

VALORACIÓN DE INMUEBLES UNA ESTRATEGIA PARA LA INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO

VALUATION OF PROPERTY A STRATEGY FOR INVESTMENT AND FINANCING

Jonathan Herrera Peña
Ing.civ.jonathan@hotmail.com

Virgilio Salcedo Muñoz
vsalcedo@utmachala.edu.ec

Franklin Malla Alvarado
franklinyovani@hotmail.com

John Campuzano Vasquez
jcampuzano@utmachala.edu.ec

Docentes Ciencias Empresariales Universidad Técnica de
Machala - Ecuador

Recibido: 09/03/2016

Aceptado: 21/07/2016

Código Clasificación JEL: G11, G14

RESUMEN

El objetivo de este trabajo consiste en mostrar la aplicación de una técnica para la valoración eficaz de los inmuebles con fines de financiamiento por parte de una entidad gubernamental, específicamente la Corporación Financiera Nacional del Ecuador (CFN), hacia una persona natural o jurídica. Para esto, se utilizó la metodología de análisis comparativo de mercado con la técnica de homogeneización para el análisis de precios referenciales de bienes inmuebles que se comercializan en la zona de estudio, la misma que está relacionada a la Norma contable NIC 16, que es fundamental para el cumplimiento societario, tributario y financiero de una persona natural o jurídica. Esta valoración y el proceso contribuyen a superar limitaciones conceptuales y prácticas en el análisis de bienes inmuebles que se ven a menudo reflejados en incumplimientos legales por errores en la valoración real de activos.

Palabras clave: Valoración, análisis comparativo, bienes inmuebles, metodología.

ABSTRACT

The aim of this paper is to show the application of a technique for effective valuation of real estate for the purpose of funding from a government entity, specifically Corporación Financiera Nacional del Ecuador (CFN) to a natural or legal person. For this purpose, a methodology of market comparative analysis with the technique of homogenization of reference prices of property sold in the study area, the same that is related to the Accounting Standard IAS 16, which is fundamental to the corporate, tax and financial performance of a natural or legal person. This assessment and the process contributes to overcoming conceptual and practical limitations in the analysis of real estate that is often reflected in legal breaches by errors the actual valuation of assets.

Key words Assessment, comparative analysis, real estate, methodology.



INTRODUCCIÓN

La Norma de Contabilidad NIC 16, párrafo 1 expresa las principales problemáticas de este importante rubro de los estados financieros en las organizaciones mercantiles, permitiendo que la empresa se desarrolle en un ambiente adecuado y eficiente para procesar, producir o comercializar productos, dependiendo de su giro normal de actividad. (Santos Jimenez, 2008), en este sentido, es importante señalar de manera muy general, que el costo de una propiedad planta y equipo lo compone el importe que desembolsamos para adquirirlo, sumado al costo de ubicarlo en condiciones de uso y restando cualquier descuento comercial o rebaja. (Campos Cardenas, 2011)

Es en el año 1996, donde se fortalece la revalorización de los activos fijos como medida para contar con información relevante y actualizada, sobre las inversiones realizadas por la empresa a un costo razonable y acorde a su situación actual. (Hervás, 2005), esta medida permitirá que los gerentes o inversionistas puedan observar costos actualizados que como base para adoptar estrategias de mejoramiento, en pro de conseguir óptimos resultados con una administración eficaz e informada sobre la realidad de los activos productivos.

La valoración de los recursos que se invierten en determinado sector productivo, independientemente del motivo que lo origine, representa una estrategia eficiente para la administración, debido a que se cuenta con datos reales de los bienes que intervienen de forma directa en las actividades inherentes a la misión de la empresa; adicionalmente es una aval fiel para garantizar préstamos a corto y largo plazo que requiere la organización para suplir necesidades o contingencias adversas; y sobre todo si se desea liquidar la empresa a un valor razonable que no origine pérdidas para los propietarios. (Arias Montoya, 2008); en este sentido Navarrete (2009) indica, que una empresa, si tiene sus activos valorizados a una fecha determinada y con objetividad en sus procesos, asegura una mayor efectividad en sus procesos, lo que incide directamente en mayores oportunidades de generar riquezas como objetivo principal de la organización.

Esta medida de valorizar los bienes o propiedad de plantas y equipos, garantiza que los responsables de la parte económica o financiera de la empresa, cuenten con herramienta administrativa que conlleve a mejores resultados futuros, debido a que se trabaja con cifras contables que aseguren la razonabilidad de los estados financieros, que en muchos de los casos son presentados a entidades gubernamentales de control, para su supervisión y análisis.

Como bien lo menciona Silva (2010) si una empresa desea obtener utilidades sobre sus operaciones, lo primero que debe lograr es saber cuánto le costó para determinar si lo que le ofrecen es mayor a su inversión inicial; este pensamiento debe considerarse una política en toda las empresas que manejan recursos que requieren ser valorados cada cierto tiempo, con el fin de dar razonabilidad a los estados financieros. En este acápite, es necesario centrarnos en un análisis más profundo, debido a que en muchos casos, las empresas prefieren perder cierto monto de dinero por dar de baja sus recursos, con el fin de adquirir nueva tecnología que optimice los procesos para disminuir costos y sobre todo el tiempo de brindar un producto o servicio; esta aseveración se afianza con lo que expresa (Bonilla Isaza, 2008), respecto a la valorización de activos fijos dentro de las empresas, conlleva el resultado de analizar la posibilidad de sustituir los bienes con los que actualmente se opera dentro de la empresa, debido a un crecimiento acelerado de la industrialización y maquinación de los procesos, razón por la cual las empresas deben estar a la vanguardia de la competencia existente, conforma de asegurar su permanencia en el mercado y sobre todo estar en la capacidad de brindar productos y servicios que

suplan las necesidades de los clientes.

Por lo que es necesario siempre estar tomando decisiones en este sentido y en la administración general de la organización Fincowsky (2011) menciona que todo individuo o empresa fracasa o tiene éxito si se toman las decisiones pertinentes o adecuadas para salvaguardar sus recursos y lograr el mayor beneficio económico con la menor inversión posible. Las estrategias se constituyen en facilitadores para lograr metas, con lo que Hernández Romero (2008) coincide al manifestar que de nada sirve tomar decisiones en una planificación sin una metodología que acompañe su gestión. (Hernández Romero, 2008)

Uno de los problemas que habitualmente se presentan, es el no establecer los mecanismos necesarios para determinar el valor razonable de los bienes, lo que supone una administración basada sobre datos ficticios que puede arrojar un software contable, y no en base a datos objetivos que representan un estudio completo y efectuado por profesionales avalados para el efecto, con el fin de conseguir o establecer decisiones eficientes en concordancia con las metas propuestas. La valoración de activos debe guardar correspondencia con lo dictaminado con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF. (Carmona, 2008)

La valoración de los inmuebles y demás recursos, es una tarea que debe ser desarrollada por peritos, debidamente capacitados, pues involucran factores que solo su experiencia les permite determinarlos, como es el caso de la obsolescencia, riesgo sísmico, entre otros, que fundamentan la valoración con datos numéricos más precisos que benefician a la empresa, objeto de estudio. (Hernández Romero, 2013)

Un factor importante de mencionar es el que tiene relación con la distinción de un bien que pertenece a propiedad planta y equipo o propiedades de inversión, ambas dentro de los activos no corrientes; un bien que pertenece al primero supone que está siendo utilizado para la producción o suministro de bienes y servicios; y en el segundo caso se lo utiliza para obtener réditos económicos de forma adicional y distinta al giro normal de la empresa. Su inversión depende de las necesidades y requerimientos de la empresa, pero caso siempre, enfocada en buscar o generar réditos económicos por sus actividades ejecutadas. (López Ávila, 2009)

En este sentido la Norma Internacional de Contabilidad 16 “Propiedad Planta y Equipo” párrafo 7, señala las condiciones para ser activo y luego propiedad planta y equipo, las mismas que son:

Para ser activo:

- Que sea controlado por la empresa
- Que la entidad espere obtener beneficios futuros por su uso, y
- Que el costo pueda ser medible con fiabilidad.

Para ser un Inmovilizado Material (Activo Fijo)

- Que sea tangible
- Que se espere dure más de un periodo
- Sea utilizado en la producción de bienes y servicios, para arrendamiento o para sede administrativa. (Hansen - Holm, 2011)

Cabe mencionar que para la aplicación por primera vez de las NIIF se poseen tres alternativas de valoración:

- Mantener el costo histórico
- Utilizar cualquier valuación permitida en los PCGA locales como costo atribuido
- Ajustar el valor de los bienes a valor razonable (avaluó técnico) (Flores E, 2014)

La valoración de los activos fijos se da principalmente por su depreciación aplicada y el valor real del bien, o porque existen productos sustitutos que pueden realizar la misma actividad con un costo menor que incidiera en los resultados de la empresa. (Bravo Valdiviezo, 2011); si este fuera el caso los porcentajes de depreciación que delimita el Servicio de Rentas Internas el Ecuador SRI no serían aplicables en ningún sentido para los bienes sustituibles, pues su deterioro implica la pérdida gradual del valor del bien de forma acelerada y condicionada a la presencia de un producto con mejores características y funcionalidad.

La responsabilidad de los peritos evaluadores de la Superintendencia de Compañías de Bancos y Seguros, es fundamental para que sus informes sean utilizados en planes de inversión o financiamiento por parte de los propietarios de los inmuebles, por tal razón, los profesionales involucrados, deben recolectar la mayor cantidad de información pertinente, relacionada con el caso, para poder brindar resultados más cercanos al valor razonable de los bienes. (Aznar Bellver, 2010)

Un factor relevante y que no puede ser olvidado, es el relacionado con los impuestos que genera el patrimonio en nuestro medio, siendo así que una empresa con valorización eficiente de sus activos tiende a cancelar, por lo general, menores impuestos al disminuir su valor comercial en el mercado por su uso o paso del tiempo. (Quiñones Cruz, 2006). Esta medida, por lo contrario, conlleva a que la empresa disminuya su potencial de acceder a créditos de mayor valor monetario, al ver disminuido su patrimonio y capacidad de garantía frente a los acreedores.

Todos los elementos detallados son importantes de analizar y considerar al momento de una valoración, es por ello, que se deben tomar en cuenta la mayor cantidad de factores que pueden incurrir en este proceso, debido a que fortalecen la valoración que un perito puede aplicar a un bien específico. (Nieto B, 2005). Con lo que no se puede valorar o entender una valoración sin tener claro la parte conceptual.

La estructura del inicia con el resumen del trabajo efectuado, continuando con la Introducción que se fundamenta en criterios de varios autores y relacionados al tema propuesto; la metodología describe los métodos de tasación más utilizados para continuar con el desarrollo de todos los elementos que competen; el glosario de términos señala conceptos relevantes de la tasación y se finaliza con las conclusiones que llegan los autores y la Bibliografía ordenada que sustenta la parte teórica.

METODOLOGÍA

MÉTODOS DE TASACIÓN

Para el presente caso ilustrativo, se tomará en cuenta lo que expresa la Norma de Contabilidad **NIC 16, párrafo 32**, que señala de forma explícita “Normalmente, el valor razonable de los terrenos y edificios se determinará a partir de la evidencia basada en el mercado que ofrezca la tasación, realizada habitualmente por expertos independientes cualificados profesionalmente. El valor razonable de los elementos de inmovilizado material, por ejemplo, la planta y equipo será habitualmente su valor de mercado, determinado mediante una tasación”.

El párrafo anterior indica claramente que en el caso de terrenos, el perito debe estar debidamente capacitado por las entidades de control que requieren la tasación, y que los procesos utilizados sean de aceptación por las partes involucradas para conseguir resultados que favorezcan a las dos partes. Antes de indicar las técnicas utilizadas es importante señalar algunos conceptos que pueden resultar un poco difíciles de asimilar por los usuarios del presente trabajo, estos son:

- Técnica comparativa.- La técnica de la comparación permite obtener datos más relevantes y reales de un determinado factor, posibilitando obtener resultados eficientes y que estén a la par con los objetivos que persiguen los interesados. (Soto Lesmes, 2010)

“El método de comparación se aplica todo tipo de inmuebles; mediante el cual se determinan dos valores técnicos: valor por comparación y valor por comparación ajustado. El primero permite determinar el valor de mercado y el segundo el valor hipotecario”. (Guadalajara Olmeda, 2014)

- Técnica de homogeneización.- La homogeneización es el proceso de aplicación de los datos de mercado, desde el punto de vista de valorización, a las condiciones del inmueble a valorar. Debe hacerse en función de las características y cualidades que previamente se han detectado que influyen el valor de mercado dentro del segmento de los inmuebles comparados. (Pérez González, 2006)

Para el presente caso práctico, estas técnicas fueron aplicadas de la forma siguiente:

Análisis comparativo de mercado

El trabajo toma los precios actuales de bienes inmuebles que se han y se están comercializando, tomando en cuenta los aspectos de oferta y demanda al interior del mercado inmobiliario para cada uno de los inmuebles. Se procede a establecer valores referenciales de terrenos con características similares que se encuentren cerca del inmueble en estudio. Para ello, se considera la distancia a la que pueden estar los inmuebles que serán considerados para la aplicación del método. La experiencia sugiere distancias no mayores a los 5000 metros en zonas rurales y de 250 metros en zonas urbanas, ya que distancias mayores ocasionan la inclusión de otros elementos que pueden incidir en la valoración, tales como: servicios básicos, servicios públicos, mejores accesos terrestres, etc.

Aplicación del método comparativo de mercado

Para este parámetro de análisis es necesario tomar muestras representativas que tengan características similares en dimensiones topográficas, vías de acceso y servicios básicos, que ayuden a determinar un precio referencial que servirá para la comparación, en este caso se propuso un precio promedio de US\$ 10.600,00 cada ha de terreno; a este valor se le aplicó un factor de homogeneización, con el objeto de corregir los valores por influencia de topografía, ubicación e infraestructura y que castiguen al bien al no tener buenos indicadores, factor que se ubica habitualmente en un 0.85% para la reducción del precio del terreno, sin que este valor sea fijo. Este porcentaje es producto de la experiencia en peritaje

dentro del sector de avalúo, al no haber norma establecida para la sanción al terreno por parte de la Superintendencia de Bancos y de la Superintendencia de Compañías organismos que acreditan a los peritos evaluadores.

Vale señalar que ante la presencia de variables adicionales que incidan a las mencionadas, el factor puede disminuir a criterio del perito a un 0.80% considerándolo como un caso especial de avalúo.

Además, es importante señalar que la información obtenida de la inspección realizada corresponde a la parte presente y visible del bien inmueble; y no se considera cualquier daño o adecuación que en lo posterior se realice. Esta tasación puede variar según las circunstancias económicas y políticas del país, las coordenadas que se declaran en el informe está en el sistema WGS84, las mismas que permiten la ubicación precisa, en caso de una visita en sitio por alguna entidad reguladora.

CASO PRÁCTICO

Para el desarrollo del presente trabajo de valoración de inmuebles se presentan los aspectos siguientes

INFORME DE ESTUDIO DE TASACIÓN

1. Antecedentes

Cumpliendo con la Resolución JB-2001-368 de la Superintendencia de Bancos y Seguros en su Capítulo II “Normas Para la Calificación y Registro de Peritos Avaluadores” Sección IV “Del Informe de peritos y de los Manuales” a continuación presentamos el estudio de tasación siguiente.

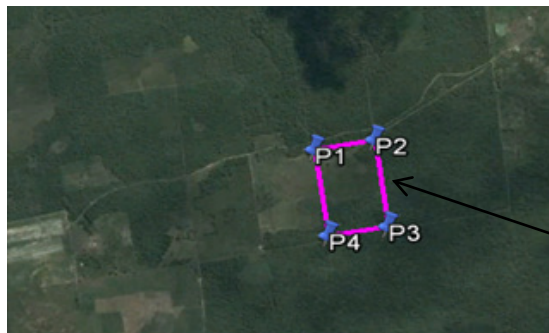
2. Bienes tasados

Un predio rustico ubicado en la Parroquia Chacras, Cantón Arenillas, Provincia de El Oro

3. Ubicación Política – Administrativa

Provincia: El Oro
Cantón: Arenillas
Parroquia: Chacras
Clasificación de la Zona: Rural

Figura 1. PLANO



**UBICACIÓN DEL
INMUEBLE**

Fuente: Google Maps

Tabla 1: Coordenadas del inmueble.

PUNTOS	X	Y
P1	590.684	9'605.392
P2	590.885	9'605.430
P3	590.938	9'605.094
P4	590.741	9'605.059

Fuente: **COORDENADAS INMUEBLE NO.2 (U.T.M. WGS84)**

Elaborado por: Los Autores

4. Situación legal

Propietario:	Enrique Loayza Loayza
Escritura:	Compra - Venta
Documento original:	Notaria Primera del Cantón Pasaje
Fecha de Otorgamiento:	26/11/2014
Fecha de Inscripción:	11/12/2014

5. Linderia y áreas

Generales de los terrenos, según escrituras públicas:

NORTE:	Predio del Señor Francisco Tadeo Ramón Cujitambo, con 204,56 metros
SUR:	Guardarraya Sin Nombre, con 200,08 metros
ESTE:	Predio del Señor Víctor Venetto Rizzo Pérez, con 340,15 metros
OESTE:	Predio del Señor Manuel Benigno Ordoñez Mendoza, con 337,85 metros
Área Total:	6,8573 ha

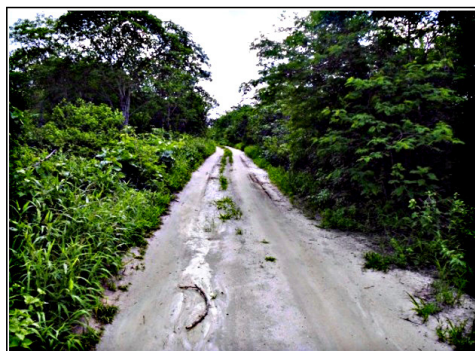
6. Infraestructura

El sector cuenta con:

- Energía eléctrica, agua abastecida por pozo profundo.
- Calles de acceso al sector son lastradas de tercer orden

7. Equipamiento urbano

El inmueble es rural, en sus alrededores cuenta con energía eléctrica y el abastecimiento de agua se lo realiza por medio de pozos profundos, las vías acceso son lastradas de tercer orden, se encuentra a 1400 metros de la Vía Chacras – Carcabon; el predio esta 3100 metros del parque central de la Parroquia Chacras.



Fuente: Los autores

Elaborado por: Los autores

8. Zonificación municipal

De acuerdo con la consolidación del sector, el uso general está catalogado como rural.

8.1. Ocupación de suelo

Al interior del predio rural que se encuentra en la Parroquia Chacras, no existe ningún tipo de infraestructura, encontrándose cubierto con vegetación propia de la zona.

9. Descripción del bien

Forma:	Regular.
Topografía:	Plana en un 80%
Localización:	Continua

9.1 Edificaciones

La zona donde se encuentra el predio es rural, compuesta de aisladas edificaciones tipo villa destinadas principalmente a la vivienda.

9.2 Calidad de la garantía

El inmueble al momento de la inspección se encontraba en regular estado de conservación, encontrándose con vegetación propia de la zona y sin cerco perimetral.

10. Análisis de mercado

Características del bien en el entorno:

- Es una zona de uso del suelo principalmente a la agricultura, donde predomina el cultivo del arroz
- Cuenta con energía eléctrica y agua abastecida por medio de pozos profundos.

Tabla 2: Características del terreno

CONCEPTO	DIRECCIÓN	ÁREA Has	VALOR Has	OBSERVACIONES
Terreno	Sector El Quemazón	10,00	9700,00	a 1700 m del Predio
Terreno	Sector El Quemazón	22,00	11500,00	a 1000 m del Predio
Promedio aritmético			10600,00	

Fuente: Los autores

Elaborado por: Los autores

11. Valores referenciales

De acuerdo a los datos recogidos, los bienes investigados están cerca de las inmediaciones del inmueble tasado. Se desprende que dentro del sector inmobiliario analizado, este tipo de bienes se comercializan en valores que van desde los US\$ 9700.00 a los US\$ 11500.00 cada ha de terreno, valor que se obtiene por la ubicación de los terrenos cerca de vías de acceso pavimentadas, lastradas y de la cercanía a la línea de energía eléctrica y de los pozos profundos de abastecimiento de agua, estos valores se promedian y arroja el valor de US\$ 10600.00. Como se puede analizar, hay elementos incidentes en el valor recogido, como se mencionó anteriormente, los que pueden aumentar en función de las distancias antes mencionadas.

12. Observaciones y advertencias

- Es importante señalar que la información obtenida de la inspección realizada corresponde a la parte visible del bien inmueble; no se considera cualquier daño o adecuación que en lo posterior se realice.
- Esta tasación puede variar según las circunstancias económicas y políticas del país.

13. Grado de realización de garantía

Actualmente la oferta de este tipo de propiedades es media, acompañada de una alta demanda; por lo tanto se pronostica una venta a mediano plazo. La demanda de esta propiedad estaría dirigida a sectores sociales de clase media y alta para el uso del predio en actividades relacionadas con la agricultura.

Para el caso fortuito de una comercialización a mediano plazo se recomienda aplicar un descuento del 10% del valor comercial indicado. Para el valor de reposición a nuevo se considera el mismo valor por no existir ningún tipo de edificación construida.

14. RESUMEN DE TASACIÓN

Tabla 3: Resumen de tasación

CONCEPTO	UNID.	CANTIDAD	EXPRESADO EN DÓLARES	
			V.UNITARIO	V.TOTAL
Terreno	Has	6.8573	9,010.00	61,784.27
VALOR COMERCIAL			US\$	61,784.27
SON: SESENTA Y UN MIL NOVECIENTOS DÓLARES, 57/100				
VALOR DE REALIZACIÓN			US\$	61,784.27
SON: SESENTA Y UN MIL NOVECIENTO DOLARES, 57/100				
VALOR DE REALIZACIÓN			US\$	55,605.85
SON: CINCUENTA Y CINCO MIL SETECIENTO DIZ DÓLARES, 52/100				

Fuente: Los autores

Elaborado por: Los autores

La tabla 3 muestra el valor total del bien tasado, el valor unitario es producto de multiplicar la tasa de homogeneización 0.85 por el valor promedio de US\$ 10600.00 con lo cual se obtiene US\$ 9010.00 dólares a los cuales se los multiplica por la cantidad de hectáreas que son 6.8573 dando el total de US\$ 61784.27.

Glosario de términos

Valor Comercial:

“Se entiende por valor comercial de un inmueble, el precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarán libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien”

Este procedimiento cumple con lo dispuesto en la normativa contable vigente y con la normativa del ente regulador, para dar mayor objetividad a los procesos ejecutados. (Cortéz Vallejo, 2008)

Valor de Realización:

“Entendido como el valor neto de recuperación o venta esperada, en caso de una eventual venta del bien por ejecución, “ad corpus” o en situación como y donde este, al momento de la valuación. También es el valor que se obtendrá por el bien si se venden en forma rápida en un plazo no mayor a 6 meses. Es 10% menos con la finalidad de vender a corto.

CONCLUSIONES

En la investigación, se evaluó un inmueble, respecto al resultado de \$ 61.900,57 este corresponde a su valor de comercialización del inmueble a la fecha de la pericia; el valor de reposición para este caso es el mismo por no existir ningún tipo edificaciones y el valor de realización que se constituye en el valor comercial disminuido en un 10% con fines de comercialización del inmueble en corto plazo. Por medio de este instrumento de valoración, las compañías cumplen lo requerido por la Norma Internacional de Contabilidad 16, la cual exige la valoración periódica de este tipo de activos para la elaboración de los correspondientes estados financieros y con ello evitar intervenciones por parte de los organismos de control, específicamente la Superintendencia de Compañías. Es necesario que las entidades crediticias del sector público, estén en una constante búsqueda de procedimientos que aseguren un valor razonable de los bienes inmuebles que se constituyen en garantías de los créditos a largo plazo por parte de personas naturales o jurídicas, para disminuir el riesgo financiero que ocasiona el no retorno de las inversiones efectuadas; originando pérdidas económicas que no serán justificadas por el inmueble valorado a un costo superior al real, en base a sus condiciones actuales. Se determina la inexistencia de un porcentaje técnicamente calculado como factor de homogeneización para este tipo de casos, con un valor de 0.85 se consideran criterios personales cualitativos de los peritos que se toman por experiencia o aplicación tradicional, y los cuales dan avales por parte al momento de la concesión de un crédito. Es necesario avanzar en estudios que otorguen una base de cálculo, en función de análisis matemático actuarial que reduzca la discrecionalidad en los peritajes, considerando el posible error de perturbación en el cálculo del modelo de estimación que se pueda plantear.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Arias Montoya, L. (2008). Metodología de valoración para empresas pequeñas. *Scientia Et Technica*, 269.
- Arriaga Navarrete, R. (2009). Efecto riqueza a partir de la revalorización de los activos inmobiliarios: análisis y evidencia empírica. *Análisis Económico*, 7.
- Astudillo M., M. (2014). La valuación de los bienes intangibles en México. *Actualidad Contable Faces*, 5.
- Aznar Bellver, J. (2010). La valoración de inmuebles urbanos mediante el proceso analítico en red. *Revista de Estudios Regionales*, 45.
- Bonilla Isaza, R. D. (2008). SUSTITUCIÓN O RECONVERSIÓN DE MAQUINARIA EN LAS PYME: ALTERNATIVAS DE. *Tecnura*, 60.
- Bravo Valdiviezo, M. (2011). *Contabilidad General*. Quito: Escobar.
- Caballer Mellado, V. (2007). Tasacion y Valoracion. Situacion Actual y Perspectiva de Futuro. *Estudios de Economía Aplicada*, 27.
- Campos Cardenas, E. (2011). *Contabilidad Financiera*. Guayaquil: Ortiz.
- Carmona, I. (2008). Visiones del cambio en el método de depreciación. *Revista Venezolana de Análisis de Coyuntura*, 218.

Cortéz Vallejo, W. (2008). “VALOR RAZONABLE” UN NUEVO MÉTODO PARA VALUAR LOS BIENES. PERSPECTIVAS, 209.

Curiel Lorenzo, S. (2010). La Unidad de Inteligencia Empresarial, la toma de decisiones y su impacto social. Revista de Arquitectura e Ingeniería, 1.

Flores, E. (2014). Manual Contable en la implementación de las NIIF. Bogotá: Ecoe Ediciones.

Franklin Fincowsky, E. B. (2011). Toma de decisiones empresariales. Reseña de “Comportamiento organizacional, enfoque para. Toma de decisiones empresariales. Reseña de “Comportamiento organizacional, enfoque para, 113.

Garza Ríos, R. (2007). TOMA DE DECISIONES EMPRESARIALES: UN ENFOQUE MULTICRITERIO MULTIEXPERTO. Ingeniería Industrial, 29.

González G., E. (2005). La observación directa base para el estudio del espacio local. Geenseñanza, 201.

Guadalajara Olmeda, N. (2014). Métodos de Valoracion Inmobiliaria. Madris: Ediciones Mundi - Prensa.

Hansen - Holm. (2011). NIIF Teoría y Práctica. Guayaquil: Parque Empresarial Colón.

Hernández Romero, J. (2008). Estrategias empresariales de modernización y modelos productivos. Relaciones entre estructura,. Espacios Públicos, 272.

Hervás, O. (2005). La revalorización de activos fijos. Contraste empírico de un modelo financiero de elección contable. Investigaciones Europeas de Dirección y Economía de la Empresa, 31.

López Ávila, C. O. (2009). LA INVERSIÓN EN ACTIVOS FIJOS REALES PRODUCTIVOS: INCENTIVOS Y OBSTÁCULOS. Estudios Gerenciales, 157.

Nieto, B. (2005). MODELOS DE VALORACIÓN DE ACTIVOS CONDICIONALES: UN PANORAMA COMPARATIVO. Investigaciones Económicas, 33.

Pere González, N. (2006). La valoración Inmobiliaria Teoría y Práctica. Madrid: Gráficas Muriel.

Quiñones Cruz, D. (6). EL MITO DEL ETERNO RETORNO: IMPUESTO SOBRE EL PATRIMONIO EN COLOMBIA. Revista de Derecho Privado, 2009.

Romero, G. O. (2013). Valuación de inmuebles ubicados en zonas de peligro sísmico. Arquitectura y Urbanismo, 67.

Santos Jimenez, N. (2008). Decisión de Comprar o Alquilar Activos Fijos. Industrial Data, 9.

Silva, C. A. (2010). Valoración de Inmuebles Compaginado Teoría y Práctica. Scientia Et Technica, 67.

Soto-Lesmes, V. I. (2010). El trabajo de campo: clave en la investigación cualitativa. Aquichan, 253.