PROCEDIMIENTO PARA EL TRAMITE, DETERMINACION Y CONTABILIZACION DE CONSTRUCCIONES Y MEJORAS CAPITALIZABLES

1. INTRODUCCION:

El objetivo de este procedimiento es proveer las normas necesarias para facilitar el trámite y la contabilidad de las construcciones y mejoras que se lleven a cabo y para decidir cuando dichas construcciones deben capitalizarse o cargarse a las operaciones.

2. DEFINICIONES:

a) Construcciones nuevas:

Comprende estructuras completamente nuevas o ampliaciones a edificaciones ya existentes.

b) Mejoras:

La sustitución de una unidad de propiedad o parte de ésta por una de mejor calidad.

Ejemplos de Mejoras:

(1) Sustituir un techo de zinc por uno de hormigón.

(2) Cambiar una pared de madera por una de bloques.

(3) Cambiar ventanas de madera por ventanas de aluminio.

La capitalización de la mejora depende de su cuantía. Cuando se va a contabilizar hay que acreditar el costo de lo sustituido y capitalizar el costo de la mejora.

c) Remplazos:

El remplazo es una sustitución, pero contrario a la mejora no hay aumento en calidad. El remplazo puede ser de unidades completas o parte de éstas. Al contabilizar el remplazo se acredita el costo de lo remplazado y se capitaliza la nueva unidad.

Ejemplo: Cambiar un techo de zinc por otro de igual calidad.

d) Reparación ordinaria:

Acto de restaurar una unidad de propiedad a su entera capacidad productiva una vez ésta ha sufrido daño o deterioro a su uso prolongado, sin que se aumente su vida útil o capacidad productiva estimada previamente. Ejemplos:

(1) Cambiar una tabla podrida

(2) Reparar o cambiar una ventana

(3) Cambiar las divisiones de una oficina para distribuir mejor el espacio

e) Conservación:

Acto de mantener una unidad de propiedad en condiciones eficientes de funcionamiento. Ejemplo de este tipo es pintar un edificio.

3. PRINCIPIOS GENERALES:

La decisión para determinar si una construcción, mejora o remplazo es capitalizable o no, se hará en armonía con los siguientes principios:

a) Construcciones Nuevas:

Se considerarán capitalizables todas aquellas construcciones o ampliaciones cuyo costo de construcción exceda de $500 y cuya vida útil exceda de un año.

b) Mejoras:

Cualquier mejora o reparación extraordinaria a una estructura ya existente que prolongue su vida útil por más de un período de operaciones; y cuyo costo de construcción

exceda de $500 será capitalizable. Para ser capitalizable deben concurrir ambas condiciones, o sea, que si una mejora no aumenta la vida útil del activo en más de un año no importa su costo se llevará a gastos.

c) Remplazos:

Se le dará el mismo tratamiento que a las mejoras.

d) Reparaciones:

Aquellas reparaciones ordinarias que no prolongan la vida útil del activo sino que se efectúan para mantener en buen estado de funcionamiento el activo, se considerarán como gastos de operación. Igual tratamiento se le dará a los gastos de conservación.

e) Los caminos de acceso y sistemas de drenaje y riego hechos en tiera o los caminos construidos en tosca que se consideren capitalizables se añadirán al valor del terreno. Los caminos en concreto o asfalto y los sistemas de drenaje y riego de concreto y tubería se llevarán en cuentas separadas en el Mayor de Propiedad.

4. DETERMINACION DE PROYECTOS CAPITALIZABLES:

a) Programas y actividades que funcionan con propiedades arrendadas por la Autoridad:

1. Estas actividades y/o programas someterán a la División de Ingeniería Civil con antelación a la preparación del Presupuesto anual una lista de los proyectos de mejoras a llevarse a cabo en el año que sean de Ingeniería Civil.

2. La División de Ingeniería Civil hará los estimados de construcción pertinentes y determinará cuales obras son capitalizables a base de las normas aquí establecidas.
3. Aquellos proyectos que la División de Ingeniería Civil determine que no son capitalizables, los informará al programa o actividad de procedencia para que se incluya en el propuesto de operaciones.
4. Los proyectos a efectuarse en cada área, programa o actividad que se consideren capitalizables serán referidos al Director del Presupuesto e incluidos en el presupuesto de capital de la Autoridad. Después de aprobado el presupuesto de capital se pasará la lista de estos proyectos a Finanzas para que los numere y a Ingeniería Civil para la supervisión.
5. Los proyectos que tengan que ver con Ingeniería Mecánica se someterán al Director de Ingeniería Mecánica del Programa de Caña para que prepare los estimados y determine si los mismos son o no capitalizables.
6. Para los proyectos capitalizables o no capitalizables se procederá según se indica en los apartados 3 y 4.

b) Actividades o programas que controlan sus propiedades:

1. En el caso de las Centrales Azucareras y el Programa de Piñas se prepararán también las listas de proyectos a llevarse a cabo, pero la responsabilidad de estimados y de determinar si son o no capitalizables será del Ingeniero Jefe en cada caso.
2. En el Taller Central se procederá siguiendo el procedimiento establecido para los programas cuya propiedad es arrendada

a la Autoridad, excepto que la contabilidad de los proyectos de mejoras a su propiedad se contabilizarán en los libros del Taller.

5. PROYECTOS DE EMERGENCIA:

a) En aquellas ocasiones en que sea necesario llevar a cabo construcciones o mejoras que surjan por motivos de emergencia que no se pudieron incluir en el presupuesto, los Directores de programas y actividades enviarán la solicitud de la mejora a la División de Igeniería Civil con la descripción de la obra a efectuarse. La División de Ingeniería revisará o hará los estimados y hará su recomendación al Director Ejecutivo, por conducto del Director del Presupuesto, quien certificará si pueden segregarse los fondos suficientes. Después de aprobados por el Director Ejecutivo, la División de Ingeniería informará al área la acción y la información de si la construcción es o no capitalizable.

b) En el caso de las Centrales y el Programa de Piñas, la solicitud se enviará directamente al Director del Presupuesto.

c) Cuando la situación de emergencia surja en el Taller Central, la solicitud se enviará al Director del Presupuesto a través del Programa de Caña.

6. CONTABILIDAD:

a) Para los programas que funcionen con propiedades arrendadas por la Autoridad:

1. La División de Ingeniería Civil y el Director de Ingeniería Mecánica informarán a la División de Finanzas el comienzo de cada obra o mejora capitalizable en el formulario AT-22 (Anexo 1) preparado en original y dos copias, después de

obtener la certificación de disponibilidad de fondos del Director de Presupuesto y la autorización del Director Ejecutivo en los casos requeridos. La División de Finanzas le insertará el número de cuenta a la mejora, y devolverá una copia a Ingeniería Civil o al Director de Ingeniería Mecánica según sea el caso y otra al Contador del área o actividad.

2. Para cada mejora o nueva construcción capitalizable la División de Finanzas abrirá una cuenta en el subsidiario de Construcciones Capitalizables en Progreso.

3. Toda documentación relacionada con los proyectos en construcción tales como nóminas, certificaciones de pago, gastos de viajes y dietas, compra de materiales, transferencias y servicios, a pagarse por el Fondo General serán aprobados por la División de Ingeniería Civil y por el Director de Ingeniería Mecánica para toda obra que estas Divisiones controlen y supervisen, disponiéndose que los cargos que se originen en el área como por ejemplo, nóminas, materiales, etc., serán aprobados por el Ingeniero a cargo de la supervisión de la obra en representación de las oficinas indicadas.

4. Cuando un cargo pagado directamente por el área o actividad, corresponda a una mejora o construcción capitalizable, el Contador del área o actividad transferirá dicho cargo al Fondo General e indicará el número y descripción de la mejora al cual corresponda; pero cuando los cargos pagados directamente por el área o actividad correspondan a proyectos no capitalizables el Contador del área o actividad los registrará como gastos operacionales.

5. De igual forma la División de Finanzas cargará al área los pagos hechos por la Oficina Central sobre proyectos no capitalizables y cargará a la cuenta de Construcciones Capitalizables en Progreso los cargos a proyectos capitalizables.

b) Para los programas o actividades que controlan y llevan los récords de su propiedad:

1. Los Ingenieros Jefes de las Centrales y del Programa de Piñas, informarán a la oficina de contabilidad del programa el inicio de todo proyecto capitalizable en el Formato AT-22 preparado en original y copia.

2. La oficina de contabilidad le asignará el número a cada mejora, retendrá el original, y devolverá la copia con el número de mejora asignado al Ingeniero Jefe y abrirá una cuenta para dicho proyecto en los libros, en la forma como hasta el presente se ha hecho.

3. En el caso del Taller Central, el Director de Ingeniería Mecánica o la División de Ingeniería Civil, según sea el caso, informarán al Contador del Taller el inicio de cada proyecto mediante el formulario descrito.

4. El Contador del Taller le dará número a la mejora, abrirá una cuenta para la mejora en los libros, retendrá el original del formulario y devolverá una copia a Ingeniería Civil o al Director de Ingeniería Mecánica según sea el caso.

c) La terminación de cada proyecto será informada por la División de Ingeniería Civil, el Director de Ingeniería Mecánica o los

Ingenieros Jefes según sea el caso, a la oficina de contabilidad correspondiente mediante la preparación del formulario AT_____ preparado en original y copia.

d) El original de este formulario servirá de base para transferir el costo de la mejora a la cuenta de activo correspondiente.

7. MEJORAS A REALIZARSE POR CONTRATO:

Las mejoras que se realizan por contrato estarán bajo la supervisión del Jefe de la División de Ingeniería Civil o su representante autorizado. En las Centrales o el Programa de Piñas la supervisión estará a cargo del Ingeniero Jefe.

a/ Antes de efectuar un pago al Contratista se cerciorará de que se haya cumplimentado la Forma IC_____ "Contractor Estimate" (Anexo 3).

b/ Verificará que el total de pagos parciales no exceda el total de lo estipulado en el contrato.

c/ El costo total de una mejora por contrato será igual a lo contratado más la proporción de gastos de la División de Ingeniería Civil que le corresponda.

8. GASTOS DE LA DIVISION DE INGENIERIA:

a) La División de Finanzas creará una cuenta subsidiaria de la cuenta de Gastos de Operación para registrar los gastos del equipo asignado a la División de Ingeniería Civil. Este subsidiario tendrá una hoja control y un detalle en una hoja por cada maquinaria con las siguientes columnas:

(1) Depreciación

(2) Reparaciones

b) Mensualmente la División de Ingeniería Civil someterá a la División de Finanzas un informe del tiempo trabajado por la maquinaria y el equipo de la División en los diferentes proyectos, conteniendo la siguiente información:

1- Descripción de la maquinaria o equipo

2- Número de propiedad

3- Tiempo trabajado en cada mejora

c) Trimestralmente la División de Finanzas hará un prorrateo de los saldos de las cuentas de gastos del equipo de la División de Ingeniería, a base del tiempo trabajado por la maquinaria en los diferentes proyectos según se refleja en los informes que envía mensualmente dicha División, cargará las cuentas de las mejoras afectadas en la proporción que resulte y transferirá a las áreas o actividades los cargos o proyectos no capitalizables, acreditando las cuentas de gastos.

d) Los costos de estudios y diseños cargados a una mejora no realizada se transferirán a gastos generales del Fondo General.

e) La División de Ingeniería Civil llevará los récords necesarios para que se cargue el uso de su equipo a los proyectos en que se usen.

9. <u>ANALISIS DE CARGOS EN LOS LIBROS ACTUALMENTE</u>:

a) La División de Finanzas en coordinación con la División de Ingeniería Civil, hará un análisis de todas las partidas que en el presente están incluidas en la cuenta de Mejoras en Proceso en el Fondo General, con miras a determinar a tono con este procedimiento cuales no son capitalizables para cargarlas a las actividades correspondientes.

Cualquier circular, memorando, procedimiento o parte de éstos que estén en conflicto con este procedimiento quedan derogados.

Este procedimiento entrará en vigro el

Director Ejecutivo
Autoridad de Tierras de Puerto Rico

(fecha)