado de Componentes: Gabinete Periférico, Gabinete de Control, Card Main, Control, Card Bay Control, Card Tronco, Card Ons Line, Card Fuente, Card Digital, Card Enlace, Card Universal, Card Triple Fim, Card Dual Fim, Rack de Música en Espera.

Sus componentes son tarjetas que interrelacionadas permiten el funcionamiento de la Pizarra Telefónica.

Fase I: Identificación y caracterización de los Activos Fijos Tangibles en Arrendamiento.

Paso 1. Identificación y valoración Técnica del Activo.

a) Identificación del Activo.

En este punto el Administrador de Proyecto encargado de llevar a cabo el proceso inversionista, es el agente que entra en contacto directo con el Activo Fijo. Para la correcta identificación del Activo se remitió a los listados de Existencia de Activos Fijos por Centros de Costo, que cada Administrador de Proyecto y Dirección del Hotel debe tener en su poder. Gestionó además la información con el Especialista de Activos Fijos que le proporcionó el Reporte Parametrizado.

b) Dictamen Técnico por la Entidad Especializada

El Dictamen Técnico donde se refleja el No. de Inventario y Descripción debe coincidir de forma exacta con el del sistema contable AFT-WIN, en el cual se emitió además del estado técnico una fundamentación de las causas y la propuesta de Destino Final.

En el caso analizado la Entidad Especializada fue Etecsa, proponiendo como Destino Final la redistribución en las entidades Hoteleras.

c) Propuesta de Destino Final.

El Destino Final propuesto fue la redistribución de sus componentes en las entidades hoteleras, por lo que el Administrador de Proyectos se auxilió de un modelo, de fácil interpretación para presentar la propuesta al Departamento Contable – Financiero. (Anexo 6)

Paso 2. Propuesta de custodia temporal del Activo hasta su Destino Final.

Los Activos en Arrendamiento están bajo custodia del Director de la Instalación Arrendada, que se oficializa en la firma del Acta de Responsabilidad Material. Pero como el activo sufrió un proceso de desmantelamiento quedaron como responsables el Administrador de Proyectos y por parte de la Instalación el encargado del sistema telefónico que tiene acceso y custodia directa del Activo Fijo objeto de Reposición. Haciendo oficial la comunicación del Destino Final al Director del Hotel. (Anexo 7)

Fase II: Valoración Contable de la propuesta.

Paso 3. Valoración Contable de la propuesta

a) Entrega de la propuesta al Departamento Económico.

Por la complejidad del caso el Dictamen Técnico fue entregado en el período establecido, pero la propuesta de Destino Final se dilató en un período de tiempo más prolongado. Se entregó la documentación aprobada por los primeros niveles de aprobación.

b) Creación de un Área de Responsabilidad.

Se realizó un traslado de interno, creando un área en Proceso de Baja, sacando la Pizarra de los medios en explotación, para tener una referencia sólida al momento de realizar los conteos físicos, sin perder la perspectiva de que toda área de Responsabilidad Material debe tener un respaldo físico. (Anexo 8)

c) Análisis Contable de la propuesta.

El Especialista de Activos Fijos es el encargado de valorar la propuesta. Debió definir que tipo de acción a ejecutar, clasificar el tipo de Baja, en este caso se produjo un desmantelamiento de un Activo Fijo pero con redistribución de sus componentes, no se produjo ningún tipo de baja física. Este tipo de proceso no ameritó el avalúo de factores externos, pues el activo no sufrió aumentos ni disminución de valor.

Primeramente se Paralizó la Depreciación, para no desvirtuar los valores con lo que se iba a trabajar hasta el momento de su aprobación. Tomando además como base que el activo había sido retirado de su explotación.

El Grupo Técnico y más específico el Administrador de Proyectos que atiende la obra facilitó al área contable un certificado de valores a asignar a cada componente. Se tomó como base valores del mercado actual de estos componentes a su precio de venta, el

equipo técnico maneja este tipo de información, pues está en contacto directo con el mercado industrial producto a todo el Proceso Inversionista que se ejecuta.

Estos valores se ajustaron al valor inicial del activo, no así a su valor residual pues el activo no sufrió un proceso de baja.

d) Presentación para su aprobación a la Comisión de Bajas.

En este caso tan atípico, dada la circunstancias y al no producirse una Baja no se estimó conveniente su presentación a la Comisión de Bajas.

Paso 4. Aprobación de la Dirección General.

a) Conformación del Expediente para aprobación.

Todas las actividades de este tipo comenzando por el inicio de la Obra deben tener aprobación primeramente a Nivel Nacional. Que comienza con la inserción en los Planes de Inversión Anual. Tomando en cuenta que además se incluye la aprobación del Destino Final, se recopilaron los Dictámenes Técnicos, la propuesta de Destino Final y los datos del Expediente de Reposición.

b) Presentación del Expediente a la Empresa Inmobiliaria para su aprobación.

Se envió dentro del término establecido, con el formato correspondiente sin la propuesta del asiento contable, dada las características específicas del Destino Final propuesto, y no tener referencia de otros similares.

c) Aprobación del Destino Final.

La propuesta se envió para su aprobación a la Directora General de la Empresa Inmobiliaria del Turismo. Quien da el Visto bueno y autoriza o no el movimiento planificado. (Anexo 9)

Fase III: Cumplimiento del Destino Final aprobado.

Paso 5. Cumplimiento del Destino Final.

a) Correcta identificación del activo y sus componentes.

Una vez que se dio el visto bueno y la autorización, se procedió a identificar los activos y cada uno de sus componentes, el especialista técnico y el especialista del área contable procedieron a enchapillarlos, identificando el origen, el destino y descripción. Para que se agilizará el proceso de transportación a la unidad destino evitando además errores de ubicación. (Anexo 5)

b) Entrega del Activo y sus componentes.

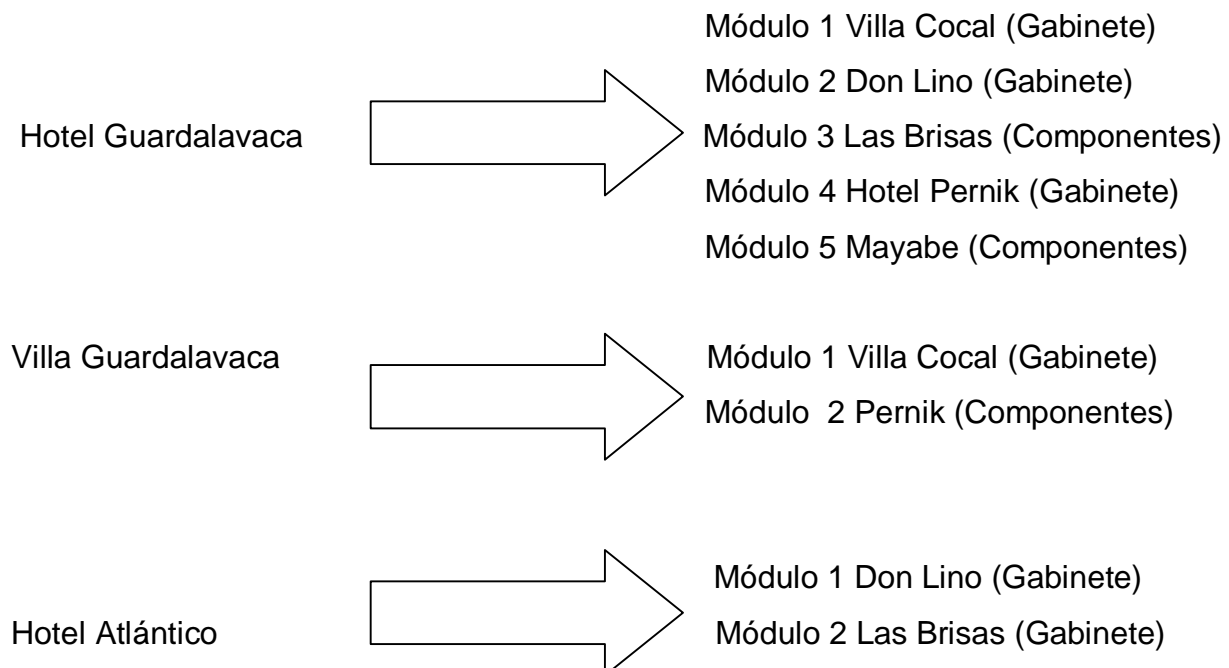
El Administrador de Proyecto es el encargado de ejecutar el traslado de los activos, una vez entregados a la instalación, se procedió a firmar el Acta de Entrega donde de forma detallada se enumeran cada uno de los componentes. (Anexo 10)

Paso 6. Acción en el Sistema Contable AFT-WIN.

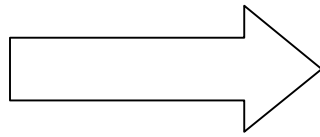
a) Baja por tipo de concepto y desagregación de los componentes.

Es muy importante describir las operaciones que se realizaron en el AFT-WIN, este sistema no maneja la contabilidad de manera directa, la trabaja a través de operaciones que realizan de forma automática los asientos contables. El sistema cuenta con cuatro opciones: Altas, Bajas, Traslados y Ajustes que además se subdividen en varios conceptos, es necesario detenerse en los conceptos: traslados y ajustes que fueron herramientas para el desagrego de la Pizarra Telefónica. Dentro del concepto ajuste está la opción Ajuste de Importe, de Depreciación, y de Unificación y Separación de activo que a continuación se demostrará su utilización.

La Pizarra Telefónica objeto de desmantelamiento se dividía en cuatro módulos dentro del sistema contable. En su redistribución tomando como base los valores proporcionados de los componentes por el área técnica, y la distribución de cada uno se elaboró una tabla de los componentes por su lugar destino, que se agruparon en módulos. (Anexo 11)



Villa Turey



Módulo 3 Pernik (Componentes)

Módulo 1 Las Brisas (Componentes)

Módulo 2 Mayabe (Gabinete)

Se tuvo en cuenta que algunos de estos módulos eran integrados solamente por componentes, y un componente por si solo no clasifica como Activo Fijo, un activo debe ser una unidad, son medios destinados a prestación de servicios o la producción, en dependencia del destino se conformó el Activo integrado por un gabinete y sus componentes, que en su estructura general conforman una unidad en funcionamiento.

Módulo Villa Cocal: como sus dos módulos estaban compuestos por gabinetes no fue necesario realizar ningún ajuste, solo se realizó en el sistema un traslado interno entre unidades propias de la UEB Inmobiliaria Holguín.

Módulo Villa Guardalavaca: se realizó igual procedimiento que el módulo anterior.

Módulo Hotel Las Brisas: como resultado de la distribución, uno de los módulos destinados a Las Brisas quedó integrado por dos gabinetes, se realizó un ajuste de importe y depreciación al módulo donde se extrajo el valor del gabinete y se añadió al módulo con componentes para formar un nuevo módulo. El módulo restante compuesto por gabinete se unió al módulo con componentes, mediante la opción Unificación-Separación de Activos.

Módulo Hotel Pernik: resultó un módulo con componentes y el siguiente con un gabinete, se empleó la opción Unificación-Separación de Activos para crear un nuevo módulo formado con un gabinete.

Módulo Mirador de Mayabe: ambos módulos de componentes y gabinete se fusionaron a través de Unificación-Separación de Activos.

No fue posible darle a cada módulo una descripción más detallada pues el sistema no admite tantos elementos en su descripción. Como resultado de un total de cuatro Módulos registrados como activos, se obtuvieron ocho Módulos de Pizarra Telefónica, es decir ocho gabinetes en funcionamiento que mejoraron el servicio y capacidad de cinco instalaciones.

Total de Gabinetes				
Villa Cocal	Villa Don Lino	Las Brisas	Pernik	Mirador de Mayabe
2	2	2	1	1

El Acta de Entrega firmada por la instalación respaldó el movimiento de traslado interno entre unidades.

Los Ajuste de Importe, Depreciación y Unificación – Separación de Activos no generaron asientos contables, pues se crearon dentro un mismo centro de costo. El traslado interno si generó movimientos de cuentas, pues se realizaron movimientos entre unidades. (Anexo 12)

b) Revisión de los Asientos Contables.

Se realizó el procedimiento correspondiente al cierre de mes, conciliando los saldos entre el AFT-WIN y el Accountmate, no arrojando diferencias. (Anexo 13 y 14)

Pase 7. Control de las existencias físicas.

a) Cuento físico según Plan de Chequeos.

Luego de haber realizado el proceso de entrega y tratamiento contable, se procedió a actualizar el listado de existencia física en el Hotel, una vez reestablecidos los activos en sus unidades destinos, se chequean por el Especialista de Activos Fijos según plan de conteos físicos, y el estado de las chapillas en vista de que conserve una correcta identificación.

Efecto Económico

Para medir el efecto contable que tuvo la operación se tomó como muestra, en consulta con los especialistas técnicos, la oferta comercial del Sistema Telefónico que será instalado en el Hotel Ordoño, ubicado en la ciudad de Gibara, que en los momentos actuales es objeto de una Reparación Capital. Teniendo en cuenta la capacidad operativa de Villa Cocal, se realizó una estimación del equipamiento, al no tener que llevar a término un Proceso Inversionista, para reponer su Pizarra Telefónica, que sufrió daños sin posibilidad de recuperación. El estimado de la operación es por los valores netos del ejecutor, sin recaer en análisis específicos de la UEB Inmobiliaria Holguín. No se incluyen comisiones bancarias, ni intereses capitalizables, ni variaciones que puedan ocurrir en el

transcurso de entrada de los suministros, y la variación del precio en el mercado. Es para tener una breve visión de los principales valores de la obra, los cuales son el primer paso en el proceso de planificación de una inversión, que es la base para la aprobación del Plan Anual a Nivel Nacional.

Sistema Telefónico (Oferta Comercial) (Suma de Ambas Monedas)
Valor Estimado:13585.36

(Anexo 15)

Se valora además la continuidad de la vida útil de los activos.

Villa Cocal: sufrió un proceso de reposición, resultó ser de nueva incorporación para el hotel.

Pizarra Incorporada:

Suma Total de los Módulos Nuevos de Pizarra Telefónica en Villa Cocal (MN)			
Valor Inicial	Depreciación	Valor Residual	% del VR/VI
17781.93	11547.00	6234.24	35.05

Pizarra Vieja:

Pizarra Telefónica en Villa Cocal (MN)			
Valor Inicial	Depreciación	Valor Residual	% del VR/VI
12901.90	12901.90	0.00	0.00

Destino Final: Materia Prima.

Villa Don Lino: sufrió un proceso de recuperación, resultó ser de nueva incorporación al Hotel.

Pizarra Incorporada:

Suma Total de los Módulos Nuevos de Pizarra Telefónica en Villa Don Lino (MN)			
Valor Inicial	Depreciación	Valor Residual	% del VR/VI
31753.97	9231.71	22522.26	70.92

Pizarra Vieja

Pizarra Telefónica en Villa Don Lino (MN)			
Valor Inicial	Depreciación	Valor Residual	% del VR/VI
12592.88	12592.88	0.00	0.00

Destino Final: redistribución en las instalaciones hoteleras.

Villa Mirador de Mayabe: sufrió un proceso de recuperación, resultó ser de nueva incorporación al Hotel.

Pizarra Incorporada:

Suma Total de los Módulos Nuevos de Pizarra Telefónica en Villa Mirador de Mayabe (MN)			
Valor Inicial	Depreciación	Valor Residual	% del VR/VI
3332.86	1032.67	2300.19	69.01

Pizarra Vieja

Pizarra Telefónica en Villa Mirador de Mayabe (MN)			
Valor Inicial	Depreciación	Valor Residual	% del VR/VI
4508.82	2309.33	2199.49	48.78

Destino Final: redistribución hotelera.

Hotel Pernik: sufrió un aumento de sus capacidades, se integró el gabinete al sistema instalado.

Pizarra Incorporada:

Suma Total de los Módulos Nuevos de Pizarra Telefónica en el Hotel Pernik (MN)			
Valor Inicial	Depreciación	Valor Residual	% del VR/VI
27425.75	19305.77	8119.98	29.60

Hotel Las Brisas: sufrió un aumento de sus capacidades, se integró el gabinete al sistema Instalado.

Pizarra Incorporada:

Suma Total de los Módulos Nuevos de Pizarra Telefónica en Villa Las Brisas (MN)			
Valor Inicial	Depreciación	Valor Residual	% del VR/VI
41680.93	12500.37	29180.56	70.00

Se obtiene como resultado activos instalados y en funcionamiento que aún conservan un valor en libros y un valor de uso. Permitted multiplicar y aprovechar las capacidades de cuatro módulos, en buen estado técnico y evitó llevar a cabo un proyecto de Inversión en tres de los lugares instalados, que impiden dar respuesta inmediata a la demanda de la Instalación Turística.

En la tabla se muestra un estimado en valores del costo del equipamiento para la Reposición, en tres de los lugares donde se instalaron los módulos de Pizarra Telefónica. La UEB Inmobiliaria Holguín no cuenta con recursos propios que le permitan satisfacer las demandas inmediatas del Arrendatario, por lo que en los casos antes mencionados hubiese llevado un período dilatado desde su aprobación hasta la fecha de ejecución.

Reposiciones	Importe Unitario(pesos)		Importe Total (pesos)	
	CUC	MN	CUC	MN
3	9989.87	3595.49	29969.61	10786.47

Indicadores que no se toman en cuenta en el análisis de las Reposiciones:

- Ø Estimación de la vida útil del activo.
- Ø Conclusión de la vida útil del activo.
- Ø Deterioro por falta de mantenimiento, responsabilidad del Explotador.

La depreciación es uno de los indicadores de análisis en el Presupuesto, pues representa más del 50% respecto al total de de los gastos. La Empresa Inmobiliaria no emplea recursos propios para llevar a cabo el Proceso Inversionista, las inversiones y reposiciones se ejecutan en base al financiamiento en CUC y MN otorgado a través de créditos por el Fintur, Casa Financiera del Turismo. Por lo que se hace necesario buscar nuevas estrategias como el aprovechamiento al máximo los procesos de desmantelamiento de los activos, que pueden arrojar alternativas como fuentes de ingresos, de esos activos que no siendo actos para el Turismo puedan ser reutilizables en otras entidades del territorio, así como la reaprovechamiento de activos que se incorporan en otras instalaciones dentro de la propia empresa. (Anexo 16)

2.4. Integración del proceso de desmantelamiento de los Activos Fijos Tangibles Arrendados con los componentes de Control Interno.

Las empresas cubanas desarrollan sus actividades en un entorno caracterizado por el cambio constante por lo que requieren de un ambiente de control. Los Activos Fijos en general forman parte del patrimonio de la entidad. Forman la base del proceso productivo. Por lo tanto no pueden representar un eslabón perdido dentro del **Sistema de Control**

Interno, no solo se debe valorar su existencia física sino además sus características cuantitativas y cualitativas que permitan dar un mejor resultado en el Balance General.

La Resolución 60/2011 de la Contraloría de la República emitida recientemente y en proceso de implementación, posibilita extrapolar el Sistema de Control a las características y necesidades específicas de la Unidad Empresarial de Base, diseñado de forma **razonable** para lograr los objetivos con la calidad requerida.

La eficacia del control de los activos está muy interrelacionada con la **integridad y los valores éticos** de las personas que explotan, administran y controlan los recursos financieros de la organización. Materializada en el principio de **la Idoneidad demostrada**.

La existencia de una correcta estructura organizativa posibilita la fijación de las responsabilidades, donde **la Alta Dirección** debe estar comprometida conjunto con sus trabajadores por velar y hacer cumplir las funciones por cada área de trabajo.

La coordinación entre las áreas y la adecuada información, hacen posible que fluyan los **canales de comunicación**. Existiendo intercambio entre las partes tanto **externas** como **internas**.

La dirección debe ser capaz de identificar los eventos que se presentan causados, darle solución sin sobrepasar las normas establecidas. Teniendo en cuenta que en el proceso de ejecución de las inversiones, reparaciones capitales y reposiciones de equipos desde el inicio de la acción constructiva, existe **el riesgo** de ocurrencia de desvío de recursos en el mercado Negro y facilitan la existencia de actividades económicas ilícitas.

Cada hecho económico debe registrarse al momento de su ocurrencia. Las operaciones que se realicen deben tener **soporte documental**, ser fiables y garantizar trazabilidad.

La documentación para el procesamiento del desmantelamiento de los Activos Fijos Tangibles en Arrendamiento está debidamente fundamentada en las Normas de Contabilidad vigentes, apoyados de las resoluciones específicas. Aplicable a todas las organizaciones del país, solo el volumen de información difiere por el tipo de proceso productivo o servicio.

La Supervisión y Monitoreo de los procesos y operaciones, garantiza con una seguridad razonable la detección de errores e irregularidades. La ejecución de las acciones de Control puede responder, por su origen, al análisis de riesgos por áreas. Una

de las funciones de los Departamento Contables Financieros es el control y monitorio, los involucrados en el manejo de los activos deben hacer énfasis a la supervisión constante, durante el transcurso normal de las actividades de gestión, por lo que el Plan de Conteos Físicos debe permanecer actualizado. Analizándose sus resultados. A partir de los cuales se conformará el **Plan de Prevención**, teniendo en cuenta que trabajamos con dos tipos de riesgos internos el cual podemos mejorar con acciones correctivas dentro de la unidad, no así los riesgos externos que representan los Directivos representantes de la entidades Arrendatarias contra los cuales no tenemos facultad legislativa. Debiéndose informar inmediatamente la detección de hechos extraordinarios que reflejen faltantes.

En resumen, puede afirmarse que un control eficiente es la base para el establecimiento de la **mejora continua**, buscando siempre y perfeccionando las herramientas de apoyo existentes. Estas deben integrarse a todos los componentes del **Control Interno**, creando un Ambiente de Control para su gestión, dictando Actividades de Control para su manejo, comunicando sus resultados y dándole seguimiento. Para dar cumplimiento a las metas trazadas por la Empresa.

CONCLUSIONES

El presente Trabajo de Diploma desarrollado en la UEB Inmobiliaria Holguín nos permite llegar a las siguientes conclusiones:

- Ø En la revisión de la bibliografía consultada se encontraron los fundamentos legales que sirven de base para la solución del problema planteado, es decir que existe un marco legal, pero el mismo no proporciona el como realizar los procesos de desmantelamiento en la empresa Inmobiliaria, no existiendo experiencias anteriores.
- Ø En el sistema de gestión de la empresa Inmobiliaria no están explícitamente declaradas las acciones que deben realizarse para darle el debido enfoque a los procesos de desmantelamiento de los Activos Fijos Tangibles en Arrendamiento, quedando a consideración de la misma, la búsqueda y selección de las técnicas de reordenamiento que le sean más factibles debido a sus características más específicas.
- Ø El procedimiento está diseñado en el marco de la legislación vigente para el proceso de desmantelamiento, responde específicamente a las características propias del contexto de la UEB Inmobiliaria Holguín.
- Ø La aplicación del procedimiento diseñado en la UEB Inmobiliaria Holguín demostró su eficacia en el proceso del desmantelamiento. Constituyendo un instrumento de control importante para la empresa y en particular para la gestión de los Activos Fijos Tangibles en Arrendamiento.

RECOMENDACIONES

Tomando en cuenta lo anteriormente descrito en las conclusiones, se desea precisar las siguientes recomendaciones:

- Ø Extender a todas las Unidades Empresariales de Base del país la aplicación del procedimiento propuesto para el proceso de desmantelamiento de los Activos Fijos Tangibles en Arrendamiento, aprovechando sus facilidades de adaptación a diferentes escalas.
- Ø Tomando en cuenta que aún persisten fisuras entre las partes involucradas, que influye en la consecución de los objetivos, sirva el procedimiento como puntal para delimitar las áreas de acción, prestando mayor atención a la documentación e información que se maneja en el proceso de desmantelamiento de los Activos Fijos Tangibles en Arrendamiento.
- Ø La UEB Inmobiliaria Holguín debe asegurar una adecuada presentación y análisis de los pasos contenidos en el procedimiento, para que las áreas involucradas se familiaricen con su uso.
- Ø Actualizar periódicamente el contenido del procedimiento, con el propósito de mejorar y extender su aplicación.

BIBLIOGRAFÍA

1. Mintur, Manual de Contabilidad de la Empresa del Turismo, 2006.
2. Mintur, Reunión Nacional de Económicos, Hotel Tritón, noviembre, 2009.
3. Formaselect Escuela de Negocios, Conferencias de Verano, 2007. Disponible en: <http://www.formaselect.com/cursosdeverano/normas-internacionalesdecontabilidad>. Consultado marzo, 2011.
4. Mesa Díaz, Flora Elena: Gestión Hotelera de Servicios Técnicos, Empresa Gráfica de Villa Clara, Universidad de Matanzas, 2008.
5. Ministerio de Finanzas y Precios, Resolución 9,18 de enero del 2007.
6. Mintur, Actualización del Manual de Contabilidad de la Empresa Inmobiliaria del Turismo, procedimiento No 3, 2011.
7. Plan de Convergencia Proyecto No 23, Activo Fijo NIC 16. Disponible en: <http://www.sofofa.c/mercadovalores/IFRS/proyecto23.pdf.NIC16>. Consultado mayo, 2011.
8. Mintur, Manual de Contabilidad, Normas y Procedimientos de Cubanacán, 1997.
9. Carmona, Isabel. El desmantelamiento como componente inicial del costo del activo, 2009. Disponible en: <http://es.scribd.com/doc/49970247eldesmantelamiento> Comocostodelactivocarmona. Consultado: febrero, 2011.
10. Sánchez M, Francisco. Activo Fijo, Universidad Diego Portales Facultad Economía y Empresa. Disponible en: <http://paa.udp.cl/linkclick.aspx?filesricket=Hovao49/MY%3D8tabid=2868mid=567>. Consultado en abril, 2011.
11. Almaguer López, Lic. Rafael Antonio y Peón Orta, Ing. Juan José, Consultor Electrónico del Auditor y el Contador, 2002.
12. Fernández Pino, Herbigio. Perito Valuador Bandec, Banco de Crédito y Comercio, Dirección Provincial, consulta realizada en abril, 2011.
13. Piñeda Figueira, Juan y Oropeza Ochoa, Mariela. Dirección de Finanzas y Precios, consulta realizada en noviembre, 2010.
14. Mintur, Empresa Inmobiliaria del Turismo, Normas para las Bajas de Activos Fijos no Aptos para el Turismo Internacional y los Sobrantes de Inventarios Materiales y Equipos de los Procesos Inversionistas, mayo, 2006.
15. Regulaciones sobre Activos Fijos. Disponible en: <http://www.cubaindustria.cu/conta>

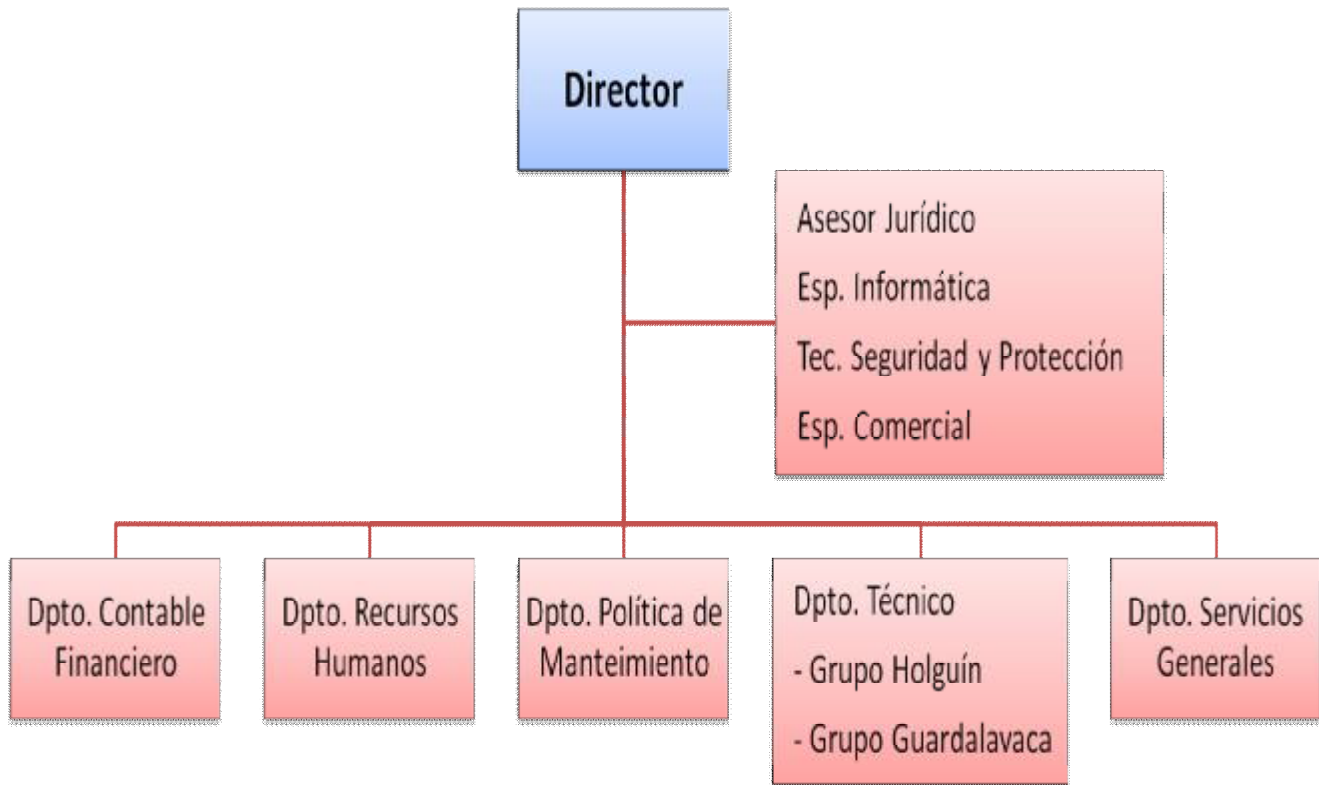
Doronline/Legislacion/Activo%20Fijo%20Tangible/RESCEF1788.htm. Consultado en junio, 2011.

16. Comunicación a Directores de las Inmobiliarias Territoriales, Traspaso de los Hoteles a empresa Inmobiliaria de la Dirección General, 17 de enero del 2006.
17. Ministerio de Finanzas y Precios, Resolución 498, 12 de mayo del 2009.
18. Ministerio de Economía y Planificación, Resolución 91, 16 de marzo del 2006.
19. Mintur, Proyecto del Manual de Control Interno, Empresa Inmobiliaria del Turismo, abril, 2011.
20. Norma ISSO 9000 (traducción certificada), 2000.
21. López, Eida Pino, y Alzate Flórez, Marcelo: Procedimiento Reintegro y/o desmantelamiento de equipos, maquinaria y accesorios de computación para aprovechamiento, noviembre, 2008. Disponible en: <http://www.narizales.unal.edu.co/Simege/descargas/reintegro%20%20desmantelamiento.pdf.gestiónadministrativayfinanciera>. Consultado en mayo, 2011.
22. Consuegra Gallardo, Yuniel, UBA Almet Holguín, consulta realizada en mayo, 2011.
23. Ministerio de Finanzas y Precios, Resolución 54/2005.
24. MIC. Agencia de Control y Supervisión, Certificación de Aceptación No30-10,5 de mayo del 2010.
25. López, Luis Ernesto, Empresa Inmobiliaria del Turismo, consulta realizada en mayo, 2011.

Anexos

Anexo 1

ESTRUCTURA ORGANIZATIVA UEB INMOBILIARIA HOLGUÍN



Anexo 2

Reporte Parametrizado de AFT

Pág. 1
Fecha: 30/04/2011

Entidad: UEB INMOBILIARIA HOLGUIN

Código: 1101

Datos del AFT	
Submayor:	232368
Descripción:	Módulo Don Lino(231421-1) Pizarra Telefónica Mitel Gabinete Periférico 360 Ptos(Grande)
Código C. Costo:	1167
C. Costo:	VILLA DON LINO
Area:	VILLA DON LINO
Subarea:	RESTAURANTE
Moneda:	MN
Código Genérico:	23
Genérico:	SISTEMA TECNOLOGICO ARRENDAMIENTO
Fecha Adquisición:	28/02/2011
Compactado:	Falso
Cantidad Inicial:	1
Cantidad Física:	1
Alquilar:	0
Reparar:	0
Préstamo:	0
Valor Inicial MN:	2533.65
Importe Inicial MN:	2533.65
Valor MN:	2533.65
Importe MN:	2533.65
Dep. Inicial MN:	646.96
Imp. Dep. Inicial MN:	646.96
Depreciación MN:	653.72
Importe Dep. MN:	653.72
Valor Residual MN:	1879.93
Imp. Valor Residual MN:	1879.93
Tasa MN:	0.02
Dep. Mensual MN:	3.38
Imp. Dep. Mensual MN:	3.38
Totalmente Depreciado MN:	Falso
Cuenta Activo MN:	2431110001
Cuenta Dep. MN:	3771030001
Datos Técnicos:	

Anexo 3

DICTAMEN TÉCNICO

Fecha: _____

Instalación	Compañía o Grupo

DATOS DEL MEDIO

DESCRIPCION	CANTIDAD	# AFT

AVERÍAS O ROTURAS QUE PRESENTAN

DICTAMEN TECNICO

Tomando en cuenta los argumentos antes expuestos, consideramos que se encuentran en estado de: _____

Proponiendo como DESTINO FINAL a: _____

COMISION TECNICA POR ENTIDAD ESPECIALIZADA:

Nombre y Apellidos	Cargo	Firma

POR LA INSTALACIÓN:

Nombre y Apellidos	Cargo	Firma

Anexo 4

EXPEDIENTE DE BAJA DE ACTIVO FIJO

1 Datos Generales de la Baja de Activo Fijo.

Inmueble, Equipo o Sistema tecnológico que se propone dar Baja:
No Submayor de AFT:
Ubicación: _____ Área: _____ Sub. Área: _____
Fecha de la Baja:

Fundamentación de la Baja.

(Anexo Dictamen Técnico, Acta de la comisión, Acta de Destino Final y Factura de Materia Prima)

Propuesta de Registro contable una vez que se apruebe el Expediente de Baja.

<u>Cta.</u>	<u>Dpto.</u>	<u>Descripción</u>	<u>DB</u>	<u>CR</u>
-------------	--------------	--------------------	-----------	-----------

-----Baja de Activo Fijo con destino -----

CONCLUSION

Analizada la documentación presentada, concluimos en que el expediente reúne los requisitos indispensables para su aprobación. Por lo anteriormente expuesto se **APRUEBA** el Expediente Baja de Activo Fijo _____.

Se aprueba además el registro de los asientos contables propuestos, con lo cual quedará reflejado la Baja del Activo Fijo.

Dado en Ciudad de la Habana a los _____ días del mes _____ de año _____

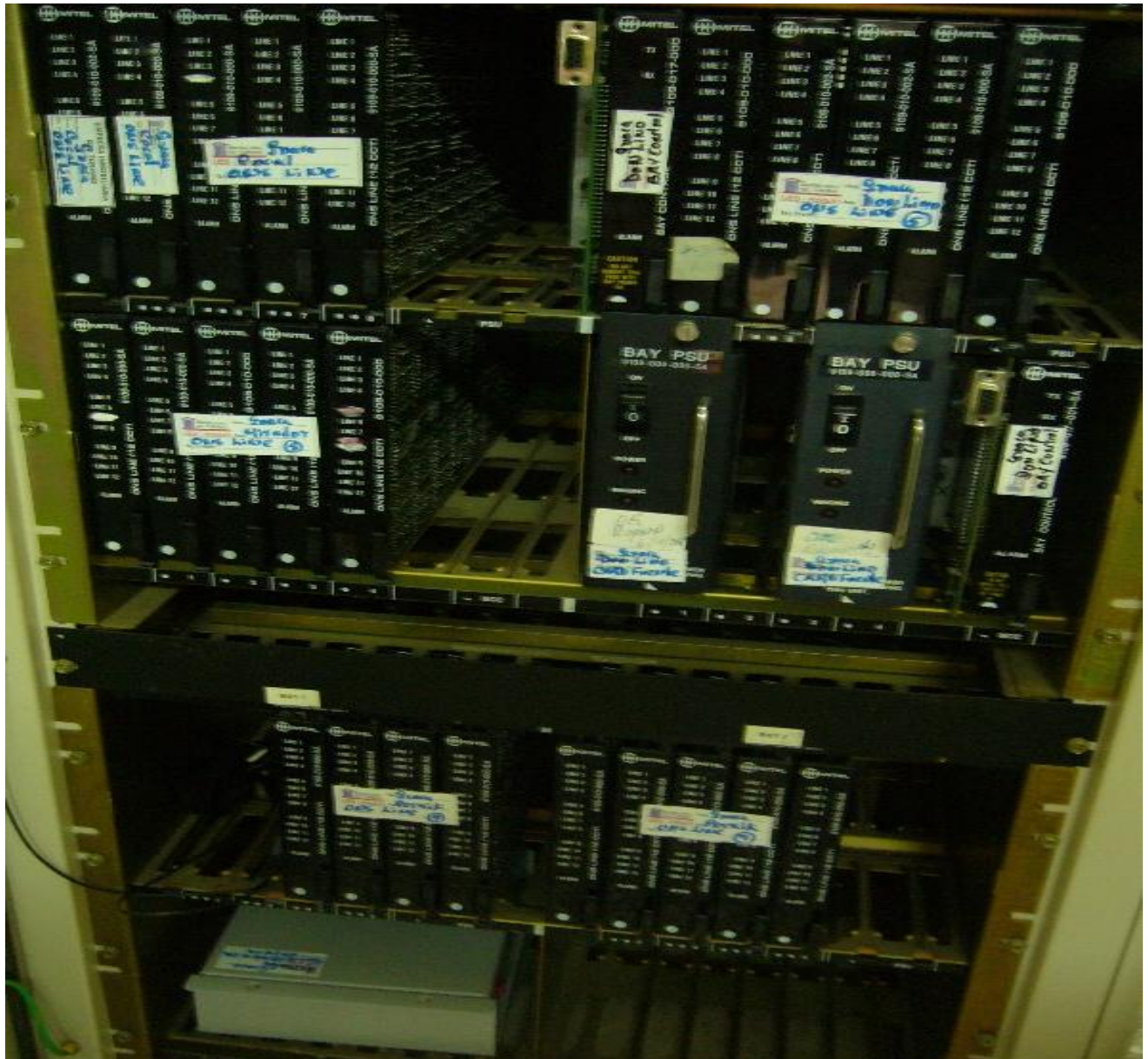
Visto Bueno:

Aprobado por:

Director Contable Financiero
Oficina Central Emp. Inmobiliaria del Turismo

Director General
Emp. Inmobiliaria Turismo

Anexo 5



Anexo 6

No	TARJETAS Y COMPONENTES	VALORES	DEPREC.	VALOR RECID.	DESTINO FINAL					
					EL COCAL	DON LINO	LAS BRISAS	PERNIK	MIRADOR MAYABE	
HOTEL GUARDALAVACA No AFT(231 421-1) valor 11 400.00										
1	GABINETE PERIFERICO 360 puertos	1,121.55	177.87	943.68		1				
1	GABINETE DE CONTROL	1,176.28	186.55	989.73	1					
1	CARD MAIN CONTROL	2,794.30	443.16	2,351.14	1					
4	CARD BAY CONTROL	744.11	118.01	626.10	1	2	1			
2	CARD TRONCO	631.05	100.08	530.97	2					
1	CARD DIGITAL	519.80	82.44	437.36	1					
1	CARD UNIVERSAL	151.33	24.00	127.33			1			
4	CARD FUENTE	639.61	101.44	538.17	1	2	1			
2	CARD ENLACE	541.21	85.83	455.38		2				
24	CARD ONS LINE	776.11	123.09	653.02	5	5		9	5	
1	CARD TRIPLE FIM	460.58	73.05	387.53				1		
1	CARD DUAL FIM	920.57	146.00	774.57				1		
1	MODULO DE MUSICA EN ESPERA	246.00	39.01	206.99						1
1	GABINETE DE CONEXION A FIBRA	590.41	93.64	496.77				1		
1	TECLADO ESPECIAL	28.04	4.45	23.59						1
1	MONITOR	59.05	9.37	49.68						1
		11,400.00	1,807.98	9,592.02						
VILLA GUARDALAVACA No AFT(231 420-1) valor 31 320.12										
2	GABINETES PERIFERICOS 96 PUERTOS	7,695.24	6836.56	858.68	1			1		
2	CARD FUENTE	4,184.35	3717.44	466.91	1			1		
16	CARD ONS LINE	5,077.37	4510.76	566.56	8			8		
2	CARD ENLACE	3,540.60	3145.52	395.08				2		
2	CARD BAY CONTROL	4,867.97	4324.78	543.19	1			1		
1	GABINETE DE CONEXION A FIBRA	3,862.47	3431.47	431.00				1		
1	PUESTO DE OPERADORA	2,092.17	1858.71	233.46						1
		31,320.12	27825.25	3,494.87						
HOTEL ATLANTICO No AFT(230 611-1) valor 78 755.92										
4	CARD FUENTE	4,356.54	1310.96	3,045.58		1		3		
26	CARD ONS LINE	5,286.26	1590.73	3,695.53		6	20			
1	CARD UNIVERSAL	1,030.76	310.17	720.59			1			
4	CARD BAY CONTROL	5,068.30	1525.14	3,543.16	1	1	2			
1	CARD UNIVERSAL (PARA LOS 4025)	1,030.76	310.17	720.59			1			
1	BACKUP 1.5 Kw	2,345.83	705.90	1,639.93						1
1	GABINETE DE CONEXION A FIBRA	4,021.42	1210.11	2,811.31						1
1	CARD MAIN CONTROL	19,032.65	5727.25	13,305.40	1					
1	CARD DIGITAL	3,540.46	1065.39	2,475.07			1			
1	CARD TRIPLE FIM	3,137.14	944.02	2,193.12	1					
1	CARD DUAL FIM	6,270.20	1886.81	4,383.39						
3	CARD TRONCO	4,298.26	1293.42	3,004.84	2	1				
1	GABINETE PERIFERICO 360 puertos	7,639.13	2298.75	5,340.38			1			
2	GABINETE DE CONTROL	8,011.91	2410.92	5,600.99	1	1				
2	CARD ENLACE	3,686.30	1109.27	2,577.03			2			
		78,755.92	23699.02	55,056.90						
LOCAL VILLA TUREY No AFT(231 411-1) valor 4 994.18										
16	CARD ONS LINE	622.27	205.93	416.34			8		8	
2	CARD BAY CONTROL	596.61	197.44	399.17			1		1	
2	CARD FUENTE	512.83	169.71	343.12			1		1	
2	CARD ENLACE	433.93	143.60	290.33			2			
1	CARD FUENTE DE RESERVA	512.83	169.71	343.12			1		1	
1	GABINETE PERIFERICO 360 puertos	899.23	297.58	601.65					1	
1	GABINETE DE CONTROL	943.11	312.10	631.01					1	
1	GABINETE DE CONEXION A FIBRA	473.38	156.65	316.73					1	
		4,994.19	1652.72	3,341.47						

Anexo 7



Holguín, 19 de agosto del 2010
"Año 52 de la Revolución"

A la atención de: Director de Hotel Las Brisas Guardalavaca.

ASUNTO: Traslado de AFT desde el Hotel Atlántico Guardalavaca.

Compañero:

Mediante el presente le informamos el traslado hacia su instalación de componentes de la Pizarra MITEL SX 200, quedando con carácter definitivo y funcionando como parte del sistema telefónico de su instalación, el siguiente equipamiento proveniente del Hotel atlántico Guardalavaca.

A continuación le describo el AFT a recibir del Hotel Atlántico Guardalavaca, y sus respectivos componentes o accesorios detallados en este documento:

HOTEL ORIGEN	Componente	
1 HG	CARD BAY CONTROL	LAS BRISAS
1 HG	CARD UNIVERSAL	LAS BRISAS
1 HG	CARD FUENTE	LAS BRISAS
20 atlantico	CARD ONS LINE	LAS BRISAS
1 atlantico	CARD UNIVERSAL	LAS BRISAS
1 atlantico	CARD BAY CONTROL	LAS BRISAS
1 atlantico	CARD UNIVERSAL (PARA LOS 4025)	LAS BRISAS
1 atlantico	CARD DIGITAL	LAS BRISAS
1 atlantico	CARD TRONCO	LAS BRISAS
1 atlantico	GABINETE PERIFÉRICO 360 puertos	LAS BRISAS
1 atlantico	GABINETE DE CONTROL	LAS BRISAS
2 atlantico	CARD ENLACE	LAS BRISAS
8 turey	CARD ONS LINE	LAS BRISAS
1 turey	CARD BAY CONTROL	LAS BRISAS
1 turey	CARD FUENTE	LAS BRISAS
2 turey	CARD ENLACE	LAS BRISAS
1 turey	CARD FUENTE DE RESERVA	LAS BRISAS


 Noyme Verdecia Fernández
 Especialista UEB Inmobiliaria Holguín
 MINTUR


 Recibe: Supervisor M.T.T.
 Hotel Las Brisas Guardalavaca



Anexo 8

Acta de Constitución de Responsabilidad Material

Conforme acuerdan las partes en el Suplemento de Arrendamiento suscrito en fecha _____, específicamente en el Capítulo _____ “Sobre la custodia de los Activos Fijos tangibles (AFT) propiedad del Arrendador”, en este caso UEB Inmobiliaria Holguín; la entidad _____ en su carácter de ARRENDATARIO, representada en este acto por _____ quien se desempeña en el cargo de Director de la citada instalación hotelera, queda obligada con la custodia y conservación de los AFT que a continuación se detallan:

Anexo Adjunto a la presente que son copia fiel y exacta de los constan en el contrato del arrendamiento del _____.

La instalación hotelera quedara responsabilizada además con el conteo físico y control permanente de los citados AFT, garantizando que coincidan con el Submayor en poder de la UEB Inmobiliaria Holguín.

El ARRENDATARIO por la presente, queda advertido además, de que en caso de deterioro, destrucción, extravío o cualquier otro daño material que sufran los AFT antes relacionados, estará obligado a la reparación, restitución o pago de la indemnización por el valor del daño causado, según proceda, a favor del ARRENDADOR.

Como constancia de lo antes expuesto firmamos la presente en la ciudad de _____ a los _____ del mes de _____ del _____.

Por el ARRENDATARIO: _____
Cargo: _____
Firma: _____

Por el ARRENDADOR:
Cargo: Director
Firma: _____

Aprobado por: _____
Director de _____ y representante legal del ARRENDATARIO en la relación contractual antes referida.
Firma: _____

Anexo 9

Distribución de los componentes del Conjunto de Pizarras Telefónicas del Club Amigo Atlántico							
No	TARJETAS Y COMPONENTES	DISTRIBUCIÓN					MISIÓN ASISISTE
		HOTEL	EL COCAI	DORADO	LAS UNAS	PERAL	
HOTEL GUARDALAVACA No AFT(231 421-1) valor 11 400.00							
1	GABINETE PERIFÉRICO 360 puertos			1			
1	GABINETE DE CONTROL	1					
1	CARD MAIN CONTROL	1					
4	CARD BAY CONTROL - ENLACE	1	2	1			
2	CARD TRONCO	2					
1	CARD DIGITAL	1					
1	CARD UNIVERSAL			1			
4	CARD FUENTE	1	2	1			
24	CARD ONS LINE	5	5			9	5
1	CARD TRIPLE FIM					1	
1	CARD DUAL FIM					1	
1	MODULO DE MUSICA EN ESPERA						1
1	GABINETE DE CONEXIÓN A FIBRA					1	
VILLA GUARDALAVACA No AFT(231 420-1) valor 31 320.12							
2	GABINETES PERIFÉRICOS 36 PUERTOS	1				1	
2	CARD FUENTE	1				1	
16	CARD ONS LINE	8				8	
2	CARD ENLACE					2	
2	CARD BAY CONTROL	1				1	
1	GABINETE DE CONEXIÓN A FIBRA					1	
HOTEL ATLÁNTICO No AFT(230 611-1) valor 75 755.97							
4	CARD FUENTE		1			1	
26	CARD ONS LINE		6	20			
1	CARD UNIVERSAL (CON LINE)			1			
4	CARD BAY CONTROL		1	1	2		
1	CARD UNIVERSAL (PARA LOS 4025)			1			
1	GABINETE DE CONEXIÓN A FIBRA	1					
1	CARD MAIN CONTROL		1				
1	CARD DIGITAL			1			
1	TARJETA DISK DRIVE		1				
4	CARD TRONCO		2	1			
1	GABINETE PERIFÉRICO 360 puertos			1			
2	GABINETE DE CONTROL		1	1			
2	CARD ENLACE			2			
LOCAL VILLA TURKEY No AFT(231 411-1) valor 4 994.18							
16	CARD ONS LINE			8		8	
2	CARD BAY CONTROL - ENLACE			1		1	
2	CARD FUENTE			1		1	
1	CARD FUENTE DE RESERVA			1			
1	GABINETE PERIFÉRICO 360 puertos						1
1	GABINETE DE CONEXIÓN A FIBRA	1					

Verificado



Aprobada distribución

cc Nancy BARRIOS

31-7-10

Anexo 10



Holguín, 19 de agosto del 2010
"Año 52 de la Revolución"

A la atención de: Director de Hotel Las Brisas Guardalavaca.

ASUNTO: Traslado de AFT desde el Hotel Atlántico Guardalavaca.

Compañero:

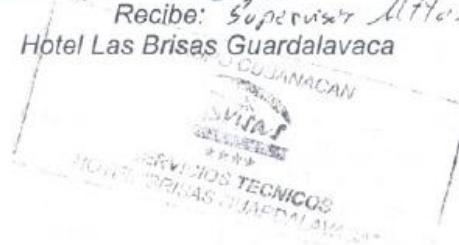
Mediante el presente le informamos el traslado hacia su instalación de componentes de la Pizarra MITEL SX 200, quedando con carácter definitivo y funcionando como parte del sistema telefónico de su instalación, el siguiente equipamiento proveniente del Hotel atlántico Guardalavaca.

A continuación le describo el AFT a recibir del Hotel Atlántico Guardalavaca, y sus respectivos componentes o accesorios detallados en este documento:

HOTEL ORIGEN	Componente	
1 HG	CARD BAY CONTROL	LAS BRISAS
1 HG	CARD UNIVERSAL	LAS BRISAS
1 HG	CARD FUENTE	LAS BRISAS
20 atlantico	CARD ONS LINE	LAS BRISAS
1 atlantico	CARD UNIVERSAL	LAS BRISAS
1 atlantico	CARD BAY CONTROL	LAS BRISAS
1 atlantico	CARD UNIVERSAL (PARA LOS 4025)	LAS BRISAS
1 atlantico	CARD DIGITAL	LAS BRISAS
1 atlantico	CARD TRONCO	LAS BRISAS
1 atlantico	GABINETE PERIFÉRICO 360 puertos	LAS BRISAS
1 atlantico	GABINETE DE CONTROL	LAS BRISAS
2 atlantico	CARD ENLACE	LAS BRISAS
8 turey	CARD ONS LINE	LAS BRISAS
1 turey	CARD BAY CONTROL	LAS BRISAS
1 turey	CARD FUENTE	LAS BRISAS
2 turey	CARD ENLACE	LAS BRISAS
1 turey	CARD FUENTE DE RESERVA	LAS BRISAS

Noyme Verdecia Fernández
Especialista UEB Inmobiliaria Holguín
MINTUR

Recibe: Supervisor MTT
Hotel Las Brisas Guardalavaca



Anexo 11

Desagregado de los cuatro módulos de la Pizarra Atlántico

No. Inventario	Módulos	Componentes		
Pizarra Hotel Guardalavaca (231-421-1)				
X 232152-1	Módulo 1 Villa Cocal	Gabinete de Control	1235.33	195.92
		Card Bay Control-Enlace	2794.3	443.16
		Card Tronco	321.33	50.96
		Card Digital	631.05	100.08
		Card Fuente	519.8	82.44
		Card Main Control	159.9	25.36
		Card Ons Line	161.69	25.64
		Total	5823.40	923.56
232153-1	Módulo 2 Don Lino	Gabinete Periférico 360 Ptos	1149.59	182.32
		Card Bay Control-Enlace	642.66	101.92
		Card Fuente	319.81	50.72
		Card Ons Line	161.69	25.64
		Total	2273.75	360.60
232154-1	Módulo 3 Las Brisas	Card Bay Control-Enlace	321.33	50.96
		Card Universal	151.33	24
		Card Fuente	159.9	25.36
		Total	632.56	100.32
232155-1	Módulo 4 Pernik	Card Ons Line	291.04	46.16
		Card Triple Fim	460.58	73.05
		Card Dual Fim	920.57	146
		Gabinete de Conexión a Fibra	590.41	93.64
		Total	2262.60	358.85
232156-1	Módulo 5 Mayabe	Card Ons Line	161.69	25.64
		Módulo de Música en Espera	246	39.01
		Total	407.69	64.65
			11400.00	1807.98
Pizarra Villa Guardalavaca (231-420-1)				
X 232157-1	Módulo 1 Villa Cocal	Gabinete Periférico 96 Puertos	4893.70	4347.64
		Card Fuente	2092.18	1858.72
		Card Ons Line	2538.66	2255.38
		Card Bay Control	2433.99	2162.39
		Total	11958.53	10624.13
232158-1	Módulo 2 Pernik	Gabinete Periférico 96 Puertos	4893.70	4347.64
		Card Fuente	2092.17	1858.72
		Card Ons Line	2538.66	2255.38
		Card Bay Control	3540.60	3145.52
		Card Enlace	2433.99	2162.39



Anexo 12

Entidad:				Código:				MOVIMIENTO DE Activos Fijos Tangibles				
Dirección:												
Área:												
Descripción:												
Submayor:			Moneda:			Cantidad:			Subcuenta:			
Fecha de Adquisición		D	M	A	Alquiler	Tiempo (días)		Fecha de Devolución		D	M	A
Valor M/N:				Importe M/N:				Dep. Acum. M/N:				
Valor DIV:				Importe DIV:				Dep. Acum. DIV:				
R E C E P T O R	Entidad											
	UBICACION											
	C.Costo:											
	Área:											
SubÁrea:												
Tipo de Movimiento								Firma:				
Fundamentación de la Operación:												
INFORME TECNICO												
Nombres y Apellidos						Cargo				Firma		
Hecho por			D	M	A	Aprobado por			D	M	A	
Nombre:						Nombre:						
Cargo:						Cargo:						
Firma: _____						Firma: _____						
Autorizado por			D	M	A	Transportador o Receptor:			D	M	A	
Nombre:						Nombre:						
Cargo:						Cargo:						
Firma: _____						Firma: _____						
Anotado			Comprob. Sistema No.			Comprob. Contabilidad No.			No. Doc.			

Anexo 13

UEB INMOBILIARIA HOLGUIN

Código: 1101

Mes: DICIEMBRE /2010

Moneda: MN

Cuenta	Descripción	Centro de Costo	Cantidad	Importe	Dep. Acum.
2401010003	Maq. y Eq. Energéticos MN	9000	15	2381.17 ✓	1292.26 ✓
2401010003	Maq. y Eq. Energéticos MN	9001	2	235.42 ✓	116.42 ✓
2401010003	Maq. y Eq. Energéticos MN	9002	3	248.42 ✓	31.44 ✓
3751030001	Dep. Maq. y Eq. Energét. MN		20	2865.01	1440.12
2401010005	Aparatos y Eq. Técnicos Espec. MN	9000	97	34745.57 ✓	27487.44 ✓
2401010005	Aparatos y Eq. Técnicos Espec. MN	9001	35	12521.23 ✓	9663.77 ✓
2401010005	Aparatos y Eq. Técnicos Espec. MN	9002	21	4745.44 ✓	3617.71 ✓
2401010005	Aparatos y Eq. Técnicos Espec. MN	9003	5	766.35 ✓	652.61 ✓
3751050001	Dep. Aparatos y Eq. Téc. Esp. MN		158	52778.59	41421.53
2401010006	Medios y Eq. de Transporte MN	9000	4	20385.81 ✓	8792.39 ✓
2401010006	Medios y Eq. de Transporte MN	9001	2	10562.52 ✓	4392.80 ✓
2401010006	Medios y Eq. de Transporte MN	9002	2	14099.82 ✓	4957.59 ✓
3751060001	Dep. Eq. de Transporte MN		8	45048.15	18142.78
2401010007	Muebles y Otros Objetos MN	9000	72	7396.61 ✓	7073.33 ✓
2401010007	Muebles y Otros Objetos MN	9001	13	1847.44 ✓	1847.44 ✓
2401010007	Muebles y Otros Objetos MN	9002	15	817.59 ✓	777.81 ✓
3751070001	Dep. Muebles y Otros Objetos MN		100	10061.64	9698.58
2431010001	Edificios Arrendamiento MN	1111	39	4382754.89 ✓	1537152.50 ✓
2431010001	Edificios Arrendamiento MN	1112	5	25461094.90 ✓	6276799.44 ✓
2431010001	Edificios Arrendamiento MN	1113	53	37650044.85 ✓	12123972.98 ✓
2431010001	Edificios Arrendamiento MN	1161	1	4921368.68 ✓	1681724.96 ✓
2431010001	Edificios Arrendamiento MN	1163	9	4020743.82 ✓	1285075.10 ✓
2431010001	Edificios Arrendamiento MN	1164	4	230571.81 ✓	66968.57 ✓
2431010001	Edificios Arrendamiento MN	1166	51	2317176.81 ✓	650622.86 ✓
2431010001	Edificios Arrendamiento MN	1167	2	431461.00 ✓	78554.00 ✓

Anexo 14

Título: Balance de Cuenta 1 Periodo - Año a la Fecha (Año Actual) Pag. 1

# Cuenta	Dept	Descripción de Cuenta	Pd #12
2400000000		ACTIVOS FIJOS TANGIBLES	
2401000000		CUP ACTIVOS FIJOS TANGIBLES	
2401010000		EN EXPLOTACION	
2401010003	9000	Maquinas y equipos energeticos	2,381.17 ✓
2401010003	9001	Maquinas y equipos energeticos	235.42 ✓
2401010003	9002	Maquinas y equipos energeticos	248.42 ✓
2401010005	9000	Aparatos y equipos tecnicos espec.	34,745.57 ✓
2401010005	9001	Aparatos y equipos tecnicos espec.	12,521.23 ✓
2401010005	9002	Aparatos y equipos tecnicos espec.	4,745.44 ✓
2401010005	9003	Aparatos y equipos tecnicos espec.	766.35 ✓
2401010006	9000	Medios y equipos de transporte	20,385.81 ✓
2401010006	9001	Medios y equipos de transporte	10,562.52 ✓
2401010006	9002	Medios y equipos de transporte	14,099.82 ✓
2401010007	9000	Muebles y otros objetos	7,396.61 ✓
2401010007	9001	Muebles y otros objetos	1,847.44 ✓
2401010007	9002	Muebles y otros objetos	817.59 ✓
		EN EXPLOTACION	110,753.39
2401020000		EN ALMACEN	
		CUP ACTIVOS FIJOS TANGIBLES	110,753.39
		ACTIVOS FIJOS TANGIBLES	110,753.39
2430000000		INMUEBLES P/ARRENDAMIENTO	
2431000000		CUP INMUEBLES P/ARRENDAMIENTO	
2431010000		EDIFICIOS	
2431010001	1111	Edificios	4,382,754.89 ✓
2431010001	1112	Edificios	25,461,094.90 ✓
2431010001	1113	Edificios	37,650,044.85 ✓
2431010001	1161	Edificios	4,921,368.68 ✓
2431010001	1163	Edificios	4,020,743.82 ✓
2431010001	1164	Edificios	230,571.81 ✓
2431010001	1166	Edificios	2,317,176.81 ✓
2431010001	1167	Edificios	431,461.00 ✓
2431010001	1176	Edificios	1,899,770.31 ✓
		EDIFICIOS	81,314,987.07
2431020000		OTRAS CONSTRUCCIONES	
2431020001	1111	Otras Construcciones	10,814.38 ✓
2431020001	1112	Otras Construcciones	16,464.83 ✓
2431020001	1113	Otras Construcciones	5,059.81 ✓
2431020001	1164	Otras Construcciones	2,530.22 ✓
2431020001	1167	Otras Construcciones	2,168.76 ✓
2431020001	1176	Otras Construcciones	11,492.69 ✓
		OTRAS CONSTRUCCIONES	48,530.69
2431110000		SISTEMAS TECNOLOGICOS	

Anexo 15



Calle 180 # 128 e/ 1ra y 5ta Ave. Rpto. Flores. Playa. Ciudad Habana. Cuba.
 Tel: (53-7) 273-9260, (53-7)273-7539, Fax:(53-7) 273-9259.
 tecxo@tecxo.copextel.com.cu



COPEXTEL, S.A.

Nombre Cliente: Hotel Ordoño (Holguin) Codigo Cliente: Atte: Abilio Telf. e-mail:

No: T-INM-04
 Fecha: 03/03/2011

OFERTA COMERCIAL SISTEMA TELEFONICO LG-ERICSSON

ITEM	CODIGO	DESCRIPCION	U/M	CANT	Precio CUC	Total CUC
Sistema Telefónico						
1	MG-BKSU	Gabinete Básico	U	1	718.59	718.59
2	MG-EKSU	Gabinete de Expansión	U	1	698.78	698.78
3	MG-PSU	Fuente de Poder (350W)	U	2	678.97	1357.94
4	MG-MPB100	Tarjeta de Control Central (6 + 6 Extensiones VoIP / 4ch o AA / 4ch)	U	1	938.31	938.31
5	MG-MODU	Modem Interno del Sistema (33.6kpbs)	U	1	257.55	257.55
6	MG-LCOB8	Tarjeta de Expansión de Líneas Troncales (CID, 12ch)	U	1	538.49	538.49
7	MG-CMU	Tarjeta de Tarificador(12 / 16KHz, Polaridad Inversa, 50Hz)	U	2	257.55	515.10
8	MG-SLIB12	Tarjeta de Expansión de Teléfonos Sencillos (CID, 12P)	U	5	538.49	2692.45
9	MG-DTIB12	Tarjeta de Expansión de Teléfonos Proprietarios Digitales (12P)	U	1	338.59	338.59
10	MG-AAIB	Tarjeta de Operadora Automática (8ch / 30min)	U	1	718.59	718.59
11	ADCKRONE	Regleta de corte 10p	U	12	7.13	85.56
12	ADCKRONE	Cartucho de Protección	U	5	40.17	200.85
13	ADCKRONE	Caja de distribución 10p	U	2	47.00	94.00
14	ADCKRONE	Herramientas de inserción	U	1	54.77	54.77
15	6FM18	Batería 12V 18Ah	U	4	27.10	108.40
Equipos Telefónicos						
12	LDP-7024D	Telefono Proprietario Digital de 24 botones con pantalla	U		203.53	0.00
13	LDP-7048DSS	Consola Digital de 48 botones	U		163.52	0.00
14	T.01.122	Telefono Hotelero Bittel HA9888(12)TSD-A-6S	U		20.00	0.00
					SubTotal CUC	9,317.97
					SubTotal MN	2,795.39

TOTAL CUC:	9,317.97
Total MN:	2,795.39

- Condiciones de venta.
- A. Moneda:** Los precios ofertados están en Pesos Convertibles Cubanos (CUC) .
 - B. Forma de pago:** Cheque contra factura de mercancía
 - C. Tiempo de entrega:** 150 días posterior a la firma del contrato
 - D. Los precios de los productos pueden tener variación, despues de expirar fecha de validez.**
 - E. Validez de la Oferta:** 30 días.
 - F. Garantía:** 1 año equipamiento, 6 meses los teléfonos

Firma del Cliente: _____

Ofertado Por: _____
Alejandro Matos
 Esp. Comercial
 Tecxo



Ministerio de Finanzas y Precios / Ministerio de Economía y Planificación

Te

FICHA PARA DETERMINAR EL PRECIO Y SU COMPONENTE EN PESOS CONVERTIBLES.			
Empresa: Copextel S.A., UEN 5		Descripción del Producto: Instalación de sistema telefónico de hasta 100 puertos	
Componente en pesos convertibles:		Organismo: MIC	UM:
Volumen producción para la ficha de costo:		Código: STRD03	
Capacidad instalada:	1	% utilización de capacidad:	100%
Nivel de producción:		Real periodo antes	Plan 84.00
Concepto de Gastos 1	Fila 2	Moneda Total 3	Moneda Convertible 4
MATERIA PRIMA Y MATERIALES	1	\$ 198.61	\$ 197.36
Materia Prima y materiales fundamentales	1.1	\$ 25.19	\$ 23.94
Combustibles y lubricantes	1.2	\$ 169.73	\$ 169.73
Energía eléctrica	1.3	\$ 2.76	\$ 2.76
Agua	1.4	\$ 0.93	\$ 0.93
SUB-TOTAL (GASTOS DE ELABORACIÓN)	2	\$ 1,139.64	\$ 413.86
OTROS GASTOS DIRECTOS	3	\$ 307.10	\$ 306.53
Depreciación	3.1	\$ 307.10	\$ 306.53
Arrendamiento de equipos	3.2		
Ropa y calzado (trabajadores directos)	3.3	\$	\$
GASTOS DE FUERZA DE TRABAJO	4	\$ 594.91	\$
Salarios	4.1	\$ 315.26	\$
Vacaciones	4.2	\$ 40.42	\$
Impuesto por la utilización de la fuerza de trabajo	4.3	\$ 108.29	\$
Contribución a la Seguridad Social	4.4	\$ 58.80	\$
Estimulación en Pesos Convertibles	4.5	\$ 72.14	\$
GASTOS INDIRECTOS DE PRODUCCIÓN	5	\$ 97.01	\$ 61.43
Depreciación	5.1	\$ 28.51	\$ 25.90
Mantenimiento y reparación	5.2	\$ 68.50	\$ 35.53
GASTOS GENERALES Y DE ADMINISTRACIÓN	6	\$ 140.62	\$ 45.90
Combustibles y lubricantes	6.1	\$ 13.69	\$ 13.69
Energía eléctrica	6.2	\$ 1.15	\$ -1.15
Depreciación	6.3		
Ropa y calzado (trabajadores indirectos)	6.4	\$	\$
Alimentos	6.5		
Otros	6.6	\$ 125.78	\$ 31.07
GASTOS DE DISTRIBUCIÓN Y VENTAS	7	\$	\$
Combustibles y lubricantes	7.1		
Energía eléctrica	7.2		
Depreciación	7.3		
Ropa y calzado (trabajadores indirectos)	7.4		
Otros	7.5		
GASTOS BANCARIOS	8		
GASTOS TOTALES O COSTO DE PRODUCCIÓN	9	\$ 1,338.25	\$ 611.22
MARGEN DE UTILIDAD SOBRE LA BASE	10	\$ 133.82	
PRECIO SEGÚN LO ESTABLECIDO POR EL MFP	11	\$ 1,472.07	
% SOBRE EL GASTO EN DIVISAS (10%)	12		\$ 61.12
COMPONENTE TOTAL EN PESOS CONVERTIBLES	13		\$ 672.00
COMPONENTE TOTAL EN MONEDA NACIONAL	14		\$ 800.00

Aprobado por:	Firma:	Cargo:	Fecha:
			29.04.2011

R. WILLIAMS, R.
GERENTE, I. C. CENTRAL
COPEXTEL, HOLGUÍN
TELÉFONO: 4 681 25

Indicadores Contables

