



**UNIVERSIDAD LAICA VICENTE ROCAFUERTE DE GUAYAQUIL**

**FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS  
CARRERA DE CONTABILIDAD Y AUDITORÍA**

**TRABAJO DE TITULACIÓN**

**PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE  
INGENIERA EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA - CPA**

**TEMA:**

**INGRESOS PROCEDENTES DE CONTRATOS CON CLIENTES Y SU  
INCIDENCIA EN EL ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL**

**AUTORA:**

**DIANA BRAVO CEDEÑO**

**TUTOR:**

**Ec. FULTON ZAMBRANO SALTOS, MBA.**

**Guayaquil,**

**Año 2016**



Presidencia  
de la República  
del Ecuador



Plan Nacional  
de Ciencia, Tecnología,  
Innovación y Saberes



SENESCYT  
Secretaría Nacional de Educación Superior, Ciencia,  
Tecnología e Innovación

## REPOSITARIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

### FICHA DE REGISTRO DE TESIS

**TITULO Y SUBTITULO:** Ingresos procedentes de contratos con clientes y su incidencia en el estado de resultado integral

**AUTOR/ES:** DIANA VICTORIA BRAVO CEDEÑO

**REVISORES:** MASTER FULTON ZAMBRANO SALTOS

**INSTITUCIÓN:** Universidad Laica Vicente Rocafructe de Guayaquil

**FACULTAD:** Administración

**CARRERA:** Contabilidad Y Auditoria

**FECHA DE PUBLICACIÓN:**

**N. DE PAGES:** 112

**ÁREAS TEMÁTICAS:** Procesos contables

**PALABRAS CLAVE:** Normas Internacionales de Información Financiera, Empresa inmobiliaria, Ingresos de operaciones corrientes

**RESUMEN:** La investigación aborda un aspecto coyuntural en la empresa RAW S.A. que se dedica a prestar servicios inmobiliarios. El objetivo general fue Analizar la incidencia de los ingresos procedentes de clientes en el estado del resultado integral de la empresa. La metodología aplicada fue un estudio de caso, de tipo descriptivo y explicativo, la población investigada fue de siete empleados y funcionarios de la empresa, no hubo muestreo sino que se obtuvo información del 100 % del universo. Las principales conclusiones fueron: 1) La empresa realizaba acciones de corretaje y administración inmobiliaria al margen de una relación formal contractual, basándose en acuerdos verbales, esto debería realizarse formalmente mediante contratos respectivos; ii) La empresa ofrece dos tipos de servicios, el uno es el contrato de corretaje y el segundo es la administración inmobiliaria; y, iii) Se determinaron dos procesos contables para los dos servicios, ambos en el contexto de la Norma Internacional de información Financiera para pymes, por ser una empresa pequeña

**N. DE REGISTRO (en base de datos):**

**N. DE CLASIFICACIÓN:**

**DIRECCIÓN URL (tesis en la web):**

**ADJUNTO URL (tesis en la web):**

**ADJUNTO PDF:**

SI

NO

**CONTACTO CON AUTORES/ES:**

Diana Victoria Bravo Cedeño

**Teléfono:**

0985042022

**E-mail:**

dibrace1503@hotmail.com

**CONTACTO EN LA INSTITUCION:**

**Nombre:** MSc. Rosa Hinojosa de Leimberg  
Decana

**Teléfono:** 2596500, ext. 201.

**Nombre:** MSc. Stalin Guamán Aguilar  
Director de la Carrera

**Teléfono:** 2596500, ext. 271.

**E-mail:** sguamana@ulvr.edu.ec

## **DECLARACIÓN DE AUTORÍA Y CESIÓN DE DERECHOS PATRIMONIALES**

La egresada **DIANA VICTORIA BRAVO CEDEÑO**, declara bajo juramento, que la autoría del presente trabajo de investigación, corresponde totalmente a la suscrita y me responsabilizo con los criterios y opiniones científicas que en el mismo se declaran, como producto de la investigación realizada.

De la misma forma, cedo mis derechos patrimoniales y de titularidad a la Universidad Laica VICENTE ROCAFUERTE de Guayaquil, según lo establece la Ley de Propiedad Intelectual del Ecuador.

Este proyecto se ha ejecutado con el propósito de estudiar **INGRESOS PROCEDENTES DE CONTRATOS CON CLIENTES Y SU INCIDENCIA EN EL ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL.**

Autora:

---

**DIANA VICTORIA BRAVO CEDEÑO**

C.I. 0927814020

## CERTIFICACIÓN DE ACEPTACIÓN DEL TUTOR

En mi calidad de Tutor(a) del Proyecto de Investigación **INGRESOS PROCEDENTES DE CONTRATOS CON CLIENTES Y SU INCIDENCIA EN EL ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL.**, nombrado(a) por el Consejo Directivo de la Facultad de Administración de la Universidad Laica VICENTE ROCAFUERTE de Guayaquil.

### **CERTIFICO:**

Haber dirigido, revisado y analizado en todas sus partes el Proyecto de Investigación titulado: **“INGRESOS PROCEDENTES DE CONTRATOS CON CLIENTES Y SU INCIDENCIA EN EL ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL.”**, presentado por los estudiantes **DIANA VICTORIA BRAVO CEDEÑO** como requisito previo a la aprobación de la investigación para optar al Título de **INGENIERA EN CONTABILIDAD Y AUDITORIA**, encontrándose apta para su sustentación.

**Fulton Teodomiro Zambrano Saltos, MBA**  
C.I. 1705917977

# CERTIFICACIÓN DE ANTIPLAGIO



## Urkund Analysis Result

**Analysed Document:** Bravo\_trabajo titulación\_Sept6.docx (D21661836)  
**Submitted:** 2016-09-08 15:16:00  
**Submitted By:** fzambranos@ulvr.edu.ec  
**Significance:** 9 %

### Sources included in the report:

Desarrollo\_de\_tesis\_Sandy\_Angela\_noviembre\_13[1].docx (D9227186)  
NECNIC Y NIIF COMPLETO.docx (D15503173)  
EXPOCICON ING ISABEL.docx (D12243767)  
control-interno (1).docx (D14907568)  
<http://www.gestiopolis.com/como-se-clasifican-los-estados-financieros/>  
<http://www.dei.gob.hn/website/uploaded/content/category/1596007338.pdf>  
<http://www2.deloitte.com/pe/es/pages/audit/articles/niif.html>  
<http://portal.compraspublicas.gob.ec/sercop/wp-content/uploads/2015/07/ServicioCafeter%C3%ADa.pdf>  
<http://www.plancontable2007.com/index.php/niif-nic/niif-normas-internacionales-de-informacion-financiera/niif-06.html>  
<https://www.clubensayos.com/Negocios/Niif/2136126.html>  
<http://www.abaco.ec/equal/ipaper/nic07-0001.doc>

### Instances where selected sources appear:

25

## **AGRADECIMIENTO**

Agradezco a Dios, a él sea la bendición, la gloria, la sabiduría, la acción de gracia, la honra, el poder y la fortaleza que me dio la victoria por medio del Señor Jesucristo y me llevo de triunfo en triunfo.

- A mi esposo por su Amor y apoyo incondicional.
- A mi madre por su amor, ayuda y comprensión en mis estudios.
- Al master Fulton Zambrano Saltos por su apreciada ayuda como director de este trabajo de grado.
- A mí querida amiga master Inés Arroba Saltos por su amor y apoyo incondicional.
- A mi hijo Darwin Jeremías Marcillo Bravo que fue y es mi motor principal para poder culminar este trabajo de investigación.

## **DEDICATORIA**

Este trabajo de grado es el símbolo de la culminación de un proceso de formación superior y de un crecimiento personal se los dedico:

- A mi esposo por su apoyo en todo el proceso.
- A mí amado hijo que es la razón de mi existencia.
- A mi madre por su paciencia y fortaleza.
- A mis hermanos y hermanas, en particular a Franklin Toapanta quien estuvo apoyándome muy de cerca en esta fase final.
- A cada uno de los catedráticos que compartieron generosamente sus conocimientos en las aulas de la universidad.

## ÍNDICE

CAPÍTULO I: Diseño de la Investigación.....	1
1.1. Introducción .....	1
1.2. Tema de investigación .....	3
1.3. Planteamiento del problema de investigación.....	3
1.4. Formulación del problema de investigación.....	5
1.5. Sistematización del problema de investigación .....	5
1.6. Justificación de la investigación .....	6
1.7. Objetivos.....	7
1.7.1 Objetivo general .....	7
1.7.2 Objetivos específicos .....	7
1.8. Delimitación de la investigación.....	7
1.9. Idea a defender.....	8
CAPÍTULO II: Marco teórico.....	9
2.1. Antecedentes de la investigación .....	9
2.1.1 Bienes inmuebles y contabilidad.....	9
2.1.2 Ingresos de contratos con clientes (KPMG) .....	10
2.1.3 Buenas prácticas contables en el sector inmobiliario (CLAVE) ....	12
2.1.4 Caso práctico sobre la contabilización de los derechos de uso: Entre empresas mercantiles.....	13
2.1.5 Ecuador: Principales ajustes al incorporar las Normas Internacionales de Información Financiera.....	14
2.2. Bases teóricas .....	15
2.2.1 Empresa .....	16
2.2.2 Gestión Financiera.....	20
2.2.3 Contabilidad.....	21
2.2.4 Teoría sobre los servicios.....	27
2.2.5 Servicios de gestión inmobiliaria.....	29
2.3. Marco legal .....	30
2.3.1 Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno .....	30
2.3.2 Ley de Compañías.....	31

2.3.3	Normas Internacionales de Información Financiera.....	31
2.3.4	Incorporación de NIIF en Ecuador .....	34
2.4.	Marco conceptual. ....	48
CAPÍTULO III: Metodología de la investigación .....		55
3.1.	Metodología. ....	55
3.1.1.	Tipo de investigación.....	55
3.1.2.	Enfoque de la investigación. ....	55
3.1.3.	Técnicas de investigación. ....	55
3.2.	Variables de investigación. ....	56
3.3.	Población y muestra. ....	57
3.3.1	Población.....	57
3.3.2	Muestra.....	57
3.3.3	Procesamiento de datos .....	57
3.4	Formato de encuesta .....	58
3.5.	Análisis de los resultados. ....	59
CAPÍTULO IV: Informe técnico.....		72
Perfil de la Empresa .....		72
Situación Financiera de la Empresa al 2015.....		72
Estados Financieros .....		73
Tipología de contrato de prestación de servicios económico-inmobiliario que suscribirá la empresa.....		77
Ingresos de actividades ordinarias .....		79
Contratos por Servicios de Corretaje de Bienes Raíces .....		80
Modelo de contrato de corretaje.....		81
Contratos por Administración de bienes inmuebles .....		83
Actividades operativas de la administración del bien inmueble.....		84
Impacto en resultados de la empresa .....		88
Conclusiones y Recomendaciones .....		91
Conclusiones .....		91
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....		93
ANEXOS .....		96

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. La empresa y su relación contractual con agentes .....	19
Tabla 2. Normas Internacionales de Información Financiera y Normas Internacionales de Contabilidad vigentes en Ecuador.....	35
Tabla 3. Ecuador: Normas Internacionales de Información Financiera emitidas y aun no son de aplicación obligatoria .....	41
Tabla 4. Operacionalización de variables.....	56
Tabla 5. Población.....	57
Tabla 6. Oportunidad del proceso de contabilización.....	59
Tabla 7. Existencia de políticas contables.....	60
Tabla 8. Existencia de manual de contabilidad .....	62
Tabla 9. Existencia de proceso de contabilización de contratos .....	63
Tabla 10. Procedimiento en el marco de las NIIF.....	64
Tabla 11. Oportunidad en emisión de estados financieros.....	65
Tabla 12. Facilidad de comprensión de los estados financieros .....	66
Tabla 13. Estados financieros muestran la situación de la empresa.....	68
Tabla 14. Bienes administrados con formalidad de contratos .....	69
Tabla 15. Actividades de corretaje con formalidad de contratos .....	70
Tabla 16. Raws S.A: Activo al 31 de diciembre del 2015 .....	73
Tabla 17. Raws S.A.; Pasivo y Patrimonio al 31 de diciembre del 2016 .....	74
Tabla 18. Raws S.A.: Estado de resultados, enero 1 a diciembre 31 del 2015	75
Tabla 19. Raws S.A. Estado de situación, 2014 y 2015.....	76
Tabla 20. Detalle de inmueble.....	78
Tabla 21. Problemas y soluciones.....	78
Tabla 22. Tipos de contrato.....	80
Tabla 23. Servicios y tarifas .....	81
Tabla 24. Contabilización de ingresos por corretaje.....	83
Tabla 25. Modelo 1 de contabilización .....	86
Tabla 26. Modelo 1A de contabilización.....	87
Tabla 27. Modelo 2 de contabilización .....	87
Tabla 28. Modelo 2A de contabilización.....	87
Tabla 29. Modelo 2B de contabilización.....	88
Tabla 30. Estado de resultados proyectado .....	90

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Esquema del marco teórico.....	15
Figura 2. La empresa en la economía de mercado .....	17
Figura 3. Oportunidad del proceso de contabilización.....	60
Figura 4. Existencia de políticas contables .....	61
Figura 5. Existencia de manual de contabilidad .....	62
Figura 6. Existencia de proceso de contabilización de contratos .....	63
Figura 7. Procedimiento en el marco de las NIIF .....	64
Figura 8. Oportunidad en emisión de estados financieros .....	66
Figura 9. Facilidad de comprensión de los estados financieros .....	67
Figura 10. Estados financieros muestran la situación de la empresa.....	68
Figura 11. Bienes administrados con formalidad de contratos .....	70
Figura 12. Actividades de corretaje con formalidad de contratos .....	71
Figura 13. Raws S.A.: Ingresos 2014 y 2015 .....	77
Figura 14. Proceso de contabilidad de ingresos por corretaje .....	83
Figura 15. Proceso de administración de inmuebles.....	86

## RESUMEN

La investigación aborda un aspecto coyuntural en la empresa RAW S.A. que se dedica a prestar servicios inmobiliarios. Radicó en la falta de formalidad y claridad de contabilización acorde a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes de los ingresos procedentes de servicios, lo que incidía en estado de resultados. En Ecuador la incorporación de las NIIF está vigente desde el año 2010 que inició el proceso y en el año 2012 para las Pymes. El objetivo general fue Analizar la incidencia de los ingresos procedentes de clientes en el estado del resultado integral de la empresa. Para cumplir se plantearon tres objetivos específicos, el uno referido a describir los servicios, un segundo que buscó establecer las formas contractuales y el tercero para determinar políticas y procesos de contabilidad. La metodología aplicada fue un estudio de caso, de tipo descriptivo y explicativo, la población investigada estuvo compuesta por siete empleados y funcionarios de la empresa, por tratarse de una población reducida no hubo muestreo sino que se recopiló información del 100 % del universo. Las principales conclusiones fueron: **i)** La empresa realizaba acciones de corretaje y administración inmobiliaria al margen de una relación formal contractual, basándose en acuerdos verbales, pero por aspectos legales y contables, esto debería realizarse formalmente mediante contratos de corretaje y administración inmobiliaria; **ii)** La empresa dispone básicamente de dos servicios generadores de ingresos, el uno es el contrato de corretaje y el segundo es la administración inmobiliaria; y, **iii)** Se determinaron dos procesos contables para los dos servicios, ambos en el contexto de la Norma Internacional de información Financiera para pymes, por ser una empresa pequeña.

**Palabras claves:** Normas Internacionales de Información Financiera, Empresa inmobiliaria, Ingresos de operaciones corrientes

## **ABSTRACT**

The research addresses a cyclical aspect in the company RAW S.A. Which is dedicated to providing real estate services? It was based on the lack of formality and clarity of accounting in accordance with the International Financial Reporting Standards for SMEs of income from services, which had an impact on the income statement. In Ecuador the incorporation of the IFRS is in force since 2010 that started the process and in 2012 for SMEs. The overall objective was to analyze the impact of revenues from customers on the statement of comprehensive income of the company. In order to comply, three specific objectives were set forth: one referring to describing services, a second that sought to establish contractual forms and the third to determine accounting policies and processes. The applied methodology was a case study, descriptive and explanatory, the population was composed of seven employees and employees of the company, because it was a small population was not sampled but collected information from 100% of the universe. The main conclusions were: 1) The company carried out brokerage and real estate management activities outside a formal contractual relationship, based on verbal agreements, but due to legal and accounting aspects, this should be formally executed through brokerage and real estate management contracts; li) The company has basically two income generating services, one is the brokerage contract and the second is the real estate administration; And iii) Two accounting processes were determined for the two services, both in the context of the International Financial Reporting Standard for SMEs, as a small company.

**Key words:** International Financial Reporting Standards, Real Estate Company, Current Income

## **CAPÍTULO I: Diseño de la Investigación**

### **1.1. Introducción**

El inicio del siglo XXI fue acompañado en el mundo empresarial de la discusión, modificación y posterior incorporación a nivel global de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), hecho que mantuvo en expectativa a la comunidad empresarial en general y a los profesionales, los contenidos de carrera y los cambios conceptuales practicados en el mundo de la profesión contable. En el año 2008, la Superintendencia de Compañías del Ecuador emitió la resolución correspondiente en que se estableció el cronograma de transición a este conjunto de normas, hecho que se segmentó en función de tipo y tamaños de empresas.

Las NIIF incorporaron un cambio conceptual en el registro, análisis y presentación de la información contable, que tradicionalmente estuvo en función de los Principios de Contabilidad de General Aceptación, pero estrechamente vinculado a la normativa tributaria de cada país, lo que marcaba esquemas valorativos poco homologables entre países y con dificultad de una lectura comparativa o agregada entre empresas de diferentes países, aspecto sustantivamente necesario en el actual ambiente de una economía global.

En términos de aplicación, el proceso se inició en el año 2010 con las empresas sujetas a la Ley del Mercado de Valores y las de auditoría externa: en el 2011 debieron aplicar todas las empresas con activos totales superiores a cuatro millones de dólares; en el 2012 se incorporaron al esquema la mayoría que corresponden al grupo de pequeña y mediana empresa.

La presente investigación plantea un proceso para formalizar la relación contractual con clientes e incorporarla en el proceso contable de la empresa RAW S.A. conforme lo determinan las NIIF. La empresa analizada tiene sede en Guayaquil, constituida el 8 de agosto del 2004 y dedicada a la prestación de servicios inmobiliarios.

El documento se estructuró en cuatro capítulos, el primero en que se expone el problema, su delimitación, objetivos, tanto el general como específicos, además de la justificación e idea a defender.

El segundo capítulo abordó el marco teórico que se desglosa en antecedentes, marco teórico, conceptual y legal. Como antecedentes se contextualizó el sector terciario en la economía del país y a las empresas de servicios y su participación en el total de empresas. En los aspectos teóricos se realizó un análisis de las teorías sobre empresa, contabilidad, gestión financiera y otros aspectos relacionados.

El capítulo tres presentó el marco metodológico, que comprende el tipo de diseño metodológico, técnicas e instrumentos utilizados, así como una descripción de las características de la población y el análisis de resultados.

El capítulo cuatro incorporó una propuesta en cuanto a políticas, y procedimientos; adicionalmente, se presentaron las conclusiones y recomendaciones, fruto de la investigación.

## **1.2. Tema de investigación**

**Ingresos procedentes de contratos con clientes y su incidencia en el estado de resultado integral.**

## **1.3. Planteamiento del problema de investigación**

La empresa RAW S.A. fue constituida en el año 2004, su actividad económica es la inmobiliaria, que se caracteriza por tener tres líneas de operaciones, una es el corretaje de bienes raíces, una segunda es la administración de inmuebles propios y la tercera es la administración de inmuebles de clientes. La empresa sujeto del análisis se dedica a dos de estas tres actividades, con ciertas particularidades de las que se ocupará este trabajo de investigación y propuesta. La primera es el operar sin ningún tipo de contrato escrito con los clientes y en segundo lugar como resultado del primer factor es que las transacciones son realizadas y registradas sin un soporte

legal y contable que formalice la relación con el cliente, como se detalla a continuación:

La actividad de corretaje se la define como una mediación que se realiza para que dos partes celebren un contrato; para el efecto inmobiliario aplica tanto en el arrendamiento como en compra-venta. En esta línea de servicios la empresa no celebra un contrato con el cliente, sino que se ejecuta en función de un acuerdo verbal, no obstante que la transacción en algunos casos cifras de cuatro dígitos bajos y constituye buena parte de sus ingresos; de la falta de una documentación de la transacción esta no es registrada contablemente y los cobros y pagos realizados muchas veces son al margen del registro contable, lo que disminuye el control interno y la memoria financiera de las transacciones que se realiza.

En la segunda línea de negocios (administración de inmuebles propios) no existe novedad por cuanto no tiene este tipo de activos no corrientes. En la tercera línea de negocios que es la administración de inmuebles de terceros, también es realizado en condiciones de contratación con alto grado de informalidad, pero con una particularidad digna de subrayar como es el largo plazo del trabajo y la integralidad de la administración del bien inmueble, esto repercute en costos ocultos, transacciones no registradas y falta de registros suficientes que permitan un control interno adecuado.

La situación que sucede en la tercera línea de negocios obedece a la relación estrecha entre empresa inmobiliaria y bienes inmuebles administrados que son parcialmente de alguno de los socios, lo que genera una dualidad que en términos formales no se registra por asumirse son la misma persona, pero en el aspecto jurídico son dos personas diferentes, una la natural y la otra la sociedad anónima.

#### **1.4. Formulación del problema de investigación**

¿Cuál será la incidencia de la formalización y contabilización de los ingresos de contratos con clientes en el estado de resultado integral de la empresa RAW S.A.?

#### **1.5. Sistematización del problema de investigación**

- ¿Cuáles son los servicios inmobiliarios y sus características ofrecidos por la empresa analizada a sus clientes?
- ¿Cómo se deberá formalizar la relación inmobiliaria entre RAW S.A., sus accionistas y la propiedad administrada?
- ¿Cuáles serán los cambios que presenten los procesos de contabilidad de la empresa “RAW S.A.” al incorporar una adecuada contabilización de contratos?

## **1.6. Justificación de la investigación**

La justificación de la investigación se la realiza desde la pertinencia de la misma, su relevancia social y por su aplicación práctica. La investigación es pertinente por cuanto busca incorporar una formalidad en las relaciones operativas de la empresa con sus clientes para formalizar la misma y producto que las diferentes transacciones relacionadas a los contratos se registren adecuadamente en el marco de las NIIF.

Como relevancia social, la aplicación de una formalidad plena en la suscripción de contratos de servicios inmobiliarios y las operaciones vinculadas serían registradas y de tal forma existiría la información financiera cabal de las operaciones que se realizan en esta rama de los servicios para conocimiento e información pública publicada por medio de la Superintendencia de Compañías.

En cuanto a aplicación práctica, esta investigación-propuesta generaría instrumentos y metodologías prácticas que pueden incorporarse en la empresa analizada y en otras de similar tamaño y rama de servicios que presenten similares problemas.

## **1.7. Objetivos.**

### **1.7.1 Objetivo general**

Establecer la incidencia de una adecuada formalización y contabilización de los ingresos de contratos con clientes en el estado de resultado integral de la empresa RAW S.A, para el período 2015 - 2017.

### **1.7.2 Objetivos específicos**

- Describir los principales servicios inmobiliarios que ofrece la empresa RAW S.A. y sus características.
- Establecer mecanismos contractuales adecuados para formalizar mediante la relación de negocios entre la empresa y los propietarios de los bienes que administra.
- Determinar las políticas y procesos contables que deberán aplicarse en el nuevo esquema de NIIF y formalidad contractual entre la empresa y sus clientes.

## **1.8. Delimitación de la investigación.**

Campo: Contable

Área: Normativas contables - tributarias

Periodo: 2015-2017.

Empresa: RAW S.A., ubicada en la ciudad de Guayaquil

Tema: Ingresos procedentes de clientes y su incidencia en el estado del resultado integral.

### **1.9. Idea a defender.**

La incorporación de una formalización contractual entre la empresa RAW S.A. y sus clientes generará el soporte legal y financiero que justifique y sustente la movilización de recursos, el posterior registro de los mismos y posterior incidencia en su estado de resultado integral.

## **CAPÍTULO II: Marco teórico**

### **2.1. Antecedentes de la investigación**

Como antecedentes de la investigación se revisaron estudios que incluyen las dos variables de estudio realizados en países similares, en que se presenten conclusiones relevantes que sirvan como referente a la investigación en curso. Se consideraron estudios que involucraron las variables bienes inmuebles y proceso contable en el marco de las NIIF.

#### **2.1.1 Bienes inmuebles y contabilidad**

Bajo las normas actuales de contabilidad, los inmuebles tienen una clasificación contable diferente que estará en función de su destino en cuanto a uso, explotación (arrendamiento), compra-venta o construcción; todo esto reflejará su ubicación en el estado financiero. Para cada tratamiento existe una norma de contabilidad que la conceptualiza y dirige su proceso de contabilización. Para el caso de la inversión inmobiliaria como existencia está la NIC 2, cuando se trata de contratos de construcción se aplicará la NIC 11, en caso de ser un inmovilizado material aplicará la NIC 16, cuando se trate de arrendamiento financiero se guiará con la NIC 17, ante inversiones inmobiliarias se utilizará la NIC 40, en caso de activos no corrientes mantenidos para la venta será útil la NIIF 5.

### **2.1.2 Ingresos de contratos con clientes (KPMG)**

Es un informe técnico de la empresa de consultoría empresarial y auditoría KPMG (2014), es un comentario sobre las NIIF y sobre el reconocimiento de ingresos que difiere significativamente con el utilizado en los Principios de Contabilidad de General Aceptación (PCGA) y tiene como objetivo que los usuarios de los estados financieros entiendan de mejor manera las cifras consignados, para ello los estados financieros tendrán anexos con información complementaria, ya no será necesario solamente un número, sino que el lector podrá tener una información adicional, a la vez que una aproximación valorativa de los bienes al concepto del valor razonable y no histórico como prevaleció en los PCGA.

El reconocimiento de los ingresos por parte de las entidades pasarán por cinco pasos, el primero es la identificación del contrato, seguido del identificar las obligaciones contractuales, en tercer lugar el determinar el precio de la transacción, el cuarto paso será el asignar el precio de la transacción y finalmente el reconocer el ingreso. Según los analistas los principales impactos derivados de la aplicación de reconocimiento del ingreso serán las siguientes (KPMG, 2014, p. 3):

- El reconocimiento del ingreso en un momento determinado o a lo largo de un periodo de tiempo. El aplicar uno u otro procedimiento estará condicionado a los términos contractuales asumidos y aspectos legales.

- Se acelera o difiere el reconocimiento de los ingresos, puede pasar uno u otro escenario, también dependerá de términos contractuales.
- La regulación fiscal puede incidir en esta contabilización de ingresos, como es el caso de pago de impuestos o dividendos.
- Reconsideración de procesos de contratación y ventas. Un análisis de la incidencia de los ingresos en los estados financieros constituye un insumo para retroalimentar el proceso de acordar términos contractuales en transacciones futuras.
- Actualización de sistemas de tecnología de la información. Para una adecuada contabilización de los ingresos puede requerirse registros paralelos.
- Revisión de procesos contables y controles internos, que serán necesarios modificar o incorporar de tal manera que se satisfaga la necesidad de información adicional o procesos colaterales al proceso definido como normal.
- Requerimiento de mayor amplitud de la información a revelar. Las NIIF imponen mayor información en los estados financieros, más allá de una escueta cifra.

### **2.1.3 Buenas prácticas contables en el sector inmobiliario (CLAVE)**

Es un artículo escrito por Alfredo Bustos para la revista inmobiliaria CLAVE (2013), el documento constituye la focalización de los principales problemas de las empresas inmobiliarias y la gestión contable y tributaria, se rescatan las siguientes aportaciones vinculadas con la presente investigación:

- Revalorizaciones: los terrenos que se reciban para proyectos de construcción no son sujeto de revalorización, para ello deben ser contabilizados como inventarios y no como activos no corrientes.
- Manejar un control de ingresos y costos por proyecto o negocio, en este caso si una empresa inmobiliaria administra varios edificios deberá mantener control de costos separados por unidad, de tal forma que sea sencillo la asignación de costos específicos.
- Las NIIF establece que las empresas solamente deberán reconocer sus ingresos por medio del proceso de estimación de avance de obra, para ello se deberá establecer adecuadamente las variables e indicadores de avance, así como el calendario de los mismos. Paralelamente deberá existir el informe real del avance en los mismos términos de tal forma que sea posible, contrastar y registrar contablemente.
- Las nuevas normas de contabilidad establecen criterios diferenciados para las empresas constructoras y las inmobiliarias, para estas últimas el reconocimiento del ingreso se realiza cuando existió la transferencia del

dominio del inmueble, mientras tanto cualquier ingreso deberá ser contabilizado como anticipo de clientes.

#### **2.1.4 Caso práctico sobre la contabilización de los derechos de uso: Entre empresas mercantiles.**

Es un análisis práctico patrocinado por la Universidad de Valencia. El artículo inicia con una definición del objeto como “es el acuerdo por el que una de las partes (cedente) cede un activo a la otra parte (cesionario) para que esta lo pueda utilizar y aprovechar para la obtención de fines determinados”. Es necesario revisar las siguientes condiciones:

- Existe una gran variedad de contratos con diferentes características de cesión de uso, será necesario la revisión de cada condición que incluyen las condiciones contractuales y en función de ello determinar el tipo de contabilización que se deberá aplicar.
- Desde un punto de vista contable en el caso de un contrato de cesión de uso el cedente puede registrarlo de dos formas, una primer considerarlo un alquiler y mantener el activo en su patrimonio, en este caso la totalidad de los importes recibidos se consideran ingresos presentes o futuros. Una segunda opción es considerarlo una venta, implica dar de baja el activo en su patrimonio, la contraprestación es la compensación recibida.

- Tomando el caso anterior desde el punto de vista del cesionario le tocará obrar en forma contraria, según cada caso, el primero considerarlo un alquiler, implica no registrar el activo en el patrimonio y los egresos por ese concepto serán gastos presentes o futuros. La segunda opción es cuando se considera una compra, en este caso se registrará el activo en el patrimonio, los importes abonados.
- La decisión de considerarlo alquiler o transferir el activo dependerá del tiempo de duración de la cesión estipulada en el contrato, si la misma es durante el mayor tiempo de vida del bien, el control lo detenta el cesionario, en este caso deberá registrarse como compra-venta. Si la duración es significativamente inferior al tiempo de vida, el control lo tendrá el cedente por lo que se deberá registrar como arrendamiento operativo. (Gregorio Labatut, 2012, p.1)

### **2.1.5 Ecuador: Principales ajustes al incorporar las Normas Internacionales de Información Financiera**

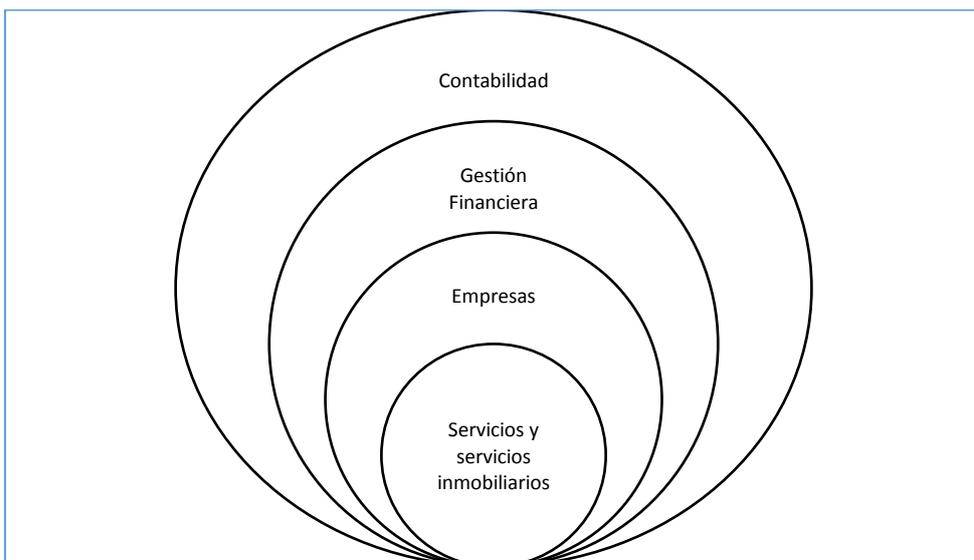
Un artículo de la revista Vistazo resume los principales ajustes realizados por las empresas del Ecuador al incorporar las Normas Internacionales de Información Financiera que fueron los siguientes:

- En un 57 % se aplicó el reconocimiento del valor razonable de sus propiedades;
- El 29 % aplicó el valor razonable de los activos biológicos;

- Un 50 % aplicó obligaciones por beneficios como son la jubilación patronal y despido por desahucio;
- Un 93 % de los casos aplicó el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos;
- Las notas a los estados financieros generó un aumento del volumen de los estados financieros, como resultado de lo extenso del cuerpo normativo de las normas que había que detallar en notas;
- Otros impactos, fueron el control requerido para realizar el seguimiento a las políticas normas.

## 2.2. Bases teóricas

Este acápite se referirá a las bases teóricas sobre la que se realizará el análisis del entorno académico; que para este caso, serán categorías como empresa, contabilidad, gestión financiera y servicios. Conforme al siguiente esquema:



**Figura 1. Esquema del marco teórico**

Elaborado por: Diana Bravo

### 2.2.1 Empresa

El concepto empresa se ha mantenido a lo largo de los años y se refiere a organización, objetivos, recursos productivos, bienes y servicios, talento humano, es uno de los tres agentes de la economía, a continuación una definición.

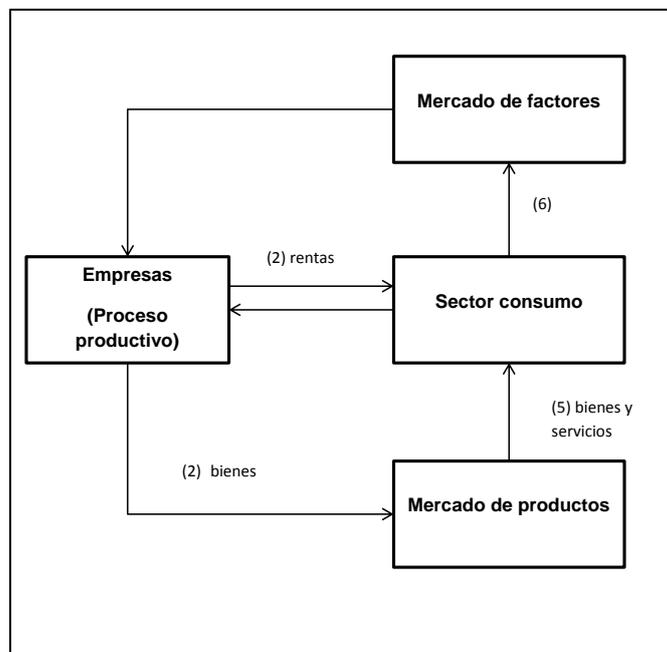
“Empresa es aquella entidad formada con un capital social y que parte del propio trabajo de su promotor o promotores, puede contratar a un determinado número de trabajadores. Su propósito lucrativo se traduce en actividades industriales y mercantiles, o la prestación de servicios” (Pallares, 2011, p. 37).

La profundización conceptual proviene de un análisis desde diferentes enfoques, uno de ellos es el sistémico donde “La empresa es un sistema en el que se combinan los diferentes factores en cantidades determinadas en función de fines para la producción de bienes y servicios y alcanzar objetivos previamente definidos” (Lopez-Jurado, Gracia, Yagüez, Merigó, & Navarro, 2011, p. 13-14).

La concepción de la empresa como sistema es por ser un conjunto de factores entre ellos los de producción, de marketing, financieros; todo esto requiere ser coordinados; para ello, la administración empresarial se encarga de planificar, organizar, controlar y asumir la toma de decisiones.

La empresa es el resultado de una economía excedentaria, cuando surge una especialización del trabajo y es una respuesta a la existencia en la economía de costos de mercado; por cuanto en términos simplistas si alguien necesita un bien o servicio podría adquirir cada uno de los factores necesarios y producirse lo cual no siempre será eficiente por cuanto los costos de una producción individual serían supremamente superior si la producción estuviera concentrada en un solo ente que en este caso es la empresa.

También se hace mención a los fines y objetivos que tiene como entidad y pueden ser financieros en caso de tratarse de empresa con fines de lucro o sociales cuando se trata de entidades sin fines de lucro que técnicamente también son empresas. Para esto, es que aglutina los diferentes factores y su coordinación.



**Figura 2. La empresa en la economía de mercado**

Nota: Lopez-Jurado, Gracia, Yagüez, Merigó, & Navarro, 2011, Fundamentos de economía de la empresa, p. 16

Como se indicó la empresa es uno de los tres agentes de la economía, en economías capitalistas, asume el proceso productivo, para esto demanda recursos del mercado de factores, genera rentas para el consumo y así mismo se nutre de ingresos del consumo. Genera bienes y servicios que van al mercado de productos, mismos que son consumidos y genera recursos que van al mercado de factores, mismos que regresa al sector empresarial.

En la economía de mercado la empresa asume funciones de organizar, coordinar y dirigir el proceso de producción, considerando las diferentes regulaciones existentes y su producción estará en función de la demanda del mercado. En segundo lugar asume y reduce costos del mercado y de información al centralizar la producción. En tercer lugar asume riesgos inherentes a la actividad económica en la que está inmersa y en cuarto lugar desarrollo el sistema económico por medio de la creación de riqueza y empleo, todo esto es parte constitutiva del Producto Interno Bruto (Lopez-Jurado, Gracia, Yagüez, Merigó, & Navarro, 2011, p. 16).

Para todo esto, la empresa cuenta con elementos que son los factores pasivos o los bienes económicos y los activos que es el talento humano y la organización. Los factores pasivos son el capital financiero, técnico, tangible e intangible. Los factores activos son el talento humano, en la forma de directivos, trabajadores y administradores y constituyen el elemento transformador del factor pasivo. Y el tercer factor es la organización que se definen como el conjunto de relaciones de autoridad, poder coordinación, jerarquía y comunicación.

**Enfoque de la empresa como un conjunto de contratos:** Es una forma de entender el proceso contable de la empresa que es un conjunto de contratos con los administradores, accionistas, gobierno, acreedores, empleados, clientes, vendedores y auditores. Estos contratos pueden ser explícitos o implícitos y cada uno de ellos generan derechos y obligaciones empresa-agente, a continuación un esquema de la relación empresa-agentes (tabla 2):

**Tabla 1. La empresa y su relación contractual con agentes**

<b>Tipo de agente</b>	<b>Contribución</b>	<b>Derechos</b>
Accionista	Capital en acciones o participaciones	Dividendos y valor residual
Administrador	Habilidades de gestión	Salario, bonificaciones o prestaciones
Empleado	Habilidades operativas o administrativas	Salario, sueldos y prestaciones
Vendedor	Bienes y servicios	Efectivo
Cliente	Efectivo	Bienes y servicios
Prestamista-acreedor	Recursos financieros	Intereses capital principal
Gobierno	Bienes públicos y servicios	Impuestos
Auditor	Servicios	Honorarios

Nota: Sunder, S, 2005, Teoría de la contabilidad y el control, Bogotá: UNC, p. 41.

**Clasificación de las empresas:** Una clasificación obedece al interés del clasificador y puede tener diferentes enfoques, en este caso las empresas asumen un conjunto amplio de clasificación, algunos casos se ponen a consideración: **i)** por su tamaño, en micro empresa, pequeña empresa, mediana

empresa y gran empresa; **ii)** por la actividad económica, en agropecuarias, mineras, industriales, comercio y servicios; **iii)** según la fuente de capital en públicas, privadas y mixtas; **iv)** según el ámbito de actuación en locales, regionales, nacionales, multinacionales, transnacionales, mundial; **v)** según su forma jurídica en sociedades anónimas, en comándita por acciones, de responsabilidad limitada, cooperativas, sin fines de lucro.

### **2.2.2 Gestión Financiera**

El sistema financiero es una de las tradicionales áreas funcionales de la gestión, hallada en cualquier organización, son de su competencia los análisis, decisiones y acciones relacionadas con los medios financieros necesarios a la actividad de dicha organización. Así, la función financiera integra todas las tareas relacionadas con el logro, utilización y control de recursos financieros (Nunes ,2013, p. 15).

La gestión financiera es el área que impulsa toda la empresa desde ella se gestiona la inversión, financiamiento, información económico-financiera, su preocupación central es la rentabilidad y el riesgo, por tanto todo lo que ocurre en la empresa impactan en estas dos variables directivas.

El área financiera tiene como funciones las siguientes: “**i)** apoyar el crecimiento rentable; **ii)** evaluar las inversiones; **iii)** financiar las actividades y el crecimiento; **iv)** gestionar prudentemente el riesgo; **v)** asegurar solvencia y liquidez; **vi)** gestionar procesos administrativos; y **vii)** suministrar información económica y financiera” (Pérez & Veiga, 2015, pp. 25-26).

### **2.2.3 Contabilidad**

La contabilidad es uno de los instrumentos de la gestión financiera relacionada con el control interno y con la generación de información documentada de las operaciones de la empresa, sus definiciones también se realiza desde diferentes enfoques como los que a continuación se presentan:

Es la ciencia que estudia el patrimonio y las variaciones que en él se producen, tiene como objeto su medición adecuada en sus diversos aspectos desde su participación (vertical), dinámica entre periodos (horizontal) y desde la perspectiva económica como la financiera (Rey, 2011, p. 4).

Desde un punto de vista estrictamente financiero, la contabilidad tiene un rol de medidor centrado en el patrimonio y los cambios que ahí se producen, en concordancia con la razón de ser de la empresa que es el fin de lucro.

Desde el enfoque del registro es el conjunto de postulados teóricos de validez práctica comprobada para el registro, clasificación y síntesis racional de los hechos y actos de carácter económico y financiero que afectan a las personas físicas (naturales) y a las jurídicas, con el objeto de informar en términos monetarios sobre el estado de un patrimonio a una fecha determinada y de la evolución experimentada por el mismo durante un periodo (Chapman, citado en Godoy. 2006, p. 12).

El enfoque del registro es la base para el cometido de la medición, para ello se requiere información registrada de manera metódica y sujeta a la normativa establecida en las NIIF.

Desde el enfoque de la información, la contabilidad es un elemento del sistema de informaciones de una empresa que proporciona datos sobre su patrimonio y la evolución del mismo destinado a facilitar las decisiones de los administradores de la empresa y de los terceros que interactúan con ella en cuanto se refiere a su relación actual o potencial con la misma. El mismo autor la definió como una disciplina que, mediante un registro ordenado de las operaciones comerciales, permite extraer informaciones tendientes a demostrar la verdadera situación de una Empresa y a orientar su futuro (Godoy, 2006, pág. 12).

Como lo mencionan las diversas teorías sobre contabilidad esta se encarga del registro, control, clasificación y análisis de las transacciones realizadas por una empresa u organización en general. Constituye un sistema de información histórica de las entidades.

**Funciones de la contabilidad en el funcionamiento de la empresa:** “El funcionamiento de la empresa está determinada por la generación de información financiera para el consumo de los diferentes agentes, y se identifican cinco funciones” (Sunder, 2005, p. 47):

- Mide las contribuciones de cada uno de los agentes al fondo común de recursos de la empresa;

- Determina y liquida la relación contractual de cada agente con la empresa;
- Genera información para los agentes sobre el nivel de cumplimiento de los otros agentes con las obligaciones contractuales;
- Contribuye a mantener un mercado líquido para las participaciones contractuales y para financiar factores de producción, de tal forma que el eventual retiro de un agente no constituya un peligro de cierre para la empresa;
- Provee una base común de información verificada que sirve a los participantes y facilita negociación y formalización de contratos.

**Plan de cuentas:** En contabilidad, el plan de cuentas consiste en una guía de política contable para la asignación de cuentas debidamente categorizadas y clasificadas a los diferentes eventos económicos suscitados; para una formalidad del instrumento debe contar de cinco partes que son:

- Marco conceptual de la empresa y su contabilidad;
- Normas para el registro y valoración;
- Presenta un conjunto de reglas relativas a la elaboración de las cuentas anuales y su formulación;

- “Cuadro de cuentas, presenta los grupos, subgrupos y cuentas necesarias desde las cuentas de activo, pasivo, patrimonio y resultados”, (Paraninfo, 2011, p.1).

**Ciclo y proceso contable:** Se entiende se entiende el conjunto de procesos y actividades que demanda para las empresas la producción de sus estados financieros en un periodo determinado; las actividades correspondientes a un ciclo contable corresponden a dos fases claramente definidos, como a continuación se detalla:

- Durante el periodo
  - Registrar diariamente las transacciones originadas por la empresa como resultado de su gestión;
  - Analizar los datos ingresados y asignarlos a cuentas de mayor;
  - Realizar un permanente análisis de las cuentas de mayor, así como las respectivas conciliaciones con la situación real de los rubros controlados;
- Final del periodo
  - Ajustar cada una de las cuentas, mediante asientos de ajuste;
  - Registrar asientos de cierre de cuentas de resultados,
  - Preparar los diferentes productos de información financiera.  
(Horngren, Harrinson, & Smith, Contabilidad, 2003, pp. 126-127),

**Estados financieros:** Los estados financieros son una representación estructurada de la situación financiera y desempeño de la entidad, su objetivo es informar sobre la gestión, resultados, destino de inversiones, activos líquidos, entre otros.

De acuerdo a la NIC 7 (Edi-Ábaco, 2013), los estados financieros que se deberán presentar periódicamente son los siguientes:

- Estado de situación;
- Estado de resultados;
- Estado de cambios en el patrimonio neto, distintos de los procedentes de las transacciones con los propietarios que actúan como tales:
- Estado de flujo de efectivo; y
- Notas, comprendiendo un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

La incorporación de las NIIF en los estados financieros constituyen un cambio de fondo en las políticas contables, por ello los cambios que produce en la formulación de los estados financieros, (Estupiñán, 2008, p.4) son los siguientes:

- Análisis de las nueve características generales de los estados financieros: **i)** presentación razonable; **ii)** cumplimiento; **iii)** empresa en

marcha; **iv)** base del devengo o contabilidad por causación; **v)** materialidad o relevancia; **vi)** compensación; **vii)** periodo de reportes; **viii)** información comparativa; y **ix)** consistencia o uniformidad.

- Estudio de riesgos cualitativos y cuantitativos que podrían afectar a la empresa en la formulación de los estados financieros.
- Estudio de la finalidad, presentación, partes de los estados financieros en cuanto a situación financiera y desempeño tales como el de flujo de efectivo.
- Estudio de relaciones sobre políticas contables, factores claves de incertidumbres en estimaciones y otra información relevante.

**Costos:** Es una de las áreas de la contabilidad y de relevancia fundamental en la gestión por cuanto determina los márgenes de rentabilidad que la empresa obtiene en la producción de bienes y servicios. “Se entiende por costo la medida y valoración del consumo en términos de insumos, trabajo y gastos de fabricación realizados o previstos por la aplicación racional de los factores para la obtención de un producto, trabajo o servicio” (Rocafort & Ferrer, 2010, p. 10). En esta definición se involucran términos como medición y valoración, mismos que implican el conocer la cuantificación de insumos que requieren un producto o un proceso y su respectivo costo; de tal forma que pueda existir una valoración unitaria y tomar decisiones de precios o nuevas estrategias en el costo.

**Contabilidad de costos:** “Es una técnica de medición y análisis del resultado interno de la actividad empresarial; su objetivo principal es ser una herramienta útil para el proceso de toma de decisiones” (Rocafort & Ferrer, 2010, p. 11). La contabilidad de costos es una parte de la general que como subsistema de información presenta de manera detallada los costos de producción, sean estos de procesos, de actividades, de productos o servicios, según se categorice el control.

#### **2.2.4 Teoría sobre los servicios**

Cuando se refiere el término servicios se piensa en una prestación que se lo consume mas no es tangible, a diferencia de los bienes que sí lo son. Esta es una gran particularidad de las empresas de servicios que es un sector terciario de la economía y que abarca un amplio conjunto de actividades tales como diseño, consultoría profesional, de salud, de educación, financieros, de franquicias, y otros; el servicio no se lo puede ver directamente pero se lo aprecia mediante la satisfacción de la necesidad, aunque puede ser algo subjetivo, su calidad no es independiente sino que está en función de la expectativa, información y conocimiento del cliente, además de lo ofertado por el prestador.

Los servicios tienen un conjunto de características que se requiere tener en cuenta para todo lo que se le relaciona; más aún para los procesos contables, tal como lo describe Idelfonso (2005) son las siguientes:

- Intangibilidad de la prestación;
- Servicios sin forma: es concomitante a su condición de intangibilidad, carecen de forma física;
- Simultaneidad entre producción y el consumo, por ejemplo los servicios de educación;
- Participación del cliente en el proceso de producción; el mismo servicio puede ser diferente en función del paciente, por ejemplo los servicios de salud.
- Imposibilidad de acumular el servicio (sin inventario);
- Creación y percepción de valor según expectativas, información, experiencia y conocimiento de productor y consumidor;
- Dificultad de un control cuantitativo.

Actualmente, uno de las señales de las economías desarrolladas es que su estructura productiva tiende a la tercerización (relevancia del sector terciario en la economía), esto es que el subsector de comercio y servicios tiende a ser hegemónico por sobre la manufactura que antes era considerado el ícono del desarrollo. Entre las contribuciones y características que los servicios realizan, se citan las siguientes (Grande, 2005, pp. 17-22):

- El consumidor valora ampliamente los servicios.
- El valor agregado por las empresas de servicios es igualo superior al valor agregado por fabricante de bienes.
- El sector servicios es intensivo en capital como el sector de bienes y algunos sectores de servicios tienen un alto impacto tecnológico.

- El sector servicios tiende a la concentración tanto como la industria, las empresas de servicios propenden a crecer en gran escala para tener mayor poder en compras.
- El sector servicios genera incrementos de productividad altos y de esta manera mantener un crecimiento real y permanente de la renta per cápita.
- La estructura empresarial es de acuerdo a sus objetivos, por ello las empresas dedicadas a servicios presentan significativas diferencias en su estructura que las empresas comerciales.

### 2.2.5 Servicios de gestión inmobiliaria

Para iniciar con el tema, se iniciará con la siguiente definición “Son los realizados por una persona natural o jurídica que en nombre propio o ajeno lleva a cabo una intermediación entre demandantes de negocios inmobiliarios y oferentes” (Díaz, 2016, p. 2).

La definición arriba inserta incorpora dos tipos de posibles ejecutores como son las personas naturales o jurídicos, y el concepto de negocios inmobiliarios que puede involucrar varios tipos como son: **i)** venta, **ii)** arrendamiento, **iii)** permuta, **iv)** comodato o préstamo de uso, y **v)** donación.

Otro elemento que incorpora la definición es “en nombre propio o ajeno”; es propio cuando la negociación se realiza sobre un activo inmobiliario cuya propiedad es del ejecutor inmobiliario a cargo de la negociación. Es ajeno

cuando se realiza como comisionista para el activo inmobiliario de un cliente y la gestión se la realiza por mandato de este.

## **2.3. Marco legal**

El marco legal del tema de investigación es primeramente la Ley de Régimen Tributario Interno, misma que establece la obligación de las sociedades de llevar contabilidad y el otro conjunto normativo es de las Normas Internacionales de Información Financiera, a continuación una descripción de los puntos más relevantes de ambas.

### **2.3.1 Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno**

Esta Ley contiene un conjunto de mandatos para la presenta propuesta, tales como:

- Obligatoriedad de llevar contabilidad para las personas jurídicas y para personas naturales que cumplan unos criterios mínimos de ingresos;
- Determinación de ingresos de fuente ecuatoriana;
- Egresos y deducciones al ingreso;
- Determinación de base imponible;
- Impuesto al Valor Agregado (IVA);
- Impuesto a Consumos Especiales (ICE)

- Retenciones a la fuente.

Esta Ley es la principal para las sociedades y personas naturales como sujetos pasivos tributarios, establece la obligación de llevar contabilidad, los principales impuestos directos e indirectos existentes así como un conjunto de procedimiento para su determinación, declaración y pago.

### **2.3.2 Ley de Compañías**

Esta ley estableció la obligatoriedad de los administradores de las empresas controladas por la Superintendencia de Compañías, Seguros y Valores, el presentar los respectivos estados financieros integrales en un plazo hasta tres meses luego del cierre del ejercicio económico anual.

Según fue establecido en el artículo 294, donde se dio competencia al Superintendente de Compañías, para que ese pueda determinar instrumento normativo institucional el esquema, tipo, principios y reglamentación contable de aplicación obligatoria en la elaboración de la información financiera a ser elaborada por las compañías del Ecuador.

### **2.3.3 Normas Internacionales de Información Financiera**

Las Normas Internacionales de Información Financiera es el conjunto de reglas que actualmente gobierna el campo de la contabilidad en cuanto a

principios, sustituye a los Principios de Contabilidad de General Aceptación, a continuación una definición de las mismas.

Las Normas Internacionales de Información Financiera constituyen un conjunto único de normas de global aceptación, comprensibles y de alta calidad basadas en principios articulados; su fin superior es que la información contenida en estados financieros sea comparable y transparente que guíe a los usuarios de la información financiera como inversionistas, acreedores y otros en sus decisiones (IFRS, 2015).

La esencia de las normas es estar basadas en principios globales de la empresa y la gestión, a diferencia de la práctica contable existente que está orientada a las transacciones e influenciada por la normativa particular de los países, sobre todo en lo correspondiente a aspectos tributarios, donde la contabilidad busca solamente rendir cuentas a la autoridad tributaria, antes que a los accionistas o accionistas de la empresa.

**Tipos de Normas Internacionales de Información Financiera:** Existen dos tipos de normas, una son las normas plenas y las normas para pequeñas y medianas empresas; el elemento de aplicación es el grado de información pública u obligación de rendición de cuentas al público por parte de la empresa genera, independiente de su tamaño (IFRS, 2015), como a continuación se detalla:

- **Normas internacionales de información financiera plenas:** Aplican para empresas cuyos mecanismos de captación de recursos financieros

se negocian en mercados públicos, como son las bolsas de valores locales, extranjeras o similares, o están en proceso de emitir tales instrumentos. Otro factor es que uno de sus negocios primarios tienen activos con capacidad fiduciaria para un grupo amplio de agentes externos, como son las entidades financieras, de seguros, intermediarios de bolsa, fondos y bancos de inversión. Para aplicar este tipo de IFRS debe aplicar uno de los dos principios.

- **Normas internacionales de información financiera para pequeñas y medianas empresas:** cuando las entidades no satisfacen ninguna de las características mencionadas por las normas plenas se considera una pequeña y mediana empresa.

#### **Principios de las Normas Internacionales de Información Financiera:**

Este sistema basado en principios, tiene como principales cambios los siguientes:

- **La esencia financiera está sobre la forma legal:** Independiente de la normativa imperante en un país se registra contablemente la esencia financiera, lo que implica homogeneidad de los sistemas financieros en el mundo, por cuanto la esencia financiera es global, mientras que las formas legales pueden ser heterogéneas (Mantilla, 2006, p. 57).

- **Se contabilizan también eventos y condiciones, no solo las transacciones:** Se contabiliza instrumentos financieros, contratos de leasing, combinaciones de negocios, activos intangibles, ingresos ordinarios y otros; el registro se lo realiza sobre la base de la naturaleza contractual y no con base en las transacciones asociadas (Mantilla, 2006, p.57).
- **El énfasis no está en el registro:** A diferencia del concepto imperante en que el proceso contable es igual al registro documental, bajo las NIIF adquiere una dimensión de reconocimiento, medición, presentación y revelación (Mantilla, 2006, p. 57).

#### **2.3.4 Incorporación de NIIF en Ecuador**

En Ecuador, el requerimiento de incorporación de las normas se estableció mediante la Resolución de la Superintendencia de Compañías Número 06-Q-ICI-004, del 21 de agosto del año 2006; que estableció que a partir del 1 de enero del año 2009 fue de aplicación obligatoria en las entidades obligadas a llevar contabilidad en el país.

Posteriormente, se emitió una resolución institucional mediante la cual se calendarizó el proceso que iniciaría en el año 2010 con la incorporación de las empresas constituidas bajo la Ley del Mercado de Valores y para las de auditoría externa. En el año 2011 rigió para las empresas cuyos activos fueran

superiores a cuatro millones de dólares y en el año 2012 para las empresas con activos inferiores a cuatro millones que constituían alrededor del 95 % del total del universo de empresas controladas por la Superintendencia de Compañías. Se esperaba que al año 2013 estuviera aplicada las NIIF en Ecuador. Las Normas vigentes al año 2016 son las siguientes:

**Tabla 2. Normas Internacionales de Información Financiera y Normas Internacionales de Contabilidad vigentes en Ecuador**

No.	Descripción	Última enmienda	Vigencia última enmienda
NIIF 1	IFRS 1 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera	Mayo 2012	Enero 2013
NIIF 2	IFRS 2 Pagos Basados en Acciones	Diciembre 2013	Julio 2014
NIIF 3	IFRS 3 Combinaciones de Negocios	Diciembre 2013	Julio 2014
NIIF 4	IFRS 4 Contratos de Seguro	Junio 2005	Ene-2006
NIIF 5	IFRS 5 Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas	Septiembre 2014	Ene-2016
NIIF 6	IFRS 6 Exploración y Evaluación de Recursos Minerales	Jun-2005	Ene-2006
NIIF 7	IFRS 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar	Septiembre 2014	Enero 2016 Enero 2018
NIIF 8	IFRS 8 Segmentos de Operación	Diciembre 2013	Julio 2014
NIIF 9	IFRS 9 Instrumentos Financieros	Noviembre 2013	Enero 2018
NIIF 10	IFRS 10 Estados Financieros Consolidados	Septiembre 2014	Enero 2016
NIIF 11	IFRS 11 Acuerdos conjuntos	Mayo 2014	Enero 2016
NIIF 12	IFRS 12 Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades	Diciembre 2014	Enero 2016
NIIF 13	IFRS 13 Medición del Valor Razonable	Diciembre 2013	Julio 2014
NIIF 14	IFRS 14 Cuentas de diferimientos de actividades reguladas	Enero 2014	Enero 2016

Nota: JEZL Auditores, 2016, recuperado el 15 de mayo del 2016 de [http://www.jezl-auditores.com/index.php?option=com\\_content&view=article&id=57%3AAniif-en-ecuador&catid=45%3Aniffs&Itemid=1](http://www.jezl-auditores.com/index.php?option=com_content&view=article&id=57%3AAniif-en-ecuador&catid=45%3Aniffs&Itemid=1)

A continuación un resumen técnico de cada una de las normas internacionales de información financiera:

**Norma Internacional 1:** Su objetivo es el asegurar que los primeros estados financieros conforme a las normas de una entidad, así como sus informes financieros intermedios contengan información de alta calidad en términos de transparencia para los usuarios, comparabilidad con otros periodos, suministre un punto de partida adecuado para la contabilización de las nuevas Normas Internacionales de Información Financiera, la relación costo beneficio de la implementación de las normas sea positivo.

**Norma Internacional 2, pagos basados en acciones:** Esta Norma busca especificar la información financiera que incluirá la entidad cuando se lleve a cabo transacciones con pagos basados en acciones, la entidad debe reflejar en el resultado del periodo y en su posición financiera, los efectos de transacciones por este concepto, incluyendo gastos asociados a transacciones en que se conceden opción sobre acciones a los empleados.

**Norma Internacional 3, combinaciones de negocios:** Su objetivo será mejorar la relevancia, la fiabilidad y la comparabilidad de la información sobre las combinaciones de negocios y sus efectos, que alguna entidad informante proporciona a través de sus estados financieros. Se llevará a cabo mediante el establecimiento de principios y requerimientos sobre la forma en que una adquirente reconoce y mide en sus estados financieros los activos identificables adquiridos, pasivos asumidos y participaciones no controladoras en la entidad adquirida. Reconocerá también y medirá la plusvalía adquirida en

la combinación de negocios o ganancias procedentes de una compra en condiciones altamente ventajosas. Determinará la información relevante que permitirá que los usuarios de los estados financieros evalúen la naturaleza y estados financieros de la combinación de negocios.

**Norma Internacional 4, Contratos de seguros:** El objetivo es especificar la información financiera que debe ofrecer, sobre los contratos de seguro, la entidad emisora de dichos contratos denominada aseguradora, hasta que el Consejo complete la segunda fase de su proyecto sobre contratos de seguro. En particular, esta NIIF requiere: (a) Realizar mejoras limitadas en la contabilización de los contratos de seguro por parte de las aseguradoras. (b) Revelar información que identifique y explique los montos de los contratos de seguro en los estados financieros de la aseguradora, y que ayude a los usuarios de dichos estados a comprenderlos en tanto montos, cronogramas e incertidumbre de los flujos de efectivo futuros procedentes de los citados contratos.

**Norma Internacional 5, Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas:** Su objetivo es especificar el tratamiento contable de los activos mantenidos para la venta, así como su presentación e información a revelar sobre las operaciones discontinuadas.

En particular, esta Norma requiere que: (a) Los activos que cumplan los requisitos para ser clasificados como mantenidos para la venta, deberán valorarse al menor valor entre su importe en libros y su valor razonable menos los costos de venta, así como se suspenda la depreciación de dichos activos; (b) Especifica que un activo clasificado para la venta, así como los activos y pasivos incluidos dentro de un grupo de activos para su disposición clasificado como para la venta, se presentan separadamente en el estado de situación financiera; y (c) Los resultados de la operación discontinuada serán mostrados separadamente en el estado de resultado integral.

**Norma Internacional 6, Exploración y Evaluación de Recursos Minerales:**

Su objetivo es especificar la información financiera relativa a la exploración y evaluación de recursos minerales. Los activos para exploración y evaluación son los desembolsos relacionados con la exploración y evaluación reconocidos como activos según la política contable de la entidad.

**Norma Internacional 7, Instrumentos financieros, información a revelar:**

Su objetivo es requerir a las entidades que, en sus estados financieros, revelen información que permita a los usuarios evaluar: (a) la importancia de los instrumentos financieros en la situación financiera y en el rendimiento de la entidad; y (b) la naturaleza y alcance de los riesgos procedentes de los instrumentos financieros a los que la entidad se haya expuesto durante el periodo y al final del mismo sobre el que se informa, así como la forma de

asumir dichos riesgos. La información a revelar cualitativa describe los objetivos, las políticas y los procesos de la gerencia para la gestión de dicha incertidumbre. La información cuantitativa a revelar da información sobre la medida en que la entidad está expuesta al contingente.

**Norma Internacional 8, Segmentos de operación:** El Principio básico de una entidad es permitir que los usuarios de sus estados financieros evalúen la naturaleza y los efectos financieros de las actividades de negocio que desarrolla y los entornos económicos en los que opera. Esta NIIF se aplicará a: (a) los estados financieros separados o individuales de una entidad, cuyos resultados de deuda o patrimonio se negocien en mercados públicos, que registre sus estados financieros para cotización de mercado de valores. (b) los estados financieros consolidados de un grupo con una entidad controladora en iguales condiciones que el literal a.

**Norma Internacional 9, instrumentos financieros:** establece los requerimientos para la clasificación y medición de los activos financieros y pasivos financieros, incluyendo algunos contratos combinados.

**Norma Internacional 10, estados financieros consolidados:** Su objetivo es establecer los principios para la presentación y preparación de estados financieros consolidados cuando una entidad controla una o más entidades distintas.

**Norma Internacional 11, Acuerdos conjuntos:** Su objetivo es establecer los principios para la presentación de información financiera por parte de entidades que tengan una participación en acuerdos que son controlados conjuntamente (es decir acuerdos conjuntos). La Norma requiere que una parte de un acuerdo conjunto determina el tipo de acuerdo en el que está involucrada mediante la evaluación de sus derechos y obligaciones surgidos por el contrato.

**Norma Internacional 12, Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades:** El objetivo de esta Norma es requerir que una entidad revele información que permita a los usuarios de sus estados financieros evaluar: (a) la naturaleza de sus participaciones en otras empresas y riesgos asociados, y (b) los efectos de esas participaciones en su situación financiera, rendimiento financiero y flujos de fondos.

**Norma Internacional 13, medición del valor razonable:** Esta Norma definirá el valor razonable, establece un marco para la medición del valor razonable, requiere información a revelar sobre mediciones del valor razonable.

**Norma Internacional 14, Cuentas de diferimientos de actividades reguladas:** Su objetivo es mejorar la comparabilidad de la información financiera de entidades que se dedican a actividades de tarifas reguladas. Es una norma de carácter interino.

Adicionalmente, existen dos normas internacionales de información financiera que son de reciente aprobación internacional y que para Ecuador entrarán en vigencia en el 2018 y 2019, estas son la 15 que corresponde a ingresos por contratos de clientes y la 16 por arrendamiento y sustituirá.

**Tabla 3. Ecuador: Normas Internacionales de Información Financiera emitidas y aun no son de aplicación obligatoria**

<b>NIIF</b>	<b>Descripción</b>	<b>Últ. enmienda</b>	<b>Vigencia últ. enmienda</b>
NIIF 15	IFRS 15: Ingresos de contratos con clientes. Substituirá a NIC 11, NIC 18 CINIIF 31, 15, 18 y SIC 31	Mayo 2014	Enero 2018
NIIF 16	IFRS 16: Arrendamientos. Substituirá a NIC 17; Puede optarse por una aplicación temprana, pero, sólo si también se aplica la NIIF 15.	Enero 2016	Enero 2019

Nota: EZL Auditores, 2016, recuperado el 15 de mayo del 2016 de [http://www.jezl-auditores.com/index.php?option=com\\_content&view=article&id=57%3Aniif-en-ecuador&catid=45%3Aniifs&Itemid=1avo](http://www.jezl-auditores.com/index.php?option=com_content&view=article&id=57%3Aniif-en-ecuador&catid=45%3Aniifs&Itemid=1avo)

**Norma Internacional de Información Financiera 15, ingresos procedentes de contratos con clientes:** Establece un nuevo modelo de reconocimiento de ingresos derivados de contratos con clientes, presenta de manera integrada todos los requerimientos aplicables y sustituirá a las normas actuales de reconocimiento de ingresos.

**Norma Internacional de Información Financiera 16, propiedades planta y equipo:** Su objetivo es prescribir el tratamiento contable de propiedades, planta y equipo, de forma que los usuarios de la información financiera puedan

conocer acerca de la inversión que la entidad tiene en sus propiedades, planta y equipo, así como los cambios que se hayan producido en dicha inversión.

Los principales problemas que presenta el reconocimiento contable de propiedades, planta y equipo son la contabilización, la determinación de su importe en libros y los cargos por depreciación y pérdidas por deterioro que deben reconocerse con relación a los mismos.

**Norma Internacional de Información Financiera 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes”:** De acuerdo a la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad, la Norma 15 estableció el nuevo modelo de reconocimiento de ingresos derivados de contratos con clientes. Esta norma presenta de forma integrada todos los requerimientos aplicables y sustituirá a las normas actuales de reconocimiento de ingresos, como son las Normas Internacionales de Contabilidad 18 Ingresos de actividades ordinarias y la Norma Internacional de Contabilidad 11 Contratos de construcción, así como otras interpretaciones relacionadas por parte del Comité de Interpretación de las Normas Internacionales de Contabilidad relacionadas.

El principio fundamental del modelo es el cumplimiento de las obligaciones de desempeño ante los clientes. La norma 15 estructura este principio a través de cinco pasos que se desarrollan de forma muy extensa y

detallada en la norma (IFRS, 2015). Los pasos para su implementación son los siguientes:

- Identificar el contrato con el cliente, estos pueden ser escritos o verbales, y las partes lo aprobaron de acuerdo a las prácticas imperantes y el contrato tiene sustancia comercial, que implica que el riesgo de flujos futuros varíen como resultado del mismo.
- Identificar las obligaciones separadas del contrato;
- Determinar precio de la transacción;
- Distribuir precio de la transacción en las obligaciones incluidas en el contrato;
- Contabilizar los ingresos a medida que la empresa satisface las obligaciones.

### **Módulo 23: Ingresos de actividades ordinarias**

**Principios generales para la medición:** Se deberán medir al valor razonable de la contraprestación, este tendrá en cuenta los descuentos de cualquier tipo sea por descuentos comerciales, pronto pago, rebajas por volumen u otros. En transacciones a crédito el valor razonable será el valor actual de los cobros futuros determinados, para ello se utilizará una tasa de descuento de mercado. Se utilizará el método de interés efectivo.

**Principios generales para el reconocimiento:** Para el reconocimiento se incorporará una partida adecuada a la definición del ingreso en el estado de resultado integral o el estado de resultados, en caso de utilizar el método del doble estado de resultados. De acuerdo a los siguientes criterios:

- Alta probabilidad que la entidad obtenga algún beneficio económico futuro asociado con la partida.
- Fiabilidad en la medición del importe de ingresos de actividades ordinarias.
- 

Las Normas Internacionales de Información Financiera proporcionan una guía para reconocer las siguientes categorías:

- Venta de bienes
- Prestación de servicios
- Contratos de construcción
- Intereses, regalías y dividendos,
- Identificación de la transacción,

A continuación un detalle de ejemplos de los ingresos de actividades ordinarias:

**Ejercicio 45, de grados de terminación en un contrato de construcción:** Un contratista del área de la construcción suscribió un contrato de precio fijo por valor de 100.000 u.m. el objetivo es la construcción de un edificio. Sus estimaciones de costos ascienden a 60.000 u.m. El tiempo hasta terminar el proyecto se estima en dos años. Al finalizar el primer año se cierra con los siguientes saldos:

- Los gastos del contrato ascienden a 20.000 u.m. adicionalmente, tiene un inventario de 2.000 u.m. en cemento que está almacenado fuera de obra.
- El fiscalizador de obra concluye que el grado de avance fue del 28 %.
- El avance consiste en despeje de área (10 %), colocación de cimientos (5 %), construcción de paredes (14 %).
- El contratista determina el grado de avance está en función de los costos proporcionales incurridos que son de 20.000 u.m. menos 2.000 u.m (inventarios) dividido para costo total de obra 60.000 u.m. igual al 30 %.
- Para este contratista la recuperación de los costos incurridos tendrán baja probabilidad de recuperación cuando:
  - La validez de los costos esté cuestionada,
  - Terminar la obra esté sujeta a una sentencia de tipo judicial o legislativo,

- En el proyecto estén implicadas propiedades condicionadas a expropiarse o anularse,
- El cliente tiene restricciones para asumir obligaciones,
- Incapacidad de cumplimiento del contrato del contratista.

**Ejemplo 51, resultado de avance no puede calcularse con precisión:** Un contratista pacta un contrato a precio fijo por 100.000 u.m. el objetivo es la construcción de un edificio con un diseño novedoso, materiales no utilizados anteriormente en construcción. El tiempo estimado de cumplimiento es de cinco años al finalizar el primer año incurrió en 5.000 u.m. de costos.

Por las particulares condiciones del contrato, el contratista no puede calcular el porcentaje de avance del proyecto ni los costos totales del contrato. Por tanto solo puede contabilizar los gastos recuperables de 5.000 u.m.

**Ejemplo 52, pérdida esperada en un contrato de construcción:** El contrato es de 100.000 de precio fijo el objetivo es la construcción de un edificio. La estimación de costos es por 60.000 u.m. Al finalizar el primer año los costos incurridos fueron de 90.000 u.m. se estima se incurrirán en costos adicionales de 30.000 u.m.

- A fines del año el grado de avance del proyecto fue del 75 %.
- Los costos incurridos fueron de 90.000 u.m. dividido para costos totales de 120.000 u.m. es igual al 75 % de avance.

- La estimación de ingresos será de 75.000 (75 % de 100.000 u.m.)
- Se realizará una provisión adicional de 5.000 u.m. diferencia entre costos estimados para el contrato (30.000 u.m.) superan los ingresos de actividades (25.000).
- La pérdida de 20.000 u.m. se deberá contabilizar a final del año.

**Ejemplo 54, contabilización de contratos de construcción de principio a fin:** a continuación la secuencia.

- 1ro de enero del año 1, se celebra el contrato de construcción por 12.000 u.m. de precio fijo para la construcción de un puente.
- Los costos estimados son de 8.000 u.m. el plazo de construcción es de tres años.
- Al fin del año uno el costo se mantiene en 8.000 u.m. a fines del segundo año el cálculo fue de 10.000 u.m.- no incluye variación.
- En el segundo año las partes contratantes acuerdan una variación de ingresos del contrato por 200 u.m. costos adicionales calculados en 150 u.m.
- Los costos acumulados reales al finalizar los años uno, dos y tres fueron por 3.000 u.m., 7.105 u.m. y 10.050 u.m., respectivamente.
- Al finalizar los años uno, dos y tres el cliente pago al contratista valores por 5.000 u.m., 3.000 u.m. y 4.200 u.m., respectivamente.

- La determinación de los resultados serán para el año uno de 4.500 de ingresos, 3.000 u.m. de gastos y 1.500 u.m. de ganancia. El año dos los ingresos fueron por 4.040 u.m. Al año tres los ingresos fueron por 3.660 de ingresos, 2.945 de gastos y 715 de ganancia.

## **2.4. Marco conceptual.**

**Estado de Situación Financiera:** “En este estado deben relacionarse los activos pasivos y el patrimonio, con el propósito que al ser reconocidos se pueda determinar razonablemente la situación financiera del ente económico a una fecha dada” (Bravo, 2011).

**Estado de Resultados:** “La sumatoria de los ingresos, costos, gastos y la corrección monetaria, debidamente asociados debe arrojar los resultados del ejercicio” (Estupiñan, 2012), el documento presenta la información de la gestión de la empresa por medio de los resultados obtenidos.

**Estado de Cambios en el Patrimonio:** “muestra en forma detallada los aportes de los accionistas y la distribución de las utilidades obtenidas en un periodo, además de la aplicación de las ganancias retenidas en periodos anteriores” (Estupiñan, 2012, p. 35). Muestra sus principales fuentes de cambios que son provenientes o bien de los accionistas, los resultados o ajustes en el valor de los activos o pasivos.

**Estado de Cambios en la situación financiera:** Este Estado se utiliza para pronosticar posibles situaciones de riesgo que tenga la empresa, pero “su objetivo principal está centrado en la utilidad que tiene para evaluar la procedencia y utilización de fondos en el largo plazo, este conocimiento permite que el administrador financiero planeé mejor los requerimientos de fondos futuros a mediano y largo plazo” (Estupiñan, 2012, p. 42). Este documento presenta en forma de fuentes y usos y mediante esto se puede apreciar la utilización de los recursos financieros de la empresa.

**Estado de Flujos de Efectivo:** “Ayuda en la planeación y en la generación de presupuestos, sin dejar a un lado la medición que se puede hacer para cumplir los compromisos adquiridos” (Estupiñan, 2012, p. 48). Para la elaboración de estos flujos es necesario tener definidas las políticas de la empresa en cuanto a ventas, financiamiento, proveedores, además de promedios históricos recientes de la rotación de la cartera, inventarios y otros.

**Control interno:** “El propósito del control interno es Promover la operación, utilizar dicho control en la manera de impulsarse hacia la eficaz y eficiencia de la organización” (Meigs, 2014, p. 25). Es parte de la función de contabilidad en cuanto a la información como medio de control, debe ser realizado mediante políticas y procesos específicos para que no sea una actividad casual o de acción discrecional del profesional a cargo.

**Control interno financiero:** “Es el conjunto de mecanismos, procedimientos y registros relacionados con la salvaguarda de los recursos y la verificación de la exactitud, veracidad y confiabilidad de los registros contables” (Besley, 2011, p. 79), y de los estados e informes financieros que se produzcan, sobre los activos, pasivos, patrimonio y demás derechos y obligaciones de la organización.

**Potencial para producir beneficios económicos:** Para que un recurso económico tenga el potencial de producir beneficios económicos, no necesita ser cierto, ni siquiera probable, que dicho recurso vaya a producir beneficios económicos. “Solo es necesario que el recurso económico ya exista y que haya, al menos, una circunstancia en la cual produciría beneficios económicos” (IFRS, 2015). Esta es una evaluación no tanto contable sino económica que deberá realizarse sobre los activos y recursos en general.

**Ausencia de capacidad práctica de evitar la transferencia:** Una entidad no tiene capacidad práctica de evitar una transferencia si esta es exigible legalmente o cualquier acción necesaria para evitar la transferencia causaría un trastorno significativo al negocio o tendría consecuencias económicas significativamente más adversas que la transferencia en sí misma.

**Suceso pasado:** “Una entidad tiene una obligación presente como resultado de un suceso pasado solo si ya ha recibido los beneficios económicos, o

llevado a cabo las actividades, que establecen la magnitud de su obligación” (IFRS, 2015). Esta definición indica que la concepción es a partir de la transacción como eje de la evaluación.

**Contratos pendientes de ejecución:** “Un contrato pendiente de ejecución es un acuerdo que está sin ejecutar por ambas partes: ninguna parte ha completado ninguna de sus obligaciones o ambas partes han completado sus obligaciones parcialmente y en igual medida” (IFRS, 2015). Según las NIIF los contratos deberán calendarizarse para el control de avances de obra y según ello contabilizarse.

**Información sobre la esencia de los derechos contractuales y obligaciones contractuales:** Los términos de un contrato crean derechos y obligaciones para la entidad. Para representar fielmente esos derechos y obligaciones, los estados financieros informan sobre su esencia económica y no meramente sobre su forma legal.

**Partida contable separada:** La partida contable separada “es el grupo de derechos, el grupo de obligaciones o el grupo de derechos y obligaciones, a los que se aplican los requerimientos de reconocimiento y medición” (IFRS, 2015). Constituye una de las concepciones que se incorporó en las NIIF que obliga a un proceso contable de reconocimiento menos mecánico y más analítico.

**Probabilidad baja de un flujo de beneficios económicos:** “Un activo o un pasivo pueden existir incluso si existe una probabilidad baja de que haya una entrada o salida de beneficios económicos” (IFRS, 2015). Dependerá del contexto económico, la eficacia de la inversión existente en la empresa y la gestión.

**Existencias:** “Las existencias o inventarios se contabilizarán considerando para el efecto la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) No. 2, misma que establece que para el efecto serán valoradas al menor valor sea el costo o el valor neto realizable” (IFRS, 2015). Es importante que las existencias estén debidamente desagregadas en cuanto a materia prima, productos en proceso y productos terminados.

**Contratos de construcción:** Los contratos de construcción se rigen por la NIC 11, cuyo objetivo es “prescribir el tratamiento contable de los ingresos de actividades ordinarias y costos relacionados con contratos de construcción, cuyo elemento fundamental es la distribución de los ingresos y costos derivados entre los periodos contables en los cuales se ejecuta” (IFRS, 2015). Este tipo de contrato que normalmente involucran más de un periodo contable, deberán ser objeto de permanente evaluación de su avance para de esta manera la contabilidad refleje el hecho.

**Inmovilizado material:** Este rubro de la contabilidad está regulado por la NIC 16.

Son los inmuebles construidos, desarrollado u objeto de nuevo desarrollo para su uso futuro como inversión inmobiliaria pero que aún no cumple con esa clasificación, será reconocido por la probabilidad que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo, el costo del activo para la entidad pueda ser valorado con fiabilidad” (IFRS, 2015).

El inmovilizado material equivale a una partida transitoria que a futuro será generadora de ingresos sea nominalmente o mediante su uso.

**Arrendamientos financieros:** Su contabilización se realiza siguiendo las instrucciones de la NIC 17, se lo define como “el acuerdo en el que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo, aunque la propiedad del mismo no necesariamente sea transferida” (IFRS, 2009). Es importante no confundir el arrendamiento financiero con el operativo, ambos tienen procedimientos de contabilización diferenciados.

**Inversiones inmobiliarias:** Se contabilizan siguiendo las instrucciones contenidas en la NIC 40 se la define como “son los inmuebles considerado en total o en partes o ambos que se tienen en poder para de ellos obtener rentas, plusvalía o ambas” (IFRS, 2015). En este caso se aplicará a inmuebles para explotación de sus servicios, no para la venta.

**Activos no corrientes mantenidos para la venta:** Su contabilización se realiza siguiendo las instrucciones de la NIIF 5 y se define como “son aquellos

activos no corrientes si el importe en libros se recuperará principalmente mediante una transacción de venta en lugar del uso continuo” (IFRS, 2009).  
Cualquier tipo de inmueble que será vendido.

## **CAPÍTULO III: Metodología de la investigación**

### **3.1. Metodología.**

#### **3.1.1. Tipo de investigación.**

La investigación propuesta se basó en un estudio de caso aplicado a la empresa RAW S.A. para ello, el diagnóstico fue descriptivo. También fue de tipo explicativo, por lo que se expusieron los diferentes efectos presentados en la empresa por la aplicación de esta norma internacional.

#### **3.1.2. Enfoque de la investigación.**

El enfoque es cualitativo por cuanto se exploró y definió aspectos para una adecuada contabilización y presentación de la información financiera relacionada con los ingresos de la empresa.

#### **3.1.3. Técnicas de investigación.**

**Observación:** es una técnica que permite acceder a la observación de determinado fenómeno o situación, hecho o caso en sus condiciones de presentación, lo que permitió tomar información y registrarla para su posterior análisis, la guía de observación se la adjunta como anexo 1.

**Encuesta estructurada:** se la realizó a los empleados que laboran en el área contable y administrativa de la empresa (anexo 2).

**Entrevista semiestructurada:** Dirigida al gerente general, para ello se formuló un gui3n de entrevista, mismo que se adjunta como anexo 3, se busc3 obtener informaci3n detallada sobre algunos aspectos que se detectaron en el proceso de observaci3n.

**Análisis documental:** Se revisaron principalmente las normas de contabilidad que se aplican para pymes a partir del a3o 2012.

### 3.2. Variables de investigaci3n.

Tabla 4. Operacionalizaci3n de variables

Variable	Definici3n	Indicadores
Dependiente: Ingresos por servicios	Es el conjunto de ingresos de la empresa procedente de los servicios inmobiliarios prestados a los clientes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Venta de servicios</li> <li>• Descuentos sobre ventas</li> </ul>
Independiente: Contratos con clientes	Es el conjunto de contratos de mediano y largo plazo que la empresa mantiene con clientes para la ejecuci3n de los servicios inmobiliarios.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• N3mero de contratos con clientes;</li> <li>• N3mero de servicios establecidos en contratos con clientes</li> <li>• Tarifa de servicios en contratos con clientes.</li> </ul>

Elaborado por Diana Bravo

### 3.3. Población y muestra.

#### 3.3.1 Población

La población considerada para el presente estudio estará conformada por el número total de empleados de gestión, administración y contabilidad de la empresa "RAWS S.A.", ubicado en la ciudad de Guayaquil, conforme a la siguiente distribución:

**Tabla 5. Población**

<b>Descripción</b>	<b>Cantidad</b>
Gerencia	1
Administración	1
Ventas	1
Contabilidad	4
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>7</b>

Fuente: Datos de Raws S.A.

#### 3.3.2 Muestra

Por ser una población pequeña no se aplicó un muestreo, sino que se recopiló la información de campo al 100 % del universo.

#### 3.3.3 Procesamiento de datos

Para el análisis de la información se utilizaron técnicas de estadística descriptiva o deductiva (gráficas y numéricas), con el fin de recoger, organizar, resumir y analizar los datos, así como para sacar conclusiones válidas y tomar decisiones razonables basadas en tal análisis.

La tabulación de datos se realizó con el programa Excel, se utilizaron los instrumentos de estadística descriptiva de medidas de tendencia central y dispersión.

### **3.4 Formato de encuesta**

La encuesta estuvo conformada por 10 preguntas con respuestas en opciones en la escala de Likert con cinco opciones de respuestas con la siguiente valoración:

Totalmente de acuerdo:	100 %
De acuerdo:	75 %
Ni de acuerdo ni en desacuerdo:	50 %
En desacuerdo:	25 %
Totalmente en desacuerdo:	0 %

Las preguntas estuvieron enfocadas hacia el proceso y productos de información financiera, su oportunidad e integralidad. El universo de transacciones y su contabilización, así como el adecuado tratamiento de las mismas en el contexto de la reglamentación de las Normas Internacionales de Información Financiera. Cabe destacar que todas son percepciones de los involucrados, por ello debe considerarse eventual carga de subjetividad por un lado, asimetrías de información por otro y conocimiento técnico que permita dimensionar claramente la pregunta.

### 3.5. Análisis de los resultados.

#### Pregunta 1: El proceso de contabilización de las transacciones es oportuno

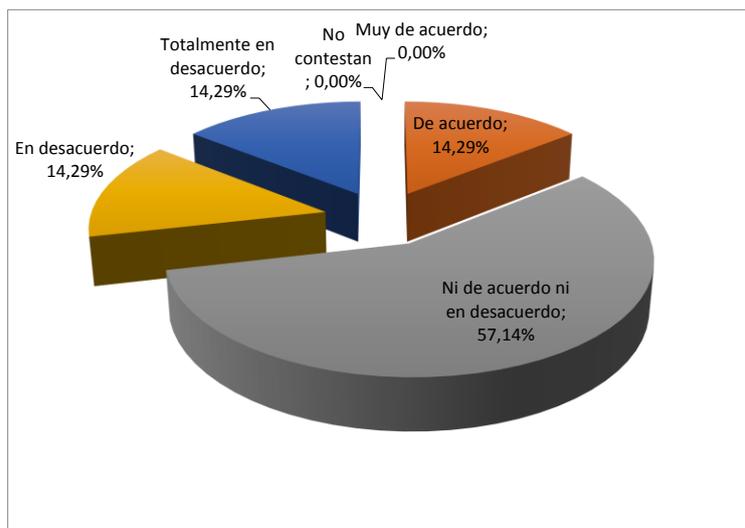
Esta primera pregunta aborda el proceso de contabilización de transacciones y su oportunidad, esto es si se realizan en tiempo actual, al momento de surgir o se realizan en un momento posterior. La respuesta de un encuestado fue de acuerdo, cuatro en neutral, uno en desacuerdo y otro en total desacuerdo.

**Tabla 6. Oportunidad del proceso de contabilización**

Opciones	Frecuencias absolutas	Frecuencia relativa
Muy de acuerdo	0	0,00%
De acuerdo	1	14,29%
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	4	57,14%
En desacuerdo	1	14,29%
Totalmente en desacuerdo	1	14,29%
No contestan	0	0,00%
<b>TOTAL</b>	<b>7</b>	<b>100,00%</b>

Nota: Encuesta a personal de la empresa, agosto 15-16/2016

El mayor porcentaje se inclinó por una respuesta neutral, en su opinión ni una cosa ni otra, 14.29 % en cada caso estuvo de acuerdo, en desacuerdo y totalmente en desacuerdo. La oportunidad del proceso contable define la oportunidad y calidad de la información que se reflejará en los estados financieros, por otro lado sino no se contabiliza en la fuente significará menos eficiencia en el costo de contabilidad por la repetición de la misma acción.



**Figura 3. Oportunidad del proceso de contabilización**

Nota: Encuesta a personal de la empresa, agosto 15-16/2016

**Pregunta 2: Existe un conjunto de políticas contables que guían el proceso**

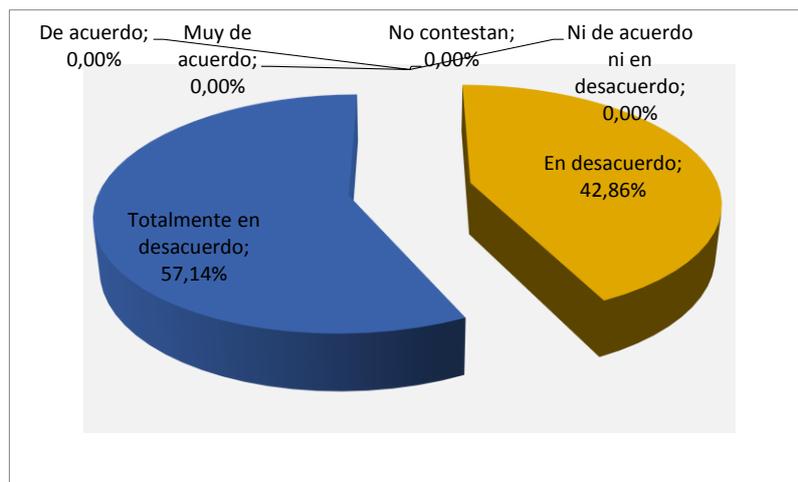
Sobre la existencia de políticas que rijan el proceso contable, tres contestaron en desacuerdo y cuatro en total desacuerdo, esto es que no existen o de manera muy tenue algún tipo de guía del proceso.

**Tabla 7. Existencia de políticas contables**

Opciones	Frecuencias absolutas	Frecuencia relativa
Muy de acuerdo	0	0,00%
De acuerdo	0	0,00%
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	0	0,00%
En desacuerdo	3	42,86%
Totalmente en desacuerdo	4	57,14%
No contestan	0	0,00%
<b>TOTAL</b>	<b>7</b>	<b>100,00%</b>

Nota: Encuesta a personal de la empresa, agosto 15-16/2016

El 57.14 % de los encuestados respondieron que están en total desacuerdo con la pregunta, esto es que no existen políticas del proceso contable. Un 42.86 % respondió lo mismo en un menor tono. En el proceso contable participan diferentes profesionales; por tanto, para evitar la discrecionalidad en la aplicación contable se requiere determinar políticas en cuanto a la aplicación del plan de cuentas.



**Figura 4. Existencia de políticas contables**  
 Nota: Encuesta a personal de la empresa, agosto 15-16/2016

**Pregunta 3: Existe un manual de contabilidad y usos de cuentas que guían el proceso**

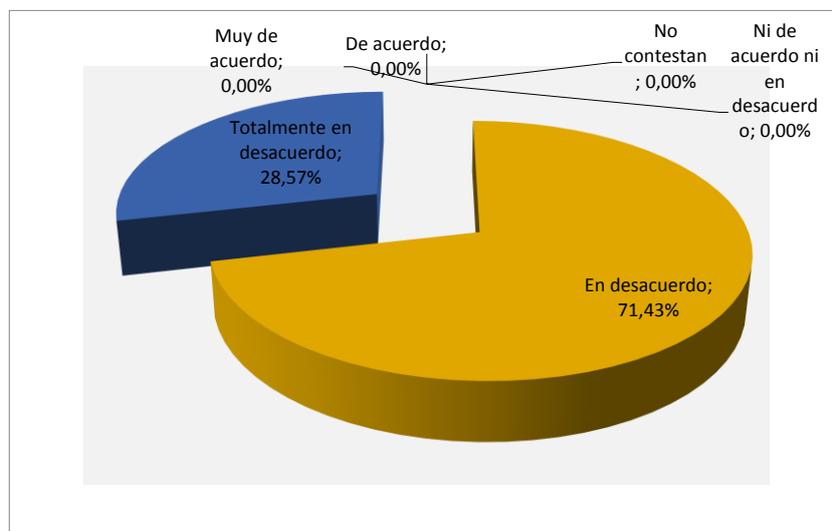
La tabla ocho presenta los resultados de la tercera pregunta que indica que cinco respondieron en desacuerdo y dos en total desacuerdo con respecto a la existencia de algún manual de contabilidad.

**Tabla 8. Existencia de manual de contabilidad**

Opciones	Frecuencias absolutas	Frecuencia relativa
Muy de acuerdo	0	0,00%
De acuerdo	0	0,00%
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	0	0,00%
En desacuerdo	5	71,43%
Totalmente en desacuerdo	2	28,57%
No contestan	0	0,00%
<b>TOTAL</b>	<b>7</b>	<b>100,00%</b>

Nota: Encuesta a personal de la empresa, agosto 15-16/2016

La figura cinco presentada en términos relativos indica que un 71.43 % estuvo en desacuerdo y un 28.57 % en total desacuerdo sobre la existencia de algún manual de contabilidad, esto es que existe algo parecido pero desactualizado y con poco contenido técnico.



**Figura 5. Existencia de manual de contabilidad**

Nota: Encuesta a personal de la empresa, agosto 15-16/2016

**Pregunta 4: En el marco de las NIIF existe un proceso cabal de contabilización de contratos**

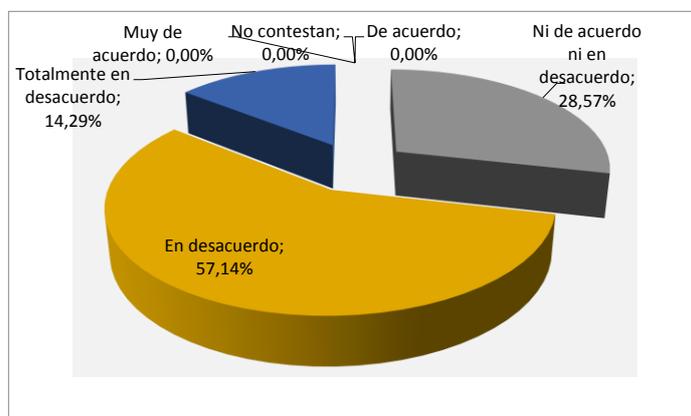
La tabla 11 presenta los resultados de la pregunta cuatro, misma que es respondida neutralmente por dos personas, cuatro respondieron en desacuerdo y una en total desacuerdo.

**Tabla 9. Existencia de proceso de contabilización de contratos**

Opciones	Frecuencia absoluta	Frecuencia relativa
Muy de acuerdo	0	0,00%
De acuerdo	0	0,00%
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	2	28,57%
En desacuerdo	4	57,14%
Totalmente en desacuerdo	1	14,29%
No contestan	0	0,00%
<b>TOTAL</b>	<b>7</b>	<b>100,00%</b>

Nota: Encuesta a personal de la empresa, agosto 15-16/2016

El 57.14 % de los encuestados mostraron un desacuerdo y 28.57 % en total desacuerdo, esto fue el 100 % que respondieron no existe un proceso de contabilidad basada en las NIIF. Las Normas establecen el proceso y los conceptos que deberán estar contenidos en el proceso contable.



**Figura 6. Existencia de proceso de contabilización de contratos**

Nota: Encuesta a personal de la empresa, agosto 15-16/2016

**Pregunta 5: En el marco de las NIIF se está procediendo apegado al reglamento oficial**

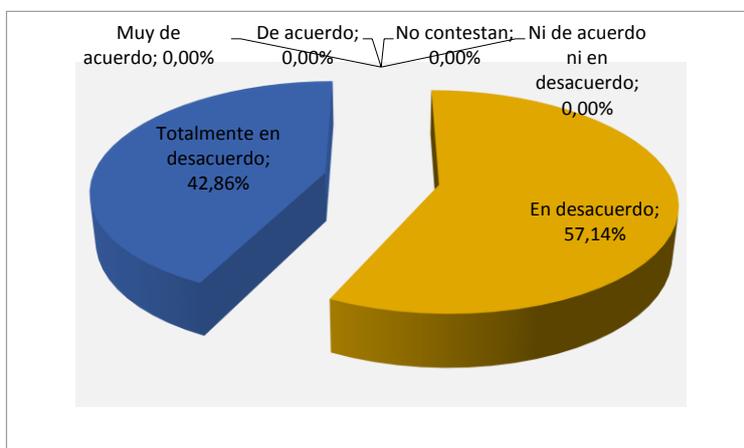
Sobre si se procede contablemente de acuerdo al reglamento oficial de las NIIF, fue respondido por cuatro personas como en desacuerdo y tres en total desacuerdo.

**Tabla 10. Procedimiento en el marco de las NIIF**

Opciones	Frecuencia absoluta	Frecuencia relativa
Muy de acuerdo	0	0,00%
De acuerdo	0	0,00%
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	0	0,00%
En desacuerdo	4	57,14%
Totalmente en desacuerdo	3	42,86%
No contestan	0	0,00%
<b>TOTAL</b>	<b>7</b>	<b>100,00%</b>

Nota: Encuesta a personal de la empresa, agosto 15-16/2016

El porcentaje de los encuestados que contestó en desacuerdo y totalmente en desacuerdo sumó el 100 % de las respuestas. Significa que la percepción es que no se está procediendo adecuadamente. Las NIIF establecen un proceso de contabilización que deberá incorporarse en el manual de contabilidad.



**Figura 7. Procedimiento en el marco de las NIIF**

Nota: Encuesta a personal de la empresa, agosto 15-16/2016

**Pregunta 6: La emisión de los estados financieros se realiza oportunamente**

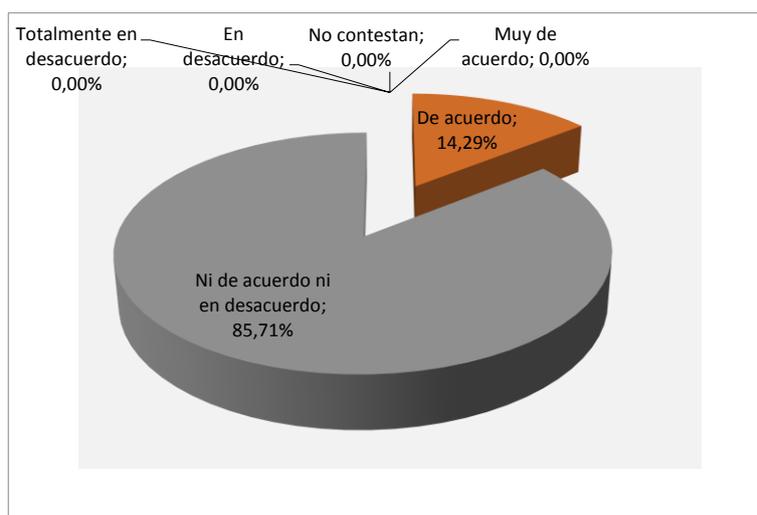
La oportunidad en la emisión de los estados financieros fue respondida por un encuestado como de acuerdo y seis en respuesta neutral (ni de acuerdo ni en desacuerdo).

**Tabla 11. Oportunidad en emisión de estados financieros**

Opciones	Frecuencia absoluta	Frecuencia relativa
Muy de acuerdo	0	0,00%
De acuerdo	1	14,29%
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	6	85,71%
En desacuerdo	0	0,00%
Totalmente en desacuerdo	0	0,00%
No contestan	0	0,00%
<b>TOTAL</b>	<b>7</b>	<b>100,00%</b>

Nota: Encuesta a personal de la empresa, agosto 15-16/2016

El 85.71 % de los encuestados respondió como ni de acuerdo ni en desacuerdo, esto es que no es particularmente oportuno. Solamente un 14.29 % respondió como de acuerdo (oportuno). La información es útil solamente cuando es oportuna, para sobre ella tomar decisiones de la gestión, por ello la oportunidad de su emisión es determinante.



**Figura 8. Oportunidad en emisión de estados financieros**

Nota: Encuesta a personal de la empresa, agosto 15-16/2016

### **Pregunta 7: Los estados financieros tienen una presentación amigable para el usuario no experto**

La pregunta siete fue respondida por una persona como de acuerdo, seis respondieron de manera neutral.

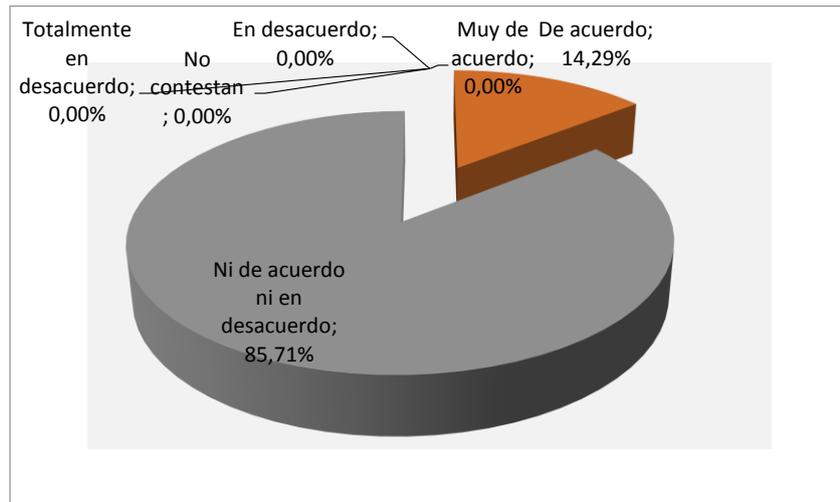
**Tabla 12. Facilidad de comprensión de los estados financieros**

Opciones	Frecuencia absoluta	Frecuencia relativa
Muy de acuerdo	0	0,00%
De acuerdo	1	14,29%
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	6	85,71%
En desacuerdo	0	0,00%
Totalmente en desacuerdo	0	0,00%
No contestan	0	0,00%
<b>TOTAL</b>	<b>7</b>	<b>100,00%</b>

Nota: Encuesta a personal de la empresa, agosto 15-16/2016

El mayor porcentaje (85.71 %) respondió como ni de acuerdo ni en desacuerdo, esto es que los estados financieros no son fácilmente entendidos, uno (14.29 %) contestó como de acuerdo, esto es que si lo entiende. Otro de

los aspectos de los estados financieros, es que los mismos sean comprensibles para los usuarios, considerando que no necesariamente son contadores, por ello su diseño deberá estar orientado a su comprensión.



**Figura 9. Facilidad de comprensión de los estados financieros**  
 Nota: Encuesta a personal de la empresa, agosto 15-16/2016

**Pregunta 8: Considera usted que los estados financieros muestran la situación fiel de la empresa**

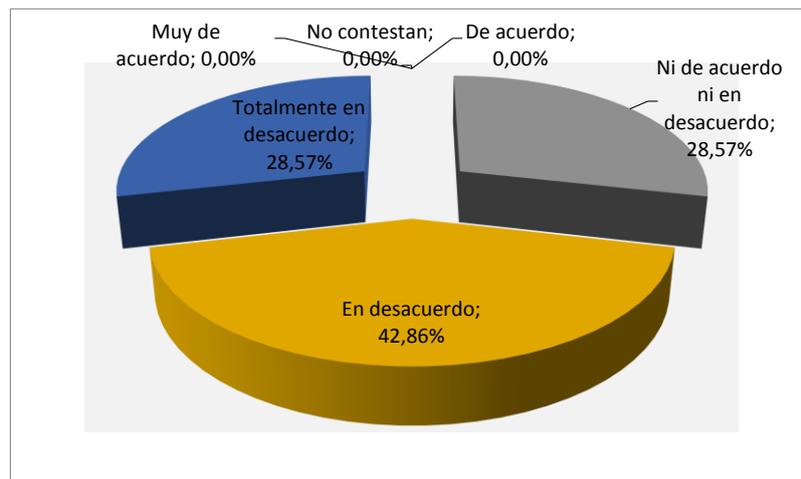
Los estados financieros deben mostrar la situación fiel de la empresa, en ese sentido dos personas respondieron como ni de acuerdo ni en desacuerdo, tres como en desacuerdo, dos como totalmente en desacuerdo.

**Tabla 13. Estados financieros muestran la situación de la empresa**

Opciones	Frecuencia absoluta	Frecuencia relativa
Muy de acuerdo	0	0,00%
De acuerdo	0	0,00%
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	2	28,57%
En desacuerdo	3	42,86%
Totalmente en desacuerdo	2	28,57%
No contestan	0	0,00%
<b>TOTAL</b>	<b>7</b>	<b>100,00%</b>

Nota: Encuesta a personal de la empresa, agosto 15-16/2016

El 100 % de las respuestas fueron de posición neutral hasta totalmente en desacuerdo, lo que implica que no se está convencido o definitivamente no creen que la información financiera de la empresa revela su estado real, lo que se vincula con calidad y suficiencia de la información. El contenido de la información debe ser de calidad, esto significa que se debe tener cuidado en el proceso, la aplicación de las políticas y el manual.



**Figura 10. Estados financieros muestran la situación de la empresa**

Nota: Encuesta a personal de la empresa, agosto 15-16/2016

**Pregunta 9: Todos los bienes administrados tienen contratos formales que reflejen los acuerdos de las partes**

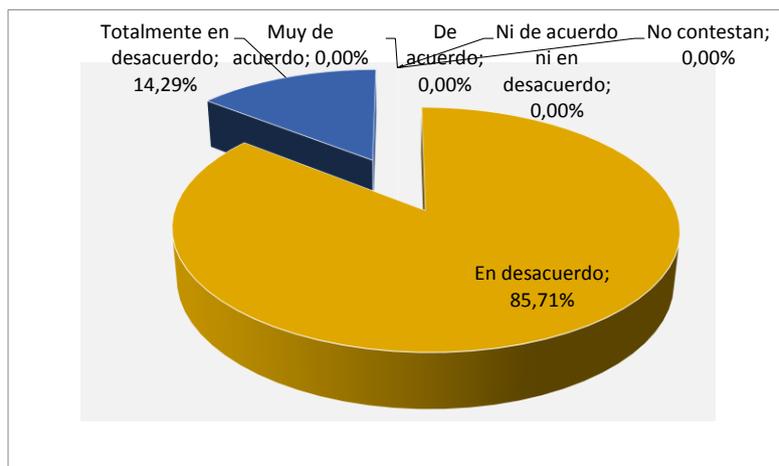
La empresa administra bienes inmuebles de terceros, mismos que los arrienda, sobre su formalización contractual, seis encuestados contestan en desacuerdo y uno totalmente en desacuerdo.

**Tabla 14. Bienes administrados con formalidad de contratos**

Opciones	Frecuencia absoluta	Frecuencia relativa
Muy de acuerdo	0	0,00%
De acuerdo	0	0,00%
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	0	0,00%
En desacuerdo	6	85,71%
Totalmente en desacuerdo	1	14,29%
No contestan	0	0,00%
<b>TOTAL</b>	<b>7</b>	<b>100,00%</b>

Nota: Encuesta a personal de la empresa, agosto 15-16/2016

La mayoría de los encuestados (85.71 %) contestaron en desacuerdo y 14.29 % en total desacuerdo lo que expresa que no existe formalismo mediante contratos entre la empresa y los clientes, se realizan verbalmente esto se origina en los negocios de mayor valor que se trata de una administración mediante la empresa de inmuebles que son propiedad de los accionistas. La formalidad de los contratos es obligatoria en un proceso de las empresas.



**Figura 11. Bienes administrados con formalidad de contratos**  
 Nota: Encuesta a personal de la empresa, agosto 15-16/2016

**Pregunta 10: El corretaje de bienes raíces se realiza con un contrato previamente suscrito entre las partes**

Como complemento a la pregunta 9, la diez es específica al formalismo en el corretaje de bienes raíces que implica una relación puntual en función de un evento como puede ser una compra, venta o negociar con un arrendador o arrendatario. Cuatro encuestados contestaron de manera neutral y tres en desacuerdo.

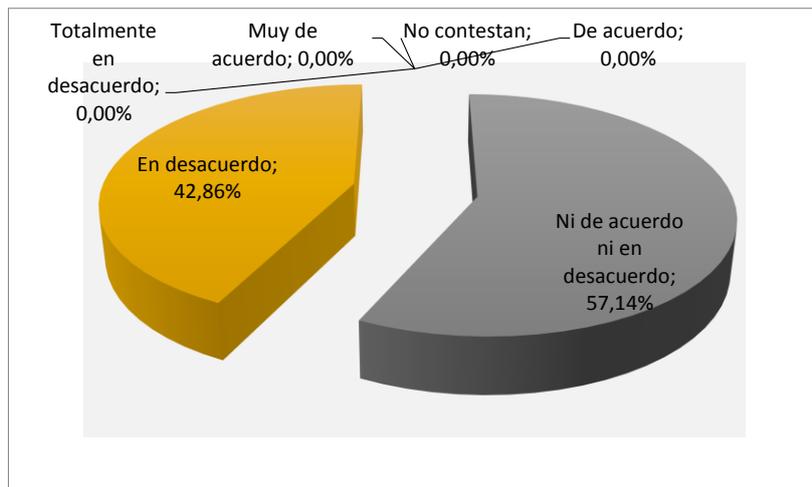
**Tabla 15. Actividades de corretaje con formalidad de contratos**

Opciones	Frecuencia absoluta	Frecuencia relativa
Muy de acuerdo	0	0,00%
De acuerdo	0	0,00%
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	4	57,14%
En desacuerdo	3	42,86%
Totalmente en desacuerdo	0	0,00%
No contestan	0	0,00%
<b>TOTAL</b>	<b>7</b>	<b>100,00%</b>

Nota: Encuesta a personal de la empresa, agosto 15-16/2016

La figura 12 presenta en términos porcentuales la pregunta 10 misma que fue respondida por el 57.14 % de los encuestados como ni de acuerdo ni

en desacuerdo y el 42.86 % como en desacuerdo. Igualmente el corretaje aunque sea de corto plazo y baja cuantía deberá tenerse en cuenta alguna formalidad aunque sea un formulario.



**Figura 12. Actividades de corretaje con formalidad de contratos**  
Nota: Encuesta a personal de la empresa, agosto 15-16/2016

## **CAPÍTULO IV: INFORME TÉCNICO**

### **Perfil de la Empresa**

RAWS S.A. es una empresa constituida en la ciudad de Guayaquil el 11 de agosto del año 2004, cuyo plazo social es hasta el año 2054, su oficina sede es la calle Francisco de Orellana en la ciudadela Los Álamos, sector III, su objeto social es la asesoría, compra, venta, permuta y arrendamiento de bienes inmuebles, inclusive sujetos al régimen de propiedad horizontal. Su capital autorizado es de US\$ 1.600 y pagado por US\$ 800.

Actualmente, el gerente general de la empresa es el señor Marcos López, cuyo nombramiento tiene una vigencia de cinco años. Su composición accionaria está dividida en dos accionistas de nacionalidad ecuatoriana con el 50 % cada uno.

### **Situación Financiera de la Empresa al 2015**

**Los Estados Financieros:** Las Normas Internacionales de Información Financiera establecen cuatro estados financieros básicos de la empresa que son el estado de situación financiera, de resultados, de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo. En esta sección se presentarán los dos primeros, mismos que son los declarados al 31 de diciembre del 2015 y serán

la base sobre el que se realizará los cambios ajustados a una adecuada contabilización de ingresos por los servicios que presta.

## Estados Financieros

El primero será el estado de situación financiera, en que se presentó una empresa que por el monto de las ventas se clasifica en una pequeña empresa cuyas ventas están entre 100.001 hasta US\$ 1'000.000 (Presidencia de la República, 2011).

**Año 2015:** Al 31 de diciembre la empresa presentó una total de activos de US\$ 44.125,56, de ellos el 34.21 % en corriente y 65.79 % son no corriente; cabe destacar que no presenta ningún tipo de inversión inmobiliaria en sus cuentas.

**Tabla 16. Raws S.A: Activo al 31 de diciembre del 2015**

<b>Código</b>	<b>Cuentas</b>	<b>2015</b>	<b>Participación</b>
311	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	3.220,00	7,30%
314	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR COMERCIALES CORRIENTES NO RELACIONADAS LOCALES	6.800,00	15,41%
332	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DEL SUJETO PASIVO (IVA)	2.396,41	5,43%
333	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DEL SUJETO PASIVO (IMPUESTO A LA RENTA)	2.677,95	6,07%
<b>359</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>15.094,36</b>	<b>34,21%</b>
371	MUEBLES Y ENSERES	5.554,40	12,59%
372	EQUIPO DE COMPUTACIÓN	7.471,41	16,93%
373	VEHÍCULOS, EQUIPO DE TRANSPORTE Y CAMINERO MÓVIL	26.776,79	60,68%
382	(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO DEL COSTO HISTÓRICO ANTES DE REEXPRESIONES O REVALUACIONES	-10.978,40	-24,88%
439	OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	207,00	0,47%
449	<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>29.031,20</b>	<b>65,79%</b>
<b>499</b>	<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b>44.125,56</b>	<b>100,00%</b>

Nota: Superintendencia de Compañías

Los activos fueron financiados en un 36.77 % por pasivos corrientes, esto es de corto plazo, no existieron pasivos no corrientes. El patrimonio fue del 63.23 %. Es importante notar que aunque el capital suscrito fue de US\$ 800, tiene un rubro de aporte de capital para futuras capitalizaciones por US\$ 22.000, utilidades acumuladas y del ejercicio por US\$ 4.716,74.

**Tabla 17. Raws S.A.; Pasivo y Patrimonio al 31 de diciembre del 2016**

<b>Código</b>	<b>Cuentas</b>	<b>2015</b>	<b>Participación</b>
513	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR COMERCIALES CORRIENTES NO RELACIONADAS LOCALES	8.845,16	20,05%
533	IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO	2.245,16	5,09%
534	PASIVOS CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS PARTICIPACIÓN TRABAJADORES POR PAGAR DEL EJERCICIO	817,44	1,85%
535	PASIVOS CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS OBLIGACIONES CON EL IESS	332,35	0,75%
536	PASIVOS CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS JUBILACIÓN PATRONAL	1.000,00	2,27%
537	OTROS PASIVOS CORRIENTES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS	2.297,76	5,21%
550	OTROS PASIVOS CORRIENTES	687,00	1,56%
<b>551</b>	<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>16.224,87</b>	<b>36,77%</b>
<b>599</b>	<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	<b>16.224,87</b>	<b>36,77%</b>
601	CAPITAL SUSCRITO Y/O ASIGNADO	800,00	1,81%
602	(-) CAP. SUSC. NO PAGADO, ACCIONES EN TESORERÍA	0,00	0,00%
603	APORTES DE SOCIOS, ACCIONISTAS, PARTÍPIES, FUNDADORES, CONSTITUYENTES, BENEFICIARIOS U OTROS TITULARES DE DERECHOS REPRESENTATIVOS DE CAPITAL PARA FU	22.000,00	49,86%
604	RESERVA LEGAL	400,00	0,91%
611	UTILIDADES ACUMULADAS DE EJERCICIOS ANTERIORES	2.716,12	6,16%
612	(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS DE EJERCICIOS ANTERIORES	18,09	0,04%
613	RESULTADOS ACUMULADOS POR ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF	0,00	0,00%
614	UTILIDAD DEL EJERCICIO	2.002,66	4,54%
<b>698</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>27.900,69</b>	<b>63,23%</b>
<b>699</b>	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>44.125,56</b>	<b>100,00%</b>

Nota: Superintendencia de Compañías

El estado de resultados correspondiente al periodo 2015 presentó ingresos por US \$ 110.478,62 por venta de servicios, los sueldos ascendieron Al 19.03 %, gastos de mantenimiento y reparaciones por el 29.13 %, otros gastos por el 24.55 %, el total de gastos ascendió al 95.07 %, la utilidad fue del 4.93 % del ingreso.

**Tabla 18. Raws S.A.: Estado de resultados, enero 1 a diciembre 31 del 2015**

<b>Código</b>	<b>Descripción</b>	<b>2015</b>	<b>Porcentaje</b>
6001	VENTAS NETAS LOCALES DE BIENES GRAVADAS CON TARIFA 12% DE IVA	110.478,62	100,00%
<b>6999</b>	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>110.478,62</b>	<b>100,00%</b>
7041	GASTO SUELDOS, SALARIOS Y DEMÁS REMUNERACIONES QUE CONSTITUYEN MATERIA GRAVADA DEL IESS	21.025,60	19,03%
7044	GASTO BENEFICIOS SOCIALES, INDEMNIZACIONES Y OTRAS REMUNERACIONES QUE NO CONSTITUYEN MATERIA GRAVADA DEL IESS	4.245,96	3,84%
7047	GASTO APOORTE A LA SEGURIDAD SOCIAL (INCLUYE FONDO DE RESERVA)	5.958,35	5,39%
7068	GASTO GASTOS POR DEPRECIACIONES DEL COSTO HISTÓRICO DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO NO ACELERADA	3.613,46	3,27%
7173	GASTO PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD	176,20	0,16%
7176	GASTO TRANSPORTE	2.500,00	2,26%
7179	GASTO CONSUMO DE COMBUSTIBLES Y LUBRICANTES	385,37	0,35%
7185	GASTO GASTOS DE GESTIÓN	1.200,00	1,09%
7186	VALOR NO DEDUCIBLE GASTOS DE GESTIÓN	1.200,00	1,09%
7188	GASTO ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS	4.800,00	4,34%
7189	VALOR NO DEDUCIBLE ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS	4.800,00	4,34%
7191	GASTO SUMINISTROS, HERRAMIENTAS, MATERIALES Y REPUESTOS	456,00	0,41%
7197	GASTO MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	32.183,48	29,13%
7218	GASTO COMISIONES Y SIMILARES (DIFERENTES DE LAS COMISIONES POR OPERACIONES FINANCIERAS) NO RELACIONADAS LOCAL	37,36	0,03%
7242	GASTO SERVICIOS PÚBLICOS	1.320,00	1,19%
7243	VALOR NO DEDUCIBLE SERVICIOS PÚBLICOS	1.320,00	1,19%
7248	GASTO OTROS GASTOS	27.127,27	24,55%
<b>7992</b>	<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>105.029,05</b>	<b>95,07%</b>
<b>7999</b>	<b>TOTAL COSTOS Y GASTOS</b>	<b>105.029,05</b>	<b>95,07%</b>
<b>801</b>	<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	<b>5.449,57</b>	<b>4,93%</b>
803	(-) PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES	817,44	0,74%
806	(+) GASTOS NO DEDUCIBLES LOCALES	7.320,00	6,63%
<b>835</b>	<b>UTILIDAD GRAVABLE</b>	<b>11.952,13</b>	<b>10,82%</b>
<b>845</b>	<b>SALDO UTILIDAD GRAVABLE 835-844</b>	<b>11.952,13</b>	<b>10,82%</b>
849	TOTAL IMPUESTO CAUSADO	2.629,47	2,38%
851	(-) ANTICIPO DETERMINADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FISCAL DECLARADO	384,31	0,35%
852	(=) IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO MAYOR AL ANTICIPO DETERMINADO	2.245,16	2,03%
854	(+) SALDO DEL ANTICIPO PENDIENTE DE PAGO	384,31	0,35%
855	(-) RÉTENCIONES EN LA FUENTE QUE LE REALIZARON EN EL EJERCICIO FISCAL	1.958,69	1,77%
859	(-) CRÉDITO TRIBUTARIO DE AÑOS ANTERIORES	719,16	0,65%
866	SUBTOTAL SALDO A FAVOR	48,38	0,04%
870	SALDO A FAVOR CONTRIBUYENTE	48,38	0,04%
871	ANTICIPO CALCULADO PRÓXIMO AÑO SIN EXONERACIONES NI REBAJAS	823,76	0,75%
876	ANTICIPO A PAGAR SALDO A LIQUIDARSE EN DECLARACIÓN PRÓXIMO AÑO	823,76	0,75%
879	ANTICIPO DETERMINADO PRÓXIMO AÑO	823,76	0,75%
98	CÁLCULO DE BASE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES (=) BASE DE CÁLCULO DE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES	5.449,57	4,93%

Nota: Superintendencia de Compañías

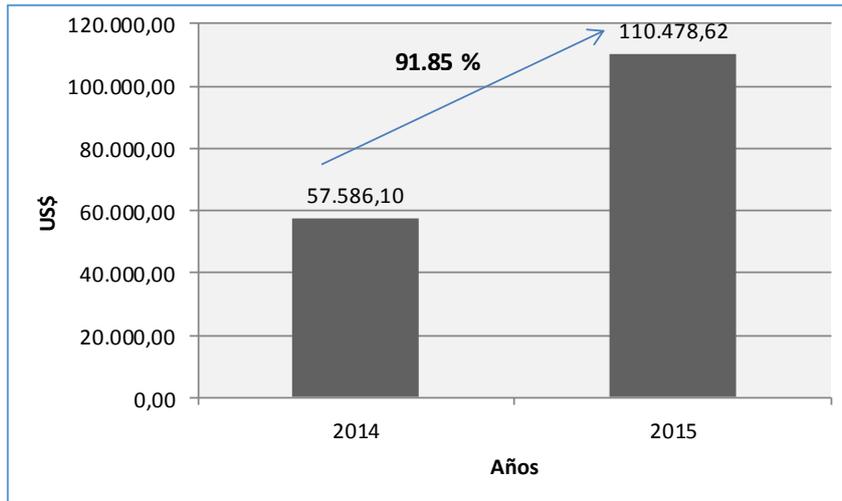
**Variación años 2014 al 2015:** La empresa tuvo un importante crecimiento en el año 2015 con respecto al año anterior, en que sus activos crecieron un 421.25 %, tanto en corriente como en no corriente. Por el lado de los pasivos no corrientes estos fueron cancelados en su totalidad. Los pasivos crecieron un 255.19 %. El patrimonio creció un 615.76 %, cabe destacar que el rubro que generó este cambio fue un aporte de accionistas para futuras capitalizaciones de alrededor US\$ 22.000.

**Tabla 19. Raws S.A. Estado de situación, 2014 y 2015**

<b>Descripción</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>Variación</b>
Activos corrientes	2.490,23	15.094,36	506,14%
Activos no corrientes	5.975,03	29.031,20	385,88%
<b>Total de activos</b>	<b>8.465,26</b>	<b>44.125,56</b>	<b>421,25%</b>
Pasivo corriente	3.667,93	16.224,87	342,34%
Pasivo no corriente	900,00		-100,00%
<b>Total de pasivos</b>	<b>4.567,93</b>	<b>16.224,87</b>	<b>255,19%</b>
Patrimonio	3.898,03	27.900,69	615,76%
<b>Total de pasivo y patrimonio</b>	<b>8.465,96</b>	<b>44.125,56</b>	<b>421,21%</b>

Nota: Superintendencia de Compañías

Los ingresos de la empresa en el 2015 ascendieron a US\$ 110.478,62, con un crecimiento de un 91.85 % con respecto al año inmediato anterior que fueron por US\$ 57.586,10, esta duplicación obedece a un crecimiento de las operaciones regulares de la empresa.



**Figura 13. Raws S.A.: Ingresos 2014 y 2015**

Nota: Superintendencia de Compañías

### **Tipología de contrato de prestación de servicios económico-inmobiliario que suscribirá la empresa**

Actualmente, la empresa realiza la gestión de un inmueble que es propiedad de los socios. Esta actividad se la realiza al margen de una formalidad mínima pues no existe ningún tipo de contrato de administración de la propiedad realizado entre los copropietarios y la empresa, esto genera una situación triangular entre los arrendadores, la empresa y los copropietarios. En que Raws carece de un documento legal que le permita una acción fluida. A continuación detalles del inmueble administrado:

**Tabla 20. Detalle de inmueble**

<b>Descripción</b>	
Propiedad:	Edificio ubicado en José mascote y Hurtado
Área en metros cuadrados:	1.680 m2
Terreno:	400 m2
Régimen de propiedad horizontal:	No
Construcción:	Cemento armado
Paredes:	Manpostería
Pisos:	tres pisos altos
Paredes:	Mampostería
Uso:	Comercial
Locales comerciales	4 planta baja
Oficinas:	30 3 pisos
Techo:	Fibro cemento
Avalúo comercial US\$:	450 m2
Avalúo total US\$	756.000,00

Fuente: Entrevista a Gerente General

Una segunda línea de trabajo es la acción de corretaje que se realiza por cuenta de terceros para la compra, venta y administración de propiedades de terceros, en general se mantiene el esquema, aunque con mayor riesgo por cuanto se trata de clientes no vinculados. Los problemas que origina el contrato se detallan a continuación:

**Tabla 21. Problemas y soluciones**

<b>Problema</b>	<b>Solución</b>
1) Los inmuebles están a nombre de los socios pero todas las actividades de administración son ejecutadas por la empresa Raws S.A.	Se suscribirá un contrato de administración Raws-clientes.
2) Los contratos de arrendamiento son realizados por la empresa, el arrendatario son los copropietarios	Una vez que la empresa asuma legalmente la administración, los contratos se realizaran entre esta como arrendadora

---

3) Se realizaba entrega directa, sin contabilización en la empresa de los valores recibidos por cuenta de los copropietarios Todo valor ingresará a la empresa y será contabilizado conforme las normas de contabilidad

---

Una vez realizada la transferencia de dominio se requerirá aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera en los siguientes aspectos:

- NIIF para pymes por ser una empresa que tiene activos por debajo de US\$ 4'000.000,
- Ingresos por actividades ordinarias
- Arrendamientos
- Contratos de clientes

### **Ingresos de actividades ordinarias**

Se aplicará la sección 23 de las Normas para Pequeñas y medianas empresas, basado que la unidad analizada está en el grupo de estas últimas. Esta sección de las normas indica que se aplicarán para la contabilización de ingresos de actividades ordinarias procedentes para este caso de la prestación de servicios.

**Medición de ingresos de actividades ordinarios:** Los ingresos se contabilizará al valor razonable de la contraprestación, esto implica que se tomará el valor neto deduciendo cualquier rebaja o descuento de cualquier tipo.

## Contratos por Servicios de Corretaje de Bienes Raíces

Una de las fuentes de ingreso proviene de esta actividad que consiste en la compra, venta y arriendo de bienes raíces que realiza la empresa por cuenta de terceros. Las modalidades de contratación pueden ser: **i)** contrato abierto; **ii)** contrato semi-exclusivo; **iii)** contrato exclusivo. Conforme la siguiente definición de cada uno:

**Tabla 22. Tipos de contrato**

<b>Tipo de contrato</b>	<b>Definición</b>
<b>Abierto</b>	El dueño del bien contrata una cantidad indeterminada de corredores, solo compensará a aquel que logre el objetivo del contrato, o incluso puede hacerlo directamente sin la mediación de ninguno de los corredores.
<b>Semi-exclusivo</b>	Contrata a un solo corredor de servicios inmobiliarios, aunque se reserva el derecho de mercadearla y venderla por sí mismo, el corredor contratado será compensado solamente en caso de haber logrado directamente la transacción.
<b>Exclusivo</b>	El dueño del bien inmobiliario contrata a un solo corredor de servicios inmobiliarios quien se encargará de lograr el objetivo acordado. Bajo esta modalidad el corredor tiene derecho a la comisión sin importar quien venda la propiedad, aunque sea el mismo dueño.

Nota: [http://www.lairealty.com/Tipos\\_de\\_Contratos/page\\_536919.html](http://www.lairealty.com/Tipos_de_Contratos/page_536919.html)

En estos, el mercado estipula por lo general las siguientes condiciones de remuneración del servicio:

**Tabla 23. Servicios y tarifas**

<b>Servicio</b>	<b>Honorarios</b>
Compra o venta de bienes inmuebles	0,50 al 2 % del valor de la venta o compra, dependiendo de diversas condiciones y apoyos en el proceso por parte del contratante.
Arriendo de inmuebles	Monto igual a un mes de arrendamiento

Fuente: Entrevista a gerente general

El servicio de corretaje de bienes raíces involucra por lo general que la empresa incurra en desembolsos para realizar anuncios (compra, venta o arriendo) por cuenta del cliente, este monto deberá ser reembolsado por los clientes; por tanto, el egreso es con cargo al signatario del contrato.

### **Modelo de contrato de corretaje**

Las actividades de corretaje deberán ser formalizadas, para esto se presenta como anexo 4 el modelo correspondiente, considerando que el servicio generará las siguientes actividades realizadas por el área de operaciones:

- Acuerdos previos entre empresa y potencial cliente;
- Suscripción de contrato de corretaje entre empresa y cliente;
- Notificación a contabilidad sobre suscripción del contrato;
- Desembolsos por anuncios publicitarios del objeto del contrato con cargo al cliente;
- Colocación del bien inmueble ofertado;

- Recepción de montos vinculados con la transacción;
- Pago al cliente de montos vinculados con la transacción;

### **El área de Contabilidad**

- Conocerá el contenido del contrato y sus efectos en los estados financieros;
- El corretaje por tratarse de una acción de corto plazo (no más de tres meses) genera acciones puntuales en función de egresos o ingresos, no contingencias.
- En caso de existir un desembolso por anuncios de bienes objeto del contrato de corretaje se cargará al signatario del contrato, estos valores se liquidarán en cuanto se realice la acción contratada.
- Cuando se realice la acción contratada (compra, venta o arriendo) los valores ingresan en cheque a nombre del cliente, en este caso operaciones será un custodio de esos valores.
- Cuando se realice la acción contratada (compra, venta o arriendo) los valores ingresan en efectivo, se contabilizará en la empresa con crédito al cliente.

## El Proceso Contable

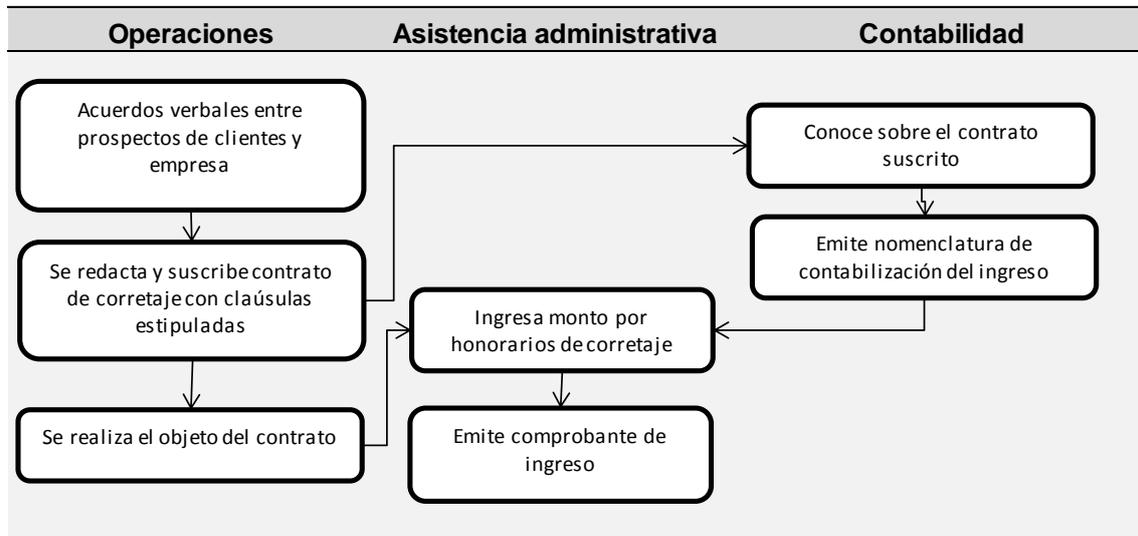


Figura 14. Proceso de contabilidad de ingresos por corretaje

## La Ejecución Contable

El ingreso por cuenta de corretaje será contabilizado de la siguiente manera:

Tabla 24. Contabilización de ingresos por corretaje

Débito	Crédito
Efectivo y equivalente al efectivo	Ventas netas locales
Bancos	Corretaje de venta

## Contratos por Administración de bienes inmuebles

La administración inmobiliaria consiste en recibir propiedades para que la empresa gestione permanentemente su producción en términos de

generación de ingresos por arrendamiento, a continuación las actividades involucradas:

### **Actividades operativas de la administración del bien inmueble**

- Corretaje de bienes en arrendamiento;
- Cobrar valores por cuenta del propietario;
- Realizar contrato de arrendamiento en calidad de apoderado del inmueble;
- Cobrar los cánones de arrendamiento en función de las fechas de vencimiento;
- Pagar impuestos prediales con cargo al propietario;
- Realizar obras de mantenimiento regular del inmueble por cuenta del propietario y según presupuesto aprobado;
- Liquidar valores recibidos con la periodicidad establecida por el propietario.

## **Actividades relacionadas al interior de la empresa**

- Lograr acuerdos en los que se determinará el alcance entre la empresa y el cliente;
- Suscribir acuerdo de administración del bien inmueble, en el mismo se establecerá el alcance, el plazo, el objeto del contrato, las obligaciones y derechos de las partes, los honorarios por la administración, entre otros aspectos
- Realizar acciones de corretaje para colocar los locales, departamentos, residencias, oficinas, terrenos en arrendamiento;
- Recibir valores por los servicios del arrendamiento que serán por depósito en garantía y por primer mes de arrendamiento.
- Clasificar los valores en ingresos por honorarios de la empresa (primer mes de arrendamiento) y valores por pagar a cliente;
- Cancelar los valores al oferente

## El Proceso Contable

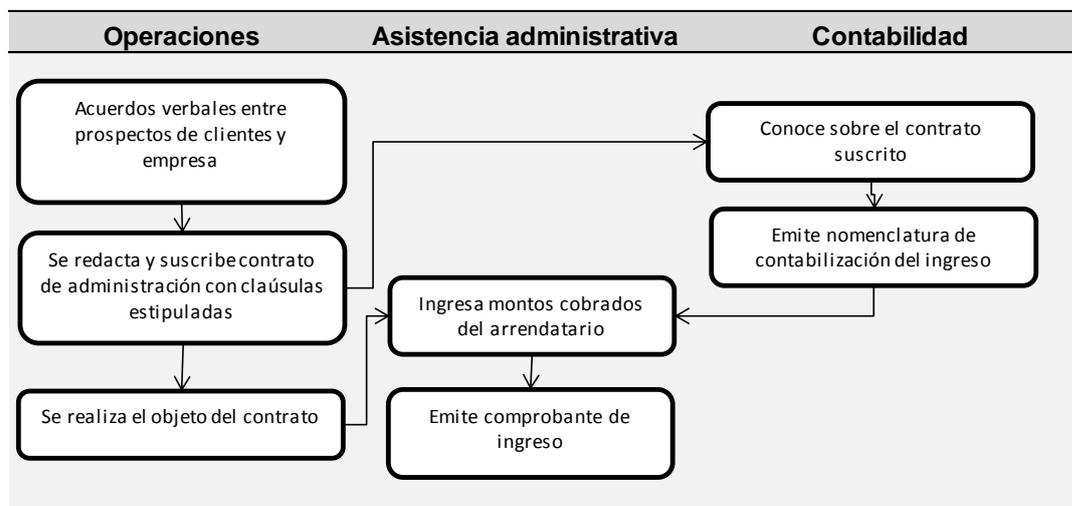


Figura 15. Proceso de administración de inmuebles

### Ejecución Contable de la Transacción

Las tareas de ejecución contable se realizan en dos momentos, la primera por la recepción de valores del arrendatario y la segunda por liquidación de valores con el cliente o propietario:

**Modelo 1:** Transacción de recepción de primer mes de arrendamiento y del depósito en garantía.

Tabla 25. Modelo 1 de contabilización

Débito	Crédito
Efectivo y equivalente al efectivo	
Bancos	
	Pasivos corrientes
	Valores por liquidar cliente A
	Otros pasivos corrientes
	Deposito en garantía Arriendos

**Modelo 1 A:** se desprende de la transacción del modelo 1 en que se emite una factura de servicios al cliente o propietario por el importe del primer mes de arrendamiento como honorarios de corretaje.

**Tabla 26. Modelo 1A de contabilización**

Débito	Crédito
Pasivos corrientes Valores por liquidar cliente A	Ingresos por ventas Administración de inmuebles

**Modelo 2:** Cada mes la empresa emite factura por servicios de arrendamiento al arrendatario y recibe valores por ese concepto.

**Tabla 27. Modelo 2 de contabilización**

Débito	Crédito
Efectivo y equivalente al efectivo Bancos	Pasivos corrientes Valores por liquidar cliente A

**Modelo 2 -A:** Una vez recibido el canon de arrendamiento, la empresa procede a emitir factura por servicios de administración de inmuebles al cliente-propietario, este valor será un porcentaje acordado del valor cobrado.

**Tabla 28. Modelo 2A de contabilización**

Débito	Crédito
Pasivos corrientes Valores por liquidar cliente A	Ingresos por ventas Administración de inmuebles

**Modelo 2-B:** Periódicamente, conforme lo acordado con el cliente-propietario la empresa entregará los valores a favor de este que será en neto del valor cobrado por canon de arrendamiento menos el valor del honorario por administración de inmuebles.

**Tabla 29. Modelo 2B de contabilización**

<b>Débito</b>	<b>Crédito</b>
Pasivos corrientes	
Valores por liquidar cliente A	
	Efectivo y equivalente al efectivo
	Bancos

### **Impacto en resultados de la empresa**

Los cambios propuestos generarán los siguientes impactos en la empresa:

- La contabilidad no es una opción, sino que es una obligación establecida en la Ley de Régimen Tributario Interno, por tanto se la debe implementar y mantener de acuerdo a los parámetros establecidos en las NIIF establecidas por la Superintendencia de Compañías, por este motivo cuando la empresa incorpore las sugerencias de este informe técnico tipo propuesta tendrá un proceso de contabilidad plenamente formalizado y respaldado por contratos con clientes.
- Se minimizará un pasivo contingente que constituye el riesgo actual al operar con clientes solamente con un contrato verbal,

- Se minimizarán eventuales observaciones por parte del Servicio de Régimen Tributario Interno.
- Se incrementarán los ingresos de la empresa en alrededor de un 20 %, mientras que los gastos se incrementarán en menor medida, por cuanto solamente los relacionados con el talento humano subirán un 5 % que es el valor de la comisión, el resto de gastos se incrementarán en un 3 % que es la inflación estimada.
- Por efectos de los cambios anteriores la utilidad neta de la empresa se incrementará en alrededor del 607,69 % lo que incidirá en un mejoramiento de sus indicadores financieros.

**Tabla 30. Estado de resultados proyectado**

<b>Código</b>	<b>Descripción</b>	<b>Valor</b>	<b>Incremento proyectado</b>	<b>Monto proyectado</b>
6001	VENTAS NETAS LOCALES DE BIENES GRAVADAS CON TARIFA 12% DE IVA	110.478,62	20%	132.574,34
<b>6999</b>	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>110.478,62</b>		<b>132.574,34</b>
7041	GASTO SUELDOS, SALARIOS Y DEMÁS REMUNERACIONES QUE CONSTITUYEN MATERIA GRAVADA DEL IESS	21.025,60	5%	22.076,88
7044	GASTO BENEFICIOS SOCIALES, INDEMNIZACIONES Y OTRAS REMUNERACIONES QUE NO CONSTITUYEN MATERIA GRAVADA DEL IESS	4.245,96	5%	4.458,26
7047	GASTO APORTE A LA SEGURIDAD SOCIAL (INCLUYE FONDO DE RESERVA)	5.958,35	5%	6.256,27
7068	GASTO GASTOS POR DEPRECIACIONES DEL COSTO HISTÓRICO DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO NO ACELERADA	3.613,46	0%	3.613,46
7173	GASTO PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD	176,20	3%	181,49
7176	GASTO TRANSPORTE	2.500,00	3%	2.575,00
7179	GASTO CONSUMO DE COMBUSTIBLES Y LUBRICANTES	385,37	3%	396,93
7185	GASTO GASTOS DE GESTIÓN	1.200,00	3%	1.236,00
7186	VALOR NO DEDUCIBLE GASTOS DE GESTIÓN	1.200,00	3%	1.236,00
7188	GASTO ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS	4.800,00	3%	4.944,00
7189	VALOR NO DEDUCIBLE ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS	4.800,00	3%	4.944,00
7191	GASTO SUMINISTROS, HERRAMIENTAS, MATERIALES Y REPUESTOS	456,00	3%	469,68
7197	GASTO MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	32.183,48	3%	33.148,98
7218	GASTO COMISIONES Y SIMILARES (DIFERENTES DE LAS COMISIONES POR OPERACIONES FINANCIERAS) NO RELACIONADAS LOCAL	37,36	3%	38,48
7242	GASTO SERVICIOS PÚBLICOS	1.320,00	3%	1.359,60
7243	VALOR NO DEDUCIBLE SERVICIOS PÚBLICOS	1.320,00	3%	1.359,60
7248	GASTO OTROS GASTOS	27.127,27	3%	27.941,09
7992	TOTAL GASTOS	105.029,05		108.696,12
7999	TOTAL COSTOS Y GASTOS	105.029,05		108.696,12
<b>801</b>	<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	<b>5.449,57</b>		<b>23.878,23</b>
803	(-) PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES	817,44		3.581,73
806	(+) GASTOS NO DEDUCIBLES LOCALES	7.320,00		7.539,60
835	UTILIDAD GRAVABLE	11.952,13		27.836,09
845	SALDO UTILIDAD GRAVABLE 835-844	11.952,13		27.836,09
849	TOTAL IMPUESTO CAUSADO	2.629,47		6.123,94
	<b>Total utilidad neta</b>	<b>2.002,66</b>		<b>14.172,55</b>
	<b>Incremento de la utilidad neta</b>			<b>607,69%</b>

Fuente: Raws S.A. Estado de resultados al 2015

## **Conclusiones y Recomendaciones**

### **Conclusiones**

- La empresa realizaba acciones de corretaje y administración inmobiliaria al margen de una relación formal contractual, basándose en acuerdos verbales, pero por aspectos legales y contables, esto debería realizarse formalmente mediante contratos de corretaje o de administración inmobiliaria.
- La empresa dispone básicamente de dos servicios generadores de ingresos, el uno es el contrato de corretaje y el segundo es la administración inmobiliaria, en el primero es un proceso puntual y de corto plazo en que se compra, vende y arrienda por cuenta de terceros y en el segundo es una actividad de mediano a largo plazo en que la empresa asume íntegramente la administración del edificio por lo que se encarga directamente de arrendar, dar mantenimiento y administrar en general la propiedad por ello requiere un contrato que le delegue poderes para esos menesteres.
- Se determinaron dos procesos contables, uno para cada servicio, ambos en el contexto de la Norma Internacional de información Financiera para pymes, por ser una empresa pequeña. La sección con que se realizó el análisis fue la de ingresos de actividades ordinarias.

## Recomendaciones

- Es necesario que las empresas inmobiliarias tengan modelos de contratos previamente revisados por un profesional en leyes, cada servicio debe tener un tipo de contrato que debería hacerse de manera obligatoria para garantizar transparencia y sobretodo poder responder en casos de reclamos por parte del cliente o terceros.
- Las empresas inmobiliarias deberían considerar realizar una descripción del proceso que conlleva cada una de los servicios que dispone.
- A partir de los procesos definidos se deberá obligatoriamente contabilizar los ingresos y egresos y realizar formalmente cada una de las entregas a los clientes.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Alles, M. (2012). *Diccionario de términos de recursos humanos*. Buenos Aires: Granica.
- Alonso, E., & Ocegueda, V. (2006). *Teoría de las organizaciones*. México: Umbral.
- Asamblea Constituyente. (2008). *Constitución Política de la República del Ecuador*. Montecristi, Manabí, Ecuador: Asamblea Constituyente.
- Asamblea Nacional. (2010). *Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones*. Quito: Asamblea Nacional.
- BCE. (2014). *Banco Central del Ecuador*. Recuperado el 15 de Mayo de 2016, de Estadísticas económicas: <http://www.bce.fin.ec/index.php/component/k2/item/763>
- Bustos, A. (2013). Buenas prácticas contables en el sector inmobiliario. *CLAVE*.
- CEF. (2014). *Introducción a la teoría general de la tributación*. Recuperado el 10 de Mayo de 2016, de <https://cef.sri.gob.ec/virtualcef/mod/book/view.php?id=1127&chapterid=764>
- Congreso Nacional. (1999). *Ley de Régimen Tributario Interno*. Quito, Pichincha, Ecuador: Congreso Nacional.
- Díaz, F. (2016). *La gestión inmobiliaria*. Madrid: Smachwords.
- Edi-Ábaco. (2013). *Abaco Cia. Ltda*. Recuperado el 10 de Mayo de 2016, de [www.abaco.ec/equal/ipaper/nic07-0001.doc](http://www.abaco.ec/equal/ipaper/nic07-0001.doc)
- Estupiñan, R. (2012). *Estados financieros básicos bajo NIC/NIF* (Segunda ed.). Bogotá: ECOE.
- Fernández, J., & Casado, M. (2011). *Contabilidad financiera para directivos* (Séptima ed.). Madrid, España: ESIC.
- Godoy, A. &. (2006). *Diccionario Contable y Comercial* (Tercera ed.). Buenos Aires: Valleta.
- Grande, I. (2005). *Marketing de los servicios*. Madrid, España: ESIC.
- Hansen-Holm. (2011). *Implementando las NIF en Ecuador*. Quito: Hansen-Holm.
- Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, P. (2011). *Metodología de la Investigación* (6ta. ed.). México, México: McGraw-Hill.
- IAFC. (2009). *Módulo 23: ingresos de actividades ordinarias*. Londres: IASC.
- Iborra, M., Dasi, A., Dolz, C., & Ferrer, C. (2014). *Fundamentos de dirección de empresas, conceptos y habilidades directivas* (Segunda ed.). Madrid: Paraninfo.

- IFRS. (2009). *Material de Formación sobre la NIIF para las PYMES*. Londres: IFRS.
- IFRS. (2015). *International Financial Reporting Standard*. Recuperado el 15 de Mayo de 2016, de <http://www.ifrs.org/>
- IFRS. (2016). *Norma NIIF para las pymes*. International Financial Reporting Standard. Londres: IFRS.
- IICE. (2012). *Análisis de NIIF Y NEC en Ecuador*. Quito: IICE.
- JEZL. (2016). *JEZLAudidores*. Recuperado el 15 de Mayo de 2016, de [http://www.jezl-audidores.com/index.php?option=com\\_content&view=article&id=57%3Aniif-en-ecuador&catid=45%3Aniiffs&Itemid=1](http://www.jezl-audidores.com/index.php?option=com_content&view=article&id=57%3Aniif-en-ecuador&catid=45%3Aniiffs&Itemid=1)
- KPMG. (2014). *Ingresos de contratos con clientes*. Madrid: KPMG.
- Labatut, G. (2012). Caso práctico sobre la contabilización de los derechos de uso: Entre empresas mercantiles. *Consejo General de Economistas*, 1-14.
- Lopez-Jurado, M., Gracia, M., Yagüez, M., Merigó, J., & Navarro, M. (2011). *Fundamentos de economía de la empresa*. Barcelona, Catalunya, España: UB.
- Mantilla, S. (2006). *Estándares, Normas Internacionales de Información Financiera*. Bogotá: ECOE Ediciones.
- Müller, A. (2013). *Factores explicativos del diferencial del valor de los activos netos, estimación empírica en empresas inmobiliarias patrimonialistas*. Universidad Complutense de Madrid, Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales. Madrid: Universidad Complutense de Madrid.
- Pallares, Z. (2011). *Hacer una empresa: Un reto*. México, D.F.: Nueva Empresa.
- Paraninfo. (2011). *Plan General de Contabilidad*. Madrid: Paraninfo.
- Parkin, M., & POWell, M. &. (2013). *Introducción a la Economía* (Sexta edición ed.). México: Pearson.
- Pérez, J., & Veiga, C. (2015). *La gestión financiera de la empresa*. Madrid, España: ESIC.
- Presidencia de la República. (2011). *Reglamento a la estructura e institucionalidad de desarrollo productivo de la inversión y de los mecanismos e instrumentos de fomento productivo establecidos en el Código Orgánico de la Producción Comercio y Servicios*. Quito: Presidencia de la República del Ecuador.
- Rey, J. (2011). *Contabilidad General*. Madrid: Paraninfo.
- Rocafort, A., & Ferrer, V. (2010). *Contabilidad de costos*. Barcelona: PROFIT.
- Sunder, S. (2005). *Teoría de la contabilidad y el control*. Bogotá, Colombia: UNC.

Superintendencia de Compañías del Ecuador. (2013). *Superintendencia de Compañías del Ecuador*. Recuperado el 15 de Mayo de 2016, de <http://www.supercias.gob.ec/home1.php?blue=a00e5eb0973d24649a4a920fc53d9564&ubc=Sector%20Societario/%20Estad%C3%ADsticas/%20Anuarios%20Estad%C3%ADsticos>

Vértice. (2011). *Contabilidad básica*. Buenos Aires: Vértice.

# **ANEXOS**

## **Anexo No. 1. Guía de observación**

1. Revisar los diferentes procesos que se realizan en las actividades de corretaje inmobiliario
2. Revisar los procesos que se realizan en las actividades de administración inmobiliaria.
3. Revisar si todas las actividades de corretaje tienen un contrato de soporte,
4. Revisar si los bienes en administración inmobiliaria están formalizados mediante un contrato con el cliente-propietario.
5. Revisar la contabilización de operaciones.

## Anexo No. 2. Modelo de cuestionario

Cuestionario			
<b>1) El proceso de contabilización de las transacciones es oportuno</b>			
a) Totalmente de acuerdo	<input style="width: 100%; height: 15px;" type="text"/>	d) En desacuerdo	<input style="width: 40px; height: 15px;" type="text"/>
b) De acuerdo	<input style="width: 100%; height: 15px;" type="text"/>	e) Totalmente en desacuerdo	<input style="width: 40px; height: 15px;" type="text"/>
c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo	<input style="width: 100%; height: 15px;" type="text"/>		
<b>2) Existe un conjunto de políticas contables que guían el proceso</b>			
a) Totalmente de acuerdo	<input style="width: 100%; height: 15px;" type="text"/>	d) En desacuerdo	<input style="width: 40px; height: 15px;" type="text"/>
b) De acuerdo	<input style="width: 100%; height: 15px;" type="text"/>	e) Totalmente en desacuerdo	<input style="width: 40px; height: 15px;" type="text"/>
c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo	<input style="width: 100%; height: 15px;" type="text"/>		
<b>3) Existe un manual de contabilidad y usos de cuentas que guían el proceso</b>			
a) Totalmente de acuerdo	<input style="width: 100%; height: 15px;" type="text"/>	d) En desacuerdo	<input style="width: 40px; height: 15px;" type="text"/>
b) De acuerdo	<input style="width: 100%; height: 15px;" type="text"/>	e) Totalmente en desacuerdo	<input style="width: 40px; height: 15px;" type="text"/>
c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo	<input style="width: 100%; height: 15px;" type="text"/>		
<b>4) En el marco de las NIIF existe un proceso cabal de contabilización de contratos</b>			
a) Totalmente de acuerdo	<input style="width: 100%; height: 15px;" type="text"/>	d) En desacuerdo	<input style="width: 40px; height: 15px;" type="text"/>
b) De acuerdo	<input style="width: 100%; height: 15px;" type="text"/>	e) Totalmente en desacuerdo	<input style="width: 40px; height: 15px;" type="text"/>
c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo	<input style="width: 100%; height: 15px;" type="text"/>		
<b>5) En el marco de las NIIF se está procediendo apegado al reglamento oficial</b>			
a) Totalmente de acuerdo	<input style="width: 100%; height: 15px;" type="text"/>	d) En desacuerdo	<input style="width: 40px; height: 15px;" type="text"/>
b) De acuerdo	<input style="width: 100%; height: 15px;" type="text"/>	e) Totalmente en desacuerdo	<input style="width: 40px; height: 15px;" type="text"/>
c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo	<input style="width: 100%; height: 15px;" type="text"/>		
<b>6) La emisión de los estados financieros se realiza oportunamente</b>			
a) Totalmente de acuerdo	<input style="width: 100%; height: 15px;" type="text"/>	d) En desacuerdo	<input style="width: 40px; height: 15px;" type="text"/>
b) De acuerdo	<input style="width: 100%; height: 15px;" type="text"/>	e) Totalmente en desacuerdo	<input style="width: 40px; height: 15px;" type="text"/>
c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo	<input style="width: 100%; height: 15px;" type="text"/>		
<b>7) Los estados financieros tienen una presentación amigable para el usuario no experto</b>			
a) Totalmente de acuerdo	<input style="width: 100%; height: 15px;" type="text"/>	d) En desacuerdo	<input style="width: 40px; height: 15px;" type="text"/>
b) De acuerdo	<input style="width: 100%; height: 15px;" type="text"/>	e) Totalmente en desacuerdo	<input style="width: 40px; height: 15px;" type="text"/>
c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo	<input style="width: 100%; height: 15px;" type="text"/>		
<b>8) Considera usted que los estados financieros muestran la situación fiel de la empresa</b>			
a) Totalmente de acuerdo	<input style="width: 100%; height: 15px;" type="text"/>	d) En desacuerdo	<input style="width: 40px; height: 15px;" type="text"/>
b) De acuerdo	<input style="width: 100%; height: 15px;" type="text"/>	e) Totalmente en desacuerdo	<input style="width: 40px; height: 15px;" type="text"/>
c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo	<input style="width: 100%; height: 15px;" type="text"/>		
<b>9) Todos los bienes administrados tienen contratos formales que reflejen los acuerdos de las partes</b>			
a) Totalmente de acuerdo	<input style="width: 100%; height: 15px;" type="text"/>	d) En desacuerdo	<input style="width: 40px; height: 15px;" type="text"/>
b) De acuerdo	<input style="width: 100%; height: 15px;" type="text"/>	e) Totalmente en desacuerdo	<input style="width: 40px; height: 15px;" type="text"/>
c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo	<input style="width: 100%; height: 15px;" type="text"/>		
<b>10) El corretaje de bienes raíces se realiza con un contrato previamente suscrito entre las partes</b>			
a) Totalmente de acuerdo	<input style="width: 100%; height: 15px;" type="text"/>	d) En desacuerdo	<input style="width: 40px; height: 15px;" type="text"/>
b) De acuerdo	<input style="width: 100%; height: 15px;" type="text"/>	e) Totalmente en desacuerdo	<input style="width: 40px; height: 15px;" type="text"/>
c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo	<input style="width: 100%; height: 15px;" type="text"/>		
Encuestador: _____		Fecha: _____	

### **Anexo No. 3. Guía de entrevista**

Dirigida a: Gerente General

1. Tipo de servicios inmobiliarios que ofrece la empresa,
2. Comente con respecto al corretaje inmobiliario,
3. Comente con respecto a la administración inmobiliaria,
4. Describa las características y avalúo de las propiedades en administración inmobiliaria.
5. Comente sobre los tipos de contrato orales y escritos que se realizan
6. ¿Cuáles son las formas de remuneración al personal encargado de la gestión?.

¿Qué porcentaje de los ingresos se manejan en la administración inmobiliaria de los socios?

#### Anexo No. 4. Modelo de contrato de corretaje

##### MÓDELO DE CONTRATO DE CORRETAJE

Conviene voluntariamente en celebrar el presente contrato de conformidad con las siguientes cláusulas:

Primera.- El Sr. \_\_\_\_\_, que para efectos de este contrato se denominará Cliente, domiciliado en esta ciudad de Guayaquil con Cédula de Ciudadanía No..... autoriza y concede en exclusividad a la compañía RAW S.A. que en lo posterior se denominará el Corredor, la ..... del inmueble que a continuación se describe:

Clase de Propiedad:

Ubicación:

Precio referencial:

Características:

Segunda.- El plazo de duración de este contrato será de..... (meses, días o años), contados a partir de la presente fecha.

Tercera.- Los gastos de publicidad, transporte y otros necesarios para el cumplimiento del presente contrato serán de cuenta de \_\_\_\_\_.

Cuarta.- Con sujeción a las normas vigentes, el Cliente pagará al Corredor una comisión del.....o/o por ciento, sobre el monto en que se realice la venta, sea mayor o menor al que consta en la cláusula primera. Esta comisión se pagará al contado el momento de efectuarse el negocio, esto es al firmarse la promesa de compra-venta si la hubiere o la escritura definitiva del traspaso de dominio. Si este negocio se realizare después del vencimiento de este contrato, el Cliente pagará la misma comisión siempre que el comprador hubiere sido presentado por el Corredor antes o después del vencimiento del plazo del presente contrato. Si el Cliente suspendiere la venta o vendiere directamente el inmueble dentro del plazo señalado en la cláusula segunda, pagará la misma comisión al Corredor.

Quinta.- Para todos los efectos legales del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Quito, y en caso de reclamo se sujetan a las resoluciones de los jueces competentes de esta ciudad, y al trámite verbal sumario.

Para constancia firman el presente contrato por triplicado, en la ciudad de Guayaquil, a..

(fecha).

f) Cliente

f). El Corredor.