



**UNIVERSIDAD LAICA VICENTE ROCAFUERTE DE GUAYAQUIL**  
**FACULTAD DE ADMINISTRACIÓN**  
**CARRERA DE CONTABILIDAD Y AUDITORÍA**

**PROYECTO DE INVESTIGACIÓN**  
**PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE INGENIERA EN**  
**CONTABILIDAD Y AUDITORÍA**

**TEMA**

**RECONOCIMIENTO DE LOS INGRESOS ORDINARIOS Y SU**  
**IMPACTO EN LAS CUENTAS POR COBRAR**

**Tutor**

**MSC. CPA. GASTÓN SUÁREZ GALLEGOS, MAE.**

**Autora**

**DANIELA JACQUELINE LABORDE TORRES**

**Guayaquil, 2016**



Plan Nacional  
de Ciencia, Tecnología,  
Innovación y Saberes



## **REPOSITARIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA**

### **FICHA DE REGISTRO DE TESIS**

**TITULO Y SUBTITULO:**

“RECONOCIMIENTO DE LOS INGRESOS ORDINARIOS Y SU IMPACTO EN LAS CUENTAS POR COBRAR”

**AUTOR/ES:**

DANIELA JACQUELINE  
LABORDE TORRES

**REVISORES:**

MSC. CPA. GASTÓN SUÁREZ GALLEGOS, MAE.

**INSTITUCIÓN:**

UNIVERSIDAD LAICA  
VICENTE ROCAFUERTE DE  
GUAYAQUIL

**FACULTAD:**

ADMINISTRACIÓN

**CARRERA:**

CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

**FECHA DE PUBLICACIÓN:**

**N. DE PAGS:**

140

**ÁREAS TEMÁTICAS:**

CONTABLE - AUDITORÍA

**PALABRAS CLAVE:**

INGRESOS, CUENTAS POR COBRAR, NIC 18, INMOBILIARIA.

**RESUMEN:**

El presente trabajo constituye un estudio referente al reconocimiento de los ingresos ordinarios reflejados en el estado de resultado integral y los efectos causados en las cuentas por cobrar demostrado en el estado de situación financiera. El análisis se efectúa mediante

la aplicación de conceptos, normas contables, leyes y reglamentos vigentes permitiendo determinar la posible existencia de una omisión o error en el registro de los ingresos.

El objetivo de la investigación es verificar que los ingresos registrados durante el periodo fiscal 2015 hayan sido contabilizados acorde a lo estipulado en la NIC (Norma Internacional de Contabilidad) 18, a fin de presentar una información confiable a los usuarios externos y evitar posibles sanciones entes reguladores.

La investigación está compuesta por cuatro capítulos, inclusive conclusiones y recomendaciones, en el primero se detalla el planteamiento del problema que son los aspectos de los cuales carece ASVCapital S.A. junto con su respectiva justificación y objetivos planteados, en el segundo capítulo se muestran las bases teóricas, referenciales y legales que sirven de guía y aporte hacia los procesos ejecutados.

El tercer capítulo se desarrolla mediante las técnicas e instrumentos de investigación necesarios para encontrar los hallazgos y a través de los resultados obtenidos se procede a emitir las conclusiones y recomendaciones que le permitan a la compañía ASVCapital S.A. evitar futuras omisiones o errores en la contabilización de sus ingresos.

El cuarto capítulo está integrado por el informe técnico donde se especifica los procedimientos realizados y los hallazgos encontrados durante la revisión de la contabilización de los ingresos de ASVCapital S.A.

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 <input checked="" type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>
CONTACTO CON AUTORES/ES: DANIELA JACQUELINE LABORDE TORRES	Teléfono: 0996375272	E-mail: daniela.laborde@outlook.com
CONTACTO EN LA INSTITUCIÓN:	Mg. Ing. Darwin Ordoñez Iturralde DECANO Teléfono: 2596500 EXT. 201 DECANATO E-mail: <a href="mailto:dordonezy@ulvr.edu.ec">dordonezy@ulvr.edu.ec</a>  Mg. Mónica Armijos Santos DIRECTORA Teléfono: 2596500 EXT. 271 Correo electrónico: <a href="mailto:marmijoss@ulvr.edu.ec">marmijoss@ulvr.edu.ec</a>	

**Quito:** Av. Whymper E7-37 y Alpallana, edificio Delfos, teléfonos (593-2) 2505660/ 1; y en la Av. 9 de octubre 624 y Carrión, Edificio Prometeo, teléfonos 2569898/ 9. Fax: (593 2) 2509054

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

La estudiante egresada **Daniela Jacqueline Laborde Torres**, declara bajo juramento, que la autoría del presente trabajo de investigación, corresponde totalmente a la suscrita y nos responsabilizamos 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 el Reconocimiento de los Ingresos Ordinarios y su Impacto en las Cuentas por Cobrar.

Autor:

---

Daniela Jacqueline Laborde Torres

C.I. 0940952930

## CERTIFICACIÓN DE ACEPTACIÓN DEL TUTOR

En mi calidad de Tutor(a) del Proyecto de Investigación **Reconocimiento de los Ingresos Ordinarios y su Impacto en las Cuentas por Cobrar**, 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: ***“Reconocimiento de los Ingresos Ordinarios y su Impacto en las Cuentas por Cobrar”***, presentado por la estudiante **Daniela Jacqueline Laborde Torres** como requisito previo a la aprobación de la investigación para optar al Título de **Ingeniera en Contabilidad y Auditoría-CPA**, encontrándose apto para su sustentación

Firma:

MsC. CPA. Gastón Suárez Gallegos, MAE.

C.I. 0907816706

# CERTIFICADO DE ANTIPLAGIO



## Urkund Analysis Result

**Analysed Document:** tesis daniela laborde.docx (D24179695)  
**Submitted:** 2016-12-08 16:41:00  
**Submitted By:** skyblue\_9\_93@hotmail.com  
**Significance:** 4 %

### Sources included in the report:

Tesis Reconocimiento de Ingresos Constructoras\_CORREGIDA.docx (D10327812)  
1417048354\_217\_\_las%252Bnic%252Bnueva.docx (D12390169)  
1416451734\_454\_\_U.A.F.%252B%252Blegislacion.ppt (D12273027)  
[http://www.ccpl.org.pe/downloads/ASPECTOS\\_GENERALES\\_DETERMINACION\\_%20IR\\_JulioRaggio.pdf](http://www.ccpl.org.pe/downloads/ASPECTOS_GENERALES_DETERMINACION_%20IR_JulioRaggio.pdf)  
<http://ftp.eeq.com.ec/upload/informacionPublica/2014/LEY%20REGIMEN%20TRIBUTARIO%20INTERNO.pdf>  
<http://documents.mx/documents/cuentas-por-cobrar-auditoria.html>  
<https://www.coursehero.com/file/p5oc2o8/En-t%C3%A9rminos-generales-los-estudios-cualitativos-involucran-la-recolecci%C3%B3n-de/>  
[http://www.ifrs.org/Documents/23\\_IngresosdeActividadesOrdinarias.pdf](http://www.ifrs.org/Documents/23_IngresosdeActividadesOrdinarias.pdf)  
[http://www.ifrs.org/Documents/2\\_ConceptosyPrincipiosGenerales.pdf](http://www.ifrs.org/Documents/2_ConceptosyPrincipiosGenerales.pdf)

### Instances where selected sources appear:

32

## **AGRADECIMIENTO**

Agradezco profundamente a Dios, por guiarme en el sendero correcto de la vida, por ser cada día luz de mi camino e iluminarme en todo lo que realizo diariamente.

A mis padres, por ser ejemplo para seguir adelante, pero principalmente a mi madre Lcda. Jacqueline Torres quien fue un pilar fundamental en mi diario vivir y por estar junto a mí en cada triunfo alcanzado.

A mis hermanas las Eco. Ma. Lorena Laborde y Eco. Ma. Verónica Laborde, por apoyarme en cada una de mis decisiones, y por estar a mi lado en cada momento hoy, mañana y siempre.

A mis amigas y amigos quienes estuvieron a mi lado apoyándome en cada una de las tareas diarias laborales o estudiantiles; a Katty, Verónica, Gloria, Gary y Byron quienes estuvieron en esta travesía.

A mis maestros de la Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil que me impartieron sus conocimientos y experiencias en el transcurso de mi preparación académica y que me ayudaron de una u otra forma para hacer posible la realización de la tesis

A mis familiares, amigos y a todas las personas que me incentivaron y me motivaron para seguir adelante con los objetivos de este propósito.

**Daniela Jacqueline Laborde Torres**

## **DEDICATORIA**

Dedico este trabajo a Dios por ser el inspirador, el proveedor de la sabiduría y la inteligencia necesaria, por su protección y fidelidad durante estos cinco años de estudios.

A mi madre, Lcda. Jacqueline Torres, que con su demostración de una madre ejemplar me ha enseñado a no desfallecer, ni rendirme ante las tribulaciones y siempre perseverar a través de sus sabios consejos.

A mis hermanas, Eco. Ma. Lorena Laborde y Eco. Ma. Verónica Laborde quienes han sido mi ejemplo a seguir y quienes han sido co-partícipes de este brillante proyecto y por ser el incentivo para seguir adelante con este objetivo

A mi familia en general, porque me han brindado su apoyo incondicional y por compartir conmigo buenos y malos momentos.

**Daniela Jacqueline Laborde Torres**

## ÍNDICE GENERAL

<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	17
<b>CAPÍTULO I</b> .....	19
1.1 Tema de investigación .....	19
1.2 Planteamiento del Problema .....	19
1.2.1 Características del problema .....	20
1.3 Formulación del Problema .....	21
1.4 Sistematización del Problema .....	22
1.5 Objetivos de la Investigación .....	22
1.5.1 Objetivo General .....	22
1.5.2 Objetivos Específicos .....	22
1.6 Justificación de la Investigación .....	23
1.7 Delimitación de la Investigación .....	24
1.8 Idea a Defender .....	24
<b>CAPÍTULO II</b> .....	25
2.1 Antecedentes .....	25
2.2 Bases Teóricas .....	27
2.2.1 Antecedentes y evolución del ingreso .....	27
2.2.2 Definición de ingresos .....	28
2.2.3 Clasificación de los ingresos .....	29
2.2.3.1 Contable .....	30
2.2.3.2 Tributaria .....	31
2.2.4 Normas de valoración de los ingresos .....	32
2.2.4.1 Base de acumulación o devengo .....	33
2.2.4.2 Base de efectivo .....	34

2.2.4.3	Valoración de los ingresos ordinarios.....	35
2.2.4.4	Consideraciones especiales en la venta de bienes.....	36
2.2.5	Cuentas y documentos por cobrar, y transacciones de ventas .....	39
2.2.5.1	Descripción .....	39
2.2.5.2	Clasificación y segregación .....	40
2.2.6	Políticas de cuentas por cobrar .....	42
2.2.7	Valuación de las cuentas por cobrar .....	42
2.2.8	Control interno de las cuentas por cobrar .....	43
2.2.9	Deterioro de valor de las cuentas por cobrar .....	44
2.2.9.1	Cuentas incobrables o deudas de difícil cobro.....	45
2.2.9.2	Evidencia objetiva de deterioro .....	45
2.2.10	Presentación en los estados financieros .....	46
2.3	Marco Conceptual .....	47
2.4	Marco Legal .....	52
2.4.1	Introducción al marco legal .....	52
2.4.2	Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (LORTI) .....	53
2.4.2.1	Art. 2 – Concepto de renta .....	53
2.4.2.2	Art. 8 – Ingresos de fuente ecuatoriana .....	53
2.4.2.3	Art. 29 – Ingresos de las actividades de urbanización, lotización y otras similares .....	54
2.4.3	Ley orgánica de prevención, detección y erradicación del delito de lavado de activos y del financiamiento de delitos .....	54
2.4.4	Normativa de prevención de lavado de activos .....	55
2.4.5	Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (RLORTI) .....	57
2.4.5.1	Art. 1 – Cuantificación de los ingresos.....	57
2.4.5.2	Art. 10 – Otros ingresos gravados.....	58
2.4.5.3	Art. 123 – Retenciones en pagos por actividades de construcción o	

similares.....	58
2.4.5.4 Art. 163 – Contratos de construcción .....	59
2.4.5.5 Art. 27 – Requisito de bancarización para la deducción de costos y gastos para Impuesto a la Renta.....	59
2.4.6 Reglamento de comprobantes de venta, retención y documentos complementarios.....	60
2.4.7 Norma internacional de contabilidad “NIC 18”: Ingresos ordinarios.....	61
2.4.7.1 Párrafo 1 – Objetivo.....	61
2.4.7.2 Párrafo 7 – Definiciones .....	62
2.4.7.3 Párrafo 13 – Identificación de la transacción.....	63
2.4.7.4 Párrafo 14 – Venta de bienes .....	64
<b>CAPÍTULO III.....</b>	<b>67</b>
3.1 Metodología.....	67
3.1.1 Tipo de Investigación.....	67
3.1.1.1 Método descriptivo .....	67
3.1.1.2 Método Analítico .....	67
3.1.1.3 Investigación documental .....	67
3.1.1.4 Investigación de campo.....	68
3.1.2 Enfoque de Investigación.....	68
3.1.3 Técnicas de Investigación.....	68
3.1.4 Población y muestra.....	69
3.1.4.1. Población.....	69
3.1.4.2. Muestra .....	70
3.2 Tratamiento de la información.- procesamiento y análisis.....	70
3.3 Presentación de resultados.....	71
3.3.1 Resultado de la encuesta realizada.....	71
3.3.2 Análisis general de las encuestas efectuadas al personal de ASVCapital S.A.	81

3.3.3	Resultado de la entrevista realizada.....	82
3.3.4	Análisis general de la entrevista efectuada al Gerente General de ASVCapital S.A.....	84
3.3.5	Estado de situación financiera .....	85
3.3.6	Verificación del registro de los ingresos.....	89
3.3.7	Estados Financieros corregidos.....	96
<b>CAPÍTULO IV .....</b>		<b>99</b>
4.1	Introducción.....	99
4.2	Objetivos .....	99
4.2.1	Objetivo General.....	99
4.2.2	Objetivo específicos.....	99
4.3	Procedimiento.....	100
4.4	Hallazgos obtenidos .....	101
4.5	Ajustes propuestos.....	102
4.6	Efectos .....	104
4.6.1	Provisión de cálculo de participación a trabajadores.....	104
4.6.2	Provisión de cálculo de Impuesto a la Renta .....	105
<b>CONCLUSIONES.....</b>		<b>106</b>
<b>RECOMENDACIONES.....</b>		<b>106</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>		<b>108</b>
<b>ANEXOS .....</b>		<b>111</b>

## ÍNDICE DE TABLA

	<b>Pág.</b>
<b>Tabla 1.</b> Segregación de funciones _____	72
<b>Tabla 2.</b> Aprobación de las facturas de ventas _____	73
<b>Tabla 3.</b> Control de cuentas por cobrar _____	74
<b>Tabla 4.</b> Conciliación de cuentas por cobrar _____	75
<b>Tabla 5.</b> Integridad de la información _____	76
<b>Tabla 6.</b> Conciliación de los registros del efectivo _____	77
<b>Tabla 7.</b> Conciliación de pagos de clientes _____	78
<b>Tabla 8.</b> Conciliación automática _____	79
<b>Tabla 9.</b> Restricción de usuarios _____	80
<b>Tabla 10.</b> Análisis horizontal del Estado de Situación Financiera para el año 2015 y 2014 _____	85
<b>Tabla 11.</b> Análisis horizontal del Estado de Resultado Integral para el año 2015 y 2014 _____	88
<b>Tabla 12.</b> Detalle de ingresos de ASVCapital S.A. año 2015 _____	91
<b>Tabla 13.</b> Revisión del registro de los ingresos de ASVCapital S.A. año 2015 _____	92
<b>Tabla 14.</b> Asiento de ajuste por ingresos provenientes de años anteriores _____	94
<b>Tabla 15.</b> Composición de saldos por cobrar _____	94
<b>Tabla 16.</b> Dinámica contable para la venta de un bien inmueble _____	95
<b>Tabla 17.</b> Asiento de ajuste cuentas por cobrar _____	96
<b>Tabla 18.</b> Estados Financieros corregidos _____	96
<b>Tabla 19.</b> Provisión de participación a trabajadores _____	105
<b>Tabla 20.</b> Provisión de Impuesto a la Renta _____	105

## ÍNDICE DE FIGURAS

	<b>Pág.</b>
<b>Figura N° 1.-</b> Características principales del problema investigativo. _____	21
<b>Figura N° 2.-</b> Clasificación de los ingresos _____	32
<b>Figura N° 3.-</b> Venta de bienes sujetas a condición _____	37
<b>Figura N° 4.-</b> Clasificación de las cuentas por cobrar _____	41
<b>Figura N° 5.-</b> Control interno de las cuentas por cobrar. _____	44
<b>Figura N° 6.-</b> Segregación de funciones _____	72
<b>Figura N° 7.-</b> Aprobación de las facturas de ventas _____	73
<b>Figura N° 8.-</b> Control de cuentas por cobrar _____	74
<b>Figura N° 9.-</b> Conciliación de cuentas por cobrar _____	75
<b>Figura N° 10.-</b> Integridad de la información _____	76
<b>Figura N° 11.-</b> Conciliación de los registros del efectivo _____	77
<b>Figura N° 12.-</b> Conciliación de pagos de clientes _____	78
<b>Figura N° 13.-</b> Conciliación automática _____	79
<b>Figura N° 14.-</b> Restricción de usuarios _____	80
<b>Figura N° 15.-</b> Análisis porcentual del estado de situación financiera año 2015	87
<b>Figura N° 16.-</b> Análisis porcentual del estado de situación financiera año 2014.	87
<b>Figura N° 17.-</b> Composición de los ingresos de ASVCapital año 2015 _____	90

## ÍNDICE DE ANEXOS

	<b>Pág.</b>
Anexo 1: Árbol del problema	111
Anexo 2: Documentación soporte del cliente Fausto Rodríguez	112
Anexo 3: Documentación soporte del cliente Pomerio Sarmiento	119
Anexo 4: Documentación soporte del cliente Anita Marcotoma	124
Anexo 5: Documentación soporte del cliente Walter Fernández	130
Anexo 6: Documentación soporte del cliente Minerva Gonzáles	136
Anexo 7: Autorización de la Compañía	140

## INTRODUCCIÓN

Al pasar del tiempo la contabilidad ha venido presentando constantes cambios y presentando un proceso más estandarizado y global. Las IFRS (International Financial Reporting Standards) o IAS (International Accounting Standards), en español conocidas como Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), son normas que establecen el reconocimiento, estimación, medición, presentación y revelación de la información financiera, creando estándares globalizados para que las cifras presentadas en los estados financieros a los usuarios externos sean de forma comparables, confiables y razonables.

La norma de estandarización internacional de la información contable impulsa los buenos adiestramientos de las empresas en el sector económico, logrando esclarecer los precedentes financieros de las compañías, para proporcionar una información confiable, transparente y de buena calidad.

Los ingresos son originados a través de la generación de una venta de bien o por la prestación de un servicio; sin embargo, se debe tener en consideración cada una las características que se encuentran tipificadas en la NIC 18 “Ingresos Ordinarios” para efectuar un adecuado reconocimiento de los mismos, para no acarrear consecuencias en las contrapartidas de los registros, que en nuestro caso de estudio son las cuentas por cobrar, las cuales se originan en la actividad comercial por las ventas a crédito que se realizan. Es importante recordar el efecto desencadenante que produciría un registro inadecuado de los ingresos como componente del estado de resultados.

ASVCapital S.A, es una empresa que se constituyó el 10 de agosto del 2010 teniendo como actividad la promoción de bienes inmuebles. Al hacer una revisión

previa de los estados financieros para el período 2015, se detectó que el saldo presentado en los ingresos y cuentas por cobrar no eran razonables, y al realizar una indagación previa con los directivos de la empresa se pudo conocer que los procesos en el manejo de los ingresos y las cuenta por cobrar presentan deficiencias que podrían ocasionar problemas financieros a futuro.

Por lo tanto, se decide tomar el rubro de ingresos considerando la relevancia que posee el dentro de toda organización, es necesario evaluar continuamente el cumplimiento del reconocimiento del mismo para poseer la certeza suficiente de que los datos contables son fiables y así mismo evitar inconvenientes por errores u omisiones.

Es así como el trabajo investigativo se desarrollará en base a ASVCapital S.A. compañía dedicada a la actividad inmobiliaria cuyo sector económico es propenso al reconocimiento erróneo de los ingresos, enfocándonos en las operaciones de ingresos y cuentas por cobrar comprobando el grado de cumplimiento de los requisitos que, para el reconocimiento de los ingresos, tradicionalmente imponen los pronunciamientos normalizadores.

## **CAPÍTULO I**

### **DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN**

#### **1.1 Tema de investigación**

Reconocimiento de los ingresos ordinarios y su impacto en las cuentas por cobrar

#### **1.2 Planteamiento del Problema**

El rubro de ingresos constituye una de las partidas contables más críticas en la administración de una entidad, puesto que involucra un sin número de actividades hasta completar la venta en su totalidad; por ende deben existir medidas que estimulen la generación de dichos ingresos pero que, al mismo tiempo, salvaguarden los activos de la empresa. Así mismo deben hallarse procedimientos que certifiquen la integridad de la información sobre las ventas generadas.

Una de las particularidades es la incertidumbre que rodea a la decisión del registro de los ingresos, tal como lo refiere la Norma Internacional de Contabilidad (NIC 18) donde establece: El ingreso de actividades ordinarias es reconocido cuando es probable que los beneficios económicos futuros fluyan a la entidad y estos beneficios puedan ser medidos con fiabilidad. (Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, 2003).

En toda entidad la partida de ingresos es fundamental en los asientos contables, de allí surge la necesidad de establecer un correcto registro, al igual de controles que garanticen su realización; por tal razón el elaborador de la información debe evaluar si existen los respaldos suficientes sobre la generación del ingreso.

ASVCapital S.A. es una compañía constituida en la ciudad de Guayaquil el 2 de Agosto del 2010, cuya actividad principal es la venta de bienes inmuebles. La

organización en cuestión es nueva dentro del mercado de la construcción y venta de bienes inmuebles, debido a lo cual no dispone de políticas contables adecuadas, manuales de funciones establecidos, ni posee el personal suficiente para el desarrollo de cada una de las actividades operativas del negocio, debido a que una sola persona se dedica al efectuar los registros contables.

La compañía no cuenta con un plan de cuentas estructurado, lo que ocasiona una presentación errónea de la información financiera de la compañía; además no mantiene el personal idóneo que se encargue de la revisión y supervisión de las actividades financieras de la entidad.

A causa de la naturaleza de la actividad desempeñada en las promotoras inmobiliarias, la fecha en que se realizan las aportaciones y la fecha de entrega del bien generalmente se efectúan en diferentes períodos contables. Por lo tanto es primordial que al contabilizar el ingreso por la venta de un bien se tenga en consideración cada una de los criterios establecidos en la NIC 18 “Ingresos de Actividades Ordinarias”; de ahí surge la necesidad de analizar como la inmobiliaria realiza sus movimientos contables y si las cuentas por cobrar se encuentran presentadas razonablemente en relación a sus ingresos.

### 1.2.1 Características del problema

Los problemas más comunes que tiene ASVCapital S.A., en relación al reconocimiento de los ingresos y el impacto que causaría en sus cuentas por cobrar se pueden apreciar en el Anexo 1:

CAUSAS	EFECTO
1. No existe un manual de funciones	Resultante a esta deficiencia los funcionarios realizan sus actividades sin seguir un patrón específico de cómo efectuarlo, por lo que se tiende a cometer múltiples errores en la ejecución de las tareas.

CAUSAS	EFECTO
2. No existe un departamento de crédito y cobranzas dentro de la organización.	Esto genera que no exista un responsable que se encargue de los cobros de la cartera de crédito, ni de los procesos de concesión.
3. No existe una adecuada segregación de funciones dentro de la empresa.	Al no existir un departamento de cobranzas, estas funciones son desempeñadas por el asistente contable que hace realiza las funciones de asistente de cobranzas; es decir, es quien efectúa el cobro y el registro de las transacciones contables a la vez, y tampoco cuentan con los controles necesarios para la supervisión de las tareas.
4. No existe un control adecuado en los registros contables.	Al no contar con un control adecuado en la supervisión y autorización de los registros contables, esto produce una libertad en los funcionarios de registrar, anular o no registrar los asientos contables necesarios, lo que produce una inadecuada presentación en los estados financieros.
5. No existe una restricción de usuarios al sistema contable.	Al tener los funcionarios libre acceso al sistema contable pone en riesgo los registros efectuados, ya sea por anulación o alteración de cifras y esto desencadena una debilidad en el control interno de la compañía generando estados financieros con saldos erróneos.

**Figura N° 1.-** Características principales del problema investigativo.

### 1.3 Formulación del Problema

¿Cómo incide el reconocimiento de los ingresos ordinarios de la compañía ASVCapital S.A y su impacto en las cuentas por cobrar?

## **1.4 Sistematización del Problema**

- ¿Qué genera la falta de control y supervisión de los registros contables, así como la carencia de conocimiento del personal contable y cómo afecta en la presentación de los Estados Financieros de la compañía?
- ¿El valor registrado en el Estado de Resultado Integral como ingresos ordinarios, se presenta acorde a lo indicado en la Norma Internacional de Contabilidad?
- ¿Qué impacto produce el registro de los ingresos en las cuentas por cobrar?

## **1.5 Objetivos de la Investigación**

### **1.5.1 Objetivo General**

Evaluar el registro de los ingresos ordinarios de la compañía ASVCapital S.A. para minimizar el riesgo de posibles errores de omisión y el impacto que causa en sus cuentas por cobrar.

### **1.5.2 Objetivos Específicos**

- Identificar los procedimientos efectuados para el control de los registros contables.
- Constatar que el registro de los ingresos de las operaciones del negocio se encuentren presentadas razonablemente.
- Demostrar el efecto que produciría la omisión o presentación errónea de los ingresos en las cuentas por cobrar.

## **1.6 Justificación de la Investigación**

Las continuas necesidades del Sistema Financiero – Contable de nuestro país, ha llevado al Estado ecuatoriano a implementar mecanismos de control que regulen las diversas naturalezas de negocios con el fin de obtener información contable de forma razonable, con valores reales para poder así llevar un mejor control de los diferentes resultados operacionales de las compañías a nivel nacional; por tanto al conocer la relevancia que posee el rubro de ingresos dentro de toda organización, es necesario evaluar continuamente el cumplimiento del reconocimiento del mismo para poseer la certeza suficiente de que los datos contables son fiables y así mismo evitar inconvenientes por errores u omisiones.

Ante la importancia económica que presentan las ventas, se ve ligado la problemática del reconocimiento del ingreso, por ello se indagará acerca de las peculiaridades jurídicas, económicas y pronunciamientos normalizadores que afectan al tratamiento contable y de esta forma efectuar una serie de valoraciones enfocadas a conocer el correcto reconocimiento de los ingresos que culminarán mostrando si estos registros están acordes a lo indicado en las normas contables y el posible impacto que causaría sobre las cuentas por cobrar como consecuencia de suprimir o excluir ciertas transacciones.

De modo que la omisión o error de un registro contable y mayor aún de una partida de ingresos, desencadena un efecto negativo para el crecimiento de cualquier compañía, de forma que no se podrá apreciar su realidad financiera en un futuro.

El presente trabajo de investigación ayudará a ASVCapital S.A. a fortalecer su estructura interna y de esta forma mitigar los problemas que conlleva no disponer de una estructura financiera consolidada, no mantener un plan de cuentas acorde a las actividades económicas, la falta de control interno, falta de capacitación al

personal de contabilidad y desconocimiento de los precios establecidos a valor del mercado.

### **1.7 Delimitación de la Investigación**

La investigación se realizó en la provincia del Guayas, ciudad de Guayaquil en donde se encuentran las oficinas de la empresa ASVCapital S.A. promotora inmobiliaria.

<b>Campo:</b>	Administrativo - Contable y Auditoría
<b>Área:</b>	Contabilidad
<b>Aspecto:</b>	Ingresos y cuentas por cobrar
<b>Tema:</b>	Reconocimiento de los ingresos ordinarios y su impacto en las cuentas por cobrar.
<b>Delimitación temporal:</b>	2015.
<b>Delimitación espacial:</b>	ASVCapital S.A.

### **1.8 Idea a Defender**

El reconocimiento de los ingresos ordinarios acorde a lo indicado en la NIC (Norma Internacional de Contabilidad) 18 evita errores de omisión en los registros contables generando que las cuentas por cobrar sean apropiadas y otorgando una presentación razonable en los Estados Financieros.

## **CAPÍTULO II**

### **MARCO TEÓRICO**

En esta sección se expondrán las premisas teóricas que argumentan el presente proyecto investigativo; por consiguiente, se efectuará la mención a bases teóricas y exposiciones de términos básicos que contribuirán al entendimiento de este trabajo.

#### **2.1 Antecedentes**

La promoción inmobiliaria es una actividad económica que consiste en la construcción, urbanización y comercialización de los bienes inmuebles, con el propósito de conseguir un beneficio en el mercado a través de la venta.

Cuando los bienes inmuebles se comercializan a causa de la venta, se pueden realizar de dos formas, esta se puede efectuar antes o después de construido el inmueble. La primera es aquella que se produce antes de que se haya completado la edificación, incluso antes de que se inicie; la segunda se produce cuando el producto inmobiliario existe físicamente, ha sido completada su construcción y puede ser entregada al comprador.

La realización del primer tipo de venta de bienes inmuebles es la más recurrente en Ecuador y los efectos económicos que originan son de gran importancia para aquellas entidades que operan este tipo de actividad comercial.

Ante tal importancia que la empresa inmobiliaria tiene sobre las ventas de bienes inmuebles, es necesario reflexionar sobre la problemática del reconocimiento del ingreso cuando se realiza este tipo de ventas características de la promoción inmobiliaria.

ASVCapital S.A. es una compañía dedicada a la promoción de bienes inmuebles,

tiene como Misión “Generar un constante crecimiento en el portafolio de empresas creando nuevas plazas de trabajo, desarrollo para el país y beneficios tanto para los accionistas como para nuestros clientes” y como Visión “Conformar un conglomerado de empresas líder en el Ecuador que compartan los mismos valores, principios, ética y responsabilidad social empresarial”. Cuenta con cuatro compañías relacionadas las cuales son: Constructural S.A. encargada del diseño y construcción inmobiliario, Brimondoscorp S.A. dedicada al desarrollo de proyectos de viviendas y departamentos vacacionales, Liderservi S.A. dedicada a la distribución de equipamiento de seguridad industrial y Libertytrans S.A. dedicada a la transportación terrestre de carga pesada a nivel nacional.

Posee tres proyectos inmobiliarios los cuales son Playa Coral I, el cual ha sido 100% vendido y entregado, Playa Coral II, el cual fue iniciado en diciembre del año 2015 y Punta Carnero Plaza; estos dos últimos continúan siendo promocionados y son aquellos proyectos que generan los ingresos de la Compañía.

Actualmente no cuenta con políticas contables adecuadas, manuales de funciones establecidos, ni posee el personal suficiente para el desarrollo de cada una de las actividades operativas del negocio, lo cual genera que todas las funciones y responsabilidades recaigan sobre una sola persona.

Por los motivos antes mencionados se ha podido identificar que a más de presentar un riesgo en el reconocimiento de los ingresos, también refleja problemas de control interno, debido a que la administración no cuenta con los procedimientos necesarios que brinden certeza y que las transacciones reflejadas se encuentren de manera íntegra.

La Norma Internacinal de Auditoria 315, (2013, pág. 2) define al control interno como: el proceso diseñado, implementado y mantenido por los responsables del gobierno de la entidad, la dirección y otro personal, con la finalidad de proporcionar una seguridad razonable sobre la consecución de los objetivos de la entidad

relativos a la fiabilidad de la información financiera, la eficacia y eficiencia de las operaciones, así como sobre el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias aplicables. El término "controles" se refiere a cualquier aspecto relativo a uno o más componentes del control interno. "El control interno efectivo brinda la seguridad de que puede confiarse en los registros del cliente". O. Ray & Kurt Pany, (2000, p. 28).

Es necesario mantener una adecuada atención en el control interno de una compañía dedicada a la venta de bienes inmuebles, ya que favorecerá a mitigar aquellos riesgos que se encuentran implícitos en cada una de las cuentas contables por el giro del negocio y también a prevenir errores o fraudes.

En ASVCapital S.A. una de las actividades que tiene gran impacto en sus estados financieros es el ciclo de ventas, por lo cual es importante que los valores registrados como parte de una transacción desde la facturación de la venta hasta su cobro se encuentren correctamente presentados; sin embargo, como se describió en párrafos anteriores, esta empresa no cuenta con políticas y procedimientos acordes a los principios y normas contables, dado a esto podemos determinar que el riesgo en dichas cuentas es elevado.

Con la finalidad de mejorar esta situación, la presente investigación está dirigida a detectar y plantear los errores que se encuentran inmersos en las cuentas de ingresos y el impacto que arrojan en sus cuentas por cobrar, y de esta forma podrá ASVCapital S.A. presentar de forma razonable sus estados financieros.

## **2.2 Bases Teóricas**

### **2.2.1 Antecedentes y evolución del ingreso**

El comercio se constituye como principal precedente del ingreso; el cual se originó

debido a la constante demanda que el hombre ha venido presentando para mejorar su calidad de vida. Con el paso de los años se puede percibir como se han establecidos importes a los bienes y servicios a través de su desarrollo y del mismo modo ocasionado la problemática del reconocimiento de los ingresos al intensificarse sus transacciones.

Las necesidades más apremiantes como lo menciona (Gertz, 1990) son la alimentación, el vestido y la habitación, las cuales dieron por resultado que desde sus inicios el ser humano tuviera que satisfacerlas y para lograrlo inició por cultivar sus propios alimentos para así poder consumirlos e intercambiarlos por otros productos, esto marca la primera expresión del comercio.

En la edad antigua hubo una transición del autoconsumo a un intercambio económico, donde elaborar más productos en comparación a lo consumido concedió la manifestación de la oferta y por ende la disposición de múltiples productos para su cambio; a su vez el valor impuesto a los productos surge debido al intenso trueque, dando origen a un mecanismo de intercambio colectivo y a una unidad de medida y de valor.

En efecto el reconocimiento de los ingresos nace del intercambio y el crecimiento de las transacciones, puesto que aquella persona que se ocupa del comercio necesita presentar un informe de las compras y ventas de forma simple; pero si estas transacciones se intensifican, se precisa la aplicación de un sistema contable para poseer mayor control sobre dichas operaciones.

### **2.2.2 Definición de ingresos**

Los ingresos pueden definirse como todo aquello que la empresa recibe a causa de la venta de un bien o servicio, tal como lo expresa Olano Assuad, (2012, p.32) “son las compensaciones en dinero que recibe o va a recibir la empresa por el desarrollo de las actividades a las que se compromete en el momento en el que se constituye”.

También se lo considera como la ganancia o pérdida generada por una compañía, a causa de la venta de bienes o servicios ofrecidos, produciendo un aumento en los activos o una disminución en los pasivos.

Tal como lo menciona Romero López, (2010, p.162):

Son el incremento de los activos o el decremento de los pasivos de una entidad, durante un periodo contable, con un impacto favorable en la utilidad o pérdida neta o, en su caso, en el cambio neto en el patrimonio contable y, consecuentemente, en el capital ganado o patrimonio contable, respectivamente.

Los ingresos producen un incremento en el valor de los activos y una disminución en los pasivos como consecuencia de una transacción comercial, a su vez producen un aumento en el patrimonio de los accionistas.

Tal como lo indica Fierro Martínez, (2011, p.206):

Son incrementos en los beneficios económicos, producidos a lo largo del periodo sobre el que se informa, en forma de entradas.

Son incrementos del valor de los activos

Son decrementos de las obligaciones que dan como resultado aumentos en el patrimonio, distintas de las aportaciones de los inversionistas.

### **2.2.3 Clasificación de los ingresos**

Los ingresos pueden clasificarse a través de dos perspectivas contable y tributaria. Para ASVCapital S.A. contablemente se registran dos ingresos: los ordinarios que son originados como por la venta de bienes inmuebles y servicios de consultoría; los no ordinarios corresponden generalmente a ingresos por reembolsos de gastos

entre partes relacionadas.

Tributariamente ASVCapital S.A. declara al Servicio de Rentas Internas (SRI), todas las ventas que surgieron de los proyectos inmobiliarios como rentas gravables, al igual de los contratos mantenidos como consultoría, durante el 2015 en su declaración de Impuesto a Renta en el respectivo formulario 101 no presenta ingresos no gravables, exentos o no objeto de Impuesto a la Renta.

A continuación se presentan las definiciones de la clasificación de los ingresos:

### **2.2.3.1 Contable**

Los ingresos provienen de diversas formas, y para garantizar una identificación oportuna dentro de los Estados Financieros, es apropiado catalogarlos como operacionales y no operacionales.

- **Operacionales:** Son todos los beneficios adquiridos por la entidad a razón de las actividades desempeñadas dentro del giro normal del negocio.

Así como lo menciona Zapata Sánchez, (2011, p. 512): “Son todos aquellos beneficios realizados por las actividades empresariales propias del giro normal del negocio, las mismas que generan ingresos de dinero o la reducción de una deuda”.

Por otro lado debe determinarse las actividades principales de la compañía para de este modo poder identificar los ingresos que son producto de las mismas.

Fierro Martínez, (2011, p. 206) “Para definir si un ingreso es operacional se debe conocer de antemano el objeto social principal de la empresa: comercio, producción, servicios y las actividades propias para lograrlo”.

- **No Operacionales:** Son aquellas que se originan por actividades distintas al giro propio del negocio.

Tal como lo expresa Zapata Sánchez, (2011, p. 512): “Son aquellas que provienen de actividades diferentes del giro normal del negocio, pero que aparecen con cierta periodicidad como efecto de ciertas actividades que complementan y ayudan regularmente al resultado operacional”.

Fierro Martínez, (2011, p.206), también expone que: “Los ingresos no operacionales, no son del giro normal del negocio, en otras palabras, no son propios de la actividad principal, pero por conveniencia la empresa la busca cuando la actividad principal no es rentable.”

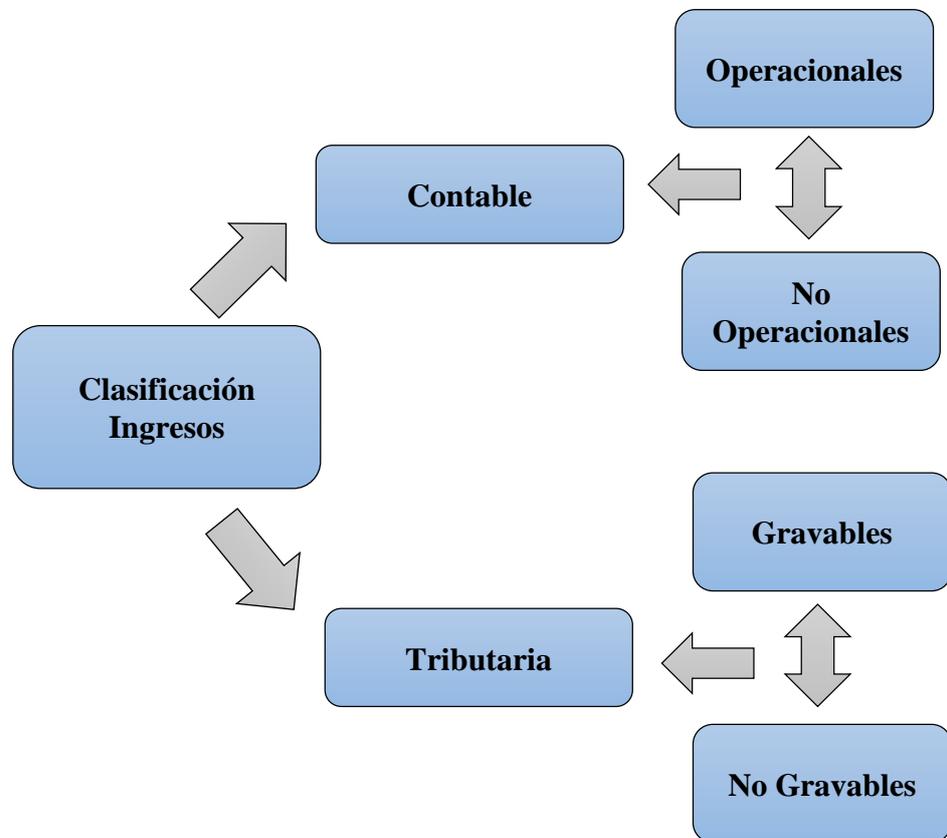
#### **2.2.3.2 Tributaria**

Existen normas contables que enmarcan el registro de cada una de las transacciones que influyen en el desarrollo de una entidad como son las NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera) y las NIC (Normas Internacionales de Contabilidad), así mismo se encuentran parámetros en las normas legales especialmente aquellas que involucran el aspecto tributario; en donde se especifican claramente dos clases de rentas como son las rentas gravadas y las rentas exentas:

- **Rentas Gravadas:** Corresponde a aquellos ingresos que poseen afectación directa en el cálculo de la base imponible para presentación y pago a la administración tributaria. Por regla general, los ingresos son gravados, es decir, formarán parte de la base imponible para el cálculo de tributos, uno de ellos y el principal, el impuesto a la renta. Zapata Sánchez, (2011).
- **Rentas Exentas:** Corresponden a aquellos ingresos que la administración tributaria considera que deben ser excluidos al momento de la presentación y declaración de los impuestos, es decir corresponden a aquellos ingresos

que las leyes tributarias declara expresamente exentos del pago de los tributos correspondientes; por tanto, no formarán parte de la base imponible para determinar los tributos Zapata Sánchez, (2011)

La Figura N°2 muestra un resumen de la clasificación de los ingresos, según la contablemente y según lo determinado por la administración tributaria.



*Figura N° 2.-* Clasificación de los ingresos

#### 2.2.4 Normas de valoración de los ingresos

Existe una problemática constante en la contabilidad de registrar oportunamente el

ingreso, esto es conocer cuál es la base contable. Como menciona Aguirre Ormaechea, (2009, p. 528): “Se denomina base contable al método empleado para el registro y la información sobre las transacciones”.

Se puede determinar dos tipos de bases contables: la base de acumulación o devengo y base de cobro o efectivo.

#### **2.2.4.1 Base de acumulación o devengo**

El devengo, también denominado base de acumulación, determina que, las entidades deberán elaborar sus estados financieros sobre esta base contable, a excepción del estado de flujos de efectivo, por lo cual todas las transacciones y demás acontecimientos económicos tendrán que ser reconocidas cuando ocurran y no cuando se percibe el cobro u otra forma equivalente a este; debiendo registrarlos en sus libros contables e incluirlos en los estados financieros de los periodos contables relacionados.

El párrafo 27 y 28 de la NIC 1 (Norma Internacional de Contabilidad) Presentación de Estados Financieros, establece que:

Una entidad elaborará sus estados financieros, excepto en lo relacionado con la información sobre flujos de efectivo, utilizando la base contable de acumulación (o devengo).

Cuando se utiliza la base contable de acumulación (devengo), una entidad reconocerá partidas como activos, pasivos, patrimonio, ingresos y gastos (los elementos de los estados financieros), cuando satisfagan las definiciones y los criterios de reconocimiento previstos para tales elementos en el Marco Conceptual. Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, (2014)

Tal como lo expresa Romero López, Contabilidad intermedia, (2012, p. 40):

Los estados financieros, preparados sobre la base del postulado del devengo, informan a los usuarios no sólo de las transacciones pasadas relativas al pago y recepción de efectivo, sino también de las obligaciones a pagar en el futuro y de los recursos que representan efectivo y que están por ser recibidos, lo cual es útil para los usuarios en la toma de decisiones económicas.

Aunque una empresa tenga ingresos que no hayan sido cobrados se tiene que contabilizar en el momento que nace y no cuando haya movimiento de dinero, es decir, no cuando se cobre o pague.

#### **2.2.4.2 Base de efectivo**

Con respecto a la base de efectivo los ingresos son reconocidos cuando se efectúa el cobro del mismo. Esta no se considera como la forma más apropiada al momento de contabilizar los ingresos debido a que se incumple con el principio del devengo.

Reconocer el ingreso cuando se cobra en efectivo, se lo puede considerar adecuado únicamente si la recepción del efectivo va en conjunto con la entrega del producto o de la prestación del servicio.

El reconocimiento del ingreso cuando se percibe el efectivo, antes de la concesión del producto o de la prestación del servicio, está generalmente censurado en la práctica, por lo cual la base del efectivo para la contabilidad se encuentra sancionada.

Para nuestra compañía sujeta a estudio utiliza la base de efectivo para el reconocimiento del bien, debido a que el cliente debe cancelar la totalidad del inmueble para que este sea entregado dentro de los veinte días hábiles a partir de la recepción del efectivo; por lo tanto se considera que es correcto la utilización de

esta base; ya que lleva consigo la entrega del bien y por ende la facturación de la venta.

#### **2.2.4.3 Valoración de los ingresos ordinarios**

Los ingresos deben ser valorados a su valor razonable, es decir al valor por el cual fue efectuada la transacción entre el comprador y el vendedor, excluyendo los descuentos otorgados.

Tal como lo expone Alonso Carvalho, (2009, p. 49):

La valoración de los ingresos ordinarios debe efectuarse en base al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, derivada de los mismos.

El importe de los ingresos ordinarios derivados de una transacción se determina, normalmente, por acuerdo entre la empresa y el vendedor o usuario del activo, es decir, que el acuerdo entre los partícipes en una transacción mide el flujo de recursos. Los ingresos se valorarán por el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, teniendo en cuenta el importe de cualquier descuento o bonificación o rebaja comercial que la empresa pueda otorgar.

La entidad que mantenemos como objeto de estudio efectúa el registro de los ingresos ordinarios a través de la base del devengo, una vez que los mismos han sido cancelados en su totalidad por el cliente, ya sea su medio de negociación al contado o a través de una institución financiera o del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS), luego de haber sido entregado el bien, este es facturado a valor razonable, es decir al valor pactado en la minuta de compra-venta del bien inmueble.

#### 2.2.4.4 Consideraciones especiales en la venta de bienes

Los países mantienen políticas diferentes que pueden ser consideradas al momento del reconocimiento de ingresos ordinarios cumpliéndose en su gran mayoría en formas distintas a través del tiempo. En muchas ocasiones, las leyes pueden inferir en el momento indicado en que la entidad transfiere los riesgos y beneficios que implica la propiedad. Existen consideraciones que deben ser comprendidas según lo determina el estudio realizado por Hansen-Holm & Co., (2009, pp. 281 - 183) en base a las leyes, relativas a la venta de bienes, en el país donde tiene lugar la transacción, las cuales son:

1. **Ventas del tipo “facturación sin entrega”** en las cuales la entrega se pospone a voluntad del comprador, que sin embargo adquiere la titularidad de los bienes y acepta la facturación. Los ingresos ordinarios se reconocerán cuando el comprador adquiera la titularidad, siempre que:

- a) Sea probable que se efectuará la entrega
- b) La partida está disponible, perfectamente identificada y dispuesta para la entrega al comprador, en el momento de reconocer la venta;
- c) El comprador reconozca específicamente las condiciones de entrega diferida y
- d) Se apliquen las condiciones usuales de pago

No se reconocerá ningún tipo de ingreso cuando existe simplemente la intención de adquirir o manufacturar los bienes a tiempo para la entrega.

2. **Ventas de bienes sujetas a condición** en este tipo de ventas, destacamos las siguientes :

a) *Instalación e inspección.*

Los ingresos ordinarios, normalmente, se reconocerán cuando el comprador acepta

la entrega, una vez que se han completado la instalación e inspección. No obstante, el ingreso derivado se reconoce inmediatamente.

b) *Aprobación, cuando el comprador ha negociado un derecho limitado de devolución.*

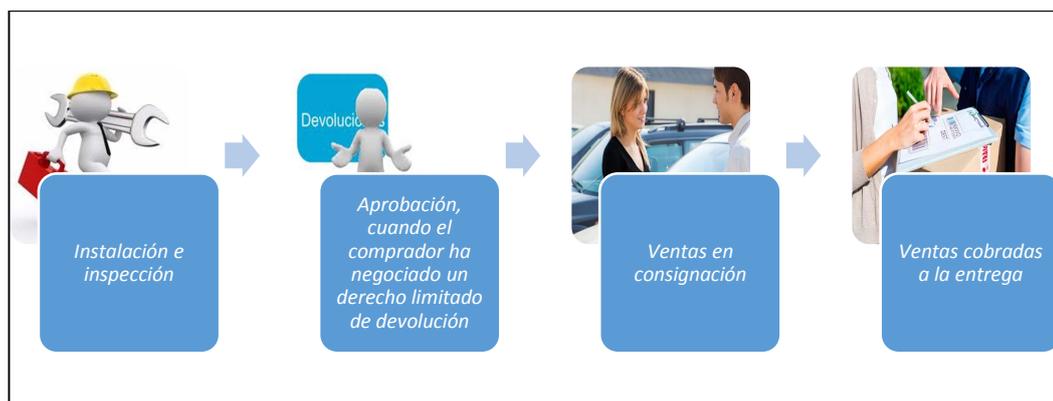
Si existe incertidumbre acerca de la posibilidad de devolución los ingresos ordinarios se reconocerán cuando la remesa ha sido aceptada formalmente por el comprador, o los bienes han sido entregados y el plazo para su devolución ha transcurrido.

c) *Ventas en consignación bajo las cuales un comprador (consignatario) toma productos del vendedor para venderlos por cuenta de aquel.*

El ingreso es reconocido por el vendedor cuando los productos son vendidos por el comprador a terceras personas.

d) *Ventas cobradas a la entrega.*

El ingreso se reconocerá cuando se hace la entrega y se recibe el cobro por parte del vendedor o agente.



**Figura N° 3.-** Venta de bienes sujetas a condición (Hansen-Holm & Co., 2009)

3. **Venta con custodia, en las que los bienes se entregan solo cuando el comprador realiza el pago final de una serie de plazos el ingreso de tales ventas**

se reconocerá cuando los bienes sean entregados. No obstante, si la experiencia indica que la mayoría de esas ventas a buen fin, los ingresos ordinarios pueden ser reconocidos cuando se ha percibido un depósito significativo, siempre que los bienes estén disponibles, identificados y dispuestos para entrega al comprador.

4. **Órdenes cuyos pagos (totales o parciales) se reciben con anterioridad a la entrega de los bienes, de los que no dispone todavía en existencia** los ingresos ordinarios se reconocerán cuando los bienes se entregan efectivamente al comprador.

5. **Contratos de venta y recompra posterior (distintos de las permutas), en los cuales el vendedor simultáneamente acuerda recomprar los mismos artículos en una fecha posterior, o cuando el vendedor tiene una opción de compra sobre los bienes en poder del comprador, o el comprador tiene una opción de venta que le permite exigir la recompra de los bienes por parte del vendedor.** Es preciso analizar las condiciones del contrato para concluir si, en sustancia (esencia), el vendedor ha transferido los riesgos y las ventajas de la propiedad al comprador, y por tanto si se puede reconocer la venta. Cuando el vendedor retiene los riesgos y ventajas de la propiedad, incluso si la titularidad legal ha sido transferida, la transacción es una operación financiera y no dará lugar a reconocimiento de ingresos por venta.

6. **Ventas a intermediarios, tales como distribuidores, concesionarios u otros para reventa.** Los ingresos ordinarios por tales ventas se reconocerán, generalmente, cuando los riesgos y las ventajas de la propiedad se han transferido. No obstante, cuando el comprador actuando sustancialmente como un agente, la operación se tratará como si fuera una venta en consignación.

7. **Suscripciones a publicaciones y otras similares.** Cuando las partidas implicadas tienen un valor similar en cada intervalo de tiempo, los ingresos ordinarios se reconocerán literalmente sobre el intervalo de tiempo que cubre la

suscripción.

8. **Ventas a plazos, donde la contraprestación se recibe fraccionada en varios pagos.** Los ingresos ordinarios imputables al precio de venta, excluyendo los intereses de la operación, se reconocen en el momento de la venta. El precio de venta es el valor presente de la contraprestación, determinado por medio del descuento de los plazos a recibir, utilizando una tasa de interés imputada. El componente de interés se reconocerá a medida que se va ganando, tomando como base la porción de tiempo transcurrido, y teniendo en cuenta la base de interés imputada.

9. **Venta de bienes inmuebles.** Los ingresos ordinarios se reconocerán, normalmente, cuando la titularidad legal pasa al comprador. No obstante, algunas jurisdicciones reconocen derechos del comprador sobre el bien incluso antes de que se le traspase la propiedad, en cuyo caso los riesgos y ventajas de la propiedad han de considerarse transferidos en ese momento. En tales casos, suponiendo que al vendedor no le quedan actuaciones sustanciales para completar su compromiso, puede ser apropiado reconocer el ingreso.

### **2.2.5 Cuentas y documentos por cobrar, y transacciones de ventas**

Las transacciones de ventas y cuentas por cobrar se encuentran relacionadas entre sí, por lo cual, éstas pueden ser examinadas de forma conjunta.

De forma amplificada, el ciclo de ventas y cuentas por cobrar comprenden los pedidos de los clientes, entrega y facturación de los productos vendidos, así como su contabilización y cobro respectivo.

#### **2.2.5.1 Descripción**

Las cuentas por cobrar se derivan de las ventas como consecuencia de un crédito a

un plazo definido o indefinido a favor de la empresa, por lo cual se puede determinar que es un derecho exigible que la entidad posee a casusa de la venta de bienes o prestaciones de servicios.

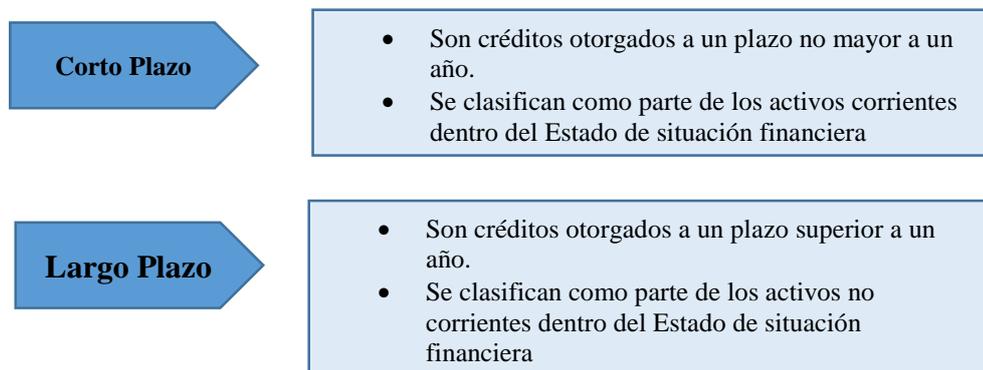
Las cuentas por cobrar como lo expone Morales & Morales, (2014, p. 182) son créditos principalmente producidos por la venta de mercancías o servicios proporcionados a los clientes, donde los comprobantes de operación son el registro del pedido de compra efectuado por el cliente o bien el contrato de compra-venta y constancia de la recepción de la mercancía o servicio que se ha proporcionado al comprador.

Una definición otorgada por O. Ray & Kurt Pany, (2000, p. 345) a las cuentas por cobrar indica que “Los Documentos por cobrar son promesas escritas para pagar ciertos montos en fechas futuras. Generalmente los documentos por cobrar se utilizan para manejar transacciones de monto sustancial”

Las cuentas por cobrar que mantiene registrado ASVCapital S.A. en sus estados financieros corresponde a los créditos (tablas de amortización) que mantienen con los clientes que han adquirido los bienes que ofertan de los distintos proyectos que posee la entidad y como documentos mantienen promesas de pagos y pagarés.

#### **2.2.5.2 Clasificación y segregación**

Los estados financieros, generalmente se encuentran estructurados por activos circulantes y no circulantes y entre pasivos a corto y largo plazo. Las cuentas por cobrar que han sido originadas por las operaciones comunes del negocio y que se espera ser cobradas durante el ciclo normal de sus operaciones, se clasifican dentro del balance como activos corrientes, aquellas que tendrán una duración superior a un año deberán ser presentadas como activos no corrientes; por lo tanto se puede determinar que las cuentas por cobrar se clasifican en corto y largo plazo, tal como se refleja en la Figura N°4.



**Figura N° 4-** Clasificación de las cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar no solamente incluyen el reclamo de derechos frente a los clientes, que surgen de la venta de bienes o prestaciones de servicios, sino también una diversidad de derechos misceláneos, por tal razón Fierro Martinez & Fierro Celis, (2015) establece que las cuentas por cobrar tienen relación con los siguientes aspectos:

- Operaciones comerciales del giro normal del negocio, realizadas en procura del desarrollo del objeto social, que bien puede ser productivo, comercializador o de servicios.
- Operaciones sociales necesarias para mantener la estabilidad de socios o accionistas y de sus empleados.
- Operaciones fiscales u obligaciones de carácter legal para con el Estado mediante anticipos sobre la renta y retenciones en la fuente sobre la actividad.
- Operaciones fiscales u obligaciones de carácter legal para con el departamento o municipio mediante anticipos sobre la renta y retenciones en la fuente sobre la actividad.
- Operaciones especiales, por contratos con terceros y obligaciones de carácter legal para mantener el objeto social. (pp. 189 - 190)

Por lo tanto al presentar los estados financieros se debe reflejar de forma separada los documentos por cobrar y las cuentas por cobrar, estas últimas siendo correctamente subclasificadas de acuerdo a su origen entre cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

### **2.2.6 Políticas de cuentas por cobrar**

Morales & Morales, (2014), indica que las políticas de cuentas por cobrar son procedimientos que establece la empresa para cobrar los créditos que ha otorgado a sus clientes. Estas políticas dependen del objetivo que se establezca en la empresa, referente a la cobranza de los créditos otorgados a los clientes.

Las políticas de las cuentas por cobrar, son las normas que determina la organización con el fin de inspeccionar los aspectos referentes al crédito que se concede a los clientes en la venta de bienes o servicio, con el propósito de respaldar la cobranza de los mismos en el tiempo establecido.

La compañía de estudio actualmente no mantiene una política de cuentas por cobrar donde se estipulen los refinanciamientos que se realizan a los clientes o créditos especiales que se les otorgue, lo que produce un déficit en su control interno.

### **2.2.7 Valuación de las cuentas por cobrar**

La valuación de las cuentas y documentos por cobrar deben realizarse “A su valor nominal deducido, en caso de los documentos que se hayan descontado y de la parte incobrable que se estime de ellos para determinar una cifra neta”. Moreno Fernández, (2014, p. 83)

Las cuentas por cobrar de ASVCapital S.A. son valoradas a valor razonable es decir, al valor estipulado en el contrato de compra-venta o en las tablas de amortización proporcionada a los clientes donde se señalan los abonos paulatinos que deberán

realizar.

### **2.2.8 Control interno de las cuentas por cobrar**

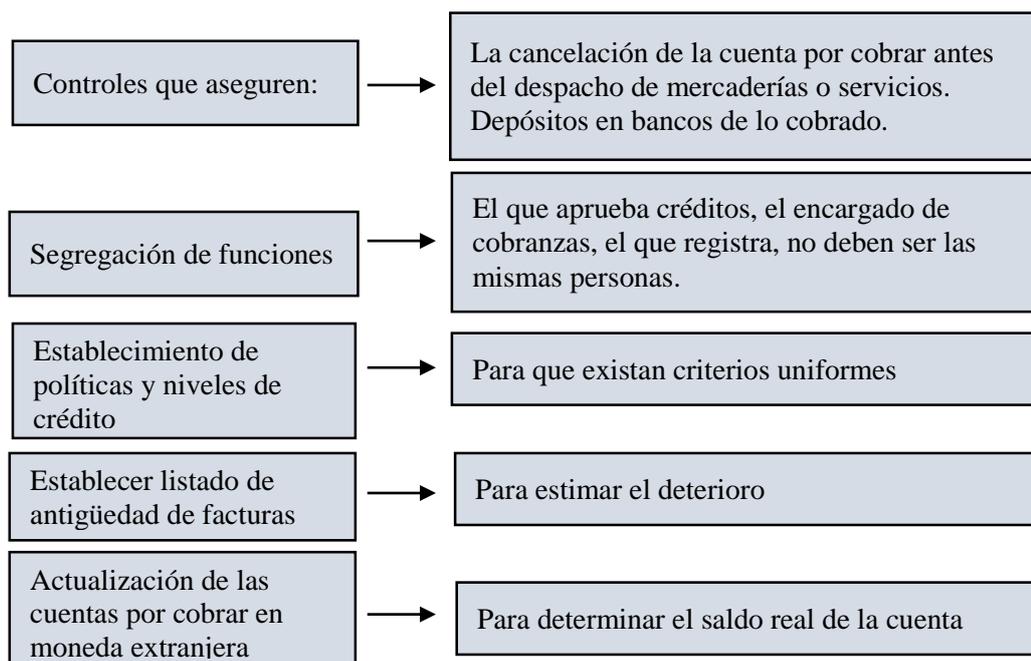
Los controles ineficientes sobre las ventas a crédito y las cuentas por cobrar, según lo establecido por O. Ray & Kurt Pany, (2000) pueden ser costosos para un negocio. Cuando los controles sobre las ventas a crédito son inadecuados, son casi inevitables las grandes pérdidas por créditos.

Frecuentemente, el control interno sobre las ventas a crédito se ve fortalecido por una segregación adecuada de funciones, de forma que los diversos departamentos o individuos son responsables por:

- 1) La preparación o toma del pedido de ventas
- 2) La aprobación o toma del pedido de ventas
- 3) La entrega de la mercancía de las existencias
- 4) Los despachos
- 5) La facturación
- 6) La verificación de la factura
- 7) El manejo de cuentas de control
- 8) El manejo de los libros mayores de los clientes
- 9) La aprobación de las devoluciones y las rebajas en ventas
- 10) La autorización de castigos de cuentas incobrables

Cuando este grado de subdivisión de funciones es factible, es probable que los errores accidentales sean detectados rápidamente a través de la comparación de documentos y de sumas que surgen de unidades independientes de la compañía, y la oportunidad para el fraude se reduce a un mínimo.

En la Figura N°5 se expone un resumen de los controles mínimos requeridos para un control adecuado en las cuentas por cobrar:



**Figura N° 5:** Control interno de las cuentas por cobrar.

Como mencionamos anteriormente ASVCapital no posee una política de cuentas por cobrar, no mantiene depurada la cartera de clientes, por lo que se dificulta obtener una información real de los saldos por cobrar que reporta el sistema.

### 2.2.9 Deterioro de valor de las cuentas por cobrar

La entidad deberá determinar si existe al final de cada periodo contable certeza del deterioro del valor de los activos financieros, en el caso de que la compañía disponga de evidencia suficiente, tendrá que reconocer una pérdida por deterioro del valor en el estado de resultados.

Tal como lo indica Herz Gherzi, (2015, p. 155):

Cuando exista evidencia de deterioro de la cuenta por cobrar, el importe de esa cuenta se debe disminuir. Una evidencia de deterioro son aquellas cuentas que han excedido el tiempo considerado como

habitual de crédito por la empresa y se puede probar que es posible clasificarlas como cobranza dudosa.

ASVCapital S.A. no presenta indicios de deterioro en sus cuentas por cobrar debido, a que el giro del negocio que es venta de proyectos inmobiliarios dificulta que se presente cuentas antiguas, por lo tanto si un cliente entra en morosidad, la compañía posee de respaldo el contrato donde estipula claramente que el bien vendido en un principio será retenido por la compañía y los valores aportados serán devueltos y en el caso de que otro cliente dese ese bien podrá ofertárselo.

De modo que los siguientes conceptos desglosados no aplican para nuestra compañía objeto de estudio.

#### **2.2.9.1 Cuentas incobrables o deudas de difícil cobro**

Las empresas que otorgan crédito, de acuerdo a lo mencionado por Rincón Carlos, Lasso Giovanni & Parrado Álvaro, (2012, p. 94):

Normalmente esperan que el deudor cumpla oportunamente los compromisos de pago. El departamento de cobranza debe realizar un estudio para determinar la capacidad de endeudamiento para minimizar posibles pérdidas de cartera. A pesar de todo esto, algunas cuentas se vuelven incobrables, por factores externos; cuando esto sucede, y en su vez agotadas todas las gestiones de cobro, es necesario efectuar una reclasificación con el fin de mostrar los estados financieros con el verdadero valor de realización de la cartera.

#### **2.2.9.2 Evidencia objetiva de deterioro**

Para determinar la evidencia objetiva de que un activo financiero está deteriorado

se requiere de evidencia suficiente que requiera el interés del poseedor del activo.

Fierro Martinez, (2011, p. 212), Hace referencia a sucesos que causan pérdidas los cuales son:

- a) Dificultades financieras significativas del emisor o del obligado.
- b) Infracciones del contrato, tales como incumplimientos o moras en el pago de los intereses o del principal.
- c) El acreedor, por razones económicas o legales relacionadas con dificultades financieras del deudor, otorga a éste concesiones que no le habría otorgado en otras circunstancias.
- d) Pase a ser probable que el deudor entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera.
- e) Los datos observables que indican que ha habido una disminución medible en los flujos futuros estimados de efectivo de un grupo de activos financieros desde su reconocimiento inicial, aunque la disminución no pueda todavía identificarse con activos financieros individuales incluidos en el grupo tales como condiciones económicas adversas nacionales o locales o cambios adversos en las condiciones del sector industrial.

El deterioro de las cuentas por cobrar radica en medir el nivel del riesgo de la cartera obtenida en las operaciones comerciales, en el caso de que presente indicios de mora en el recaudo.

#### **2.2.10 Presentación en los estados financieros**

Las provisiones por cuentas incobrables deben ser mostradas en el estado de situación financiera como disminución a las Cuentas por Cobrar. Si se presenta el saldo neto del rubro, se debe hacer mención a través de las notas a los estados financieros la cuantía de la estimación.

En el estado de situación financiera debe establecerse claramente o en las notas, la condición en la cual se encuentra las cuentas por cobrar como restricciones, recuperabilidad, etc.

En el caso de existir cuentas y documentos por cobrar en moneda extranjera se deberá revelar a través de una nota a los estados financieros. De acuerdo a la NIC 1 “Presentación de Estados Financieros”, un activo debe clasificarse como corriente cuando:

- (a) su saldo se espera realizar, o se tiene para su venta o consumo, en el transcurso del ciclo normal de la operación de la empresa,  
o
  - (b) se mantiene fundamentalmente por motivos comerciales, o para un plazo corto de tiempo, y se espera realizar dentro del periodo de doce meses tras la fecha del balance, o
  - (c) se trata de efectivo u otro medio líquido equivalente, cuya utilización no esté restringida.
  - (d) Todos los demás activos deben clasificarse como no corrientes.
- Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, (2014)

## **2.3 Marco Conceptual**

A fin de favorecer al entendimiento y comprensión de este proyecto investigativo; se mencionarán aquellas terminologías de gran relevancia dentro del marco teórico, las cuales se presentan a continuación:

**2.3.1. Clientes:** Se refieren a las personas naturales o jurídicas que acuden a una determinada compañía con el fin de obtener un bien o servicio específico. Fierro Martínez, (2011, p.157) lo determina como: “Son personas a quienes permanentemente se les vende productos, presta servicios o realiza contratos, y

que por su actividad son objeto de créditos que cancelan de acuerdo a las políticas de la empresa”.

**2.3.2. Costo histórico.-** El costo histórico es el valor registrado en los libros contables por la compra de un bien o por una deuda contraída, Wayne, de León & Alfonso, (2016, p.40) lo define como “La mayoría de los activos y pasivos deben presentarse en el balance general por el importe pagado para adquirir los activos y, para el caso de los pasivos, es la suma que se haya comprometido a pagar en el futuro”.

**2.3.3. Deudas de difícil cobro.-** Se refieren a las deudas antiguas, las cuales no han sido cobradas y ya se realizaron todas las gestiones necesarias para que el cliente cancele dicha deuda o como lo explica Fierro Martínez, (2011, p.158) “Son obligaciones de clientes donde se agotó la gestión de cobro y no han sido atendidas por dificultades económicas y se han hallado totalmente vencidas, las cuales se constituyen en pérdida”.

**2.3.4. Empresa.-** Se lo define como la personería jurídica que posee autonomía en toma de decisiones y que está representada por administradores que se encargarán del funcionamiento de la misma. Abolacio Bosch, (2013, p.10) determina que es una entidad autónoma de producción en la que se coordinan diversos medios productivos (trabajo humano y elementos materiales e inmateriales) bajo la dirección de un empresario con el fin de elaborar productos o prestar servicios que permitan la satisfacción directa o indirecta de alguna necesidad humana.

**2.3.5. Esencia sobre la forma.-** Se refiere a entender la función del registro contable o al hecho generador y según esto determinar si los principios o normas que lo resguardan están acordes. Se lo puede definir como “Los recursos y hechos económicos deben ser reconocidos y revelados de acuerdo con su esencia o realidad económica y no únicamente en su forma legal”. Fierro

Martínez, (2011, p. 43).

**2.3.6. Estimación contable.-** La estimación contable se refiere al registro contable que una entidad realiza muchas veces de forma inexacta, ya que se requieren de ciertos análisis o estudios que debe elaborar la entidad; como resultado de las incertidumbres inherentes al mundo de los negocios, muchas partidas de los estados financieros no pueden ser medidas con precisión, sino sólo estimadas. El proceso de estimación implica la utilización de juicios basados en la información fiable disponible más reciente. Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, Normas Internacional de Información Financiera (NIC 8), Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores, (2014).

**2.3.7. Evaluación.-** Se define evaluación al monitoreo constante que se le da a los controles o procesos que mantiene una entidad para identificar posibles deficiencias o riesgos que deben ser mitigados. La International Auditing and Assurance Standards Board, (2011), lo refiere como el proceso de identificar y analizar asuntos relevantes, incluyendo el desempeño de aquellos procedimientos necesarios para llegar a la conclusión específica de un asunto. “Evaluación” generalmente es utilizado solamente en relación con un rango de asuntos, incluyendo evidencia, resultados de procedimiento y efectividad de la respuesta de la administración a un riesgo.

**2.3.8. Información verificable.-** La registros contables de contener información que sea real y que pueda ser sustentada, a través de una serie de documentación soporte “La información contenida en los estados financieros debe estar basada en evidencia suficiente de forma que pueda ser respaldada y provea una base confiable que posibilite evaluar a la empresa y a su administración”. Wayne, de León & Alfonso, (2016, p. 41)

**2.3.9. Normas Internacionales de Contabilidad (NIC).-** Estas normas fueron establecidas con la finalidad de otorgar a los usuarios externos una información

comparable de los diferentes sectores económicos “Las NIC son un conjunto de normas que establecen la información que deben presentarse en los estados financieros y la forma en que esa información debe aparecer en dichos estados, con el fin de estandarizarla”. Wayne, de León & Alfonso, (2016, p. 42).

**2.3.10. Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).**- Las NIIF constituyen la serie numerada de normas que emite el IASB, a diferencia de las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC: en inglés, International Accounting Standards, IAS), serie emitida por su predecesor el (IASB). Desde abril de 2001, año de constitución del IASB, este organismo adoptó las NIC y continuó su desarrollo y domina a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Wayne, de León & Alfonso, (2016, p. 42).

**2.3.11. Periodo contable.**- Hace referencia al tiempo en el cual se ha desarrollado la actividad económica de la entidad, también se lo conoce como el periodo contable se hace coincidir con el año calendario por lo tanto se extiende desde el primero de enero hasta el treinta y uno de diciembre. Un ejercicio contable abarca varios ciclos operativos. Pellegrino, (2001, p. 21).

**2.3.12. Provisiones.**- Corresponde a la estimación realizada, la cual se espera ser recuperada si es un activo o pagada si corresponde a un pasivo en un futuro. Fierro Martínez, (2011, p. 157) lo define como: “Toda actividad empresarial corre el riesgo de perder parte de los deudores o clientes, los que analizados en su conjunto de acuerdo a las fechas de vencimiento se procede a determinar la provisión de carácter general o individual”.

**2.3.13. Registros contables.**- Corresponden a los registros de los diferentes sucesos que se desarrollan según la actividad económica de la entidad, como lo expresa Granados, La Torre & Ramirez, (S.f. p.117), “Se entienden como un conjunto orgánico de registros o documentos destinados a la anotación de los hechos traducidos en fórmulas contables a medida que se conocen”.

**2.3.14. Riesgo significativo.-** Corresponde a un riesgo elevado el cual puede ser determinado como tal según la naturaleza, magnitud e impacto de la cuenta. La (Norma Internacional de Auditoría 315, (2013) determina que es un Riesgo identificado y valorado de incorrección material que, a juicio del auditor, requiere una consideración especial en la auditoría.

**2.3.15. Valoración.-** La valoración se refiere a las imposiciones cuantitativas que se le otorga a un bien o servicio determinado. Gómez López, (2002, p.8) expresa que son: “Las magnitudes reales se presentan de manera heterogénea, y con el fin de homogenizarlas, se busca un factor de conversión que permita referir todas las magnitudes a una unidad común.”

**2.3.16. Valor razonable.-** El valor razonable puede definirse como el valor que se establece a valor de mercado por la venta de un bien o servicio; también se lo considera como “el precio que sería recibido para vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre los participantes en el mercado a la fecha de medición”. Mantilla B., (2013, p. 195).

**2.3.17. Valuación.-** La valuación se refiere al costo de adquisición de un bien o servicio. “Este principio establece que los hechos económicos que el proceso contable cuantifica deben registrarse al costo, por lo tanto, el valor de un activo estará constituido por su precio más todos los desembolsos en que incurre para su adquisición”. Ortiz & Mendoza, (2016, p. 9).

## **2.4 Marco Legal**

### **2.4.1 Introducción al marco legal**

El sector económico al que pertenece la Compañía se encuentra regulado por los siguientes organismos de control:

- 1. Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.-** Organismo que controla las compañías del sector financiero, societario y de valores a través de regulaciones, supervisiones y vigilancia.
- 2. Servicio de Rentas Internas (SRI).-** Es una entidad cuya finalidad es la recaudación de los tributos que se generan dentro del territorio ecuatoriano mediante la ejecución de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento.
- 3. Unidad de Análisis Financiero (UAF).-** Es el órgano operado por el Consejo Nacional Contra el Lavado de Activos, mediante el cual las compañías del sector de la construcción, promotor inmobiliario y demás entidades cuya actividad económica corresponda a la compra y venta de bienes inmuebles, están obligados a publicar todas las transacciones de procedencia y destino mayores a US\$10,000 para eludir el lavado de activos. Esta ley se extendió a las compañías constructoras e inmobiliarias por el gran flujo de efectivo que operan en el desarrollo de su actividad económica, la misma que se encuentra vulnerable para que se cometa actos ilícitos en cuanto a la utilización del dinero.

## **2.4.2 Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (LORTI)**

### **2.4.2.1 Art. 2 – Concepto de renta**

Tributariamente se conoce como ingresos todo aquello que fue percibido dentro del territorio Ecuatoriano, ya sea este por una relación jurídica o generado gratuitamente, pudiendo efectuarse a través de dinero, bienes o servicios y aquellos que fueron obtenidos por personas extranjeras que residen en el país por más de seis meses.

Los ingresos de fuente ecuatoriana obtenidos a título gratuito o a título oneroso provenientes del trabajo, del capital o de ambas fuentes, consistentes en dinero, especies o servicios; y los ingresos obtenidos en el exterior por personas naturales domiciliadas en el país o por sociedades nacionales. Asamblea Nacional, (2016)

### **2.4.2.2 Art. 8 – Ingresos de fuente ecuatoriana**

Las leyes tributarias reconocen como ingresos todo aquel acto comercial que haya sido generado dentro del país:

Los que perciban los ecuatorianos y extranjeros por actividades laborales, profesionales, comerciales, industriales, agropecuarias, mineras, de servicios y otras de carácter económico realizadas en territorio ecuatoriano, salvo los percibidos por personas naturales no residentes en el país por servicios ocasionales prestados en el Ecuador, cuando su remuneración u honorarios son pagados por sociedades extranjeras y forman parte de los ingresos percibidos por ésta, sujetos a retención en la fuente o exentos; o cuando han sido pagados en el exterior por dichas sociedades extranjeras sin cargo al

gasto de sociedades constituidas, domiciliadas o con establecimiento permanente en el Ecuador(...) Asamblea Nacional, (2016)

#### **2.4.2.3 Art. 29 – Ingresos de las actividades de urbanización, lotización y otras similares**

Las empresas dedicadas al sector inmobiliario deben declarar sus ingresos en base al resultado del año habiendo deducido sus gastos y participación a trabajadores otorgándole el 25% al fisco, para aquellas compañías que no llevan contabilidad deberán tributar el 30% del total de las ventas generadas:

Quienes obtuvieren ingresos provenientes de las actividades de urbanización, lotización, transferencia de inmuebles y otras similares, determinarán el impuesto a base de los resultados que arroje la contabilidad. Para quienes no lleven contabilidad o la que lleven no se ajuste a las disposiciones legales y reglamentarias, se presumirá que la base imponible es el 30% del monto de ventas efectuadas en el ejercicio. El impuesto que se hubiere pagado a los municipios, en concepto de impuesto a la utilidad en la compraventa de predios urbanos, será considerado crédito tributario para determinar el impuesto. El crédito tributario así considerado no será mayor, bajo ningún concepto, al impuesto establecido por esta Ley. Asamblea Nacional, (2016)

#### **2.4.3 Ley orgánica de prevención, detección y erradicación del delito de lavado de activos y del financiamiento de delitos**

De acuerdo al Registro Oficial No. 802 se promulgó la Ley orgánica de prevención, detección y erradicación del delito de lavado de activos y del financiamiento de delitos emitida el 21 de julio de 2016, la cual hace referencia:

**Artículo 3.-** Se entenderá por operaciones o transacciones económicas inusuales, injustificadas o sospechosas, los movimientos económicos, realizados por personas naturales o jurídicas, que no guarden correspondencia con el perfil económico y financiero que éstas han mantenido en la entidad reportante y que no puedan sustentarse. Asamblea Nacional, (2016)

**Artículo 5.-** A más de las instituciones del sistema financiero y de seguros, serán sujetos obligados a informar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) a través de la entrega de los reportes previstos en esta ley, de acuerdo a la normativa que en cada caso se dicte, entre otros: (...) las personas naturales y jurídicas que se dediquen en forma habitual a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción; hipódromos; los montes de piedad y las casas de empeño; los negociadores de joyas, metales y piedras preciosas; los comerciantes de antigüedades y obras de arte; los notarios; los promotores artísticos y organizadores de rifas; los registradores de la propiedad y mercantiles. Asamblea Nacional, (2016)

Esta ley fue creada con la finalidad de estructurar un cuerpo para cumplir en forma eficaz los objetivos y sanciones de delito de lavado de activos. El objetivo de esta norma es detectar cualquier tipo de ingreso, costo o gasto que fue producto de los delitos que trata la ley, en donde se deberán reportar las operaciones o transacciones económicas inusuales y no justificadas realizadas por personas naturales o jurídicas, que no estén acorde a la entidad reportante y que no puedan sustentarse.

#### **2.4.4 Normativa de prevención de lavado de activos**

De acuerdo al Registro Oficial No. 923 se promulgó la resolución N°UAF-DG-

2012-0106 emitida el 01 de abril del 2013 hace referencia:

**Artículo 1:** Notificar a todas las personas jurídicas que en forma habitual se dediquen a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción a nivel nacional, como sujetos obligados a informar a la Unidad de Análisis Financiero (UAF) , en los términos previstos en la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, en el Instructivo para la Prevención de los Delitos de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo de los Sujetos Obligados a Informar a la Unidad de Análisis Financiero (UAF), en los de esta Resolución, y en las demás instrucciones que por cualquier medio imparta la Unidad de Análisis Financiero (UAF). Unidad de Análisis Financiero, (2013)

**Artículo 2:** Los sujetos obligados que se dediquen a la construcción, deberán presentar hasta el 15 de julio de 2013; y, los sujetos obligados que se dediquen a la inversión e intermediación inmobiliaria, deberán presentar hasta el 15 de enero de 2014; a la Unidad de Análisis Financiero (UAF) los siguientes reportes:

1. Reporte de operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas, o de tentativas de operaciones y transacciones económicas inusuales e injustificadas. Se deberá adjuntar todos los sustentos del caso. El reporte de tentativas se deberá realizar sólo cuando se tuviere constancia material del intento del hecho;
2. Reporte de operaciones y transacciones individuales cuya cuantía sea igual o superior a diez mil dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en otras monedas; así como las operaciones y transacciones múltiples que, en conjunto, sean iguales

o superiores a dicho valor, cuando sean realizadas en beneficio de una misma persona y dentro de un período de treinta (30) días; y,

3. Reporte de no existencia de operaciones y transacciones económicas que igualen o superen el umbral legal. Unidad de Análisis Financiero, (2013)

Este reporte debe ser emitido todos los meses y aplica para los ingresos, costos y gastos que inciden en la construcción que sean superiores de diez mil dólares, estos deberán ser notificados a la Unidad de Análisis Financiera (UAF). El objetivo por el cual se prescribió esta resolución es para prevenir y minimizar las actividades ilícitas, sobre todo en la industria de la construcción e inmobiliarias, ya que son más vulnerables por el alto movimiento de efectivo.

Las adquisiciones de terreno, materiales para construcción y edificación, al igual del ingreso tienen que reportarse en transacciones individuales para su identificación respectiva, de esta manera se podrá determinar que el efectivo es lícito y no producto de actividades fraudulentas.

#### **2.4.5 Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (RLORTI)**

##### **2.4.5.1 Art. 1 – Cuantificación de los ingresos**

El fisco otorga como concepto de ingresos todo aquello que fue percibido dentro del territorio Ecuatoriano:

Para efectos de la aplicación de la ley, los ingresos obtenidos a título gratuito o a título oneroso, tanto de fuente ecuatoriana como los obtenidos en el exterior por personas naturales residentes en el país o por sociedades, se registrarán por el precio del bien transferido o

del servicio prestado o por el valor bruto de los ingresos generados por rendimientos financieros o inversiones en sociedades. En el caso de ingresos en especie o servicios, su valor se determinará sobre la base del valor de mercado del bien o del servicio recibido. Asamblea Nacional, (2016)

#### **2.4.5.2 Art. 10 – Otros ingresos gravados**

El Art. 10 del Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno determina además de todo ingreso percibido dentro del territorio Ecuatoriano, también determina como ingreso las regalías, derecho de uso de marcas, y otras prestaciones derivadas de la propiedad industrial o intelectual:

“También son ingresos de fuente ecuatoriana, entre otros, las regalías, los derechos por el uso de marcas y otras prestaciones análogas derivadas de la explotación en territorio nacional de la propiedad industrial o intelectual”. Asamblea Nacional, (2016)

#### **2.4.5.3 Art. 123 – Retenciones en pagos por actividades de construcción o similares.**

Este artículo hace mención respecto a la elaboración obligatoria de la retención en la fuente por la venta de bienes inmuebles, la cual corresponde al 1%.

La retención en la fuente en los pagos o créditos en cuenta realizados por concepto de actividades de construcción de obra material inmueble, de urbanización, de lotización o similares se debe realizar en un porcentaje igual al determinado para las compras de bienes corporales muebles. Asamblea Nacional, (2016)

#### **2.4.5.4 Art. 163 – Contratos de construcción**

Este artículo menciona la retención del Impuesto al Valor Agregado (IVA), la misma que para el sector inmobiliario está gravado con tarifa del 0% de IVA:

En los precios unitarios que se establezcan para los contratos de construcción de obras públicas o privadas, no se incluirá el Impuesto al Valor Agregado que afecte a los bienes incorporados en tales precios unitarios, pero el constructor en la factura, en los casos que corresponda, aplicará el IVA sobre el valor total de la misma y en su declaración, utilizará como crédito tributario el impuesto pagado en la adquisición de los bienes incorporados a la obra. Los agentes de retención contratantes efectuarán la retención que corresponde a cada factura, de conformidad con los porcentajes establecidos en la resolución que para el efecto emita el Servicio de Rentas Internas. Los contratos de construcción celebrados con instituciones del Estado y empresas públicas con ingresos exentos de Impuesto a la Renta, están gravados con tarifa 0% de IVA de conformidad con lo dispuesto en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno. Asamblea Nacional, (2016)

#### **2.4.5.5 Art. 27 – Requisito de bancarización para la deducción de costos y gastos para Impuesto a la Renta.**

Para que el costo o gasto por cada caso entendido superior a los cinco mil dólares de los Estados Unidos de América sea deducible para el cálculo del Impuesto a la Renta, a más del comprobante de venta respectivo, se requiere la utilización de cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito y cheques. Asamblea Nacional, (2016).

El Servicio de Rentas Internas (SRI) menciona como caso entendido al convenio, contrato o acuerdo celebrado por ambas partes, por el cual se debe emitir al menos un comprobante de venta derivado de un contrato convenio o acuerdo que exceda a USD\$ 5.000, el requisito de bancarización debe aplicarse a todos los pagos que se realicen, independientemente del valor de cada pago, es decir si una transacción es derivada de un contrato inicial los pagos que se realicen a este deben pasar por el sistema financiero independiente del monto que se efectúe, ya que el monto acumulado de estos puede generar un valor monetario significativo.

#### **2.4.6 Reglamento de comprobantes de venta, retención y documentos complementarios.**

**Art. 17.-** Oportunidad de entrega de los comprobantes de venta y documentos autorizados.- Los comprobantes de venta y los documentos autorizados, referidos en este reglamento, deberán ser entregados en las siguientes oportunidades(...)

d) Cuando el giro del negocio sea la transferencia de bienes inmuebles, el comprobante de venta se entregará en la fecha en que se perciba el ingreso o en la que se celebre la escritura pública, lo que ocurra primero. Asamblea Nacional, (2014)

De acuerdo a lo estipulado en el artículo 17 la factura debe emitirse cuando se realice la transferencia del bien inmueble o cuando se celebre la escritura pública lo que ocurra primero; sin embargo, en las actividades inmobiliarias se realiza primero la escritura pública mas no se factura; ya que las compañías se rigen bajo normas internacionales de contabilidad y esperan entregar el bien para facturarlos y contabilizar la venta como ingreso.

#### **2.4.7 Norma internacional de contabilidad “NIC 18”: Ingresos ordinarios**

Fue emitida por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad en diciembre del 1993, remplazando a la NIC 18 Reconocimiento de ingresos difundida en diciembre de 1982.

En abril del 2001 el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) resolvió que todas las Normas e Interpretaciones emitidas bajo Constituciones anteriores continuaran siendo aplicables a menos y hasta que fueran modificadas o retiradas.

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) emitió nueva norma publicada el 28 de mayo de 2014, la cual se denomina NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes. Esta norma sustituye a la NIC 11 Contratos de construcción, a la NIC 18 Ingresos de actividades ordinarias, a la CINIIF 13 Programas de fidelización de clientes, a la CINIIF 15 Acuerdos para la construcción de inmuebles, a la CINIIF 18 Transferencia de activos procedentes de clientes y a la SIC – 31 Ingresos - Permutas de servicios de publicidad.

El principio fundamental de esta norma radica en que la entidad deberá reconocer sus ingresos ordinarios de tal forma que la transferencia de bienes o servicios se encuentren comprometidos con los clientes y se registre por un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera a cambio de dichos bienes o servicios.

Debido a que esta norma entrará en vigencia en el año 2018 para el presente proyecto nos basaremos únicamente en la Norma Contable que aún se mantiene vigente, es decir la NIC 18 Ingresos de actividades ordinarias.

##### **2.4.7.1 Párrafo 1 – Objetivo**

El objetivo de esta Norma es establecer el tratamiento contable de

los ingresos ordinarios que surgen de ciertos tipos de transacciones y otros eventos.

La principal preocupación en la contabilización de ingresos ordinarios es determinar cuándo deben ser reconocidos. El ingreso ordinario es reconocido cuando es probable que los beneficios económicos futuros fluyan a la empresa y estos beneficios puedan ser valorados con fiabilidad. Esta Norma identifica las circunstancias en las cuales se cumplen estos criterios para que los ingresos ordinarios sean reconocidos. También proporciona directrices prácticas para la aplicación de estos criterios. Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, (2003)

El objetivo de la norma es proporcionar principios que deben de aplicarse en la contabilización de los ingresos procedentes de ciertos tipos de transacciones y eventos. La norma distingue los ingresos ordinarios de la utilidad y establece los criterios que deben aplicarse para determinar cuándo deben ser reconocidos. También proporciona una guía detallada sobre varios tipos de transacciones específicas.

#### **2.4.7.2 Párrafo 7 – Definiciones**

Los siguientes términos se emplean, en la presente Norma, con el significado que a continuación se especifica: \*Ingreso ordinario: es la entrada bruta de beneficios económicos, durante el ejercicio, surgidos en el curso de las actividades ordinarias de una empresa, siempre que tal entrada dé lugar a un aumento en el patrimonio neto que no esté relacionado con las aportaciones de los propietarios de ese patrimonio. \*Valor razonable: es el importe por el cual puede ser intercambiado un activo o liquidado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesado y debidamente informado, en una transacción libre. Consejo de Normas Internacionales de

Contabilidad, (2003).

Los ingresos incluyen sólo beneficios económicos originados en el curso ordinario de las actividades de una entidad, mientras que las ganancias incluyen tales beneficios que surgen de todas las actividades, ya sea ordinaria o de otro tipo.

Los ingresos se generan por varios factores, tales como ventas, comisiones, intereses, dividendos, regalías y alquiler. Las ganancias son otros elementos que cumplen la definición de ingresos y pueden o no surgir en el curso de las actividades ordinarias de la entidad.

#### **2.4.7.3 Párrafo 13 – Identificación de la transacción**

Normalmente, el criterio usado para el reconocimiento de ingresos en esta Norma se aplicará por separado a cada transacción. No obstante, en determinadas circunstancias es necesario aplicar dicho criterio de reconocimiento, por separado, a los componentes identificables de una única transacción, con el fin de reflejar el fondo económico de la operación. El criterio de reconocimiento será de aplicación a dos o más transacciones, conjuntamente, cuando las mismas estén ligadas, de manera que el efecto comercial no puede ser entendido sin referencia al conjunto completo de transacciones. Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, (2003)

Los ingresos tienen una variedad de nombres, tales como: ventas, facturación, honorarios, dividendos, intereses, regalías y rentas. Muchas transacciones son directas, pero algunas pueden ser muy complejas. Arreglos de software, externalización de contratos, transacciones de trueque, contratos de servicios, contratos con múltiples elementos o elementos a largo plazo y los contratos con los pagos por hitos pueden ser difíciles de entender, incluyendo lo que conlleva la transacción, la cantidad de ingresos que debe ser reconocido y cuándo deben ser

registrados.

La entidad debe mirar la esencia y no la forma de una transacción para determinar cuando los ingresos se deben registrar, no se basa únicamente en las transacciones visibles a efecto económico; también se tendrá que analizar términos contractuales y otros factores, como los marcos legales y prácticas comerciales locales.

Comprender el fondo de la transacción de un ingreso requiere más que un alto conocimiento de negocios. Es frecuente una deficiente comprensión de los detalles de los contratos o de condiciones contractuales adicionales existentes, tales como anexos o acuerdos verbales, que crean dificultades para evaluar el reconocimiento de ingresos. Sólo una vez que la transacción ha sido entendida pueden ser tratadas adecuadamente las preguntas de cuánto y cuándo los ingresos de reconocer.

#### **2.4.7.4 Párrafo 14 – Venta de bienes**

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes deben ser reconocidos y registrados en los estados financieros cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones: (a) la empresa ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; (b) la empresa no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos; (c) el importe de los ingresos ordinarios puede ser valorado con fiabilidad; (d) es probable que la empresa reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y (e) los costes incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser valorados con fiabilidad. Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, (2003)

La transferencia de los riesgos y beneficios significativos de la propiedad de los bienes se produce normalmente cuando el título legal o posesión se transfiere al comprador Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, (2003). El párrafo 15 de la norma señala que en algunas circunstancias puede ocurrir la transferencia de los riesgos y beneficios significativos de la propiedad antes o después de la entrega. El momento de la transferencia dependerá de los términos y condiciones específicos del contrato.

Otra de las condiciones para el reconocimiento de ingresos es que la empresa no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos. El concepto de control es relativamente sencillo, ya que la definición de un activo es "(...) un recurso controlado por la entidad como resultado de sucesos pasados, del que se espera que los beneficios económicos futuros fluyan a la entidad" Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, (2014)

Cuando la norma establece como requisito que el importe de los ingresos ordinarios puede ser valorado con fiabilidad se desprende en que si la entidad es capaz de poseer el control efectivo sobre los bienes vendidos, la transacción no es una venta y los ingresos no se reconocen.

Con respecto al importe de los ingresos, el vendedor deberá ser capaz de estimar de forma fiable los descuentos o rebajas que se ofrecen en conjunto con el producto para determinar los ingresos para ser reconocidos por la venta de bienes y servicios.

La norma cuando estipula que es probable que la empresa reciba los beneficios económicos este requisito está relacionado con la seguridad en el cobro de la contraprestación o de la seguridad que la transacción no será anulada.

Los costos incurridos para la venta de bienes producidos por la entidad son en general los costes de fabricación. Cuando las mercancías se compran para su

reventa el costo generalmente lo comprenden todos los gastos incurridos en la compra. La medición de cada uno de estos tipos de costes suele ser relativamente sencillo para un negocio establecido que está ofreciendo un producto existente. Puede ser más difícil para un nuevo negocio o una entidad a vender un nuevo producto.

## **CAPÍTULO III**

### **METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN**

#### **3.1 Metodología**

##### **3.1.1 Tipo de Investigación**

Los métodos generales que se aplicaron en la investigación son:

###### **3.1.1.1 Método descriptivo**

Se aplicó el método descriptivo de manera que se llevó a cabo un estudio meticuloso de los procesos que maneja la compañía conociendo sus riesgos, errores y así mismo por quienes son causados, verificando si los procesos utilizados para el registro de los ingresos están basados en las leyes y reglamentos vigentes, lo que permitió obtener mejoras a los inconvenientes encontrados.

###### **3.1.1.2 Método Analítico**

El método analítico permitió establecer el alcance y la naturaleza de la investigación determinando los puntos críticos reflejados en los estados financieros del periodo en estudio. El aporte fue significativo ya que mediante la observación y el análisis se pudo constatar el grado de afectación que conlleva un registro inadecuado de los ingresos. Uno de los factores primordiales fue la incorrecta aplicación e interpretación de la NIC (Norma Internacional de Contabilidad) 18 vigente.

###### **3.1.1.3 Investigación documental**

Para el desarrollo del presente trabajo investigativo, el tipo de investigación que se utilizó fue documental debido a que la principal fuente de información de este

proyecto se basa en normas contables y financieras prescritas para el correcto registro y funcionalidad de las transacciones contables que involucran los procesos de los negocios.

#### **3.1.1.4 Investigación de campo**

Este tipo de investigación incluyó el levantamiento de información de campo, donde se interactuó directamente con los sujetos de estudio de la empresa seleccionada; usando herramientas como entrevistas, cuestionarios, normas técnicas contables y legales, con el propósito de obtener una comprensión del control y registro de los ingresos.

#### **3.1.2 Enfoque de Investigación**

Los enfoques de investigación son un conjunto de procesos sistemáticos, críticos y empíricos que se aplican al estudio de un fenómeno. Para la presente investigación se aplicó dos enfoques cuantitativo y cualitativo debido al nivel de información explícita que se desea obtener.

Se la define como cuantitativo debido al análisis de los datos obtenidos a través de la empresa en estudio, para determinar si los ingresos registrados se encuentran acorde a lo estipulado a la NIC 18 y el impacto que causa en sus cuentas por cobrar un inadecuado reconocimiento de los mismos.

Puesto que la indagación y la observación se utilizaron como herramientas para la obtención de información, esto atribuyó a que nuestro proyecto investigativo también obtenga un enfoque cualitativo.

#### **3.1.3 Técnicas de Investigación**

Las técnicas de investigación son el mecanismo mediante el cual se puede

estructurar la investigación, debido a que dispone la posibilidad de recopilar, custodiar, examinar y difundir los resultados obtenidos correspondientes al objeto de estudio.

Las técnicas de investigación que se llevaron a cabo con el objetivo de recolectar información en la empresa ASVCapital S.A. son entrevistas que estarán dirigidas a la gerencia general y encuestas que serán efectuadas al departamento financiero, con el propósito de obtener una información más exacta y precisa del proceso de la información contable y del control interno que mantiene la entidad con respecto a los ingresos y sus cuentas por cobrar.

- **Encuestas.-** La aplicación de este mecanismo permitió obtener información a través de preguntas, las mismas que fueron esquematizadas con el objetivo de poseer una perspectiva más amplia sobre el estado general y específico que concierne a este trabajo investigativo. Estas encuestas fueron dirigidas al área financiera.
  
- **Entrevistas.-** Se utilizó para conseguir información por parte de la gerencia general sobre las políticas y procedimientos que mantiene la entidad y como afecta a su control interno, estas fueron efectuadas a través de preguntas abiertas.
  
- **Análisis de datos.-** Esta técnica fue empleada para visualizar, describir y explicar el comportamiento de los datos obtenidos dentro de la organización.

### **3.1.4 Población y muestra**

#### **3.1.4.1. Población**

La población para esta investigación está conformada por el gerente general, tres personas pertenecientes al área financiera; obteniendo una población total de cuatro

personas, las mismas que desarrollan sus funciones en ASVCapital S.A.

#### **3.1.4.2. Muestra**

Considerando que la población de ASVCapital S.A. son las personas que están involucradas en el proceso de análisis en nuestro trabajo investigativo, la muestra estará conformada por la totalidad de la población.

### **3.2 Tratamiento de la información.- procesamiento y análisis**

El procesamiento de la información se obtuvo a través de los datos recolectados por medio de las encuestas y entrevistas realizadas al personal del área financiera de la compañía objeto de estudio, y en consecuencia se desarrollaron los siguientes pasos:

- **Tabulación:** Se refiere a la cuantificación de la información recolectada de los resultados obtenidos de las preguntas de las encuestas, en la que se efectuó la sumatoria por cada alternativa que se presentó a los consultados en forma cuantitativa y porcentual para establecer los rangos de mayor y menor posición.
- **Graficación:** Luego de efectuar la cuantificación de los datos obtenidos en las encuestas, se procedió a usar las herramientas que proporciona Excel para diseñar los gráficos respectivos y de esta forma obtener una mejor apreciación de las mismas.
- **Análisis e interpretación:** En esta sección se procedió a explicar de forma clara y sencilla los resultados obtenidos de los datos procesados, para poder llegar a la conclusión de los eventos que se están presentando en base a la compañía objeto de estudio.

### **3.3 Presentación de resultados**

#### **3.3.1 Resultado de la encuesta realizada**

Se aplicó el instrumento de encuesta, con el propósito de adquirir información estadística acerca de la gestión contable y administrativa del proceso del ciclo de ingresos y cuentas por cobrar a una muestra de 3 trabajadores que laboran en el área financiera.

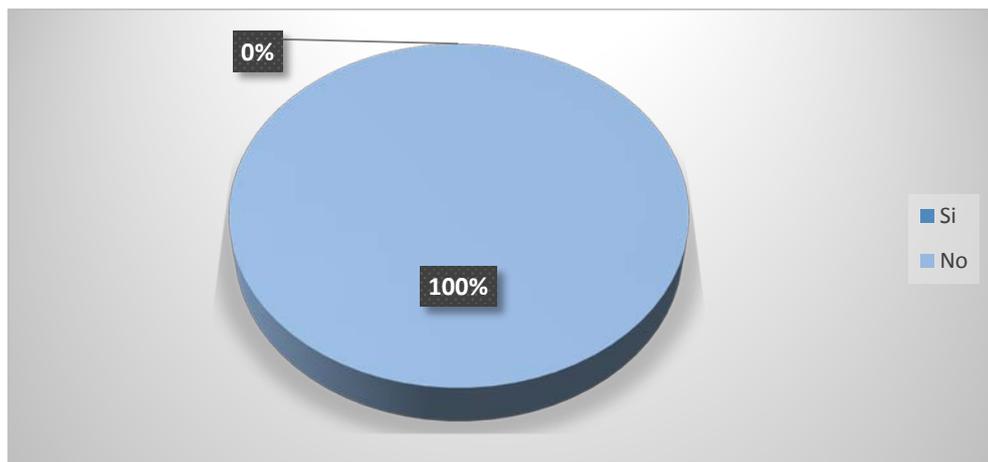
Después de confirmar la utilidad del instrumento, este se administró a la muestra total seleccionada y de la información obtenida se efectuó un análisis individual y colectivo de los resultados.

Los datos obtenidos, a través de la aplicación de la encuesta permitieron percatarnos del conocimiento que mantiene el personal de la Compañía, destacándose lo siguiente:

1. ¿Se encuentran separadas las funciones de responsabilidad entre el vendedor, facturador y el responsable de las cuentas por cobrar?

**Tabla 1.**  
**Segregación de funciones**

Respuestas			
Área	Total	Si	No
Financiera	3	0	3
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>3</b>
<b>Total%</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>	<b>100%</b>



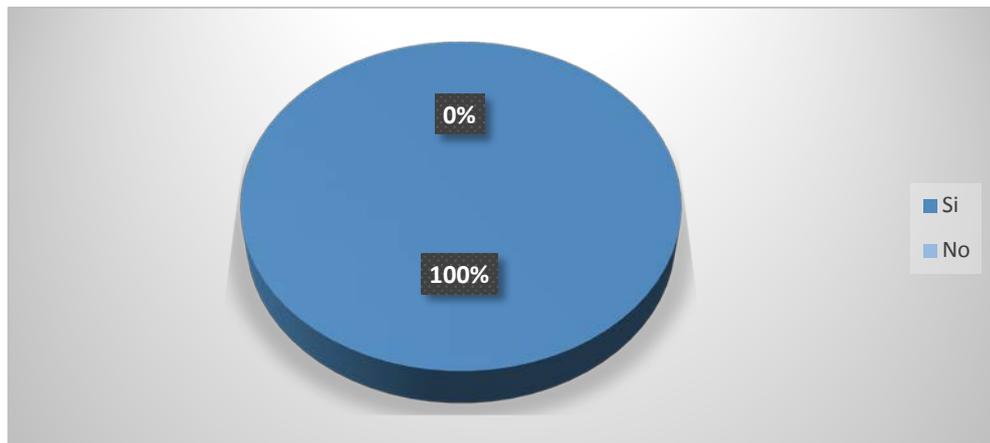
**Figura N° 6.-** Segregación de funciones

**Análisis.-** A través de la encuesta se puede apreciar que no existe una segregación de funciones, debido a que la persona que factura es la misma que ingresa los abonos efectuados por los cliente, y también se encarga de la custodia de los documentos pendientes de pago, esto genera incertidumbre sobre el adecuado registro de la información y gestión de cobros.

2. ¿Las facturas son revisadas y aprobadas antes de ser generadas?

**Tabla 2.**  
**Aprobación de las facturas de ventas**

Respuestas			
Área	Total	Si	No
Financiera	3	3	0
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>0</b>
<b>Total%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>



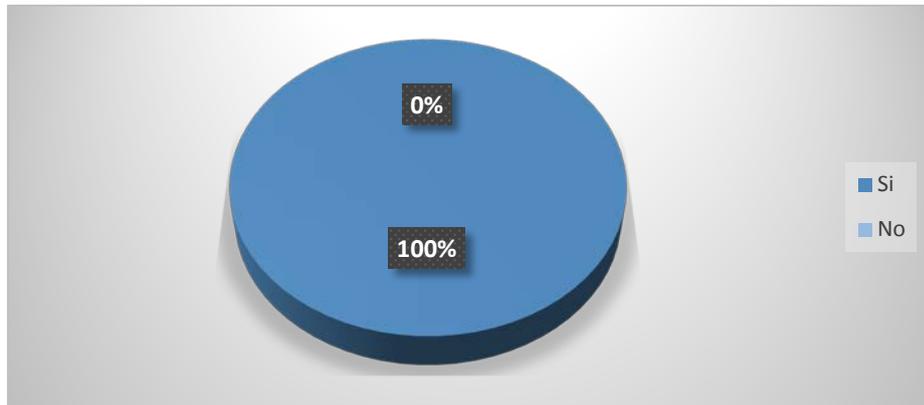
**Figura N° 7.-** Aprobación de las facturas de ventas

**Análisis.-** Las facturas son autorizadas para su elaboración por la gerente general, pero no garantiza que lo facturado se efectúe en el tiempo oportuno y que el mismo este reflejado en la contabilidad.

### 3. ¿Se lleva un control de las cuentas por cobrar?

**Tabla 3.**  
**Control de cuentas por cobrar**

Respuestas			
Área	Total	Si	No
Financiera	3	3	0
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>0</b>
<b>Total%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>



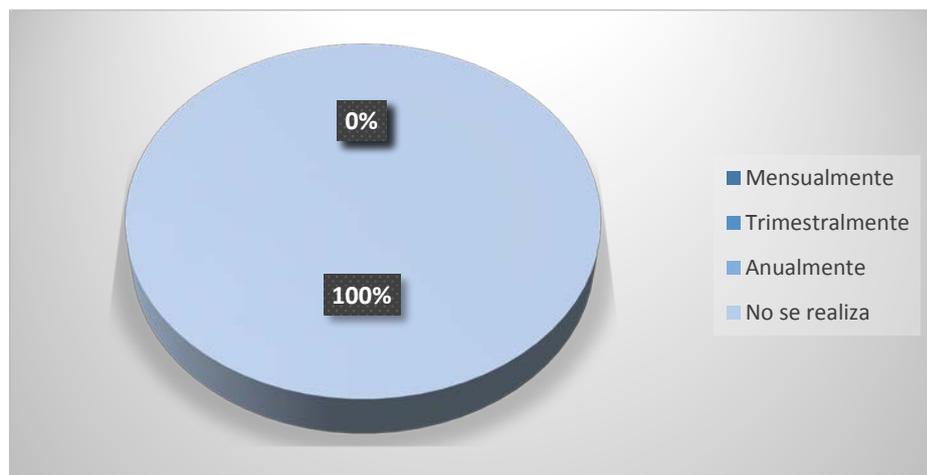
**Figura N° 8.-** Control de cuentas por cobrar

**Análisis.-** Los resultados obtenidos nos muestran que se mantiene un control de las cuentas por cobrar; sin embargo, este control es efectuado manualmente a través de un auxiliar de cuentas por cobrar que en muchas ocasiones no coincide con el saldo presentado en balances debido a la falta de un plan de cuentas debidamente diseñado para el giro del negocio.

**4. ¿Con que frecuencia se concilian los registros auxiliares de las cuentas por cobrar con el saldo presentado en el sistema contable?**

**Tabla 4.**  
**Conciliación de cuentas por cobrar**

Respuestas					
Área	Total	Mensualmente	Trimestralmente	Anualmente	No se realiza
Financiera	3	0	0	0	3
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3</b>
<b>Total%</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>100%</b>



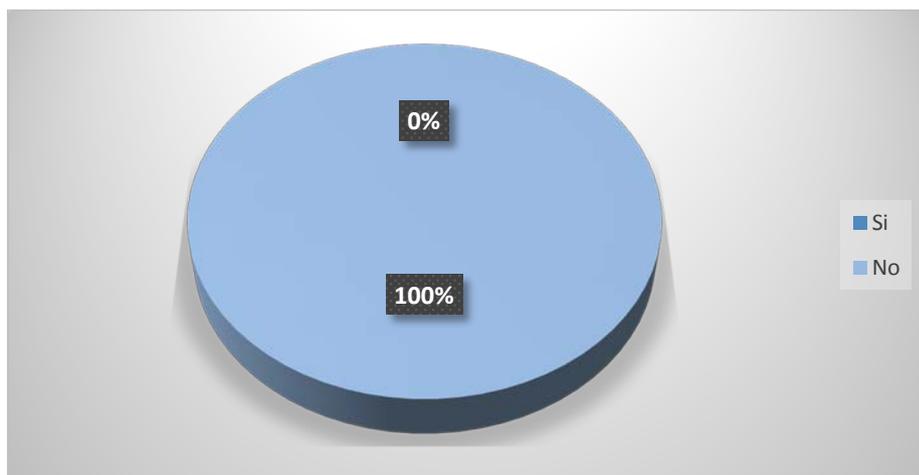
**Figura N° 9.-** Conciliación de cuentas por cobrar

**Análisis.-** Se puede observar de la encuesta realizada a los funcionarios que no se efectúa una conciliación periódica de las cuentas por cobrar por lo cual pueden obtenerse errores en los registros o depuraciones no efectuadas en el momento oportuno.

5. ¿Existen procedimientos que aseguren que los cobros efectuados se encuentren en forma oportuna e íntegra?

**Tabla 5.**  
**Integridad de la información**

Respuestas			
Área	Total	Si	No
Financiera	3	0	3
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>3</b>
<b>Total%</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>	<b>100%</b>



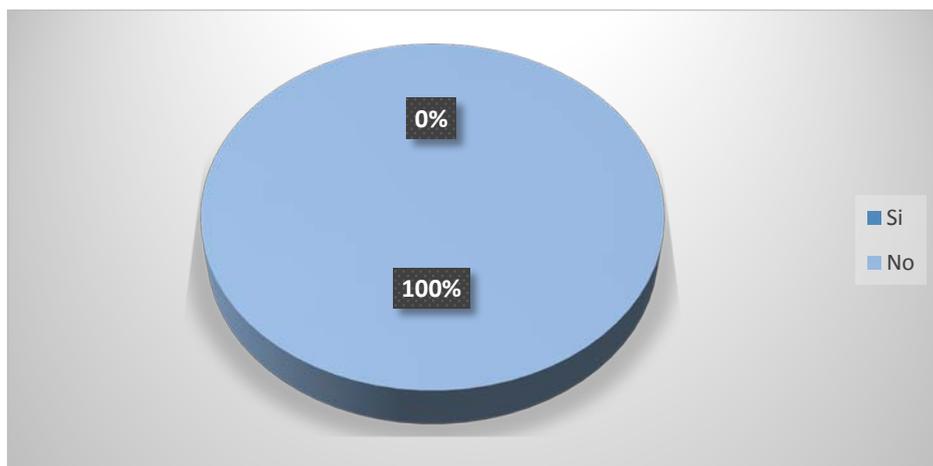
**Figura N° 10.-** Integridad de la información

**Análisis.-** No existen procedimientos que aseguren que los abonos efectuados por los clientes sean registrados a las cuentas de la empresa de manera oportuna, al no existir este control, la persona encargada de recibir los pagos tendrá la potestad de hacer o no los depósitos de los abonos. Para mejorar dicha debilidad es necesaria que exista una persona designada para este cargo que supervise y controle esta actividad y de esta manera contar con información confiable y oportuna.

6. ¿Se efectúa una conciliación manual entre el total del efectivo recibido y lo registrado en libros?

**Tabla 6.**  
**Conciliación de los registros del efectivo**

Respuestas			
Área	Total	Si	No
Financiera	3	0	3
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>3</b>
<b>Total%</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>	<b>100%</b>



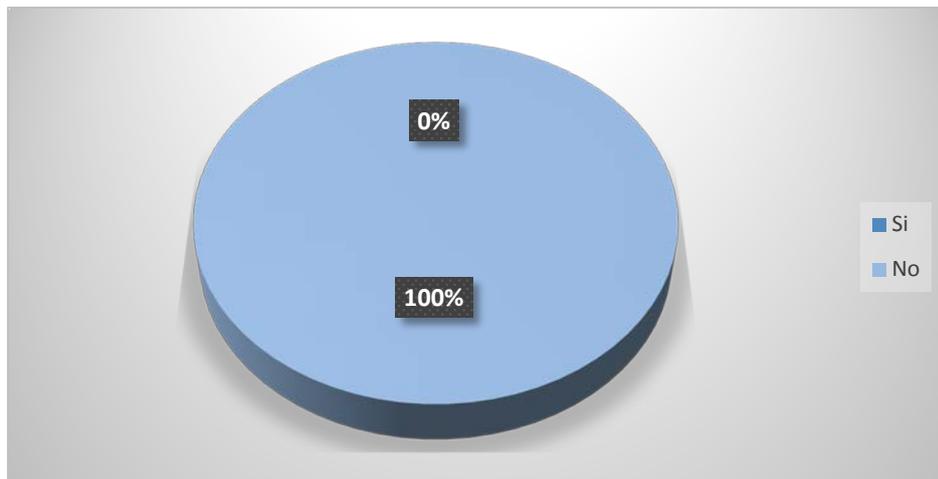
**Figura N° 11.-** Conciliación de los registros del efectivo

**Análisis.-** Como se puede apreciar en el gráfico la Compañía no mantiene como procedimiento la elaboración de arqueos periódicos, ni de conciliaciones bancarias puesto que consideran innecesario al no poseer una gran cantidad de clientes; sin embargo, estos procesos son indispensables para garantizar que el efectivo recibido se mantiene intacto y que no hay descuadres de cajas o algún depósito no identificado, esto refleja una incertidumbre si el dinero recibido es correctamente contabilizado y reflejado en sus libros y por lo tanto en los estados financieros.

**7. ¿Los pagos de los clientes son conciliados con las cuentas por cobrar y su respectiva factura?**

**Tabla 7.**  
**Conciliación de pagos de clientes**

Respuestas			
Área	Total	Si	No
Financiera	3	0	3
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>3</b>
<b>Total%</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>	<b>100%</b>



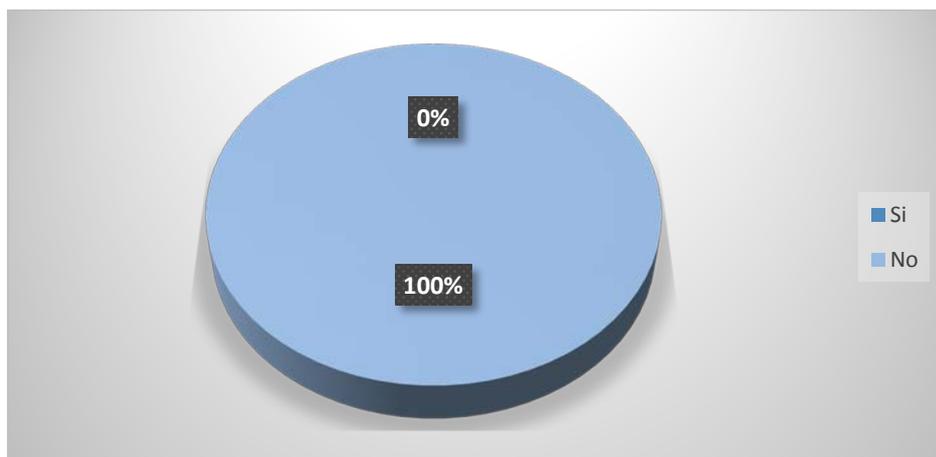
**Figura N° 12.-** Conciliación de pagos de clientes

**Análisis.-** Como se puede observar la Compañía no mantiene una cultura empresarial de ejercer controles sobre las funciones que desempeñan los empleados, al no efectuar una conciliación de los pagos realizados por los clientes vs la cuenta por cobrar respectiva puede ocasionar que las cuentas por cobrar se reflejen sobrevaloradas o subvaloradas; esto es ocasionado por la falta de depuración constante de las cuentas por cobrar o por equivocación de la aplicación del cobro. Esto genera dudas en la integridad del saldo reflejado en los estados financieros.

**8. ¿El sistema está configurado para validar los recibos de caja y conciliar con las cuentas de los clientes?**

**Tabla 8.**  
**Conciliación automática**

Respuestas			
Área	Total	Si	No
Financiera	3	0	3
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>3</b>
<b>Total%</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>	<b>100%</b>



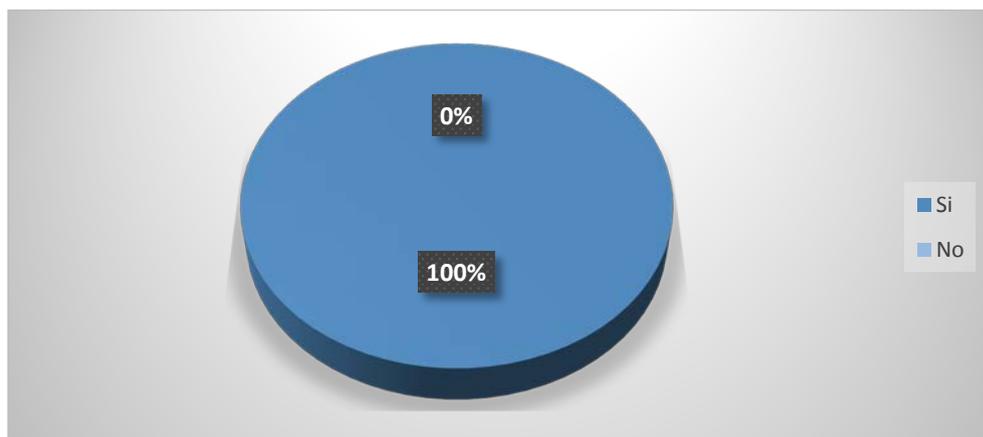
**Figura N° 13.-** Conciliación automática

**Análisis.-** La Compañía no mantiene un sistema automatizado de las acciones periódicas recurrentes, así como una gestión de cobros y pagos, por lo cual si se realiza una validación del efectivo recibido vs la cuenta por cobrar del cliente, este debe ser efectuado de forma manual y aprobado por el jefe del área o el personal inmediato superior; sin embargo, no mantiene establecido un proceso formal para asegurarse que los registros contables realizados son los correctos.

**9. ¿El acceso a los registros contables se encuentra autorizado para todos funcionarios?**

**Tabla 9.**  
**Restricción de usuarios**

Respuestas			
Área	Total	Si	No
Financiera	3	3	0
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>0</b>
<b>Total%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>



**Figura N° 14.-** Restricción de usuarios

**Análisis.-** Como se puede observar cierta información puede ser visualizada por los distintos empleados de la entidad. Esto revela que la información procesada está al alcance de cualquier usuario de la Compañía, la misma que puede ser modificada, alterada o eliminada sin mantener ningún tipo de restricción.

### **3.3.2 Análisis general de las encuestas efectuadas al personal de ASVCapital S.A.**

Al obtener las respuestas de los colaboradores de ASVCapital S.A., se desarrolló un análisis general, y se llegó a las siguientes conclusiones:

- No posee una segregación de funciones, además de la falta de un departamento de crédito y cobranzas, ya que esta función es actualmente asumida por el área contable, quienes no poseen los conocimientos propios de un área especializada, tal como se evidencia en las encuestas, se omiten procedimientos como la conciliación periódica de los registros auxiliares con los estados financiero, o la validación de la cobranza con la cuenta por cobrar del cliente, y la depuración constante de la cartera para evitar mantener valores duplicados o no ingresados.
- No cuentan con restricción de accesos a los módulos de nómina y de efectivo, puesto que cualquier persona distinta del área contable puede modificar, alterar o eliminar los registros, esto genera un déficit en el control interno de ASVCapital S.A., puesto que genera una incertidumbre respecto a la integridad de la información presentada en los estados financieros.
- A través de las encuestas realizadas podemos concluir que la empresa ASVCapital S.A., enfrenta algunos problemas operativos y financieros como la carencia de manuales de políticas y procedimientos, segregación de funciones, la aplicación de un adecuado sistema contable y la falta de un departamento de crédito y cobranzas. Estos parámetros inciden directamente a los ingresos, ya que puede existir la exclusión de ingresos o reconocerlos de forma errónea.
- La falta de controles adecuados y pertinentes dentro de la compañía

ASVCapital S.A. implica en los resultados de la presentación de los Estados Financieros originando una exposición errónea de los resultados del ejercicio; ocasionando inconvenientes no sólo con el ente regulador sino también para proyecciones futuras.

### **3.3.3 Resultado de la entrevista realizada**

Se procedió a entrevistar al Gerente General de ASVCapital S.A. la Ing. Gloria Arce Elizalde Bachelor.

- **¿El crecimiento esperado de la Compañía durante el año 2015, difirió de forma abrupta con los resultados finales?**

La compañía a diciembre del 2015 tiene un crecimiento del 28% de lo planificado que se esperaba que llegue al 40% por disposición de la presidencia de la Compañía, en perspectivas para el final del año la gerencia determinó que no se llegaría a la meta establecida. Este impacto se debe a los proyectos de plusvalía y la ley de herencias que fueron planteadas durante el 2015, lo cual afectó bastante al sector inmobiliario y no lo tomamos en consideración durante nuestras proyecciones. También hay que considerar que el año 2015 la construcción mostró un profundo debilitamiento y desaceleración, los costos de insumos han aumentado y a pesar que no seamos una constructora poseemos la filial que se dedica a esto, por consiguiente ha sido una cadena esto.

- **¿Proyectos que se llevaron a cabo durante el 2015?**

Durante el 2015 se empezó la construcción del proyecto de Playa Coral II para en el 2016 comenzar a vender estos departamentos, se avanzó en la construcción de este proyecto un 35% durante el 2015.

- **¿Se mantienen reuniones para comunicar los objetivos anuales a las demás áreas?**

No se efectúa una reunión general únicamente los objetivos son planteados junto con el presidente, los cuales son estructurados a corto plazo (1 año), se efectúa en base a los resultados de cada año y es compartido únicamente con el directorio de la Compañía.

- **¿Se plantean objetivos medibles a cada una de las áreas dentro de la Compañía?**

No, al ser una estructura muy pequeña no se ve la necesidad que de cada área tenga un presupuesto referencial, ni es tomado en consideración dentro de los objetivos de la Compañía.

- **¿La Compañía posee algún proceso de valoración de riesgos para identificar posibles riesgos de negocio?**

Las cobranzas son el mayor riesgo debido a que no se tiene un control adecuado para garantizar el cobro de las ventas a crédito. Años anteriores se evidenció un hecho fraudulento por parte de un asistente y esto se debió a los pocos controles que se maneja en la compañía, no existe algo escrito o normado; sin embargo, apelamos mucho a los valores que deben tener nuestros empleados, únicamente tuvimos ese inconveniente y el mismo fue inmediatamente desvinculado de la Compañía.

- **¿Existen líneas apropiadas de responsabilidad y procesos para la aprobación de transacciones significativas?**

No, sinceramente no se efectúa la aprobación de transacciones significativas o inusuales con proveedores, únicamente se verifica y se aprueba la facturación de los clientes, pero no se tiene la costumbre de revisar transacciones inusuales debido a que creemos que no es tan complejo este tipo de negocios.

### **3.3.4 Análisis general de la entrevista efectuada al Gerente General de ASVCapital S.A.**

Luego de haber mantenido una entrevista con la gerencia efectuamos una conclusión general de los temas tratados:

- Las ventas se han visto afectadas durante el 2015 debido al alza de los costos de insumos en el sector inmobiliario, al igual de eventos externos como proyectos de ley.
- Sobresalen los temas de la falta de control interno en las actividades que desempeñan los funcionarios de la entidad, al igual de un desfalco durante el 2013, lo cual demuestra que la Compañía es susceptible a este tipo de riesgos.
- También se puede determinar la falta de comunicación que mantiene la gerencia con el personal, respecto a los objetivos planteados; de igual forma la falta de establecimiento de metas por áreas, a pesar que sea una entidad con pocos trabajadores, se debe mantener una cultura de ahorro empresarial y trabajar bajo objetivos, esto ayuda a que los empleados se involucren más con la entidad.
- Se puede observar que la gerencia está consciente del riesgo que existe en los cobros; sin embargo, no establece políticas y procedimientos que respalden las funciones.
- Se evidencia una brecha respecto a las autorizaciones de asientos inusuales o pagos inusuales, sabiendo que no existe una restricción de usuarios. Esto desencadena una debilidad absoluta del control interno que maneja la compañía y lo vulnerable que se presenta.

### 3.3.5 Estado de situación financiera

Se realizó el análisis horizontal del Estado de Situación Financiera y del Estado de Resultado Integral del año 2015 y 2014, para evaluar la variación de aumento y disminución de cada una de las cuentas que lo integran, tal como se muestra en la Tabla 10 y 11:

**Tabla 10.**  
**Análisis horizontal del Estado de Situación Financiera para el año 2015 y 2014.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

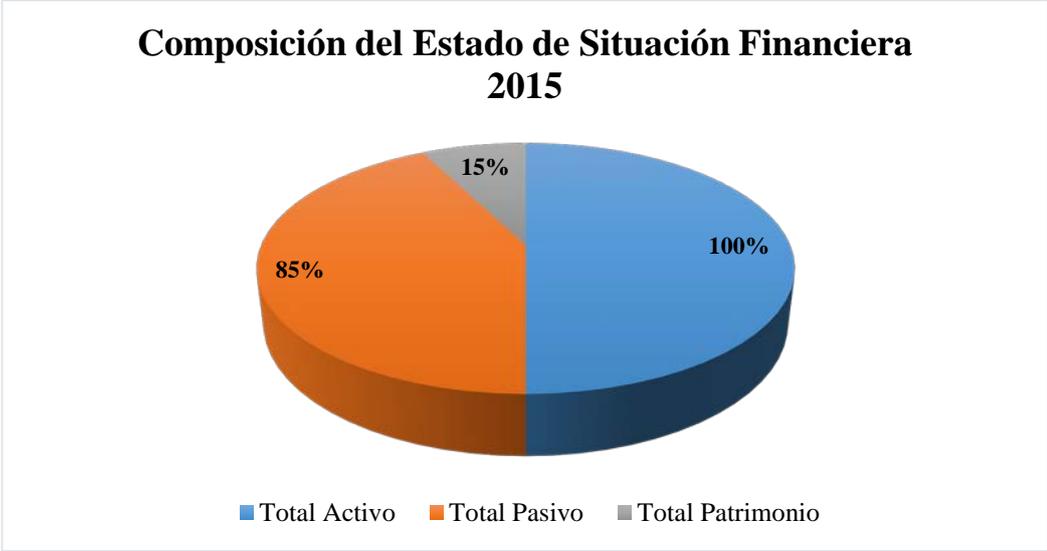
Activos	2015	2014	Var\$	Var%
<b>Activo Corriente</b>				
Efectivo y equivalentes a efectivo	27,801	5,940	21,861	79%
Cuentas y documentos por cobrar	550,586	253,899	296,687	54%
Crédito tributario IVA	151,169	102,253	48,916	32%
Crédito tributario impuesto a la renta	4,019	1,969	2,050	51%
Inventario	1,328,396	1,021,635	306,761	23%
<b>Total de Activos Corrientes</b>	<b>2,061,972</b>	<b>1,385,696</b>	<b>676,276</b>	<b>33%</b>
<b>Activo No Corriente</b>				
Edificios	18,379	18,379	-	0%
Muebles y enseres	7,337	1,015	6,322	86%
Equipo de computación	3,591	3,591	-	0%
Vehículos	70,883	-	70,883	100%
Depreciación acumulada de propiedades, planta y equipos	(12,604)	(4,049)	(8,555)	68%
<b>Total de Activos No Corrientes</b>	<b>87,586</b>	<b>18,936</b>	<b>68,650</b>	<b>78%</b>
<b>Total de Activos</b>	<b>2,149,558</b>	<b>1,404,632</b>	<b>744,926</b>	<b>35%</b>

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

<b>Pasivos</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>Var\$</b>	<b>Var%</b>
<b>Pasivo Corriente</b>				
Cuentas y documentos por pagar	53,249	20,892	32,357	61%
Otras cuentas por pagar	157,172	-	157,172	100%
Obligaciones Financieras Corrientes	487,110	-	487,110	100%
Obligaciones bancarias corrientes	1,048	-	1,048	100%
Beneficios a empleados	15,239	10,862	4,377	29%
Pasivos por ingresos diferidos	1,108,266	1,031,455	76,811	7%
<b>Total de Pasivos Corrientes</b>	<b>1,822,085</b>	<b>1,063,209</b>	<b>758,876</b>	<b>42%</b>
Cuentas por pagar largo plazo	-	31,971	-31,971	100%
<b>Total de Pasivos</b>	<b>1,822,085</b>	<b>1,095,180</b>	<b>726,905</b>	<b>40%</b>
<b>Patrimonio</b>				
Capital social	800	800	-	0%
aportes para futuras capitalizaciones	278,772	278,772	0.22	0%
Reserva Legal	400	106	294	74%
Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores	29,278	15,725	13,552. 46	46%
Utilidad del Ejercicio	18,223	14,049	4,174.0 1	23%
<b>Total de Patrimonio</b>	<b>327,473</b>	<b>309,452</b>	<b>18,021</b>	<b>6%</b>
<b>Total de Pasivo y Patrimonio</b>	<b>2,149,558</b>	<b>1,404,632</b>	<b>744,926</b>	<b>35%</b>

**Análisis Porcentual del Estado de Situación Financiera del año 2015 y 2014**

La empresa ASVCapital S.A. en el año 2014 financió sus Activos totales con el 78% en sus Pasivos y el 22% en Patrimonio, mientras que el 2015 se financiaron los Activos con una participación en Pasivos del 85% y el 15% en el Patrimonio. Tal como lo muestran las Figuras 15 y 16.



*Figura N° 15.-* Análisis porcentual del estado de situación financiera año 2015



*Figura N° 16.-* Análisis porcentual del estado de situación financiera año 2014.

**Tabla 11.****Análisis horizontal del Estado de Resultado Integral para el año 2015 y 2014**

**ESTADO DE RESULTADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>Var\$</b>	<b>Var %</b>
Ventas	531,154	381,915	149,239	28%
Costo de ventas	-	-	-	
	252,758	203,889	48,869	19%
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>278,396</b>	<b>178,026</b>	<b>100,370</b>	<b>36%</b>
Gastos Administrativos	-	-	-	
	236,244	167,635	68,609	29%
Gasto de Ventas	-	-	-	
	11,216	-	11,216	100%
Gastos Financieros	-	-	-	
	-1	-	1	100%
Otros Ingresos (Egresos) netos	-	-	-	
	721	11,336	12,057	100%
<b>Utilidad antes de Participación de Utilidades e Impuesto a la Renta</b>	<b>30,214</b>	<b>21,727</b>	<b>8,487</b>	<b>28%</b>
Provisión para participación a trabajadores	-	-	-	
	4,532	3,259	1,273	28%
<b>Utilidad antes de Impuesto a la Renta</b>	<b>25,682</b>	<b>18,468</b>	<b>7,214</b>	<b>28%</b>
Provisión para Impuesto a la Renta	-	-	-	
	7,459	4,419	3,040	41%
<b>Utilidad neta del ejercicio</b>	<b>18,223</b>	<b>14,049</b>	<b>4,174</b>	<b>23%</b>

### **Análisis:**

Enfocándonos únicamente en las cuentas de estudio las cuales son: Ingresos y Cuentas por Cobrar se puede observar un aumento del 28% y 54% respectivamente, el primero corresponde al registro contable de las ventas de seis departamentos de playa coral los mismos que han sido verificados para determinar si han sido registrados de forma apropiada, tal como se muestra en la Tabla 13.

Con respecto a las cuentas por cobrar estas se ven aumentadas debido a anticipos que han sido entregados por parte de clientes con respecto a reservas para ventas del proyecto Playa Coral II el cual fue iniciado en el mes de diciembre del año 2015.

#### **3.3.6 Verificación del registro de los ingresos**

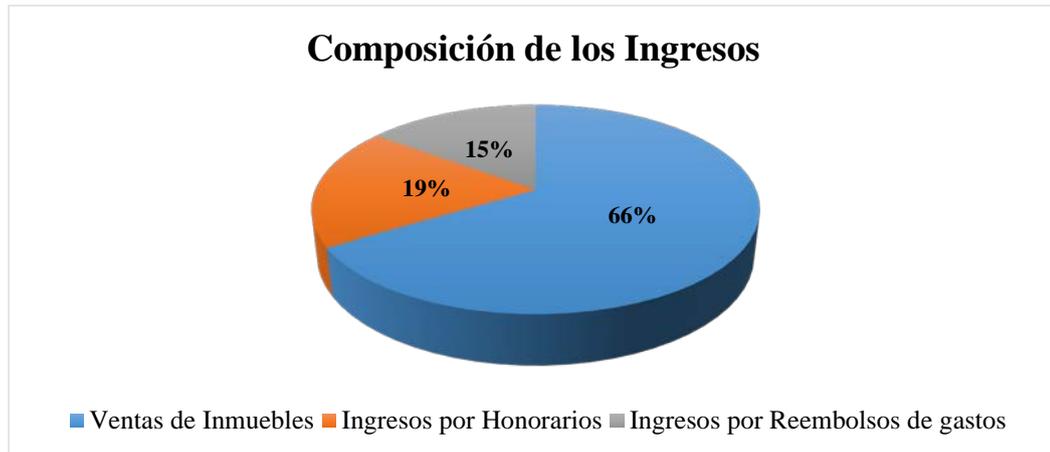
Se solicitó a ASVCapital SA un detalle de los ingresos obtenidos durante el periodo 2015 como muestra la Tabla 12. En la Figura N°17 se puede visualizar que la Compañía registra dentro del rubro de ingresos aquellos que han sido generados por la venta de bienes inmuebles, ingresos obtenidos por asesoría e ingresos como resultados por reembolsos con sus relacionadas.

Actualmente la Entidad mantiene un contrato suscrito con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Durán, el cual fue suscrito en el año 2013 por concepto de consultoría para la construcción del Mercado Municipal del Cantón Durán resultante de ingresos por US\$84,239.38 durante el año 2015.

Adicionalmente los ingresos producto del reembolso de gastos son procedentes de su relacionada Brimondoscorp y Constructoral, las cuales se encargan del desarrollo de los proyectos de viviendas y departamentos vacacionales, generando ingresos por US\$78,870.

Para los ingresos generados por la venta de bienes inmuebles US\$352,592 fue

verificado el 99.38% de su totalidad; es decir US\$350,420, de los cuales fue proporcionado la documentación necesaria para validar si los mismos han sido registrados acorde a la NIC 18, como lo muestra la Tabla 14.



**Figura N° 17.-** Composición de los ingresos de ASVCapital año 2015

**Tabla 12.****Detalle de ingresos de ASVCapital S.A. año 2015**

<b>Nombre</b>	<b>Ene</b>	<b>Feb</b>	<b>Abr</b>	<b>Myo</b>	<b>Jun</b>	<b>Jul</b>	<b>Agst</b>	<b>Spt</b>	<b>Oct</b>	<b>Nov</b>	<b>Dic</b>	<b>Total</b>
Anita Marcatoma											75.967,32	75.967,32
Brimondoscorp	8.164,46	9.799,47	5.045,75	10.573,95	8.213,05	5.201,00	4.690,63			18.181,82		69.870,13
Constructural			9.000,00									9.000,00
Danton Acosta									282,00			282,00
Fausto Rodriguez	68.316,78											68.316,78
GAD Municipal del Canton Duran									16.710,01	16.707,14	50.822,23	84.239,38
Global Vision Network S.A.			2.533,92									2.533,92
Italo Salazar									390,00			390,00
Jose Parada								267,90				267,90
Julio Eduardo Aguilar Veintimilla								282,00				282,00
Leadcom del Ecuador										10.918,71		10.918,71
Minerva Gonzalez	950,00										74.661,60	75.611,60
Pomerio Sarmiento											56.813,01	56.813,01
Walter Fernandez											74.661,60	74.661,60
Xpersacorp S.A.	2.000,00											2.000,00
<b>Total</b>	<b>79.431,24</b>	<b>9.799,47</b>	<b>16.579,67</b>	<b>10.573,95</b>	<b>8.213,05</b>	<b>5.201,00</b>	<b>4.690,63</b>	<b>549,90</b>	<b>17.382,01</b>	<b>45.807,67</b>	<b>332.925,76</b>	<b>531.154,35</b>

**Tabla 13.**

**Revisión del registro de los ingresos de ASVCapital S.A. año 2015**

DOCUMENTACIÓN DE LA MUESTRA			DOCUMENTACIÓN DE LA PRUEBA												
Número de muestra	Nombre del Cliente	Monto de la transacción según listado detallado	i) Factura de venta relacionada				ii) Pago				iv) Precios de factura			v) Ingresos reconocidos de acuerdo con la política contable y registrados en el período correcto (S/N)	Notas
			Número	Fecha	Monto	Diferencia entre el monto según el listado y el monto de la factura	Forma de Pago	Fecha de último Pago S/. Tabla de amortización	Fecha de último Pago S/. Depósito bancario	Monto Pagado	Documentación de respaldo examinada	Fecha	Precios de factura coinciden con documentación de respaldo (S/N)		
1	Fausto Rodriguez	68,316.78	384	19/1/2015	68,316.78	-	Contado	30/3/2013	7/5/2014	25,482.78	Contrato	7/6/2012	S	N	Ver Anexo 1
2	Pomerio Sarmiento	56,813.01	579	18/12/2015	56,813.01	-	Contado	28/2/2014	4/5/2015	15,000.00	Contrato	28/10/2014	S	S	Ver Anexo 2
3	Anita Marcatoma	75,967.32	580	18/12/2015	75,967.32	-	IESS	31/8/2013	20/4/2015	692.53	Contrato	2/5/2013	S	S	Ver Anexo 3
4	Walter Fernandez	74,661.60	582	18/12/2015	74,661.60	-	Contado	30/3/2013	2/5/2013	4,661.60	Contrato	29/10/2012	S	N	Ver Anexo 4
5	Minerva Gonzalez	74,661.60	583	18/12/2015	74,661.60	-	IESS	N/A	24/3/2015	64,657.85	Contrato	1/12/2014	S	S	Ver Anexo 5
<b>Total(es)</b>		<b>350,420.31</b>													

**Análisis:**

Para determinar que los ingresos se encuentran registrados de forma adecuada como lo indica la NIC 18 se tomó en consideración el párrafo 14 el cual establece cinco criterios que deben cumplirse de forma conjunta para reconocer un ingreso como tal, los cuales son:

- (a) la empresa ha transferido todos los riesgos y beneficios del bien
- (b) la empresa no conserva ninguna implicación en la gestión corriente del bien.
- (c) el importe de los ingresos puede ser valorado con fiabilidad;
- (d) es probable que la empresa reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- (e) los costes incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser valorados con fiabilidad.

Por lo cual se procedió a revisar la factura de venta del bien, el contrato de reserva de dominio, el último pago efectuado por el cliente debido a que la empresa mantiene como política una vez desembolsado la totalidad del bien en veinte días el inmueble es entregado y el respectivo certificado de la entrega del bien. Con todos estos soportes se puede evidenciar en la Tabla 13 que la Compañía ha efectuado el registro de dos ingresos que debieron ser reconocidos en el año 2013 y 2014, por tanto se puede determinar que los ingresos del año 2015 se encuentran sobrevalorados por US\$142,978; los cuales deberán ser ajustados como se indica en el siguiente asiento:

**Tabla 14****Asiento de ajuste por ingresos provenientes de años anteriores**

Concepto	Debe	Haber
Ingresos	142,978.38	
Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores		142,978.38
<b>R/. Asiento de ajuste por ingresos de años anteriores</b>		

Para corroborar que las cuentas por cobrar se encuentran relacionadas con los ingresos se solicitó la composición de los saldos de los dos clientes Fausto Rodriguez y Walter Fernández:

**Tabla 15****Composición de saldos por cobrar**

FAUSTO RODRIGUEZ	Date	Num	Account	Amount
	31/5/2012	05-00000021	1131102 · Cuentas x Cobrar Playa Coral	-1,500.00
	7/6/2012	202 - I	1131102 · Cuentas x Cobrar Playa Coral	68,316.75
	30/6/2012	06-00000013	1131102 · Cuentas x Cobrar Playa Coral	-8,747.52
	31/7/2012	07-00000018	1131102 · Cuentas x Cobrar Playa Coral	-1,897.69
	30/9/2012	09-00000020	1131102 · Cuentas x Cobrar Playa Coral	-3,795.38
	31/10/2012	10-000119	1131102 · Cuentas x Cobrar Playa Coral	-1,897.69
	30/11/2012	10-000137	1131102 · Cuentas x Cobrar Playa Coral	-1,897.69
	31/12/2012	12-00000023	1131102 · Cuentas x Cobrar Playa Coral	-1,897.69
	31/1/2013	01-00000027	1131102 · Cuentas x Cobrar Playa Coral	-1,897.69
	28/2/2013	02-00000030	1131102 · Cuentas x Cobrar Playa Coral	-1,897.69
	30/4/2013	04-00000028	1131102 · Cuentas x Cobrar Playa Coral	-1,897.69
	30/9/2013	09-00000031	1131102 · Cuentas x Cobrar Playa Coral	-15,507.24
	31/5/2014	05-00000014	1131102 · Cuentas x Cobrar Playa Coral	-25,482.78
	19/1/2015	1-1-384	1131102 · Cuentas x Cobrar Playa Coral	68,316.78
	19/1/2015	01-00000009	1131102 · Cuentas x Cobrar Playa Coral	-68,316.78
<b>Total FAUSTO RODRIGUEZ</b>				<b>0.00</b>

WALTER FERNANDEZ	Date	Num	Account	Amount
	28/10/2012	10-0000008	1131102 · Cuentas x Cobrar Playa Coral	74,661.60
	29/10/2012	10-0000006	1131102 · Cuentas x Cobrar Playa Coral	-4,600.00
	29/10/2012	10-0000007	1131102 · Cuentas x Cobrar Playa Coral	-5,400.00
	2/5/2013	103 - I	1131102 · Cuentas x Cobrar Playa Coral	-64,661.60
	18/12/2015	1-1-582	1131102 · Cuentas x Cobrar Playa Coral	74,661.60
	18/12/2015	18-000014	1131102 · Cuentas x Cobrar Playa Coral	-74,661.60
<b>Total WALTER FERNANDEZ</b>				0.00

Como se puede visualizar en la Tabla 15 los últimos valores cancelados fueron en el año 2014 y 2013 respectivamente, de forma que, las cuentas por cobrar también se encuentran sobrevaloradas, por lo tanto se debe efectuar un asiento de ajuste que regule los saldos que han sido registrados de forma inapropiada como se muestra en la Tabla 17:.

**Tabla 16**

**Dinámica contable para la venta de un bien inmueble**

Concepto	Debe	Haber
<b>1</b>		
Cuentas por Cobrar	xxx	
Ingresos diferidos		xxx
<b>R/. Registro de la venta a la firma del contrato</b>		
<b>2</b>		
Banco	xxx	
Cuentas por Cobrar		xxx
<b>R/. Registro de los pagos parciales de los clientes</b>		
<b>3</b>		
Ingreso diferido	xxx	
Venta		xxx
<b>R/. Reconocimiento del ingreso</b>		

**Tabla 17****Asiento de ajuste cuentas por cobrar**

Concepto	Debe	Haber
Ingresos diferidos	142,978.38	
Cuentas por Cobrar		142,978.38
<b>R/. Reverso del registro de ventas de años anteriores</b>		

**3.3.7 Estados Financieros corregidos**

Una vez verificado que la compañía no cumple con lo indicado en la NIC 18 y que mantiene sobrevalorado sus ingresos y sus cuentas por cobrar se recomienda efectuar los asientos planteados en las Tablas 14 y 17, para tener una presentación adecuada de sus Estados Financieros, los cuales se ven presentados de la siguiente manera:

**Tabla 18****Estados Financieros corregidos**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

Activos	2015	Debe	Haber	Saldo Corregido
<b>Activo Corriente</b>				
Efectivo y equivalentes a efectivo	27,801			27,801
Cuentas y documentos por cobrar	b) 550,586		142,978	407,608
Crédito tributario IVA	151,169			151,169
Crédito tributario impuesto a la renta	4,019			4,019
Inventario de materia prima	1,328,396			1,328,396
<b>Total de Activos Corrientes</b>	<b>2,061,972</b>		<b>142,978</b>	<b>1,918,994</b>

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

<b>Activo No Corriente</b>	<b>2015</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>	<b>Saldo Corregido</b>
Edificios	18,379			18,379
Muebles y enseres	7,337			7,337
Equipo de computación	3,591			3,591
Vehículos	70,883			70,883
Depreciación acumulada de propiedades, planta y equipos	(12,604)			(12,604)
<b>Total de Activos No Corrientes</b>	<b>87,586</b>			<b>87,586</b>
<b>Total de Activos</b>	<b>2,149,558</b>		<b>142,978</b>	<b>2,006,579</b>
<b>Pasivos</b>				
<b>Pasivo Corriente</b>				
Cuentas y documentos por pagar	d) 53,249	11,991		41,258
Otras cuentas por pagar	b) 157,172	142,978		14,194
Obligaciones Financieras Corrientes	487,110			487,110
Obligaciones bancarias corrientes	1,048			1,048
Beneficios a empleados	15,239			15,239
Pasivos por ingresos diferidos	1,108,266			1,108,266
<b>Total de Pasivos Corrientes</b>	<b>1,822,085</b>	<b>154,969</b>		<b>1,667,115</b>
Cuentas por pagar largo plazo	-			-
<b>Total de Pasivos</b>	<b>1,822,085</b>	<b>154,969</b>		<b>1,667,115</b>
<b>Patrimonio</b>				
Capital social	800			800
aportes para futuras capitalizaciones	278,772			278,772
Reserva Legal	400			400
Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores	a) 29,278		142,978	172,256
Utilidad/Pérdida del Ejercicio	c) 18,223	112,764		(112,764)
<b>Total de Patrimonio</b>	<b>327,473</b>	<b>112,764</b>	<b>142,978</b>	<b>339,464</b>
<b>Total de Pasivo y Patrimonio</b>	<b>2,149,558</b>	<b>267,734</b>	<b>142,978</b>	<b>2,006,579</b>

**ESTADO DE RESULTADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

		2015	Debe	Haber	Saldo Corregido
Ventas	a)	531,154	142,978		388,176
Costo de ventas		(252,758)			(252,758)
<b>Utilidad Bruta</b>		<b>278,396</b>	<b>142,978</b>		<b>135,418</b>
Gastos Administrativos		(236,244)			(236,244)
Gasto de Ventas		(11,216)			(11,216)
Gastos Financieros		(1)			(1)
Otros Ingresos (Egresos) netos		(721)			(721)
<b>Utilidad antes de Participación de Utilidades e Impuesto a la Renta</b>		<b>30,214</b>	<b>142,978</b>		<b>(112,764)</b>
Provisión para participación a trabajadores	d)	(4,532)	4,532		-
<b>Utilidad antes de Impuesto a la Renta</b>		<b>25,682</b>	<b>138,446</b>		<b>(112,764)</b>
Provisión para Impuesto a la Renta	d)	(7,459)	7,459		-
<b>Utilidad neta del ejercicio</b>		<b>18,223</b>	<b>130,987</b>		<b>(112,764)</b>

**Nota:** **a)** corresponde al asiento de ajuste propuesto indicado en la Tabla 14; **b)** corresponde al ajuste propuesto según lo indicado en la Tabla 17; **c)** se trasladó la pérdida obtenida como resultado del ajuste efectuado en los ingresos como componente del patrimonio en el Estado de Situación Financiera; **d)** al efectuar la Compañía un reconocimiento inapropiado de los ingresos, se provisionaron los pagos que por ley están vinculados al generarse una utilidad, los cuales corresponden a participación a trabajadores e impuesto a la renta, los mismos que fueron reversados.

Podemos observar que las cuentas por cobrar con los saldos correctos únicamente tuvieron un crecimiento del 28% con respecto al año 2014, también se puede apreciar que al realizar un inadecuado reconocimiento de los ingresos afecta en la participación a trabajadores y en el pago del Impuesto a la Renta; como se observa en la Tabla 18 la Compañía tendría realmente una pérdida por US\$112,764, mas no una utilidad como se presentó inicialmente.

## **CAPÍTULO IV**

### **INFORME TÉCNICO**

#### **4.1 Introducción**

La información expresada en los Estado Financieros es de vital importancia para las organizaciones, en la actualidad no existe entidad alguna que no necesite de esta información para la rápida y adecuada toma de decisiones. La información financiera representa el factor de éxito de una compañía, porque si ésta es presentada erróneamente no sólo afecta a sus componentes sino también a las compañías relacionadas con la misma, ya sean clientes o proveedores.

Con base a lo antes planteado se realizó el presente trabajo que contiene información de la compañía ASVCapital S.A. dedicada a la venta de bienes inmuebles, cuyos datos fueron utilizados con el objetivo de efectuar una revisión del registro de los ingresos que efectúa la entidad basado en la Norma Internacional de Contabilidad NIC 18 por el año terminado el 31 de diciembre del 2015 en la ciudad de Guayaquil y el impacto que causa en las cuentas por cobrar un reconocimiento inapropiado de los ingresos.

#### **4.2 Objetivos**

##### **4.2.1 Objetivo General**

Establecer cifras razonables que permitan la adecuada toma de decisiones y análisis de los lectores a los estados financieros.

##### **4.2.2 Objetivo específicos**

- Comprobar que el registro de los ingresos sea el correcto acorde con los principios de contabilidad generalmente aceptados y Normas de Auditoría, además de su apropiada presentación en los estados financieros.
- Comprobar que el registro de las Cuentas por Cobrar sea el correcto acorde con los principios de contabilidad generalmente aceptados y Normas de Auditoría, además de su apropiada presentación en los estados financieros.

### 4.3 Procedimiento

Para la verificación de los ingresos se solicitó a ASVCapital SA un detalle de los ingresos obtenidos durante el periodo 2015, el cual fue cotejado con estados financieros, los cuales no arrojaron diferencias materiales.

<b>Total Ingresos S/. Detalle</b>	531,154.35
<b>Total Ingresos S/. Ef's</b>	<u>531,154.00</u>
<b>Diferencia</b>	<u><u>0.35</u></u>

Se segregaron los ingresos, tal como se muestra en la Figura N°20 escogiendo el 66% de la población para revisión sustantiva y para la población restante; es decir el 34% se procedió a indagar al contador de la compañía sobre su origen; los cuales provienen por servicios profesionales y de sus partes relacionadas.

Para determinar que los ingresos se encuentran registrados de forma adecuada como lo indica la NIC 18 se tomó en consideración el párrafo 14 el cual establece cinco criterios que deben cumplirse de forma conjunta para reconocer un ingreso como tal, los cuales son:

- (a) la empresa ha transferido todos los riesgos y beneficios del bien
- (b) la empresa no conserva ninguna implicación en la gestión corriente del bien.

- (c) el importe de los ingresos puede ser valorado con fiabilidad;
- (d) es probable que la empresa reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- (e) los costes incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser valorados con fiabilidad.

Por lo tanto se procedió a revisar la factura de venta del bien, el contrato de reserva de dominio, el último pago efectuado por el cliente y el respectivo certificado de la entrega del bien, tal como se muestra en la Tabla 15.

#### **4.4 Hallazgos obtenidos**

Mediante la realización de cuestionarios y entrevistas efectuadas al personal de ASVCapital S.A. se pudieron encontrar las siguientes observaciones:

- La segregación de funciones no está claramente definida, existe conflicto de intereses en las tareas encomendadas a cada colaborador.
- No existen procedimientos de control que aseguren que sólo las personas autorizadas tengan acceso a la documentación.
- No se realizan controles de constatación física de la documentación vs registros contables, sólo cuando las deudas han de ser canceladas la documentación es requerida.
- El encargado de la integridad física de la documentación que soporta las cuentas por cobrar posee acceso al efectivo y a los registros contables.
- El acceso al sistema contable no cuenta con restricciones de acceso para los usuarios.

- No se efectúan conciliaciones periódicas de las Cuentas por Cobrar con el mayor general.
- No mantiene como respaldo un acta de entrega por cada uno de los bienes inmuebles suministrados a los clientes.

Al efectuar una revisión minuciosa de los ingresos registrados por la entidad durante el periodo 2015, tal como se muestra en la Tabla 15 pudimos detectar lo siguiente:

- No se reconocen de forma apropiada los ingresos conforme a la NIC (Norma Internacional de Contabilidad) 18 y al principio contable del devengado. Se detectaron ingresos que debieron ser reconocidos en años anteriores. Los saldos se componen de la siguiente manera:

<b>Año</b>	<b>Monto</b>
2013	74,661.60
2014	68,316.78
<b>Total</b>	<b>142,978.38</b>

- Las cuentas por cobrar del periodo 2015 se encuentran sobrevaloradas por US\$142,978.38 por la no depuración de saldos cobrados correspondientes a años anteriores.

#### **4.5 Ajustes propuestos**

En base a la dinámica contable que mantiene la compañía al momento de realizar la venta de un bien inmueble, tal como se muestra en la Tabla 18; se recomendó la elaboración de dos asientos de ajustes reflejados en la Tabla 16 y 19 como resultado de la revisión de los ingresos.

**Tabla 16****Dinámica contable para la venta de un bien inmueble**

Concepto	Debe	Haber
<b>1</b>		
Cuentas por Cobrar	xxx	
Ingresos diferidos		xxx
<b>R/. Registro de la venta a la firma del contrato</b>		
<b>2</b>		
Banco	xxx	
Cuentas por Cobrar		xxx
<b>R/. Registro de los pagos parciales de los clientes</b>		
<b>3</b>		
Ingreso diferido	xxx	
Venta		xxx
<b>R/. Reconocimiento del ingreso</b>		

El asiento mostrado en la Tabla 16 surge como resultado de los ingresos hallados correspondientes de años anteriores, y tal como se indica la NIC (Norma Internacional de Contabilidad) 8, los errores encontrados deberán ser corregidos de forma retroactiva.

**Tabla 14****Asiento de ajuste por ingresos provenientes de años anteriores**

Concepto	Debe	Haber
Ingresos	142,978.38	
Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores		142,978.38
<b>R/. Asiento de ajuste por ingresos de años anteriores</b>		

Al revisar los cobros que efectuó la compañía se pudo constatar que la entidad si procedía a efectuar el registro del efectivo obtenido; sin embargo, no realizaba la depuración de la cuenta por cobrar ya cancelada por el cliente; por esta razón se estableció el asiento de ajuste mostrado en la Tabla 17, para mermar aquellos valores que hacían que las cuentas por cobrar al 2015 se encuentren

sobrevaloradas.

**Tabla 17**

**Asiento de ajuste cuentas por cobrar**

<b>Concepto</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
Ingresos diferidos	142,978.38	
Cuentas por Cobrar		142,978.38
<b>R/. Reverso del registro de ventas de años anteriores</b>		

**4.6 Efectos**

Al mantener sobrevalorados los ingresos en US\$142,978 producto de un reconocimiento inapropiado, genera tres principales efectos que son de gran impacto para la compañía; los cuales afectan al ámbito laboral y fiscal de la entidad. A continuación se desglosa cada uno de ellos:

**4.6.1 Provisión de cálculo de participación a trabajadores**

Al tener la compañía una sobrevaloración de sus ingresos por US\$142,978 produjo una utilidad contable y esto a su vez generó la estimación de la respectiva provisión correspondiente al reparto de utilidad a trabajadores, los mismos que fueron pagados en abril del siguiente año, pero que no debieron haber sido contabilizados, ya que realmente la compañía registra una pérdida por US\$112,764, lo que en su efecto sería una estimación de un pasivo irreal, un reparto de utilidades incorrecto afectando directamente a su flujo de efectivo.

**Tabla 19****Efecto Provisión de Participación a Trabajadores**

	<u>2,015</u>	<u>Monto Ajustado</u>	<u>Efecto</u>
<b>Utilidad contable S/. Cía. 2015</b>	30,214	-112,764	142,978
<b>Prov. Participación a Trabajadores</b>	4,532	-	4,532

**4.6.2 Provisión de cálculo de Impuesto a la Renta**

De igual modo tuvo un efecto en el registro inadecuado de una estimación y pago de Impuesto a la Renta como resultado de una utilidad irreal. En la Tabla 22 se puede apreciar que la compañía canceló US\$7,459 al fisco, lo cual también afectó a su flujo de efectivo.

**Tabla 20****Efecto Provisión de Impuesto a la Renta**

	<u>2015</u>	<u>Saldo Corregido</u>	<u>Efecto</u>
<b>Utilidad contable</b>	<b>30,214</b>	<b>-112,764</b>	<b>142,978</b>
Provisión para participación a trabajadores	4,532		4,532
<b>Utilidad antes de Impuesto a la Renta</b>	<b>-25,682</b>	<b>-112,764</b>	<b>87,082</b>
Provisión para Impuesto a la Renta	7,459		7,459
<b>Utilidad neta del ejercicio</b>	<b>18,223</b>	<b>-112,764</b>	<b>94,541</b>

## **CONCLUSIONES**

De acuerdo a la metodología usada en este proyecto de investigación, conforme a la información proporcionada por parte de la compañía objeto de estudio y conforme a los requerimientos y lineamientos aplicables de las Normas Internacionales de Información Financiera, podemos concluir lo siguiente:

- Se identificó el tratamiento contable de los ingresos y las cuentas por cobrar relacionadas directamente con las ventas de inmuebles, con el objetivo de mejorar la situación financiera.
- Conforme a la NIC 18 y al principio contable del devengado, la compañía seleccionada no reconoce de forma apropiada los ingresos ordinarios por la venta de bienes inmuebles una vez que el bien ha sido entregado al comprador y cancelado en su totalidad.
- Las cuentas por cobrar de la Compañía sujeta de estudio no se encuentran debidamente conciliadas una vez que han sido canceladas en su totalidad por parte de los clientes, es decir, la compañía realiza el registro del efectivo; sin embargo, no es depurado el saldo pendiente de cobro.

## **RECOMENDACIONES**

En base a la información obtenida y analizada se plantean a continuación las siguientes recomendaciones:

- Se recomienda aplicar los parámetros acertados de un manual de políticas y procedimientos, para mejorar los procedimientos de reconocimiento de ingresos y establecer una adecuada razonabilidad de los resultados obtenidos en un período contable, así mismo obtener la

segregación adecuada de funciones, que debe existir, para mejorar y establecer un adecuado control interno.

- Se recomienda efectuar las conciliaciones mensuales entre los cobros recibidos y el detalle de cuentas por cobrar, debido a que no se documentan formalmente. No hay constancia de ninguna revisión de la conciliación.
- Se sugiere a la Compañía realizar un acta de entrega a cada cliente donde refleje que el bien ha sido transferido y este ha sido aceptado por cada uno de los clientes, debido a que no se realiza un acta formal de entrega de los mismos.
- Se recomienda contar con un sistema de control interno adecuado, que vaya conforme a las políticas y procedimientos contables, para realizar un reconocimiento razonable de los Ingresos.
- Se sugiere que la Compañía efectúe o establezca a responsables para el departamento de crédito y cobranzas quienes son los encargados de brindar información física y realizar el seguimiento para el cumplimiento del manual de funciones de esta área.

Estas recomendaciones ayudarán a la Entidad a evitar inconvenientes con respecto a la identificación de los ingresos provenientes de la venta de bienes inmuebles, cumpliendo así con las normativas contables establecidas y presentando razonablemente sus estados financieros.

## BIBLIOGRAFÍA

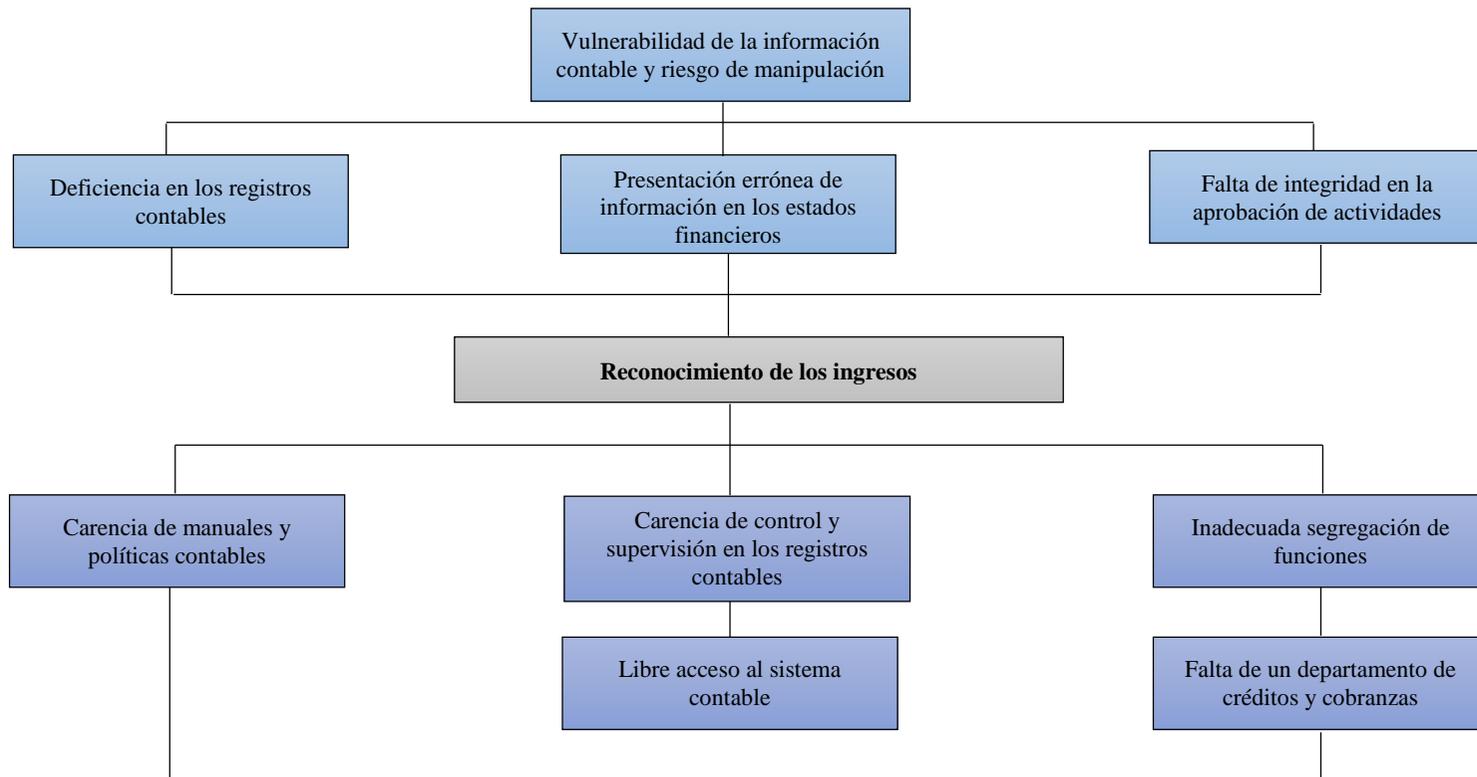
- Abolacio Bosch, M. (2013). *Gestión Contable*. España: IC editorial.
- Aguirre Ormaechea, D. M. (2009). *Contabilidad General* (Primera ed.). Madrid: Cultural S.A.
- Alcarria Jaime, J. J. (2009). *Contabilidad financiera 1*. Castelló: Universitat Jaume I.
- Alonso Carvalho, J. (2009). *Estado de resultados: procesos contables* (Segunda ed.). Bogotá: Ecoe Ediciones.
- Asamblea Nacional. (2014). *Reglamento de comprobantes de venta, retención y documentos complementarios*. Quito.
- Asamblea Nacional. (2016). *Ley orgánica de prevención, detección y erradicación del delito de lavado de activos y del financiamiento de delitos*. Quito.
- Asamblea Nacional. (2016). *Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno*. Quito.
- Asamblea Nacional. (2016). *Reglamento para aplicación Ley de Régimen Tributario Interno*. Quito.
- Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. (2003). *Norma Internacional de Contabilidad (NIC 18) Ingresos de Actividades Ordinarias*. USA.
- Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. (2014). *Norma Internacional de Contabilidad 1: Presentación de Estados Financieros*. USA: IASB.
- Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. (2014). *Normas Internacionales de Información Financiera (NIC 8), Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores*. USA.
- Fierro Martínez & Fierro Celis. (2015). *Contabilidad de activos con enfoque NIIF para las pymes* (Tercera ed.). Bogotá: Ecoe Ediciones.
- Fierro Martínez, Á. M. (2011). *Contabilidad General* (Cuarta ed.). Bogotá: Ecoe Ediciones.
- Fierro Martínez, Á. M. (2011). *Contabilidad General con enfoque NIIF para las*

- pymes* (Cuarta ed.). Bogotá: ECOE Ediciones Ltda.
- García, González y Astorga. (2008). *Contabilidad Financiera: Análisis y aplicación del PGC*. Barcelona: Editorial Ariel S.A.
- Gertz, M. F. (1990). *Origen y evolución de la contabilidad: ensayo histórico*. México: Trillas.
- Gómez López, R. (2002). *La ciencia contable: fundamentos científicos y metodológicos*. B-EUMED.
- Granados, La Torre & Ramirez. (S.f.). *Contabilidad Gerencial: Fundamentos, principios e introducción a la contabilidad*. Colombia: Universidad Nacional de Colombia.
- Hansen-Holm & Co. (2009). *Manual para implementar las Normas Internacionales de Información Financiera* (Primera ed.). Guayaquil: Distribuidora de Textos del Pacífico S.A.
- Herz Gherzi, J. (2015). *Apuntes de contabilidad financiera* (Segunda ed.). Perú: Universida Peruana de Ciencias Aplicadas (UPC).
- Intenational Auditing and Assurance Standars Board. (2011). *Normas Internacionales de Auditoría, NIA - Glosario de términos*. Instituto Mexicano de Contadores Públicos.
- Mantilla B., s. A. (2013). *Estándares / Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS/NIIF)* (Cuarta ed.). Bogotá: ECOE Ediciones.
- Morales & Morales. (2014). *Crédito y cobranza* (Primera ed.). México: Larousse - Grupo Editorial Patria.
- Moreno Fernández, J. (2014). *Contabilidad de la estructura financiera de le empresa* (Cuarta ed.). México: Larousse - Grupo Editorial Patria.
- Norma Internacinal de Auditoria 315. (2013). *Norma Internacioal de Auditoria 315: Identificación y valoración de los riesgos de incorrección material mediante el reconocimiento de la entidad y su entorno*. USA.
- O. Ray & Kurt Pany. (2000). *Auditoría un enfoque integral* (Doceava ed.). Colombia: McGraw-Hill / Interamericana de Colombia.
- Olano Assuad, F. (2012). *Contabilidad General un Sistema de Información* (segunda ed.). Medellín: Universidad de Medellín.

- Ortiz & Mendoza. (2016). *Contabilidad financiera para contaduría y administración*. Barranquilla: ECOE Ediciones.
- Pellegrino, F. A. (2001). *Introducción a la contabilidad general*. Caracas: Universidad Católica Andrés Bello.
- Rincón Carlos, Lasso Giovanni & Parrado Álvaro. (2012). *Contabilidad siglo XXI* (Segunda ed.). Bogotá: Ecoe Ediciones.
- Romero López, Á. J. (2010). *Principios de contabilidad* (Cuarta ed.). México: McGraw-Hill Interamericana Editores, S.A.
- Romero López, Á. J. (2012). *Contabilidad intermedia* (tercera ed.). México: McGraw-Hill Companies, Inc. / Interamericana Editores, S.A. de C.V.
- Unidad de Análisis Financiero. (2013). *Resolución No. UAF-DG-SO-2014*. Quito.
- Wayne, de León & Alfonso. (2016). *Contabilidad para no contadores: una forma rápida y sencilla de entender la contabilidad* (Segunda ed.). Colombia: ECOE Ediciones.
- Zapata Sánchez, P. (2011). *Contabilidad General* (Séptima ed.). Bogotá: Gráficas de la Sabana Ltda.

## ANEXOS

### ANEXO #01 Árbol del Problema



## ANEXO # 02 1/7

### CONTRATO DE RESERVA, PROMESA DE COMPRAVENTA Y CONSTRUCCIÓN DE OBRA MATERIAL

Conste por el presente instrumento, un CONTRATO DE RESERVA, PROMESA DE COMPRAVENTA Y CONSTRUCCIÓN DE OBRA MATERIAL, que se otorga al tenor de las siguientes cláusulas y declaraciones:

**PRIMERA: COMPARECIENTES.-** Comparecen a la celebración del presente instrumento, por una parte, ASVCAPITAL S.A., representada por el Ing. EDGAR ALEJANDRO SANDOVAL VERGARA, en su calidad de Gerente General en adelante LA PROMOTORA o CONSTRUCTORA; y, los cónyuges, FAUSTO PODALIRIO RODRIGUEZ JARA y MARIA GUILLERMINA ORDOÑEZ ROBLES, por sus propios derechos y por los que representan de la sociedad conyugal que tienen formada, solidariamente responsables de las obligaciones contraídas, en adelante EL RESERVANTE

**SEGUNDA: ANTECEDENTES.- 2ª)** Sobre el bien inmueble situado en el Km. 5,8 de la Vía Playas – Data, cuya superficie es 897.41 m<sup>2</sup> (ochocientos noventa y siete 41/100 metros cuadrados), la PROMOTORA desarrollará el proyecto Inmobiliario denominado PLAYA CORAL I, consistente en un Condominio de 3 pisos, que tendrá 11 Departamentos con bodega y parqueo cada uno de ellos.

2b) EL RESERVANTE ha manifestado su interés en adquirir uno de los aludidos departamentos, una vez que el proyecto esté culminado y la Constitución de la Propiedad Horizontal conste debidamente aprobada por el M.I. Municipio de Playas e inscrita en el Registro de la Propiedad, departamento que estará individualizado con el # 202, ubicado en el segundo piso y tendrá una superficie de 94.23m<sup>2</sup>, más un parqueo y una bodega.

**TERCERA: OBJETO.-** Con vista en los antecedentes expuestos, EL RESERVANTE se obliga a adquirir el dominio del activo antes señalado, en los términos y condiciones pactados en este documento.

**CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.-** El precio del departamento se lo fija en la suma de US 68.316,75 (Sesenta y ocho mil trescientos diez y seis 75/100 dólares de los EEUU), de los cuales el RESERVANTE se obliga a pagar al momento de suscribir este instrumento US 10.247,51 (Diez mil doscientos cuarenta y siete 51/100 dólares de los EEUU), y el saldo conforme consta en el Anexo I.

## ANEXO # 02 2/7

Para efectos de la parte del precio que se pagará a crédito, el RESERVANTE se obliga a suscribir un pagaré.

En caso de mora el RESERVANTE se obliga a pagar el máximo interés moratorio permitido por la Ley y EL PROMOTOR podrá declarar de plazo vencido la totalidad de los pagos y proceder al cobro inmediato de todo lo debido.

**QUINTA: PLAZO.**- El plazo de la presente RESERVA las partes lo fijan en nueve meses veinte y tres días contados desde la presente fecha, esto es, vence el 30 de marzo del 2013.

### **SEXTA: DECLARACIONES ESPECIALES.-**

6.a) Se aclara y deja constancia que la información constante en el acápite 2b) es referencial toda vez que el Régimen de Propiedad Horizontal del proyecto aún no ha sido aprobado por el M.I. Municipio de Playas, consiguientemente cualquier cambio en la aludida información que se haga en aras de obtener la aprobación Municipal, no alterará los términos ni condiciones de pactadas en este documento, entendiéndose dichos cambios incorporados al mismo, salvo que la superficie tenga una variación superior al 10%, en cuyo caso las partes se comprometen a hacer el correspondiente ajuste en el precio.

6.b) Si por actos u omisiones de autoridad no imputables a LA PROMOTORA y en general por cualquier evento de fuerza mayor o caso fortuito, el proyecto no pudiera concretarse, LA PROMOTORA se compromete a restituir los valores recibidos, sin que por este hecho haya lugar a acciones o reclamos algunos por parte del RESERVANTE. Tampoco incurrirá LA PROMOTORA en responsabilidad alguna, si el proyecto sufre atrasos por circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito.

6.c) En Anexo II constan las especificaciones técnicas del departamento materia objeto de esta reserva.

6.d) El reservante declara que los dineros pagados a la promotora como consecuencia de este contrato tienen origen lícito.

6.e) Los precios pactados tienen como base las condiciones actuales de mercado. En caso de incremento de uno o varios rubros en un porcentaje superior al 10%, el reservante asumirá dichos incrementos.

6.f) El Reservante no podrá ceder los derechos y obligaciones materia de este instrumento, salvo que cuente con la autorización expresa y escrita de la PROMOTORA.

## ANEXO # 02 3/7

6.g) Todos los gastos, incluido honorarios profesionales de abogados, derechos notariales, tributos (plusvalía, alcabala, etc), que origine la celebración de este documento, así como los instrumentos que sean necesarios para perfeccionar la adquisición de dominio de los reservantes, serán pagados por el reservante de manera previa a la suscripción de la Escritura Pública de compraventa.

6.h) Todo pago que deba hacer el reservante en relación a lo aquí pactado, será hecho en dólares de los Estados Unidos de América, incluso si la moneda deja de ser la oficial y de curso legal en el Ecuador.

6.i) En caso que el Reservante incumpla las obligaciones contraídas, LA PROMOTORA, sin perjuicio de otros derechos, podrá mantener en su poder el 75% de los valores pagados por EL RESERVANTE. El 25% será restituido una vez suscrita la terminación de este contrato y siempre que el departamento referido en la cláusula 2.b) haya sido vendido a un tercero.

6.j) El Reservante se obliga a suscribir los instrumentos que originen la transferencia de dominio del departamento, dentro de un plazo máximo de 30 días contados desde la fecha del último pago constante en el Anexo I.

6.k) Queda convenido de manera expresa que la PROMOTORA no realizará entrega de obra alguna ni suscribirá ningún tipo de Escritura de Compraventa, si el RESERVANTE no ha pagado la totalidad de los valores señalados en el Anexo I, en los plazos previstos.

6.l) El Reservante acepta desde ya dar debido cumplimiento al Reglamento Interno de Copropietarios del Condominio, incluido el pago de las alcúotas ordinarias y extraordinarias que se fijaren.

**SÉPTIMA: JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.**- Las controversias derivadas de este instrumento serán dirimidas por la decisión en Derecho de un Tribunal de Arbitraje Administrado de la Cámara de Comercio de Guayaquil, según la Ley de Arbitraje y Mediación y demás disposiciones aplicables al arbitraje en Derecho

En señal de constancia, suscriben las partes por triplicado este documento, en la ciudad de Guayaquil, a los 7 días del mes de junio del 2012.

ANEXO # 02 4/7



ANEXO I

DESCRIPCIÓN DEL DEPARTAMENTO			
CONDOMINIO:	PLAYA CORAL I	AREA HABITABLE:	78.52 m <sup>2</sup>
DEPARTAMENTO:	202	AREA BALCON(ES):	15.71 m <sup>2</sup>
ADICIONALES:	1 parqueo, 1 bodega	AREA TOTAL:	94.23 m <sup>2</sup>

FORMA DE PAGO Y PRECIOS		
	MONTO	PORCENTAJE
PRECIO DE LISTA:	\$ 68,316.75	
PROMESA COMPRA VENTA:	\$ 10,247.51	15%
CANTIDAD DE CUOTAS	9	
VALOR EN CUOTAS	\$ 17,079.19	25%
CONTRA ENTREGA:	\$ 40,990.05	60%

CUOTA #	MES	FECHA VENCIMIENTO	PAGO	SALDO
Promesa C/V	Junio 2012	06/06/2012	\$ 10,247.51	\$ 58,069.24
1	Julio 2012	15/07/2012	\$ 1,897.69	\$ 56,171.55
2	Agosto 2012	15/08/2012	\$ 1,897.69	\$ 54,273.86
3	Septiembre 2012	15/09/2012	\$ 1,897.69	\$ 52,376.17
4	Octubre 2012	15/10/2012	\$ 1,897.69	\$ 50,478.48
5	Noviembre 2012	15/11/2012	\$ 1,897.69	\$ 48,580.79
6	Diciembre 2012	15/12/2012	\$ 1,897.69	\$ 46,683.10
7	Enero 2013	15/01/2013	\$ 1,897.69	\$ 44,785.41
8	Febrero 2013	15/02/2013	\$ 1,897.69	\$ 42,887.72
9	Marzo 2013	15/03/2013	\$ 1,897.67	\$ 40,990.05
Contra entrega	Marzo 2013	30/03/2013	\$ 40,990.05	\$ -

ASVCAPITAL S.A.

FAUSTO RODRIGUEZ

ANEXO # 02 5/7

**ASVCAPITAL**  
PROMOTORA INMOBILIARIA

*Playa Coral*  
• BEACH APARTMENTS •

CERTIFICADO

Señor  
Fausto Podalirio Rodriguez Jara y Sra.  
Ciudad.-

Ref.: Su departamento #202 ubicado en el 2do piso - 94.23 m2 incluye parqueo y bodega  
Valor del Bien: **US\$68,316.75** - Edificio Playa Coral I  
=====

De mis consideraciones:

Por medio de la presente, la Promotora Inmobiliaria ASVCAPITAL S.A. certifica que el departamento en mención ha sido cancelado en su totalidad.

Adjunto envío Estado de Cuenta para su referencia.

En Guayaquil, a los 07 días del mes de Mayo del 2014.

ASVCAPITAL S.A.

*Gloria Arce Elizalde*

Gloria Arce Elizalde  
Gerente Administrativa

*Fausto Rodriguez*

ANEXO # 02 6/7



ANEXO # 02 7/7

**ASV CAPITAL S.A.**

**FACTURA COMERCIAL**  
Serie 001-001-00

Ofic: Km 5.8 vía Playas - Data - Of. Guayaquil, Edificio Trade Building,  
Piso 1, of. 104, Jarrón del hotel Sonesta,  
Tel: 046030722 - Cel: 0993264779 - 0993786050  
info@asvcapital.com - www.playas-corral.com

0000384

Aut. No.: 1114515448

RUC: 0992694041001

Señor (es): Fausto Requiza

R.U.C./C.I.: 0300339702

Dirección: Rechohoroye # 311 y San Martín

Teléfono: 042401316

Fecha Emisión: 19/Enero/2015 Vencimiento: \_\_\_\_\_

Guía de Remisión: N/A

CANT.	DETALLE	VALOR TOTAL
1	Venta del departamento #202 del Condominio Playas Corral I. Ubicado en km 5.5 vía Playas Data. Cantón Playas Romona del Guayas	\$ 68316,78

**ASV CAPITAL S.A.**

RUC: 0992694041001

Firma Autorizada

Recibi Conforme

Son: Seventy y ocho mil trescientos dieciséis 78/100

Girar Cheque cruzado a la orden de ASV CAPITAL S.A.

Debe y pagará en conformidad a la orden de ASV CAPITAL S.A. la suma total de la presente factura por el valor recibido en los mercaderías y máximas aquí detalladas, entregadas a mi esposa Estela Requiza en esta fecha, y/o el máximo interés legal por mora vigente a la fecha de cancelación contabilizado desde la fecha de vencimiento según corresponda, más gastos judiciales, fianzados a mi domicilio, no sujeta a los costos de este cantón y al interés verbal sumado o ejecutorio. Firmo como suторista autorizado en la fecha indicada precedentemente a nombre propio y/o de la compañía. Sin perjuicio.

SUB TOTAL 12%

SUB TOTAL 0%

DESCUENTO

SUB TOTAL

I.V.A. 12%

VALOR TOTAL

—  
\$ 68316,78  
—  
—  
\$ 68316,78

ELIENZO GIRON GONNY, JUAN R.U.C. 0902895120001 AUT. 13485 1 SR. 10083 DEL 351 AL 450 E. AUT. 14 - MARZO - 2014 F. CADUC. 14 - MARZO - 2015  
Original Adquirente - Una Copia Emisor - Otra Copia Sin Duplicar y Cobro Tributario

*Fausto Requiza*

## ANEXO # 03 1/5

### CONTRATO DE RESERVA, PROMESA DE COMPRAVENTA Y CONSTRUCCIÓN DE OBRA MATERIAL

Conste por el presente instrumento, un CONTRATO DE RESERVA, PROMESA DE COMPRAVENTA Y CONSTRUCCIÓN DE OBRA MATERIAL, que se otorga al tenor de las siguientes cláusulas y declaraciones:

**PRIMERA: COMPARECIENTES.-** Comparecen a la celebración del presente instrumento, por una parte, ASVCAPITAL S.A., representada por el Ing. EDGAR ALEJANDRO SANDOVAL VERGARA, en su calidad de Gerente General en adelante LA PROMOTORA o CONSTRUCTORA; y, por otra, los cónyuges, ING. POMERIO XAVIER SARMIENTO MARTINEZ y SRA. PAOLA LORENA ANDINO SANCHEZ, por sus propios derechos y por los que representan de la sociedad conyugal que tienen formada, solidariamente responsables de las obligaciones contraídas, en adelante EL RESERVANTE.

**SEGUNDA: ANTECEDENTES.- SEGUNDA: ANTECEDENTES - a)** ASVCAPITAL es propietaria de los siguientes bienes inmuebles, sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal y en consecuencia son indivisibles: (i) Parqueo 3; con los siguientes linderos y dimensiones : POR EL NORTE.- Con una línea recta con dirección Este-Oeste con una longitud de 5.50 m con respecto al parqueo 4. POR EL SUR.- Con una línea recta con dirección Este-Oeste con una longitud de 5.50 m con respecto al parqueo 2. POR EL ESTE.- Con una línea recta con dirección Norte-Sur con una longitud de 2.50 m con respecto al lindero del edificio. POR EL OESTE.- Con una línea recta con dirección Norte-Sur con una longitud de 2.50 m con respecto a la circulación vehicular. Lo cual da una superficie de 13.75 m<sup>2</sup>. (ii) Bodega 2 con los siguientes linderos y dimensiones: POR EL NORTE.- Con una línea recta con dirección Este-Oeste con una longitud de 1.26 m con respecto al lindero del terreno. POR EL SUR.- Con una línea recta con dirección Este-Oeste con una longitud de 1.26 m con respecto al corredor. POR EL ESTE.- Con una línea recta con dirección Norte-Sur con una longitud de 1.74 m con respecto a la bodega 1. POR EL OESTE.- Con una línea recta con dirección Norte-Sur con una longitud de 1.74 m con respecto a la bodega 3. Lo cual da una superficie de 2.20 m<sup>2</sup>; y, (iii) Departamento 1, Código 201, con los siguientes linderos y dimensiones: POR EL NORTE.- Con una línea recta con dirección Este-Oeste con una longitud de 5.50 m; un quiebre de 90° dirección Norte-Sur con una longitud de 0.06 m; un quiebre de 90° con dirección Este-Oeste con una longitud de 1.62 m con respecto al corredor y a la fachada interna Norte del edificio. POR EL SUR.- Con una curva con dirección Este-Oeste con una longitud de 6.77 m; un quiebre de 90° dirección Norte-Sur con una longitud de 0.58 m; un quiebre de 90° con dirección Este-Oeste con una longitud de 0.53 m con respecto a la fachada Sur del edificio. POR EL ESTE.- Con una línea recta con dirección Norte-Sur con una longitud de 12.01 m con respecto al departamento 2. POR EL OESTE.- Con una línea recta con dirección Norte-Sur con

## ANEXO # 03 2/5

una longitud de 12.09 m con respecto a la fachada Oeste del edificio. Lo cual da una superficie de 90.77 m<sup>2</sup>. Todo lo cual asentados en el Predio del cantón Playas con código catastral, 03-07-11-021 donde ese levanta el Condominio "PLAYA CORAL 1".

**b) HISTORIA DE DOMINIO.-** (i) LA VENDEDORA adquirió la propiedad de los bienes detallados, según los siguientes instrumentos: (i) Compraventa a Alma Rosa Vergara Villaquirán, otorgada por Escritura Pública otorgada ante el notario Público de Playas, el 23 de enero del 2013, inscrita en el Registro de la Propiedad de Playas el 27 de Febrero del 2014, respecto del bien inmueble circunscrito dentro de los siguientes linderos y dimensiones: POR EL NORTE.- Solar 03 división 02 con 25 m. POR EL SUR.- Cale Pública con 25m. POR EL ESTE.- Solar 04 con 35,45m. POR EL OESTE.- Solar particular con 36,37m. Lo cual da una Superficie total de 898,12m<sup>2</sup>. (ii) La Propiedad Horizontal quedó aprobada según resolución administrativa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Playas No. A-GADMCP-003-2013 del 30 de enero del 2014, Protocolizada ante la Notaría Cuarta de Guayaquil el 13 de Febrero del 2014, inscrita en el Registro de la Propiedad de Playas el 27 de Febrero del mismo año.

**TERCERA: COMPRA-VENTA.-** Con vista en lo expuesto, LA VENDEDORA, a través de su representante legal compareciente a esta escritura, debidamente autorizada por la junta general de accionistas, da en venta real y enajenación perpetua a favor del ING. POMERIO XAVIER SARMIENTO MARTINEZ y SRA. PAOLA LORENA ANDINO SANCHEZ, los bienes inmuebles detallados en la cláusula anterior, con todo lo que por hecho y derecho le corresponda, sin reservarse nada para sí, incluyendo todos los derechos reales, servidumbres activas, etc. que beneficien a los aludidos inmuebles. LA PARTE RESERVANTE, acepta la venta hecha a su favor.

**CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.-** El justo precio que las partes han pactado por esta compra-venta asciende a la suma de **USD\$ 56,813.01** (Cincuenta y seis mil ochocientos trece, 01/100 dólares de los EEUU) los cuales, EL RESERVANTE se obliga a pagar en este acto en cheque certificado a orden de la vendedora.

**QUINTA: SANEAMIENTO.-** La vendedora se obliga al saneamiento en los términos de Ley, no obstante EL RESERVANTE acepta haber revisado los activos vendidos, sin tener nada que reclamar.

**SEXTA: ACEPTACION.-** EL RESERVANTE, declara que acepta la presente transferencia de dominio a su favor, que se formaliza con esta escritura, por convenir a sus intereses.

**SEPTIMA: TRIBUTOS Y GASTOS.-** Todos los tributos y gastos generados por la presente compra-venta, incluidos los previos de constitución de propiedad horizontal,

## ANEXO # 03 3/5

serán asumidos por la parte compradora, hasta la inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Playas.

**OCTAVA: INSCRIPCIÓN.-** EL RESERVANTE queda autorizado para solicitar gestionar y obtener la inscripción de esta escritura en el Registro de la Propiedad..

**NOVENA: POSESIÓN.-** La posesión, uso y goce de los inmuebles vendidos se transfiere al RESERVANTE en esta fecha, de manera independiente al cierre de esta Escritura y su inscripción en el Registro de la Propiedad.

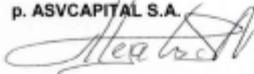
**DECIMA: JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.-** Cualquier controversia derivada de este contrato será resuelto por los Jueces Civiles de Guayaquil, en la Vía Verbal Sumaria.

La compradora se compromete a cumplir el Reglamento de la Propiedad Horizontal legalmente aprobado, del Edificio donde están los bienes que compra.

Ambas partes dan por cumplido a plena satisfacción, el contrato de reserva, promesa de compraventa y construcción de obra material que celebrado el 15 Marzo, 2012.

En señal de constancia, suscriben las partes por triplicado este documento, en la ciudad de Guayaquil, a los 28 días del mes de Octubre del 2014.

p. ASVCAPITAL S.A.



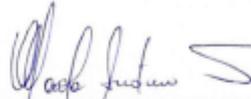
Ing. EDGAR ALEJANDRO SANDOVAL VERGARA

Gerente General



Ing. POMERIO XAVIER SARMIENTO MARTINEZ

C.I.# 090898841-3



Sra. PAOLA LORENA ANDINO SANCHEZ

C.I.# 091735956-4

## ANEXO # 03 4/5



### ANEXO I

DESCRIPCION DEL DEPARTAMENTO			
CONDominio:	PLAYA CORAL I	AREA HABITABLE:	78.08 m <sup>2</sup>
DEPARTAMENTO:	101	AREA BALCON[ES]:	12.79 m <sup>2</sup>
ADICIONALES:	1 parqueo, 1 bodega	AREA TOTAL:	90.87 m <sup>2</sup>

FORMA DE PAGO Y PRECIOS		
	MONTO	PORCENTAJE
PRECIO DE LISTA:	\$ 56,813.01	100%
PROMESA COMPRA VENTA:	\$ 5,600.00	9.86%
CANTIDAD DE CUOTAS:	4	
VALOR EN CUOTAS:	\$ 13,443.90	20.14%
CONTRA ENTREGA:	\$ 39,769.11	70%

CUOTA #	MES	FECHA VENCIMIENTO	PAGO	SALDO
Promesa C/V	febrero 2012	29/2/2012	\$ 5,600.00	\$ 51,213.01
1	Mayo 2012	05/07/2012	\$ 2,860.98	\$ 48,352.03
2	Agosto 2012	08/06/2012	\$ 2,860.98	\$ 45,491.06
3	Noviembre 2012	11/05/2012	\$ 2,860.98	\$ 42,630.08
4	Febrero 2013	02/06/2013	\$ 2,860.98	\$ 39,769.11
Contra entrega	Marzo 2013	28/02/2014	\$ 39,769.11	-

ASVCAPITAL S.A.

PAOLA ANDINO

POMERO SARMIENTO

*Sarmiento*

#### DEPÓSITOS

FECHA	AGENCIA	EFFECTIVO	EN CHEQUES	VALOR TOTAL	IMP.RET.
2015-08-04	CUE-PRINCIPAL <i>Juan Apic...</i>	1000.00	0.00	1000.00	0.00
2015-08-04	QUE-PRINCIPAL <i>Rosario...</i>	15000.00	0.00	15000.00	0.00

ANEXO # 03 5/5

**ASV CAPITAL S.A.**

Obra: Km 5.8 vía Playas - Oca - OC Guayaquil, Edificio Trade Building,  
Piso 1, of. 104. (atrás del hotel Sonesta).  
Tel: 046030722 • Cel: 0993264779 • 0995786250  
info@asvcapital.com • www.playas-coral.com

RUC: 0992694041001

**FACTURA COMERCIAL**  
Serie 001-001-00

0000579

Aut. No.: 1116657096

DOCUMENTO CATEGORIZADO: NO

Señor (es): Bernero Sarmiento Martinez RUC / C.I.: 0908988413

Dirección: \_\_\_\_\_ Teléfono: 043711865

Fecha Emisión: 18/12/2015 Vencimiento: \_\_\_\_\_ Guía de Remisión: \_\_\_\_\_

CANT.	DETALLE	VALOR TOTAL
01	Venta del departamento #101, del Condominio Playe Coral 1, ubicado en Km 5.5 vía Playas - Oca, Cantón Playas, Provincia del Guayas.	\$ 56.813,01

**ASV CAPITAL S.A.**

RUC: 0992694041001

Firma Autorizada \_\_\_\_\_ Recibi Conforme \_\_\_\_\_  
Son: Cincuenta y seis mil ochocientos trece 01/100  
Girar Cheque cruzado a la orden de ASV CAPITAL S.A.

Debo y pagaré en condición a la orden de ASV CAPITAL S.A. La suma total de la presente factura por el valor recibido en las mercaderías y máquinas aquí detallados, entregados a mi entera satisfacción en esta fecha, y/o el máximo interés legal por mora vigente a la fecha de cancelación correspondiente desde la fecha de vencimiento según corresponda, más gastos judiciales. Renuncio a mi domicilio, me someto a los jueces de este cantón y al trámite verbal, sumario o ejecutivo. Firmo como suscriptor autorizado en la fecha indicada proceadamente a nombre propio y/o de la cooperadora. Sin protesto.

SUB TOTAL 12%	—
SUB TOTAL 0%	\$ 56.813,01
DESCUENTO	—
SUB TOTAL	—
LVA 12%	—
VALOR TOTAL	\$ 56.813,01

EUGENIO GIRON GORRY JUAN R.U.C.: 0902893130001 AUT.: 13485 1 BL 50X3 DEL 0551 AL 0600 F. AUT. 30 - Marzo - 2015 FICADUC. 30 - Marzo - 2014  
Original: Adquiriente - Tema: Copia: Emisor - 2da. Copia: Sin Derecho a Crédito Tributario.

## ANEXO # 04 1/6

### CONTRATO DE RESERVA, PROMESA DE COMPRAVENTA Y CONSTRUCCIÓN DE OBRA MATERIAL

Conste por el presente instrumento, un CONTRATO DE RESERVA, PROMESA DE COMPRAVENTA Y CONSTRUCCIÓN DE OBRA MATERIAL, que se otorga al tenor de las siguientes cláusulas y declaraciones:

**PRIMERA: COMPARECIENTES.-** Comparecen a la celebración del presente instrumento, por una parte, ASVCAPITAL S.A., representada por el Ing. EDGAR ALEJANDRO SANDOVAL VERGARA, en su calidad de Gerente General en adelante LA PROMOTORA o CONSTRUCTORA; y, por otra, DRA. ANITA SUSANA MARCATOMA QUITO, por sus propios derechos, en adelante EL RESERVANTE.

**SEGUNDA: ANTECEDENTES.-** 2ª) Sobre el bien inmueble situado en el Km. 5,5 de la Vía Playas – Data, cuya superficie es 897.41 m<sup>2</sup> (ochocientos noventa y siete 41/100 metros cuadrados), la PROMOTORA desarrollará el proyecto Inmobiliario denominado PLAYA CORAL I, consistente en un condominio de departamentos con bodega y parqueo cada uno de ellos.

2b) EL RESERVANTE ha manifestado su interés en adquirir uno de los aludidos departamentos, una vez que el proyecto esté culminado y la Constitución de la Propiedad Horizontal conste debidamente aprobada por el M.I. Municipio de Playas e inscrita en el Registro de la Propiedad, departamento que estará individualizado con el # 201, ubicado en el primer piso y tendrá una superficie de 90.87 m<sup>2</sup> (noventa con 87/100 m<sup>2</sup>), más un parqueo y bodega ,que se entregarán una vez el RESERVANTE cumpla con las obligaciones contraídas en el presente instrumento.

**TERCERA: OBJETO.-** Con vista en los antecedentes expuestos, EL RESERVANTE se obliga a adquirir el dominio del activo antes señalado, en los términos y condiciones pactados en este documento. El RESERVANTE deja constancia que tuvo acceso, revisó y está conforme con los planos presentados por la PROMOTORA al M.I. Municipio del cantón Playas, que sirvieron de base para que la Municipalidad confiera el permiso de construcción No. 187-2012 , de fecha 5 de Octubre del 2012.

**CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.-** El precio del departamento se lo fija en la suma de US 75,967.32 (Setenta y cinco mil novecientos sesenta y siete con 32/100 dólares de los EEUU), de los cuales el RESERVANTE se obliga a pagar al momento de suscribir este instrumento US 5,000.00 (Cinco mil 00/100 dólares de los EEUU), y el saldo conforme consta en el Anexo I.

## ANEXO # 04 2/6

En caso de mora el RESERVANTE se obliga a pagar el máximo interés moratorio permitido por la Ley y EL PROMOTOR podrá declarar de plazo vencido la totalidad de los pagos y proceder al cobro inmediato de todo lo debido.

**QUINTA: PLAZO.-** El plazo de la presente RESERVA las partes lo fijan en 3 meses y 29 días contados desde la presente fecha, esto es, vence el 31 de Agosto del 2013.

### **SEXTA: DECLARACIONES ESPECIALES.-**

6.a) Se aclara y deja constancia que la información constante en el acápite 2b) es referencial toda vez que el Régimen de Propiedad Horizontal del proyecto aún no ha sido aprobado por el M.I. Municipio de Playas, consiguientemente cualquier cambio en la aludida información que se haga en aras de obtener la aprobación Municipal, no alterará los términos ni condiciones de pactadas en este documento, entendiéndose dichos cambios incorporados al mismo, salvo que la superficie tenga una variación superior al 10%, en cuyo caso las partes se comprometen a hacer el correspondiente ajuste en el precio.

6.b) Si por actos u omisiones de autoridad no imputables a LA PROMOTORA y en general por cualquier evento de fuerza mayor o caso fortuito, el proyecto no pudiera concretarse, LA PROMOTORA se compromete a restituir los valores recibidos, sin que por este hecho haya lugar a acciones o reclamos algunos por parte del RESERVANTE. Tampoco incurrirá LA PROMOTORA en responsabilidad alguna, si el proyecto sufre atrasos por circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito.

6.c) En Anexo II constan las especificaciones técnicas del departamento materia objeto de esta reserva.

6.d) El reservante declara que los dineros pagados a la promotora como consecuencia de este contrato tienen origen lícito.

6.e) Los precios pactados tienen como base las condiciones actuales de mercado. En caso de incremento de uno o varios rubros en un porcentaje superior al 5%, el reservante asumirá dichos incrementos.

6.f) El Reservante no podrá ceder los derechos y obligaciones materia de este instrumento, salvo que cuente con la autorización expresa y escrita de la PROMOTORA.

6.g) Todos los gastos, incluido honorarios profesionales de abogados (hasta un máximo de US \$500,00 más IVA.), derechos notariales, tributos (plusvalía, alcabala, etc), que origine la celebración de este documento, así como los instrumentos que sean necesarios para perfeccionar la adquisición de dominio de los reservantes, serán

## ANEXO # 04 3/6

pagados por el reservante de manera previa a la suscripción de la Escritura Pública de compraventa.

6.h) Todo pago que deba hacer el reservante en relación a lo aquí pactado, será hecho en dólares de los Estados Unidos de América, incluso si la moneda deja de ser la oficial y de curso legal en el Ecuador.

6.i) En caso que el Reservante incumpla las obligaciones contraídas, LA PROMOTORA, sin perjuicio de otros derechos, podrá mantener en su poder el 30% de los valores pagados por EL RESERVANTE a manera de multa por su incumplimiento. El 70% remanente será restituido a EL Reservante una vez suscrita la terminación de este contrato y siempre que el departamento referido en la cláusula 2.b) haya sido vendido a un tercero por igual o mayor valor al mencionado en la cláusula cuarta del presente contrato.

6.j) El Reservante se obliga a suscribir los instrumentos que originen la transferencia de dominio del departamento, dentro de un plazo máximo de 30 días contados desde la fecha del último pago constante en el Anexo I.

6.k) Queda convenido de manera expresa que la PROMOTORA no realizará entrega de obra alguna ni suscribirá ningún tipo de Escritura de Compraventa, si el RESERVANTE no ha pagado la totalidad de los valores señalados en el Anexo I, en los plazos previstos.

6.l) El Reservante acepta desde ya dar debido cumplimiento al Reglamento Interno de Copropietarios del Condominio, incluido el pago de las alicuotas ordinarias y extraordinarias que se fijaren.

**SÉPTIMA: JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.**- Las controversias derivadas de este instrumento serán dirimidas por la decisión en Derecho de un Tribunal de Arbitraje Administrado de la Cámara de Comercio de Guayaquil, según la Ley de Arbitraje y Mediación y demás disposiciones aplicables al arbitraje en Derecho

En señal de constancia, suscriben las partes por triplicado este documento, en la ciudad de Guayaquil, a los 02 días del mes de Mayo del 2013.

## ANEXO # 04 4/6



### ANEXO I

DESCRIPCION DEL DEPARTAMENTO			
CONDominio:	PLAYA CORAL I	AREA HABITABLE:	78,08 m <sup>2</sup>
DEPARTAMENTO:	201	AREA BALCON(ES):	12,79 m <sup>2</sup>
ADICIONALES:	1 parqueo, 1 bodega	AREA TOTAL:	90,87 m <sup>2</sup>

FORMA DE PAGO Y PRECIOS		
	MONTO	PORCENTAJE
PRECIO DE LISTA:	\$ 75,967.32	100%
PROMESA COMPRA VENTA:	\$ 5,000.00	7%
CANTIDAD DE CUOTAS:	4	
CONTRA ENTREGA:	\$ 70,967.32	93%

CUOTA #	MES	FECHA VENCIMIENTO	PAGO	SALDO
Promesa C/V	Mayo 2013	10/05/2013	\$ 2,000.00	\$ 73,967.32
1	Mayo 2013	30/05/2013	\$ 1,000.00	\$ 72,967.32
2	Junio 2013	30/06/2012	\$ 1,000.00	\$ 71,967.32
3	Julio 2013	20/07/2013	\$ 1,000.00	\$ 70,967.32
Contra entrega	Agosto 2013	31/08/2013	\$ 70,967.32	-

ASVCAPITAL S.A.

ANITA MARCATOMA Q.

**ANEXO # 04 5/6**

**Cuentas / Detalle de Movimientos**

Costo de Transacción \$ 0.00

Datos consultados el día 2015-02-09, a las 11:01:17 Hrs.

<b>Nombre:</b>	Asvcapital Sa
<b>Cuenta:</b>	0007352317
<b>Empresa:</b>	SPI
<b>Localidad:</b>	01
<b>Referencia:</b>	Concpto:52spi_159667 Biess Fondo De Capitalizacion De Ivm (Invalidez-ve 000856p4
<b>Lote del Banco:</b>	011020378
<b>ID Servicio:</b>	021500004
<b>Secuencial:</b>	000031
<b>Fecha:</b>	2015-02-06
<b>Monto:</b>	70,274.79

diferencia: \$692,53

**MOVIMIENTOS**

**DEPOSITOS**

FECHA	AGENCIA	EFFECTIVO	EN CHEQUES	VALOR TOTAL	IMP.RET.	DETALLE
2015-04-01	GUA-MALL DEL SO <i>Sofiana Adriana</i>	0.00	1000.00	1000.00 ✓	0.00	PA157232818
2015-04-02	GUA-PRINCIPAL <i>Romeo Sam</i>	0.00	1256.33	1256.33 ✓	0.00	155535692 PA155535692
2015-04-06	GUA-RIOCENTRO C <i>Calixto Yvez</i>	314.87	0.00	314.87 ✓	0.00	PA5244144
2015-04-08	CUE-PRINCIPAL <i>Juan Agui</i>	1000.00 ✓	0.00	1000.00 ✓	0.00	PA156466328
2015-04-14	GUA-MALL DEL SO <i>Donetaje</i>	4000.00	0.00	4000.00 ✓	0.00	PA157169026
2015-04-16	GUA-AUTOBANCO A <i>Miguel Pires</i>	0.00	709.50	709.50 ✓	0.00	PA143132140
2015-04-20	GUA-MALL DEL SO <i>Arute Mauricio</i>	692.53	0.00	692.53 ✓	0.00	PA157168050
2015-04-20	GUA-MALL DEL SO <i>Claudio Roca</i>	0.00	1921.60	1921.60 ✓	0.00	PA15716851

ANEXO # 04 6/6

**ASV CAPITAL S.A.**

**FACTURA COMERCIAL**  
Serie 001-001-00

Obras: Km 5.8 vía Playas - Data - OC Guayaquil. Edificio Trade Building,  
Piso 1, of. 104. (cerca del Hotel Sonesta).  
Tel: 046030722 • Cel: 0993264779 • 0993786059  
info@asvcapital.com • www.playa-enral.com

0000580

Aut. No.: 1116657096  
DOCUMENTO CATEGORIZADO: NO

RUC: 0992694041001

Señor (es): Dña. Anita Marcotoma Euito R.U.C./C.I.: 0912083920

Dirección: \_\_\_\_\_ Teléfono: 0992403205

Fecha Emisión: 18/12/2015 Vencimiento: \_\_\_\_\_ Guía de Remisión: \_\_\_\_\_

CANT.	DETALLE	VALOR TOTAL
1	Venta del departamento # 201 del Condominio Playa Coral I, ubicado en km 5.5 vía Playas Data, cantón Playas, Provincia del Guayas	\$ 75967.32

**ASV CAPITAL S.A.**

R.U.C. 0992694041001

Firma Autorizada Selenta y cinco mil novecientos sesenta y siete 37.00 Recibi Conforme  
Son: Selenta y cinco mil novecientos sesenta y siete 37.00  
Girar Cheque cruzado a la orden de ASV CAPITAL S.A.

Debo y pagaré sin condición a la orden de ASV CAPITAL S.A. La suma total de la presente factura por el valor recibido en las mercaderías y máquinas aquí detalladas, entregadas a mi entera satisfacción en esta fecha, y lo incluyo al interés legal por mora vigente a la fecha de cancelación contabilizando desde la fecha de vencimiento según corresponda, más gastos judiciales. Referencia a mi domicilio, me someto a los jueces de este cantón y al trámite verbal, sumario o ejecutivo. Firmo como suscriptor autorizado en la fecha indicada precedentemente a nombre propio y/o de la compradora. Sin protesta.

SUBTOTAL 12%	—
SUBTOTAL 0%	\$ 75967.32
DESCUENTO	—
SUBTOTAL	—
LVA 12%	—
VALOR TOTAL	\$ 75967.32

EUGENIO GIRON GORRY JUAN R.U.C.: 090289130001 A.U.T.: 13485 1 BL 5003 DEL 0551 AL 0600 F. AUT. 30 - Marzo - 2015 F.CADUC. 30 - Marzo - 2016  
Original: Adquirente - Iera. Copia: Emisor - 2da. Copia: Sin Derecho a Crédito Tributario

## ANEXO # 05 1/6

### CONTRATO DE RESERVA, PROMESA DE COMPRAVENTA Y CONSTRUCCIÓN DE OBRA MATERIAL

Conste por el presente instrumento, un CONTRATO DE RESERVA, PROMESA DE COMPRAVENTA Y CONSTRUCCIÓN DE OBRA MATERIAL, que se otorga al tenor de las siguientes cláusulas y declaraciones:

**PRIMERA: COMPARECIENTES.**- Comparecen a la celebración del presente instrumento, por una parte, ASVCAPITAL S.A., representada por el Ing. EDGAR ALEJANDRO SANDOVAL VERGARA, en su calidad de Gerente General en adelante LA PROMOTORA o CONSTRUCTORA; y, por otra, los cónyuges, WALTER RENAN FERNANDEZ REDWOOD y FANNY TERESA BAZURTO OLEA, por sus propios derechos y por los que representan de la sociedad conyugal que tienen formada, solidariamente responsables de las obligaciones contraídas, en adelante EL RESERVANTE.

**SEGUNDA: ANTECEDENTES.**- 2ª) Sobre el bien inmueble situado en el Km. 5,5 de la Vía Playas – Data, cuya superficie es 897.41 m<sup>2</sup> (ochocientos noventa y siete 41/100 metros cuadrados), la PROMOTORA desarrollará el proyecto Inmobiliario denominado PLAYA CORAL I, consistente en un condominio de departamentos con bodega y parqueo cada uno de ellos.

2b) EL RESERVANTE ha manifestado su interés en adquirir uno de los aludidos departamentos, una vez que el proyecto esté culminado y la Constitución de la Propiedad Horizontal conste debidamente aprobada por el M.I. Municipio de Playas e inscrita en el Registro de la Propiedad, departamento que estará individualizado con el # 103, ubicado en el primer piso y tendrá una superficie de 95.72 m<sup>2</sup> (noventa y cinco 72/100 m<sup>2</sup>), más un parqueo, bodega y línea blanca consistente en una refrigeradora de 12 pies, una cocina a gas tipo plancha y un microondas que se entregarán una vez el RESERVANTE cumpla con las obligaciones contraídas en el presente instrumento.

**TERCERA: OBJETO.**- Con vista en los antecedentes expuestos, EL RESERVANTE se obliga a adquirir el dominio del activo antes señalado, en los términos y condiciones pactados en este documento.

**CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.**- El precio del departamento se lo fija en la suma de US 74.661,60 (Setenta y cuatro mil seiscientos sesenta y uno con 60/100 dólares de los EEUU), de los cuales el RESERVANTE se obliga a pagar al momento de suscribir este instrumento US 10.000,00 (Diez mil 00/100 dólares de los EEUU), y el saldo conforme consta en el Anexo I.

## ANEXO # 05 2/6

Para efectos de la parte del precio que se pagará a crédito, el RESERVANTE se obliga a suscribir un pagaré.

En caso de mora el RESERVANTE se obliga a pagar el máximo interés moratorio permitido por la Ley y EL PROMOTOR podrá declarar de plazo vencido la totalidad de los pagos y proceder al cobro inmediato de todo lo debido.

**QUINTA: PLAZO.-** El plazo de la presente RESERVA las partes lo fijan en 2 días y 5 meses contados desde la presente fecha, esto es, vence el 30 de Marzo del 2013.

### **SEXTA: DECLARACIONES ESPECIALES.-**

6.a) Se aclara y deja constancia que la información constante en el acápite 2b) es referencial toda vez que el Régimen de Propiedad Horizontal del proyecto aún no ha sido aprobado por el M.I. Municipio de Playas, consiguientemente cualquier cambio en la aludida información que se haga en aras de obtener la aprobación Municipal, no alterará los términos ni condiciones de pactadas en este documento, entendiéndose dichos cambios incorporados al mismo, salvo que la superficie tenga una variación superior al 10%, en cuyo caso las partes se comprometen a hacer el correspondiente ajuste en el precio.

6.b) Si por actos u omisiones de autoridad no imputables a LA PROMOTORA y en general por cualquier evento de fuerza mayor o caso fortuito, el proyecto no pudiera concretarse, LA PROMOTORA se compromete a restituir los valores recibidos, sin que por este hecho haya lugar a acciones o reclamos algunos por parte del RESERVANTE. Tampoco incurrirá LA PROMOTORA en responsabilidad alguna, si el proyecto sufre atrasos por circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito.

6.c) En Anexo II constan las especificaciones técnicas del departamento materia objeto de esta reserva.

6.d) El reservante declara que los dineros pagados a la promotora como consecuencia de este contrato tienen origen lícito.

6.e) Los precios pactados tienen como base las condiciones actuales de mercado. En caso de incremento de uno o varios rubros en un porcentaje superior al 5%, el reservante asumirá dichos incrementos.

6.f) El Reservante no podrá ceder los derechos y obligaciones materia de este instrumento, salvo que cuente con la autorización expresa y escrita de la PROMOTORA.

6.g) Todos los gastos, incluido honorarios profesionales de abogados (hasta un máximo de US \$500,00 más IVA.), derechos notariales, tributos (plusvalía, alcabala,

## ANEXO # 05 3/6

etc), que origine la celebración de este documento, así como los instrumentos que sean necesarios para perfeccionar la adquisición de dominio de los reservantes, serán pagados por el reservante de manera previa a la suscripción de la Escritura Pública de compraventa.

6.h) Todo pago que deba hacer el reservante en relación a lo aquí pactado, será hecho en dólares de los Estados Unidos de América, incluso si la moneda deja de ser la oficial y de curso legal en el Ecuador.

6.i) En caso que el Reservante incumpla las obligaciones contraídas, LA PROMOTORA, sin perjuicio de otros derechos, podrá mantener en su poder el 50% de los valores pagados por EL RESERVANTE a manera de multa por su incumplimiento. El 50% remanente será restituido a EL Reservante una vez suscrita la terminación de este contrato y siempre que el departamento referido en la cláusula 2.b) haya sido vendido a un tercero por igual o mayor valor al mencionado en la cláusula cuarta del presente contrato.

6.j) El Reservante se obliga a suscribir los instrumentos que originen la transferencia de dominio del departamento, dentro de un plazo máximo de 30 días contados desde la fecha del último pago constante en el Anexo I.

6.k) Queda convenido de manera expresa que la PROMOTORA no realizará entrega de obra alguna ni suscribirá ningún tipo de Escritura de Compraventa, si el RESERVANTE no ha pagado la totalidad de los valores señalados en el Anexo I, en los plazos previstos.

6.l) El Reservante acepta desde ya dar debido cumplimiento al Reglamento Interno de Copropietarios del Condominio, incluido el pago de las alicuotas ordinarias y extraordinarias que se fijaren.

**SÉPTIMA: JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.**- Las controversias derivadas de este instrumento serán dirimidas por la decisión en Derecho de un Tribunal de Arbitraje Administrado de la Cámara de Comercio de Guayaquil, según la Ley de Arbitraje y Mediación y demás disposiciones aplicables al arbitraje en Derecho

En señal de constancia, suscriben las partes por triplicado este documento, en la ciudad de Guayaquil, a los 29 días del mes de Octubre del 2012.

ANEXO # 05 4/6



ANEXO I

DESCRIPCION DEL DEPARTAMENTO			
CONDOMINIO:	PLAYA CORAL I	AREA HABITABLE:	83.49 m <sup>2</sup>
DEPARTAMENTO:	103	AREA BALCON(ES):	12.23 m <sup>2</sup>
ADICIONALES:	1 parqueo, 1 bodega	AREA TOTAL:	95.72 m <sup>2</sup>

FORMA DE PAGO Y PRECIOS		
	MONTO	PORCENTAJE
PRECIO DE LISTA:	\$ 74,661.60	
PROMESA COMPRA VENTA:	\$ 10,000.00	13%
CANTIDAD DE CUOTAS:	6	
VALOR EN CUOTAS:	\$ 19,864.65	27%
CONTRA ENTREGA:	\$ 44,796.95	60%

CUOTA #	MES	FECHA VENCIMIENTO	PAGO	SALDO
Promesa C/V	Octubre 2012	29/10/2012	\$ 10,000.00	\$ 64,661.60
1	Noviembre 2012	11/09/2012	\$ 5,000.00	\$ 59,661.60
2	Noviembre 2012	30/11/2012	\$ 2,972.93	\$ 56,688.67
3	Diciembre 2012	30/12/2012	\$ 2,972.93	\$ 53,715.74
4	Enero 2013	30/1/2013	\$ 2,972.93	\$ 50,742.81
5	Febrero 2013	28/2/2013	\$ 2,972.93	\$ 47,769.88
6	Marzo 2013	15/3/2013	\$ 2,972.93	\$ 44,796.95
Contra entrega	Marzo 2013	30/03/2013	\$ 44,796.95	\$ -

ASVCAPITAL S.A.

WALTER FERNANDEZ

## ANEXO # 05 5/6



### ESTADO DE CUENTA

Departamento: 103  
Cliente: Walter Fernández

Proyecto: Playa Coral I  
Precio: 74,661.60

CUOTA PAGADA	FECHA DE PAGO	VALOR	ESTADO	OBSERVACIONES
Inicial	29/10/2012	10,000.00	CANCELADO	Efectivo \$ 4600 y Ch # 21725 \$ 5400
Letra	11/09/2012	10,000.00	CANCELADO	Dep. Bank of America R540590135
Letra	03/12/2012	10,000.00	CANCELADO	Dep. Bank of America
Letra	28/01/2013	10,000.00	CANCELADO	Dep. Bank of America
Letra	04/03/2013	10,000.00	CANCELADO	Dep. Bank of America
Letra	01/04/2013	10,000.00	CANCELADO	Dep. Bank of America
Letra	22/04/2013	10,000.00	CANCELADO	Dep. Bank of America
Letra	02/05/2013	4,661.60	CANCELADO	Dep. Bank of America

**TOTAL CANCELADO: \$ 74,661.60**

ANEXO # 05 6/6

**ASV CAPITAL S.A.**

**FACTURA COMERCIAL**  
Serie 001-001-00

Obras: Km 5.8 vía Playas - Data • OC Guayasquil Edificio Trade Building.  
Piso 1, of. 104. (atrás del hotel Sonesta)  
Telf: 046630722 • Cel: 0993264779 • 0993786050  
info@asvcapital.com • www.playas-coral.com

0000582

Aut. No.: 1116657096

DOCUMENTO CATEGORIZADO: NO

RUC: 0992694041001

Señor (es): Walter Roman Fernandez Redondo / c.i.: 09100753690

Dirección: \_\_\_\_\_ Teléfono: \_\_\_\_\_

Fecha Emisión: 18/12/2015 Vencimiento: \_\_\_\_\_ Guía de Remisión: \_\_\_\_\_

CANT.	DETALLE	VALOR TOTAL
	Unidad del departamento # 103 del Condominio Playa Coral 1, ubicado en Km 5,5 vía Playas Data, Cantón Playas Provincia del Guayas	# 74661. <sup>60</sup>  005-12

**ASV CAPITAL S.A.**

R.U.C. 0992694041001

Firma Autorizada

Recibi Conforme

Son: Setenta y cuatro mil setecientos sesenta y uno / c.i.: 09100753690  
Girar Cheque cruzado a la orden de ASV CAPITAL S.A.

Leer y pagar en conformidad a la orden de ASV CAPITAL S.A. La suma total de la presente factura por el valor recibido en las mercancías y máquinas aquí detalladas, entregados a mi entera satisfacción en esta fecha; y si el mismo interés legal por mora vigente a la fecha de conciliación contable desde la fecha de vencimiento según la respuesta, más gastos judiciales, percusión a mi domicilio, me someto a los jueces de este cantón y al trámite en los juzgados o tribunales. Firmo como suscriptor autorizado en la fecha indicada precedentemente a nombre propio de la computadora Sin protesto.

SUB TOTAL 12%	—
SUB TOTAL 0%	# 74661. <sup>60</sup>
DESCUENTO	—
SUB TOTAL	—
I.V.A. 12%	—
VALOR TOTAL	# 74661. <sup>60</sup>

EUGENIO GIRON GORRY AJAN R.U.C.: 0902893130001 AUT: 13485 1 BL 5483 DEL 0551 AL 0600 F. AUT. 30 - Marzo - 2015 I CADUC. 30 - Marzo - 2016  
Original: Adquirente - 1era. Copia: Emisor - 2da. Copia: Sin Derecho a Crédito Tributario

## ANEXO # 06 1/4

### **CONTRATO DE RESERVA, PROMESA DE COMPRAVENTA Y CONSTRUCCIÓN DE OBRA MATERIAL**

Conste por el presente instrumento, un CONTRATO DE RESERVA, PROMESA DE COMPRAVENTA Y CONSTRUCCIÓN DE OBRA MATERIAL, que se otorga al tenor de las siguientes cláusulas y declaraciones:

**PRIMERA: COMPARECIENTES.-** Comparecen a la celebración del presente instrumento, por una parte, ASVCAPITAL S.A., representada por Gloria Violeta Arce Elizalde, en su calidad de Gerente General en adelante LA PROMOTORA o CONSTRUCTORA; y, por otra, la Lcda. MINERVA GONZALEZ SUAREZ, por sus propios derechos, en adelante EL RESERVANTE.

**SEGUNDA: ANTECEDENTES.- SEGUNDA: ANTECEDENTES.-** a) ASVCAPITAL es propietaria de los siguientes bienes inmuebles, sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal y en consecuencia son indivisibles: (i) Parqueo 7; con los siguientes linderos y dimensiones: POR EL NORTE.- Con una línea recta con dirección Este-Oeste con una longitud de cinco punto cincuenta metros (5.50m.) con respecto a las bodegas nueve (9), diez (10) y once (11). POR EL SUR.- Con una línea recta con dirección Este-Oeste con una longitud de cinco punto cincuenta metros (5.50m.) con respecto al parqueo seis (6). POR EL ESTE.- Con una línea recta con dirección Norte-Sur con una longitud de dos punto sesenta y dos metros (2.62m.) con respecto al lindero del edificio. POR EL OESTE.- Con una línea recta con dirección Norte-Sur con una longitud de dos punto sesenta y dos metros (2.62 m.) con respecto a la circulación vehicular. Lo cual da una superficie de catorce punto cuarenta y cinco metros cuadrados (14.45 m2), correspondiéndole una alícuota de uno punto veintitrés por ciento (1.23%); (ii) Bodega 11; con los siguientes linderos y dimensiones: POR EL NORTE.- Con una línea recta con dirección Este-Oeste con una longitud de uno punto ochenta y un metros (1.81 m.) con respecto al parqueo ocho (8). POR EL SUR.- Con una línea recta con dirección Este-Oeste con una longitud de uno punto ochenta y un metros (1.81 m.) con respecto al parqueo siete (7). POR EL ESTE.- Con una línea recta con dirección Norte-Sur con una longitud de uno punto dieciséis metros (1.16 m.) con respecto al lindero del terreno. POR EL OESTE.- Con una línea recta con dirección Norte-Sur con una longitud de uno punto dieciséis metros (1.16m.) con respecto a la bodega diez (10). Lo cual da una superficie de dos punto diez metros cuadrados (2.10 m2), correspondiéndole una alícuota de cero punto dieciocho por ciento (0.18%); (iii) Departamento 3; con los siguientes linderos y dimensiones: POR EL NORTE.- Con una línea recta con dirección Este-Oeste con una longitud de 5.50 m; un quiebre de 90° dirección Norte-Sur con una longitud de 0.06 m; un quiebre de 90° con dirección Este-Oeste con una longitud de 1.62 m con respecto al corredor y a la fachada interna Norte del edificio. POR EL SUR.- Con una curva con dirección Este-Oeste con una longitud de 6.77 m; un quiebre de 90° dirección Norte-Sur con una longitud de 0.58 m; un quiebre de 90° con dirección Este-

## ANEXO # 06 2/4

Oeste con una longitud de 0.53 m con respecto a la fachada Sur del edificio. POR EL ESTE.- Con una línea recta con dirección Norte-Sur con una longitud de 12.01 m con respecto al departamento 2. POR EL OESTE.- Con una línea recta con dirección Norte-Sur con una longitud de 12.09 m con respecto a la fachada Oeste del edificio. Lo cual da una superficie de 90.77 m<sup>2</sup>. y, (iv) Cuarto de Servicio Código 122, con los siguientes linderos y dimensiones: POR EL NORTE.- Con una línea recta con dirección Este-Oeste con una longitud de 3.56 m con respecto al lindero del terreno. POR EL SUR.- Con una línea recta con dirección Este-Oeste con una longitud de 3.56 m con respecto al parqueo 9. POR EL ESTE.- Con Una línea recta con dirección Norte-Sur con una longitud de 1.69 m con respecto al lindero del terreno. POR EL OESTE.- Con una línea recta con dirección Norte-Sur con una longitud de 1.69 m con respecto a la bodega 8. Lo cual da una superficie de 6.06 m<sup>2</sup>. Todo lo cual asentado en el Predio del cantón Playas con código catastral, 03-07-11-021 donde ese levanta el Condominio "PLAYA CORAL 1". **b) HISTORIA DE DOMINIO.-** (i) LA VENDEDORA adquirió la propiedad de los bienes detallados, según los siguientes instrumentos: (i) Compra-venta a Alma Rosa Vergara Villaquirán, otorgada por Escritura Pública otorgada ante el notario Público de Playas, el 23 de enero del 2013, inscrita en el Registro de la Propiedad de Playas el 27 de Febrero del 2014, respecto del bien inmueble circunscrito dentro de los siguientes linderos y dimensiones: POR EL NORTE.- Solar 03 división 02 con 25 m. POR EL SUR.- Cale Pública con 25m. POR EL ESTE.- Solar 04 con 35,45m. POR EL OESTE.- Solar particular con 36,37m. Lo cual da una Superficie total de 898,12m<sup>2</sup>. (ii) La Propiedad Horizontal quedó aprobada según resolución administrativa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Playas No. A-GADMCP-003-2013 del 30 de enero del 2014, Protocolizada ante la Notaría Cuarta de Guayaquil el 13 de Febrero del 2014, inscrita en el Registro de la Propiedad de Playas el 27 de Febrero del mismo año.

**TERCERA: COMPRA-VENTA.-** Con vista en lo expuesto, LA VENDEDORA, a través de su representante legal compareciente a esta escritura, debidamente autorizada por la junta general de accionistas, da en venta real y enajenación perpetua a favor de la Lcda. MINERVA GONZALEZ SUAREZ, los bienes inmuebles detallados en la cláusula anterior, con todo lo que por hecho y derecho le corresponda, sin reservarse nada para sí, incluyendo todos los derechos reales, servidumbres activas, etc. que beneficien a los aludidos inmuebles. LA PARTE COMPRADORA, acepta la venta hecha a su favor.

**CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.-** El justo precio que las partes han pactado por esta compra-venta asciende a la suma de **USD\$ 74,661.60** (Setenta y cuatro mil seiscientos sesenta y uno, 60/100 dólares de los EEUU), de los cuales el COMPRADORA ha cancelado a la fecha **\$9,943.51** (Nueve mil novecientos cuarenta y tres, 51/100 dólares de los EEUU) , y se obliga a pagar al momento de suscribir este

**ANEXO # 06 3/4**

instrumento **US\$ 64,718.09** (Sesenta y cuatro mil setecientos dieciocho, 09/100 dólares de los EEUU), mediante crédito hipotecario con el BIESS.

**QUINTA: SANEAMIENTO.-** La vendedora se obliga al saneamiento en los términos de Ley, no obstante LA COMPRADORA acepta haber revisado los activos vendidos, sin tener nada que reclamar.

**SEXTA: ACEPTACION.-** LA COMPRADORA, declara que acepta la presente transferencia de dominio a su favor, que se formaliza con esta escritura, por convenir a sus intereses.

**SÉPTIMA: JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.-** Las controversias derivadas de este instrumento serán dirimidas por la decisión en Derecho de un Tribunal de Arbitraje Administrado de la Cámara de Comercio de Guayaquil, según la Ley de Arbitraje y Mediación y demás disposiciones aplicables al arbitraje en Derecho

**OCTAVA: INSCRIPCIÓN.-** La parte compradora queda autorizada para solicitar gestionar y obtener la inscripción de esta escritura en el Registro de la Propiedad..

**NOVENA: POSESIÓN.-** La posesión, uso y goce de los inmuebles vendidos se transfiere a la COMPRADORA en esta fecha, de manera independiente al cierre de esta Escritura y su inscripción en el Registro de la Propiedad.

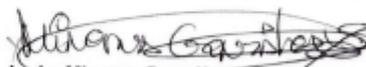
Ambas partes dan por cumplido a plena satisfacción, el contrato de reserva, promesa de compraventa y construcción de obra material que celebrado el 01 Enero, 2013.

En señal de constancia, suscriben las partes por triplicado este documento, en la ciudad de Guayaquil, a los 01 días del mes de Diciembre del 2014.

p. ASVCAPITAL S.A.

  
Gloria Arce Elizalde

Gerente General

  
Lcda. Minerva González Suarez

C.I.# 0913468955

VALORES ACREDITADOS		14548.36	9963.45	24511.81	TOTAL DE DEPOSITOS
FECHA	AGENCIA	MOTIVO	VALOR	IMP.RET.	DETALLE
2015-03-24	GUA-PRINCIPAL	TRANSFERENCIA I	64657.85	0.00	CONCPTO:52*OCP*01129418000
CHEQUES PAGADOS			64657.85		TOTAL DE VALORES ACREDITADOS

ANEXO # 06 4/4

**ASV CAPITAL S.A.** **FACTURA COMERCIAL**  
 Serie 001-001-00

Ciudad: Km. 5.5 vía Playas - Chito - Of. Guayaquil, Edificio Trade Building,  
 Piso 1, of. 104 (cerca del hotel Sonesta)  
 TEL: 04603722 - Cel: 0983264779 - 0993786089  
 info@asvcapital.com - www.playa-coral.com  
**RUC: 0992694041001**

**0000583**  
**Aut. No.: 1116657096**  
 DOCUMENTO CATEGORIZADO NO

Señor (es): Ada Mercedes Gonzalez Suarez RUC/C.I.: 0713468955  
 Dirección: \_\_\_\_\_ Teléfono: 0997964775  
 Fecha Emisión: 18/12/2015 Vencimiento: \_\_\_\_\_ Guía de Remisión: \_\_\_\_\_

CANT.	DETALLE	VALOR TOTAL
1	Venta del departamento #303 del Condominio Playa Coral I, ubicado en Km 5,5 vía Playas Zona Canton Playas Provincia del Guayas	\$ 74661.60

Firma Autorizada \_\_\_\_\_ Recibi Conforme \_\_\_\_\_

SubTOTAL 12% \_\_\_\_\_  
 SUBTOTAL 0% \$ 74661.60  
 DESCUENTO \_\_\_\_\_  
 SUBTOTAL \_\_\_\_\_  
 IVA 12% \_\_\_\_\_  
 VALORTOTAL \$ 74661.60

**Sort:**  
 Girar Cheque cruzado a la orden de ASV CAPITAL S.A.

Leer y pagar en conformidad a la orden de ASV CAPITAL S.A. La suma total de la presente factura por el valor recibido en las monedas y unidades aquí señaladas, autorizadas a su misma circulación en esta fecha, y en el momento en que llega por mora vigente a la fecha de vencimiento contabilizado desde la fecha de reconocimiento según sea oportuno, más gastos por mora y no devuelto, me someto a los jueces de este cantón y al trámite verbal, escrito o ejecutivo. Firmo como suscriptor autorizado en la fecha indicada precedentemente a nombre propio y/o de la compañía. Sin costo.

ELIZENDO GIRON GONRY AIAN RUC: 000289113001 AUT: 13481 1 BL 900 DEL 0501 AL 0601 F. AUT. 31 - Marzo - 2015 CCADIC. 30 - Marzo - 2016  
 Original: Adquiriente - Terc. Copia: Entero - 2da. Copia: Sin Derecho a Crédito Tributario

## ANEXO # 07



Guayaquil, 21 de Junio del 2016.

Señor:  
**MSC. DR. JORGE TORRES NIETO**  
Rector de la Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil  
Ciudad.-

Por medio de la presente comunicamos a usted que a la Srta. LABORDE TORRES DANIELA JACQUELINE con CI. 0940952930, se le autoriza desarrollar su plan de Trabajo de Titulación en nuestra empresa ASVCAPITAL S.A., en el departamento de contabilidad.

Por lo cual nos comprometemos a facilitar los registros contables y demás información requerida para el desarrollo del mismo, sólo con fines académicos.

Sin otro en particular

Atentamente,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Gloria Arce Elizalde', is written over a horizontal line.

**Gloria Arce Elizalde**  
GERENTE GENERAL  
ASVCAPITAL S.A