UNIVERSIDAD LAICA VICENTE ROCAFUERTE DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE ADMINISTRACIÓN

CARRERA DE CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

PROYECTO DE INVESTIGACIÓN

PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE

INGENIERÍA EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

TEMA

FLUJOS DE CAJA PROCEDENTES DE LOS CONTRATOS CON CLIENTES Y SU INCIDENCIA EN LA RENTABILIDAD DE LA INMOBILIARIA ABAHID S.A.

TUTOR

Ec. MANUEL TENESACA GAVILÁNEZ, MAE

AUTORES

GÉNESIS LISSETT ABARCA RUIZ

JORDY YEVGENY HIDALGO TROYA

GUAYAQUIL

2021

REPOSITARIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA	
FICHA DE REGISTRO DE TESIS	
TÍTULO Y SUBTÍTULO: Flujos de caja procedentes de los contratos con clientes y su incidencia en la rentabilidad de la inmobiliaria ABAHID S.A.	
AUTOR/ES: Abarca Ruiz Génesis Lissett Hidalgo Troya Jordy Yevgeny	**REVISORES O TUTORES:** Ec. Tenesaca Gavilánez Manuel, MAE
INSTITUCIÓN: Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil	**Grado obtenido:** Ingeniería en Contabilidad y Auditoría
FACULTAD: ADMINISTRACIÓN	**CARRERA:** CONTABILIDAD Y AUDITORÍA
FECHA DE PUBLICACIÓN: 2021	**N. DE PAGS:** 93
ÁREAS TEMÁTICAS: Educación comercial y administración	
PALABRAS CLAVE: construcción de viviendas, norma internacional, rentabilidad	
RESUMEN: En el presente trabajo de investigación se hizo un análisis de los Estados Financieros de ABAHID S.A., dónde el enfoque principal de estudio repercutió en los resultados presentados en los años 2019 y 2020 de la compañía, así como la afectación de los flujos de caja ante registros que no anticipan una proyección de ingresos al efectivo, es por esa razón que se presentan 5 informes que detectan las principales incidencias de la inadecuada aplicación de la Norma Internacional de Información Financiera 15 y la visibilidad de la corrección del tratamiento contable para una toma de decisiones acertada por parte del directorio general que hace seguimiento de la situación económica-financiera de la compañía.	
N. DE REGISTRO (en base de datos):	**N. DE CLASIFICACIÓN:**

DIRECCIÓN URL (tesis en la web):		
ADJUNTO PDF:	**SI** [X]	**NO** [ ]
CONTACTO CON AUTOR/ES: Abarca Ruiz Génesis Lissett Hidalgo Troya Jordy Yevgeny	**Teléfono:** 099 226 1990 098 082 7923	**E-mail:** genesislissett25@gmail.com jordyhidalgotroya@gmail.com
CONTACTO EN LA INSTITUCIÓN:	Mg. Oscar Machado Álvarez (Decano) **Teléfono:** (04) 259 6500 **Ext.** 201 **E-mail:** omachadoa@ulvr.edu.ec MSc. José Roberto Bastidas Romero (Director de Carrera) **Teléfono:** (04) 259 6500 **Ext.** 271 **E-mail:** jbastidasr@ulvr.edu.ec	

CERTIFICADO DE ANTIPLAGIO ACADÉMICO

Abarca Hidalgo - Tenesaca

INFORME DE ORIGINALIDAD

2%	2%	1%	2%
INDICE DE SIMILITUD	FUENTES DE INTERNET	PUBLICACIONES	TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	legal.legis.com.co Fuente de Internet	2%
2	idoc.pub Fuente de Internet	1%

Excluir citas	Activo	Excluir coincidencias	< 1%
Excluir bibliografía	Activo		

DECLARACIÓN DE AUTORÍA Y CESIÓN DE DERECHOS PATRIMONIALES

Los estudiantes egresados **Génesis Lissett Abarca Ruiz y Jordy Yevgeny Hidalgo Troya** declaramos bajo juramento, que la autoría del presente proyecto de investigación, **Flujos de caja procedentes de los contratos con clientes y su incidencia en la rentabilidad de la inmobiliaria ABAHID S.A.**, corresponde totalmente a los suscritos 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, cedemos los derechos patrimoniales y de titularidad a la Universidad Laica VICENTE ROCAFUERTE de Guayaquil, según lo establece la normativa vigente.

Autores

Firma:
GÉNESIS LISSETT ABARCA RUIZ
C.I. 095753833 - 3

Firma:
JORDY YEVGENY HIDALGO TROYA
C.I. 0950642090

CERTIFICACIÓN DE ACEPTACIÓN DEL TUTOR

En mi calidad de Tutor del Proyecto de Investigación **FLUJOS DE CAJA PROCEDENTES DE LOS CONTRATOS CON CLIENTES Y SU INCIDENCIA EN LA RENTABILIDAD DE LA INMOBILIARIA ABAHID S.A.**, designado por el Consejo Directivo de la Facultad de Administración de la Universidad Laica VICENTE ROCAFUERTE de Guayaquil.

CERTIFICO:

Haber dirigido, revisado y aprobado en todas sus partes el Proyecto de Investigación titulado: "**FLUJOS DE CAJA PROCEDENTES DE LOS CONTRATOS CON CLIENTES Y SU INCIDENCIA EN LA RENTABILIDAD DE LA INMOBILIARIA ABAHID S.A.**", presentado por los estudiantes **GÉNESIS LISSETT ABARCA RUIZ Y JORDY YEVGENY HIDALGO TROYA** como requisito previo, para optar al Título de **INGENIERÍA EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA - CPA,** encontrándose apto para su sustentación.

Firma:

Ec. Manuel Tenesaca Gavilánez, MAE
C.C. 091296728-8

AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios por permitirme mantenerme con bien, por darme la oportunidad de seguir disfrutando de mi familia, mi novio y demás seres queridos y no dejarme decaer a lo largo de este proyecto.

A mis padres y mis hermanos por siempre estar presentes, por ser quienes me motiven a continuar y no renunciar a mis objetivos, por el tiempo, la paciencia, por los consejos que me guían en cada proceso y etapa de mi vida.

A mi novio, por no dejarme sola, por no solo estar presente en esta etapa de mi vida, sino en cada uno de los momentos que hemos compartido juntos, por ofrecerme sus enseñanzas y siempre sacar lo mejor de mí.

A mi tutor, por la paciencia, la dedicación, la guía, la enseñanza y brindar su conocimiento para hacer de este paso, el más sencillo, por inspirarme a continuar y ser quien logre la culminación de esta etapa.

A mis demás profesores y compañeros de trabajo porque han sido partícipes a lo largo de esta trayectoria, por los conocimientos brindados, por el trabajo en equipo, por la perseveración y dedicación en cada proceso.

Cada proceso durante este camino no ha sido sencillo, pero gracias a cada uno por los aportes y cada granito de amor, sabiduría y apoyo que he recibido, doy mi gran afecto a quienes han sido partícipe de mi proceso y quienes siguen sin abandonar el barco de mi vida.

Génesis Lissett Abarca Ruiz

AGRADECIMIENTO

Doy mi agradecimiento a Dios, mi guía, quien me da la sabiduría para continuar de pie cada día y bendice cada uno de mis logros y objetivos.

A mi ángel, mi mamá, mi tío, mis principales fuentes de constancia, de perseverancia, por ser quienes buscan que día a día salga adelante y no decaerme en el camino, por el tiempo, la confianza, y la motivación en cada etapa de mi vida.

A mi novia, por no dejarme solo, por no solo estar presente en esta etapa de mi vida, sino en cada uno de los momentos que hemos compartido juntos, por ofrecerme sus enseñanzas y siempre sacar lo mejor de mí.

A mi tutor, por la constancia y seguimiento en este proceso, por la enseñanza y conocimiento brindado, la dedicación, la orientación, y ser quien me haya direccionado para la culminación de mi investigación.

A mis demás profesores, amigos y compañeros por compartir momentos gratos e importantes juntos a mí, por ser parte de mi apoyo, por los consejos y por cada experiencia que me ha motivado a continuar en esta carrera.

Esta etapa no hubiese tenido los mejores momentos sin la presencia de cada uno de ustedes, gracias por brindarme su amistad, cariño, paciencia, por caminar junto a mí y que formen parte de cada uno de mis procesos y momentos.

Jordy Yevgeny Hidalgo Troya

DEDICATORIA

El presente trabajo de investigación va dedicado principalmente a Dios por intervenir, guiarme y ser partícipe de cada paso que he dado hasta la actualidad.

A mis padres, por su esfuerzo y dedicación, por todo el apoyo brindado en mi etapa personal, estudiantil y ahora profesional; por su amor, paciencia y consejos que me han permitido continuar en este camino, siendo los principales autores de mis logros y metas.

A mi novio, por estar conmigo incondicionalmente desde el primer momento, por ser un excelente compañero, por el apoyo, dedicación y ayuda en los momentos más turbios de la carrera, por la paciencia brindada y por cada palabra de motivación que me ha dado tanto en los logros como derrotas, por compartir este éxito y alegría junto a mí.

Y a mi familia, por la preocupación, por estar presentes en cada una de mis etapas, por compartir el cumplimiento de mis objetivos y por el apoyo que me ha brindado cada uno de los que integran mi familia.

Génesis Lissett Abarca Ruiz

DEDICATORIA

El presente trabajo de investigación va dedicado a Dios por intervenir, guiarme y ser partícipe de cada paso que he dado hasta la actualidad.

A mi ángel, mi abuela Petita Troya (+) por todo el esfuerzo y la gran dedicación que siempre me brindó, por haber sido y seguir siendo mi apoyo incondicional en cada una de mis etapas, por su amor, paciencia y consejos que hasta el día de hoy me han permitido continuar en este camino, siendo la autora de mis logros y metas.

A mi mamá, mi tío, mi familia, por estar presentes en mi día a día, por compartir el cumplimiento de mis objetivos y por el apoyo que me ha brindado cada uno de ellos.

A mi novia, por estar conmigo incondicionalmente desde el primer momento, por ser una excelente compañera, por el apoyo, dedicación y ayuda en los momentos más turbios de la carrera, por la paciencia brindada y por cada palabra de motivación que me ha dado tanto en los logros como derrotas, por compartir este éxito y alegría junto a mí.

Jordy Yevgeny Hidalgo Troya

ÍNDICE

CERTIFICADO DE ANTIPLAGIO ACADÉMICO..... iv

DECLARACIÓN DE AUTORÍA Y CESIÓN DE DERECHOS PATRIMONIALES v

CERTIFICACIÓN DE ACEPTACIÓN DEL TUTOR vi

AGRADECIMIENTO vii

AGRADECIMIENTO viii

DEDICATORIA ix

DEDICATORIA x

INTRODUCCIÓN 1

CAPÍTULO I DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN 3

1.1 Tema 3

1.2 Planteamiento del problema 3

1.2.1 Árbol del problema 6

1.3 Formulación del problema..... 7

1.4 Sistematización del problema..... 7

1.5 Objetivos de la investigación..... 7

1.5.1 Objetivo general 7

1.5.2 Objetivos específicos 7

1.6 Justificación de la investigación..... 8

1.7 Delimitación o alcance de la investigación 9

1.8 Idea a defender 10

1.9 Línea de investigación..... 10

1.9.1 Línea de investigación institucional..... 10

1.9.2 Línea de investigación facultad-carrera 10

CAPÍTULO II MARCO TEÓRICO 11

2.1 Marco teórico referencial 11
2.1.1 Antecedentes del sector inmobiliario 11
2.1.2 Antecedentes de la investigación 12
2.1.3 Bases teóricas 14
2.1.3.1 Características del Sector constructor inmobiliario 14
2.1.3.1.1 Indicadores de gestión económico-financiera 16
2.1.3.2 NIIF 15 - Ingresos procedentes de contratos con clientes 17
2.1.3.3 NIC 1 – Presentación de Estados Financieros 18
2.1.3.4 Situación económica del sector de la construcción e inmobiliario 19
2.1.3.4.1 Aporte Producto Interno Bruto (PIB). 19
2.1.3.4.2 Inversión Extranjera. 20
2.1.3.4.3 Efectos económicos por pandemia. 20
2.1.3.4.4 Pérdida de empleos en el sector inmobiliario 20
2.1.3.4.5 Valor agregado bruto del sector de la construcción 21
2.1.3.4.6 Riesgo país 22
2.1.3.4.7 Mercado inmobiliario de Guayaquil 23
2.1.3.5 Inversiones de inmobiliarias 25
2.2 Marco conceptual 26
2.2.1 Activos de los contratos 26
2.2.2 Comisiones 26
2.2.3 Contratos 26
2.2.4 Flujos de caja 26
2.2.5 Índice de precio al consumidor 27
2.2.6 Inflación 27
2.2.7 Ingresos de actividades ordinarias 27

2.2.8 Obligaciones de desempeño 27
2.2.9 Pasivos por contrato 27
2.2.10 Producto interno bruto (PIB) 27
2.2.11 Rentabilidad 27
2.2.12 Riesgo país 28
2.2.13 Riesgos financieros 28
2.2.14 Valor agregador bruto 28
2.3 Marco legal 28
2.3.1 Ley de Régimen Tributario 28
2.3.2 Norma Internacional de Información Financiera 15 29
2.3.2.1 Identificación del contrato 29
2.3.2.2 Satisfacción de las obligaciones de desempeño 29
2.3.2.3 Determinación del precio de la transacción 29
2.3.2.4 Costos de cumplir un contrato 30
2.3.2.5 Presentación 30
2.3.3 Régimen impositivo para microempresas 30
2.3.4 Reglamento sobre Auditoría Externa según la Superintendencia de Compañías 31
CAPÍTULO III METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN 32
3.1 Metodología 32
3.2 Tipo de investigación 32
3.3 Enfoque de la investigación 32
3.4 Técnicas e instrumentos de investigación 32
3.4.1 Técnicas de investigación 32
3.4.1.1 Entrevistas. 32
3.4.1.2 Análisis documental. 32

3.4.2 Instrumentos de investigación 33
3.4.2.1 Cuestionarios. 33
3.4.2.2 Estados Financieros. 33
3.4.3 Población y muestra 33
3.4.3.1 Población. 33
3.4.3.2 Muestra 34
3.5 Análisis de resultados 35
3.5.1 Entrevistas por área de la compañía 35
3.5.1.1 Entrevista al área financiera 35
3.5.1.1.1 Análisis de la entrevista al área financiera 36
3.5.1.2 Entrevista al área contable 36
3.5.1.2.1 Análisis de la entrevista al área contable 37
3.5.1.3 Entrevista al área de crédito y cobranzas 38
3.5.1.3.1 Análisis de la entrevista al área de crédito 38
3.5.1.4 Entrevista al área de coordinación 39
3.5.1.4.1 Análisis de la entrevista al área de coordinación 39
3.5.2 Análisis general de las áreas entrevistadas 39
3.5.3 Análisis de los Estados Financieros 40
3.5.3.1 Análisis horizontal de los Estados Financieros de ABAHID S.A. 40
3.5.3.1.1 Análisis horizontal por cuenta contable 42
3.5.3.2 Análisis vertical de los Estados Financieros de ABAHID S.A. .. 46
3.5.3.2.1 Análisis vertical por cuenta contable 48
3.5.3.3 Análisis indicadores financieros 49
3.5.4 Análisis de los flujos de caja 50
CAPÍTULO VI INFORME FINAL 53

4.1 Cantidad de bienes inmuebles reportados - Exposición de los hechos .. 53

4.2 Cantidad de bienes inmuebles reportados - Análisis de lo actuado..... 54

4.3 Comparación de bienes reportados vs. bienes que debieron reportarse - Exposición de los hechos 56

4.4 Comparación de bienes reportados vs. bienes que debieron reportarse - Análisis de lo actuado..... 57

4.5 Afectación en los resultados de la compañía ABAHID S.A. bajo Normas Internacionales - Exposición de los hechos..... 59

4.6 Afectación en los resultados de la compañía ABAHID S.A. bajo Normas Internacionales - Análisis de lo actuado..... 60

4.6.1 Ingresos 60

4.6.2 Costos..... 61

4.7 Incidencia en los ingresos de los flujos de caja de la compañía ABAHID S.A. - Exposición de los hechos 65

4.8 Incidencia en los ingresos de los flujos de caja de la compañía ABAHID S.A. - Análisis de lo actuado 66

4.9 Matriz de hallazgos y soluciones..... 70

CONCLUSIONES 71

RECOMENDACIONES 72

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS 73

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Indicadores gestión global económica-financiera 16

Tabla 2 Indicadores de control de las obras en curso..... 17

Tabla 3 Indicadores de productividad económica del personal 17

Tabla 4 Indicadores laborales..... 21

Tabla 5 Pérdida de empleo en el sector inmobiliario..... 21

Tabla 6 Variación nivel de precios Guayaquil 24

Tabla 7 Población (Constructoras Inmobiliarias en Guayaquil)..... 33

Tabla 8 Muestra no aleatoria (ABAHID S.A) 34
Tabla 9 Muestra no aleatoria (Colaboradores ABAHID S.A.) 34
Tabla 10 Análisis horizontal Estado de Situación Financiera ABAHID S.A. 41
Tabla 11 Análisis horizontal Estado de Resultado Integral de ABAHID S.A. 42
Tabla 12 Análisis horizontal Efectivo y equivalentes al efectivo 42
Tabla 13 Análisis horizontal Cuentas documentos por cobrar clientes 43
Tabla 14 Análisis horizontal Activo fijo 43
Tabla 15 Análisis horizontal Activos intangibles 43
Tabla 16 Análisis horizontal Obligaciones financieras por pagar 44
Tabla 17 Análisis horizontal Proveedores 44
Tabla 18 Gastos acumulados por pagar 44
Tabla 19 Análisis horizontal Otros pasivos corrientes 45
Tabla 20 Análisis horizontal Ingresos por actividades ordinarias 45
Tabla 21 Análisis horizontal Costos 46
Tabla 22 Análisis horizontal Gastos de ventas 46
Tabla 23 Análisis vertical Estado de Situación Financiera ABAHID S.A. ... 47
Tabla 24 Análisis vertical Estado de Resultado Integral ABAHID S.A. . 48
Tabla 25 Análisis vertical Cuentas y documentos por cobrar 48
Tabla 26 Análisis vertical Obligaciones financieras por pagar 49
Tabla 27 Análisis vertical Costos de ventas 49
Tabla 28 Indicador de liquidez año 2019 50
Tabla 29 Indicador de liquidez año 2019 50
Tabla 30 Flujo de caja 2019 de ABAHID S.A. 51
Tabla 31 Flujo de caja 2020 de ABAHID S.A. 52
Tabla 32 Cantidad de bienes inmuebles reportados como entregados 53
Tabla 33 Cantidad de inmuebles entregados y pendientes por entregar año 2019 54
Tabla 34 Cantidad de inmuebles entregados y pendientes por entregar año 2020 54

Tabla 35 Porcentaje equivalente a bienes no transferidos en el año 2020 y 2019 55
Tabla 36 Número de bienes presupuestados vs. bienes reportados en el año 2020 y 2019 56
Tabla 37 Número de bienes presupuestados vs. bienes transferidos en el año 2020 y 2019 57
Tabla 38 Representación porcentual entre bienes reportados y transferidos 58
Tabla 39 Cuentas auxiliares de ingresos por actividades ordinarias 59
Tabla 40 Ingresos por actividades ordinarias 2019 60
Tabla 41 Ingresos brutos por actividades ordinarias 2020 61
Tabla 42 Costos registrados en el año 2020 y 2019 62
Tabla 43 Resumen ingresos y costos año 2019 62
Tabla 44 Detalle ingresos bajo aplicación NIIF año 2019 63
Tabla 45 Resumen ingresos y costos año 2020 63
Tabla 46 Detalle ingresos bajo aplicación NIIF año 2020 64
Tabla 47 Ingresos de flujo de caja 2019 66
Tabla 48 Ingresos de flujo de caja 2020 67
Tabla 49 Resumen de Estado de Resultado año 2019 68
Tabla 50 Resumen de Estado de Resultado año 2020 68
Tabla 51 Matriz de hallazgos y soluciones 70

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Árbol del problema 6
Figura 2. Valor Agregado Bruto de la construcción 22
Figura 3. Riesgo país 2020 23
Figura 4 Oferta y Demanda en ventas del sector inmobiliario 25

INTRODUCCIÓN

En la actualidad, existen compañías que, según el giro de negocio, actividad, sector, tamaño, entre otros factores, deben implementar y aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera, ya sean estas pequeñas o grandes empresas, esto a fin de presentar razonablemente los Estados Financieros al cierre de cada periodo.

Dentro del grupo de normas financieras, se encuentra la NIIF 15, la cual trata acerca de los ingresos por actividades ordinarias que provienen de los contratos con clientes y que a su vez entró en vigor a partir del año 2018.

La norma en mención en el párrafo que antecede determina un esquema o modelo de 5 pasos que ayudan al reconocimiento de los ingresos, dentro de los mismos se encuentra la sección de "Satisfacción de las obligaciones de desempeño" dónde se pueden identificar en qué momento se satisfacen las obligaciones de cada parte para poder reconocer el ingreso correspondiente al activo.

Una vez habiendo identificado el o los contratos y sus obligaciones, el escenario fundamental para esta investigación recae en que no solo se reconozcan los ingresos adecuadamente, sino que, al momento de su reconocimiento, las obligaciones dentro del acto contractual se hayan cumplido en su totalidad y satisfaciendo a las partes intervinientes.

Uno de los problemas que tiene gran incidencia dentro de la compañía ABAHID S.A. es el reconocimiento inadecuado de los ingresos, afectando los resultados de la compañía, la rentabilidad, el ingreso del efectivo y el incumplimiento de pagos para continuar con los procesos constructivos.

Este problema se produce por el registro de ingresos aun cuando los activos no han sido entregados y los clientes no han tomado control sobre lo mismos. Se toma en consideración 2 escenarios, el reconocimiento en el periodo no correspondiente y la baja estimación de ingresos (efectivo) por los mencionados registros.

Por todo lo expuesto en los párrafos anteriores, en el presente proyecto de investigación se encontrará el desarrollo seccionado en 4 capítulos, los cuales tienen como enfoque principal mostrar, verificar y analizar la incidencia y efecto que tiene la

NIIF 15 en el reconocimiento de los ingresos según la actividad que desarrolla la compañía.

Dentro del capítulo 1 se detalla la problemática que tiene la inmobiliaria ABAHID S.A., mostrando las principales causas y los efectos que acarrean las mismas. De la misma forma, se exponen los objetivos y la idea a defender para este trabajo de investigación.

Para el capítulo 2 se exponen las bases legales que sustentan el proyecto, principalmente lo relacionado con la Norma Internacional de Información Financiera 15 y las definiciones que se exponen en la misma, así como los antecedentes que guardan relación con el tema de investigación.

Mientras tanto, en el capítulo 3 se encuentra todo el desarrollo y demostración de la metodología, instrumentos, técnicas de investigación y los respectivos análisis de la información financiera otorgada por la compañía que demuestran el cumplimiento de los objetivos tanto general como específicos.

Y para finalizar, el capítulo 4 se secciona en 5 informes que demuestran la afectación en los resultados e ingresos que tiene la compañía, así como evidenciar las variaciones porcentuales que sustentan la incidencia de una inadecuada aplicación de las normativas internacionales.

CAPÍTULO I
DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

1.1 Tema

Flujos de caja procedentes de los contratos con clientes y su incidencia en la rentabilidad de la inmobiliaria ABAHID S.A.

1.2 Planteamiento del problema

Los aspectos económicos que vive cada país, así como el desarrollo empresarial es trascendental para todo tipo de industria cuyo objetivo sea mantenerse como negocio en marcha dentro de un mercado activo; existen situaciones críticas dentro de algunos sectores, así como factores externos e internos que afectan el crecimiento de estos.

En el año 2019, de acuerdo con lo publicado en la revista Mundo Constructor, la Cámara de la Construcción de Guayaquil y la Cámara de la Industria de la construcción en Quito se menciona que "son veinte las constructoras inmobiliarias que se destacan dentro del mercado nacional inmobiliario" (Ekos, 2019) en función a su movimiento económico y responsabilidad de sus actividades beneficiando a la población y mejorando el aspecto armónico de la ciudad; estas compañías se caracterizan por buscar el crecimiento económico y geográfico dentro de la ciudad, región e incluso del país, una de las falencias dentro del sector constructor-inmobiliario es el impacto que surge producto de la ausencia del tratamiento de sus ingresos mediante contratos con clientes lo cual produce afectaciones a los flujos de la compañía considerando que es una de las principales herramientas para determinar la rentabilidad de un negocio en marcha.

La compañía ABAHID S.A acarrea problemas financieros, principalmente viéndose afectada la rentabilidad de ésta en relación a la gestión operativa-comercial de sus actividades a partir del segundo semestre del año 2019; producto de la pandemia decretada por la OMS el 11 de marzo de 2020, los problemas financieros de la empresa se intensificaron llegando a tener reducciones considerables dentro de los flujos en comparación al año anterior mermando la rentabilidad de la compañía, así como también ha presentado un déficit económico para la ejecución, operación, cumplimiento y avance de las actividades y obligaciones normales de la entidad.

A partir del año 2018 hasta la actualidad, la compañía se ha visto en la necesidad de incurrir en la contratación de mano de obra externa que se alinee a los estándares determinados por la empresa, esto debido al aumento de los contratos con clientes; anteriormente la compañía se dedicaba a la promoción y construcción para las personas jurídicas que solicitaban los servicios, hoy en día su proyección y servicios van ligados tanto para personas naturales como jurídicas lo que ha permitido ampliar la cartera de clientes.

En la actualidad la compañía sigue recurriendo en la prestación de servicios para cumplir con las obligaciones y entrega de los bienes a los clientes, de acuerdo a lo mencionado en el párrafo 3 y 4 del presente planteamiento, la contratación de prestación de servicios de mano de obra externa y la pandemia decretada por la OMS son uno de los factores por los cuales la compañía incumple con los pagos tanto con los obreros internos como externos trayendo consigo un retraso en la entrega de las obras, disminuyendo el ingreso de los flujos por el incumplimiento de los contratos, lo que conlleva a incumplir con las obligaciones en las fechas establecidas.

Las dos líneas de actividad de la compañía, servicios de construcción para personas jurídicas y servicios para personales naturales, con los que cuenta la compañía han venido acarreando problemas dentro de su ejecución como es el caso de los retrasos en los plazos acordados con los clientes para la entrega del producto final (bien inmueble – vivienda y/o departamentos) mismas condiciones que se encuentran tipificadas en los contratos suscritos anteriormente con los clientes.

El servicio de construcción de las viviendas y/o departamentos de la empresa ABAHID S.A., desde hace un par de años se ha venido desarrollando mediante la contratación de servicios de terceros (mano de obra externa), la labor de los obreros externos contratados consiste en entregar los avances de obra en los plazos acordados para de esta forma poder transferir el bien inmueble terminado al cliente que corresponda y dentro del periodo establecido.

El mencionado retraso de las entregas de los bienes inmuebles guarda relación con los párrafos anteriores debido a que la compañía ABAHID S.A. no ha cumplido con los pagos de las planillas de los avances de obra ejecutados por los obreros externos, esto se debe a la falta de liquidez (efectivo) para solventar sus deudas con los proveedores.

Otra situación que se encuentra enlazado con el retraso de la entrega de los bienes inmuebles es el número de clientes (personas naturales) que desisten de la construcción del bien inmueble, cabe recalcar que estos clientes cuentan con la capacidad económica para cubrir sus cuotas de acuerdo al plan de pagos establecido en el contrato celebrado entre las partes, por lo cual la compañía está perdiendo una de las principales fuentes de ingresos y/o entrada de dinero que permitiría mejorar la situación económica aportando con liquidez y/o solvencia financiera para el avance y cumplimiento de las obligaciones que tiene la compañía con los clientes.

Una de las situaciones que se anexa o agrega a lo mencionado en el párrafo anterior es que la terminación de los contratos con los clientes trae consigo no solo el cobro de la penalidad por la cantidad de los anticipos receptados sino la devolución del dinero ya sea este parcial o total, de acuerdo a las condiciones establecidas dentro de las cláusulas del contrato, esta razón también origina que el flujo disminuya.

Desde la entrada en vigencia de la NIIF 15 (Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes), el 1 de enero del 2018, la compañía ha tratado de alinear el tratamiento contable a lo indicado por la norma, sin embargo, se han presentado inconsistencias por la no adecuada interpretación de la misma, al momento de ejecutar dicha implementación, lo cual ha provocado que la información financiera preparada y/o presentada por la entidad carezca de razonabilidad.

De acuerdo con los registros contables de la entidad se han observado que los ingresos y gastos están siendo reconocidos conforme al principio del efectivo, sin embargo, la norma indica que los ingresos de actividades ordinarias procedentes de los contratos con clientes deben de ser registrados en razón del principio de devengo, el cual consiste en qué se debe reconocer un ingreso y/o gasto una vez que se haya cumplido con la obligación de desempeño que se tiene con el cliente; es decir, cuando se entregue el porcentaje o la obra total de acuerdo a las condiciones estipuladas en los contratos suscritos con los clientes.

En relación a lo mencionado en el párrafo anterior, la rentabilidad de la empresa no se ajusta razonablemente a la realidad económica conforme a las normas internacionales de información financiera, esto se debe a que la compañía reconoce los ingresos en un 60% de avance de obra el cual, una vez llegado a ese porcentaje, ninguna de las partes podrá terminar o desistir del contrato.

Así como los ingresos, los gastos deben ser reconocidos una vez que los ha cancelado o recibido, sin embargo, la entidad debería de contabilizar dichos sucesos, como activos y pasivos de los contratos que se tienen de los clientes.

Al cierre del año 2019, considerando la información presentada en los Estados Financieros de la entidad, se puede observar una sobrevaluación de la rentabilidad, mientras que para el año 2020 existe una subvaluación, esto producto de los antecedentes ya mencionados, es decir, en término numéricos la compañía posee ingresos sin embargo al momento de cumplir con las diversas obligaciones que acarrea el giro del negocio no dispone del efectivo para cubrir la totalidad de sus compromisos.

La rentabilidad (Ganancia o pérdida) de la compañía, para el año 2019 se encuentran sobrevaluados en un 50,82% es decir un valor que se encuentra indebidamente incrementado en $196.675,75, mientras que el año 2020 tiene una doble incidencia por aquello que debió reconocer en ese periodo y lo que se reconoció indebidamente dando una subvaluación en un 274,54% correspondiente al valor de $79.649,20 en relación con la información real que ABAHID S.A. obtuvo conforme con las causas expuestas en los párrafos anteriores por el principio del devengo conforme al efectivo.

1.2.1 Árbol del problema

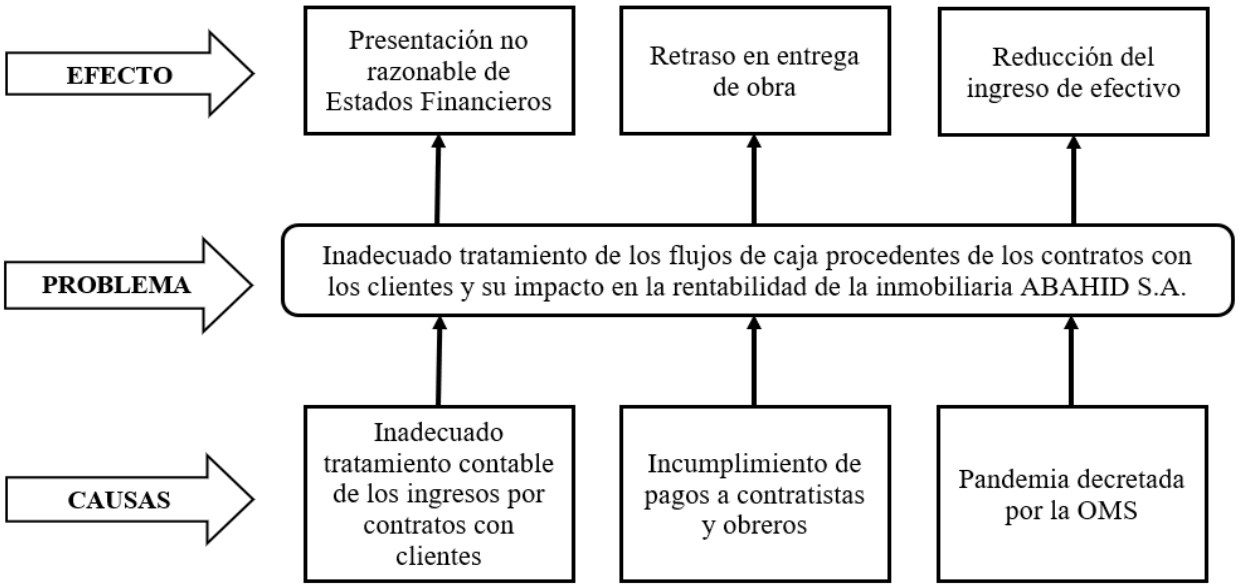


Figura 1. Árbol del problema
Elaborado por: Abarca & Hidalgo (2020)

1.3 Formulación del problema

¿Cómo los flujos de caja procedente de los contratos con clientes inciden en la rentabilidad de la inmobiliaria ABAHID S.A.?

1.4 Sistematización del problema

- ¿Cuáles son los referentes teóricos y legales que sustentan los flujos de caja procedente de los contratos con clientes?
- ¿De qué manera el reconocimiento de los ingresos afecta la realidad económica de la compañía?
- ¿Cuál es la situación financiera de la empresa por los acontecimientos económicos que se dieron por la paralización de las actividades del sector de la construcción?
- ¿Cómo los riesgos de los flujos de caja afectan la capacidad de la compañía para cumplir sus compromisos de pago, con proveedores, acreedores, entidades financieras y empleados?

1.5 Objetivos de la investigación

1.5.1 Objetivo general

Analizar los flujos de caja procedentes de los contratos con los clientes mediante la aplicación de la NIIF 15 y su incidencia en la razonabilidad de la rentabilidad en la inmobiliaria ABAHID S.A.

1.5.2 Objetivos específicos

- Identificar como los riesgos provenientes de los flujos de caja afectan la capacidad de la compañía para cumplir sus compromisos de pago, con proveedores, acreedores, entidades financieras y empleados.
- Distinguir el alcance que tiene el reconocimiento de los ingresos en relación con la realidad económica de la compañía.
- Especificar los referentes teóricos y legales que sustenten los flujos de caja procedente de los contratos con clientes.
- Determinar la situación financiera de la empresa en relación con los acontecimientos económicos que se dieron por la paralización de las actividades del sector de la construcción.

1.6 Justificación de la investigación

El presente trabajo de investigación tiene como finalidad determinar la incidencia de los flujos de caja provenientes de los contratos que se tienen con clientes en relación con la rentabilidad de la compañía ABAHID S.A., permitiendo a la administración de la empresa identificar aquellas situaciones o riesgos generados como consecuencia de la realidad económica, así como a su vez permitirá a la directiva tener las bases necesarias para la toma de decisiones que otorguen a la compañía una mejor salud financiera y continuidad de las actividades económicas de la misma dentro de la industria.

Un tratamiento contable de los ingresos de actividades ordinarias procedentes de los contratos de clientes, así como de los costos asociados para la generación de los mismos, conforme a las normas internacionales de información financiera, otorga razonabilidad a los Estados Financieros presentados por ABAHID S.A., lo cual permitiría conocer la realidad económica de la compañía.

En relación a otras investigaciones acerca de la aplicación de la norma internacional de información financiera 15, la cual tienen como objetivo principal demostrar la aplicación para una presentación razonable de los estados financieros, la presente investigación no se basa exclusivamente en la presentación de la información financiera más bien busca demostrar la incidencia de la NIIF 15 en relación a la rentabilidad producto de los resultados financieros obtenidos por una compañía.

El aporte que tiene el proyecto de investigación, a diferencia de diversas bases teóricas, es que desde la vigencia que ha tenido la norma sólo se ha expuesto sobre la incidencia, los cambios y los efectos que la misma tendría sobre los ingresos que procedan de contratos con clientes, es decir, en qué momento y cómo deben reconocerse para su adecuada aplicación en los diversos sectores en lo que se aplique.

En este caso, se busca conocer de qué manera la rentabilidad, dentro de los proyectos de construcción, se ve afectada ante un inadecuado tratamiento, la relevancia en la presentación de los saldos con relación a las normas internacionales correspondientes y la información proporcionada hacia las diversas entidades de control.

La rentabilidad no sólo incide en el reconocimiento de los ingresos y gastos que se contemplen dentro de los resultados de la compañía, también repercute en la

información tributaria que se entregue al cierre de cada periodo fiscal y del año a presentarse.

Con lo mencionado anteriormente, la implementación de la NIIF 15 permitirá a la compañía ABAHID S.A. determinar la rentabilidad que se ajuste a la realidad contable-financiera e inclusive tributaria, debido a qué se estarían reconociendo como ingresos y gastos únicamente aquellos que hayan cumplido con el principio del devengo relacionados con las obligaciones de desempeño que se tienen con los clientes.

Cabe recalcar que, a consecuencia de la pandemia a nivel mundial, el sector constructor-inmobiliario se vio afectado de manera considerable debido a la paralización de las obras en curso que se encontraban en el sector de la construcción, la investigación ayudará a la compañía a replantear el tratamiento contable de los ingresos de actividades ordinarias provenientes de los contratos con clientes precautelando y/o salvaguardando la razonabilidad en los registros contables.

A su vez, de esta manera otra contribución que se brindará a través del presente trabajo de investigación será reconocer los riesgos que se verán afectados directamente en los flujos de caja de la compañía ABAHID S.A. así como mitigar los mismos para eventualidades futuras que perjudiquen la rentabilidad de la entidad.

Las situaciones mencionadas con anterioridad contribuirán a qué la administración de la compañía cuente con información precisa para una toma de decisiones efectiva en procura de mejorar la salud financiera de la empresa ABAHID S.A., a su vez también permitirá tanto a los empleados del departamento contable, así como a la comunidad de investigadores contables a enriquecer vuestras bases de conocimiento en relación a las normas internacionales de información financiera.

1.7 Delimitación o alcance de la investigación

País:	Ecuador
Provincia:	Guayas
Cantón:	Guayaquil
Sector:	Constructor Inmobiliario – Constructoras inmobiliarias de la ciudad de Guayaquil.

Campo:	Financiero
Objeto de estudio:	Los flujos de caja proveniente de los contratos de clientes y su incidencia en la rentabilidad
Año de estudio:	2019-2020

1.8 Idea a defender

El adecuado tratamiento de los flujos de caja proveniente de los contratos de clientes, mediante la aplicación de la NIIF 15, permite minimizar los riesgos y presentar razonablemente la rentabilidad de las empresas del sector constructor inmobiliario.

1.9 Línea de investigación

1.9.1 Línea de investigación institucional

Desarrollo estratégico empresarial y emprendimientos sustentables.

1.9.2 Línea de investigación facultad-carrera

Contabilidad, finanzas, auditoria y tributación.

CAPÍTULO II
MARCO TEÓRICO

2.1 Marco teórico referencial

2.1.1 Antecedentes del sector inmobiliario

El sector de la construcción e inmobiliario en el país tiene sus inicios a mediados del siglo XX, una de las primeras ciudades dónde empiezan a surgir los primeros arquitectos es en la ciudad de Quito, seguido de las dos más grandes que son Guayaquil y Cuenca.

Dentro de los primeros planes de construcción y unidades habitacionales que se establecieron en las ciudades principales, se encuentran las viviendas de tipo individual y con un valor flexible para su adquisición, en ese entonces las familias no hallaban la idea de vivir en edificios y/o departamentos.

Tras la búsqueda de viviendas que sean accesibles dentro de la economía de cada familia, en los 60´s y 70´s se crea el sistema Mutualista y la Junta Nacional de Vivienda respectivamente, que se dirigían exclusivamente hacia las personas de clase media, posteriormente se crea el sistema de Seguridad Social, el cual se mantiene y es por el que más optan para adquirir una vivienda hasta la actualidad.

Debido a la alta demanda de adquirir viviendas individuales, el suelo urbano empieza a tener una gran escasez provocando que la construcción de edificios para que las familias vivan en departamentos se empiece a formalizar y la imagen urbana de las ciudades empiece a crecer.

En la ciudad de Guayaquil las primeras ciudadelas y barrios que se empezaron a formar a mediados del siglo XX son: Urdesa, ciudadela Atarazana, Barrio Orellana, Barrio Obrero del Seguro, Miraflores, los Ceibos, entre otros.

A finales del siglo XX se consolida la banca privada para financiar los créditos de las familias de clase media y alta, a su vez con la experiencia que fueron adquiriendo los arquitectos con el pasar del tiempo y el avance de la tecnología, se logran evidenciar cambios en las construcciones comunes, como lo eran las casas individuales, es de esta manera que con los avances se crean los edificios, departamentos, condominios e inclusive van apareciendo las urbanizaciones cerradas.

Si bien es cierto, así como en esta época se consolidó la banca privada, también hubo un alto por la crisis económica que vivió el país a finales de los años noventa, dónde no solo se vio afectado el sector inmobiliario y de construcción, también otros sectores se vieron perjudicados por esta crisis, hubo un alza significante en las tasas de interés, el costo del suelo urbano tuvo una variación considerable en sus precios y el índice de pobreza en el país empezó a incrementar.

Después de la dolarización, el Seguro Social toma ventaja ante la cantidad de demanda que existió para el otorgamiento de los créditos para vivienda, esto debido a la desconfianza de las personas por tener como opción a invertir dentro la banca privada. De esta forma, el sector inmobiliario y de la construcción toman rumbo y se fortalece el mercado ofertante.

Siendo así que Guayaquil y Quito, consideradas como las principales ciudades del país, se colocan en las ciudades con un mayor número de viviendas construidas a nivel nacional. Con el paso del tiempo y el avance en la tecnología ha permitido que existan mejoras en materiales, precios, ubicaciones, acabados y demás características que se involucran dentro de este sector.

Dentro de Guayaquil existe la compañía ABAHID S.A. que es una sociedad anónima del sector constructor inmobiliario, su actividad económica es la operación principal de las actividades de construcción inmobiliaria que consistente en la construcción de bienes inmuebles para personas jurídicas y naturales tales como edificios, apartamentos, viviendas, entre otros.

2.1.2 Antecedentes de la investigación

Para efectos del presente trabajo de investigación, se hizo un análisis de las diferentes fuentes investigativas acerca de la incidencia y aplicación que tiene la norma internacional de información financiera 15 hacia los diversos sectores existentes.

Antes de que la norma entrara en vigor, existieron varias investigaciones dónde se concluían los diferentes cambios que existirían para el tratamiento contable-financiero de cada compañía a quién le corresponda acogerse a la NIIF 15.

Según lo mencionado en los párrafos que anteceden, en la tesis presentada por Campoverde & Castro (2016) menciona sobre los cambios y consecuencias que

acarrea la aplicación de la NIIF 15 y concluye que “requerirá cambios en los sistemas y procesos básicos utilizados para el reconocimiento de los ingresos y ciertos gastos.” (p. 149), esto en razón a uno de los diversos cambios que tendrían las compañías, dando a entender que no sólo los cambios se ven representados por el reconocimiento de ingresos y gastos sino a la reestructuración en el sistema contable y procesos en el tratamiento contable-financiero que se maneja.

Cuando la NIIF 15 entró en vigencia en reemplazo a la norma internacional de contabilidad 11, se identificaron los pro y contras de la implementación de la norma y es aquí donde Chilcho & Huidrobo (2018) afirman y concluyen que “al tener una información con mayor desagregación, los stakeholders podrán observar detalladamente las transacciones financieras, observando los ratios de rentabilidad que son de vital importancia” (p.175). La normativa vigente relacionada con los ingresos procedentes de los contratos con clientes

Dentro de cada investigación existen diferentes problemáticas con relación al tratamiento de los ingresos que provienen de los contratos con clientes, cada una de ellas varía entre la incidencia dentro de sus cifras como los distintos sectores en dónde aplique, es por esto que Rueda (2020) dentro de su planteamiento de problema menciona que:

> Los ingresos obtenidos por trabajos de construcción y sus costos relacionados no son presentados de manera segregada como lo establece la respectiva NIIF 15, dando como consecuencia que el Estado de Resultado Integral no revele adecuadamente la información y exista posiblemente una mala interpretación de las cifras y razones financieras. (p.5)

Esto hace referencia a que un inadecuado tratamiento y registro de los ingresos provenientes de los contratos con clientes, puede variar ante la toma de decisiones acerca de los reportes de información financiera que se presenten a los directivos de las compañías e incluso afectar a la información tributaria que se anexe en los informes de las entidades reguladores, en este caso, lo que se emita ante SRI.

Otro antecedente de investigación que se presenta para la aplicación de la norma, dentro de sus recomendaciones está el “establecer un proceso por cada tipo de venta, para poder identificar las obligaciones de desempeño, y el momento de su cumplimiento con el cliente” (De la Cruz, 2019, p. 150). Haciendo referencia a la cita,

lo que se pretender es dar a entender que antes de firmar un contrato con clientes es muy importante conocer cada una de las cláusulas que se estipulan dentro del acto contractual, para ello es muy relevante conocer cada evento dentro del mismo, identificar los procedimientos con respecto a las obligaciones que se presenten por parte del contratante como del cliente para efectos del tratamiento adecuado y aplicación correcta de la NIIF 15.

Como parte de la problemática planteada dentro de una de las investigaciones realizadas para conocer la incidencia que tiene la norma internacional de información financiera 15, se menciona dos aspectos relevantes sobre el impacto que tiene la NIIF 15, siendo estos que van desde cambios mínimos hasta los más complejos, es por esto que Córdova (2018) menciona que las compañías tendrían "un impacto mínimo en sus políticas, software y procedimientos contables" (p. 3), es decir; para aquellas empresas que aplican las normas internacionales, los cambios no son drásticos a nivel operativo, debido a que surgirán diversos manejos en el tratamiento contable de los ingresos a lo que se llevaba a cabo, pero su afectación no se liga a una reestructuración completa del sistema contable, políticas y procedimientos en relación a los registros sobre los ingresos.

Siendo uno de los cambios complejos, Córdova (2018) afirma que "se crearía una compleja red de cambios y adaptaciones con el fin de que sus actividades y políticas contables se ajusten a los requerimientos que se encuentran estipulados en la NIIF 15" (p. 3). Esto quiere decir que si una empresa no tiene establecido correctamente los procedimientos para la implementación de las normas internacionales, estas pueden traer consigo cambios que tomen un largo tiempo para la adaptación y aplicación adecuada de los parámetros que se establecen dentro de la NIIF 15.

2.1.3 Bases teóricas

2.1.3.1 Características del Sector constructor inmobiliario

> El sector inmobiliario tiene características específicas que plantea cuestiones de contabilidad especiales. El proceso de construcción generalmente toma un tiempo sustancial y la clasificación de los bienes raíces como un activo puede variar, dependiendo de los objetivos del promotor inmobiliario en el momento en que decide producir dichos bienes. (Campoverde & Castro, 2016, p.44)

Dentro de un mercado activo existen diferentes tipos de industrias en las cuales se genera diversas transacciones, si bien los mercados se suelen seccionar en sectores, cada uno de estos posee sus propias características, el sector inmobiliario y de la construcción posee particularidades referente al origen de sus transacciones y al tratamiento contable aplicable a las mismas, ya que las políticas y normas contables que utilizan estas empresas no serán las mismas que las de otras industrias.

Desde el año 2018, momento en que la norma internacional de información financieran 15 entró en vigencia y aplicación, muchas empresas, incluidas las del sector inmobiliario y construcción, han sufrido incertidumbre respecto a cómo efectuar el tratamiento contable que la norma establece para los ingresos ordinarios provenientes de los contratos con clientes.

La aplicación de la NIIF 15, es distinta para cada entidad al igual que el efecto resultante de la misma, ya que dependerá de la naturaleza de la entidad así como del origen de las transacciones que estas mantengan.

La normativa establece que para el reconocimiento de un ingreso una entidad deberá de cumplir con 5 condiciones básicas las cuáles son:

1. Identificar el contrato con el cliente
2. Identificar las obligaciones separadas del contrato
3. Determinar el precio de la transacción
4. Distribuir el precio de la transacción entre las obligaciones del contrato
5. Contabilizar los ingresos cuando la entidad satisface las obligaciones

En la primera condición el contrato puede expresarse de manera verbal, escrita o de manera implícita, sin embargo, en el mismo se deben cumplir requerimientos cómo: identificar los derechos de cada una de las partes, establecer las condiciones de pago, constatar que sea comercial, que el bien sea transferido al cliente.

El identificar las obligaciones separadas del contrato, consiste en seccionar el contrato lo cual debe efectuarse al inicio del mismo, dichas obligaciones diferenciadas se contabilizarán de manera independiente la una de la otra, si y sólo si, el cliente pueda obtener beneficios del bien o servicio de otros recursos que están a su disposición y la obligación de entregar el bien es identificada de manera separada a los demás compromisos contemplados en el contrato.

La determinación del precio a la transacción estará basada en la contraprestación monetaria que la compañía espera recibir por los bienes o servicios prestados, para la estimación del precio la entidad deberá considerar aquellas contraprestaciones variables que se pueden originar durante el contrato, el fijar el precio es sustancial para el reconocimiento de los ingresos.

Cuando un contrato cuenta con obligaciones diferenciadas, la compañía deberá determinar el precio de cada una de estas basadas en el valor del mercado que tendría al venderse por separadas, es decir, el precio del contrato se encontrará conformado por la sumatoria de los valores de cada una de las obligaciones.

Una vez que la entidad haya cumplido con las obligaciones de desempeño del contrato deberá reconocer sus ingresos ligados al mismo, el reconocimiento de estos ingresos se puede dar a lo largo del tiempo de manera parcial o en un momento del tiempo, el tipo de reconocimiento dependerá en base a las condiciones establecidas en el acuerdo contractual con el cliente.

2.1.3.1.1 Indicadores de gestión económico-financiera

El Doctor en ciencias económicas, Manuel Gutiérrez, describe 4 grupos de indicadores que se relacionan con las empresas inmobiliarias, estos son:

- Gestión global económico-financiera
- Control de las obras en curso
- Control de costos
- Productividad económica del personal

Tabla 1
Indicadores gestión global económica-financiera

Indicadores Gestión global económica-financiera		
Estructura financiera	**Garantía frente a terceros**	**Liquidez**
Activo fijo / Recursos propios + Recursos ajenos a largo plazo	Activo real / Deudas a corto plazo + Deudas a largo plazo	Activo circulante - Existencias / Deudas a corto plazo
		Activo circulante / Deudas a corto plazo

Fuente: Gutierrez (2011)
Elaborado: Abarca & Hidalgo (2020)

El objetivo que tiene este grupo de indicadores es conocer y analizar si existe un desequilibrio financiero dentro de las promotoras inmobiliarias.

Tabla 2
Indicadores de control de las obras en curso

Indicadores de control de las obras en curso	
Rentabilidad	**Tiempo en ejecución**
$\frac{\text{Costes incurridos por contrato en curso}}{\text{Costes totales presupuestados por contrato en curso}}$	$\frac{\text{Tiempo transcurrido}}{\text{Tiempo estimado de ejecución de la obra}}$

Fuente: Gutierrez (2011)
Elaborado: Abarca & Hidalgo (2020)

Tabla 3
Indicadores de productividad económica del personal

Indicadores de productividad económica del personal	
$\frac{\text{Valor añadido del período}}{\text{Número medio de empleados}}$	$\frac{\text{Beneficio neto}}{\text{Número medio de empleados}}$

Fuente: Gutierrez (2011)
Elaborado: Abarca & Hidalgo (2020)

Los indicadores que se encuentran en la tabla 2 y 3, buscan ver el control de los tiempos que se tienen en las obras en curso y la productividad del personal que integran el grupo de trabajo de las mismas.

2.1.3.2 NIIF 15 - Ingresos procedentes de contratos con clientes

De acuerdo con lo establecido con las Normas Internacionales de Información Financiera 15 (International Accounting Standards Board, 2015), en relación con los ingresos provenientes de los contratos con clientes se entiende que:

> Una entidad aplicará esta Norma a un contrato (distinto de un contrato enumerado en el párrafo 5) solo si la contraparte del contrato es un cliente. Un cliente es una parte que ha contratado con una entidad para obtener bienes o servicios que son resultado de las actividades ordinarias de la referida entidad a cambio de una contraprestación. Una contraparte del contrato no sería un cliente si, por ejemplo, ha contratado con la entidad participar en una actividad o proceso en el que las partes del contrato comparten los riesgos y beneficios que

> resulten de dicha actividad o proceso (tal como el desarrollo de un activo en un acuerdo de colaboración) en lugar de obtener el producido de las actividades ordinarias de la entidad. (pág. 2)

La Norma Internacional de Información Financiera 15 - Ingresos provenientes de contratos con clientes sustituye a la NIC 18 – Ingresos y a la NIC 11 – Contratos de construcción, la aplicación de la norma conlleva impactos que van desde aspectos contables, tributarios, de medición de desempeño hasta el desarrollo del sistema e implementación de procesos; el enfoque que tiene la presente norma está basada en los activos y pasivos en relación con la transferencia del control del bien o servicio.

Al aplicar la norma consiste en identificar los contratos con los clientes dónde se pueda reconocer aquellos bienes o servicios a ser prestados sin limitación alguna a lo que exprese textualmente lo descrito en el contrato, lo cual genera obligaciones de desempeño entre las partes que conforman dicho contrato. Aquellas obligaciones se refieren al reconocimiento de los ingresos provenientes de los acuerdos entre las partes, entendiéndose que es una promesa de transferir el bien o servicio al cliente.

Al momento en que una compañía fija el precio del bien o servicio deberá tenerse en consideración los términos que se encuentran establecidos en el contrato suscrito en relación con las prácticas comerciales. Dicho precio, una vez fijado, deberá ser a las obligaciones de desempeño.

2.1.3.3 NIC 1 – Presentación de Estados Financieros

> Esta Norma establece las bases para la presentación de los estados financieros de propósito general para asegurar que los mismos sean comparables, tanto con los estados financieros de la misma entidad correspondientes a periodos anteriores, como con los de otras entidades. Esta Norma establece requerimientos generales para la presentación de los estados financieros, guías para determinar su estructura y requisitos mínimos sobre su contenido. (International Financial Reporting Standards Foundation, 2019, p.5)

El objetivo de la presentación razonable de los Estados Financieros comparativos conforme a las normas internacionales de información financiera es dar a conocer o informar la situación financiera de la entidad a los diferentes tipos de usuarios de los mismos, para que sean utilizados conforme a sus necesidades.

El alcance de la norma internacional de contabilidad 1, establece que: “Una entidad aplicará esta Norma al preparar y presentar estados financieros de propósito de información general conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).” (International Financial Reporting Standards Foundation, 2019, p.5).

Una entidad al presentar sus estados financieros deberá incluir los cinco EF´s básicos determinados por la NIC 1, los cuáles son:

1. Estado de situación financiera
2. Estado de resultados integral
3. Estado de cambio patrimonial
4. Estado de flujo de efectivo
5. Notas a los Estados Financieros

Este conjunto de EF´s son presentados a las diversas entidades de control vigentes en el país en el que se encuentre la compañía, la no presentación de estos puede causar conflictos con las mencionadas entidades. Adicional, estos estados financieros deberán de ser auditados si la compañía está sujeta a esta obligación.

Estos estados financieros auditados en su conjunto son requeridos cuando una compañía decide solicitar un préstamo a una institución financiera, ya que, al momento que el auditor exprese su opinión en relación con dichos estados, la información contenida en los mismos es más segura y confiable.

2.1.3.4 Situación económica del sector de la construcción e inmobiliario

2.1.3.4.1 Aporte Producto Interno Bruto (PIB).

El sector de la construcción es uno de las cinco más importantes para el país. En 2019 representó 8,17% del PIB real nacional ($ 5.874 millones). También generó 6,1% del total de empleos y atrajo $ 69 millones en Inversión Extranjera Directa. Además, la construcción demanda anualmente más de $ 1.900 millones del sistema financiero tanto público como privado. Debido a la crisis por el coronavirus, los datos de los primeros meses muestran cifras desalentadoras, pero se espera una contracción mucho mayor. (Multiplica Ediciones, 2020).

El sector de la construcción a lo largo del tiempo de la economía del Ecuador se ha destacado por su aporte tanto el producto interno bruto nacional, así como por las

plazas de trabajo que ha ofertado, y a su vez también por captar la inversión tanto nacional como internacional.

2.1.3.4.2 Inversión Extranjera.

Entre 2016 y 2019 ingresaron más de $ 247 millones por concepto de Inversión Extranjera Directa a la construcción en Ecuador. Solo en el año 2018 ingresaron $ 88 millones, esta cifra se redujo a $ 69 millones en 2019. En términos relativos, representó en 2019 el 7,39% del total de la inversión extranjera. (Multiplica Ediciones, 2020).

El sector de la construcción ha sido uno de los principales focos para la captación de inversión extranjera lo cual a su vez ha permitido dinamizar la economía ecuatoriana mejorando la calidad de vida de las personas que laboran dentro de este sector inmobiliario constructor.

2.1.3.4.3 Efectos económicos por pandemia.

La Asociación de Promotores Inmobiliarios del Ecuador (APIVE) estima un decrecimiento del -45,5% en los primeros cuatro meses del año con respecto a 2019. El impacto principalmente golpea a Quito, en donde se contrajo en un -51,6% y a Guayaquil (-42%). De igual forma, la colocación de crédito inmobiliario entre enero y mayo de 2020 fue de $ 321,3 millones de dólares, es decir, 56,5% menos que el año anterior ($ 417,8 millones). La APIVE calculó que en el sector de la construcción en el primer trimestre del año se perdieron alrededor de 8.318 empleos. Lo que se traduce en un aproximado de $ 67 millones menos en remuneraciones. (Multiplica Ediciones, 2020).

La pandemia decretada por la Organización Mundial de la Salud (OMS) golpeó de manera considerable al sector constructor inmobiliario, paralizando totalmente sus actividades operacionales, a su vez, también se generaron muchos despidos del personal que laboran en este sector, se redujo la captación de dinero por parte de los clientes ya que no contaban con la capacidad de pago necesarias para cubrir sus obligaciones.

2.1.3.4.4 Pérdida de empleos en el sector inmobiliario

De acuerdo con lo publicado por el Instituto nacional de estadísticas y censo (2020), el último informe del mes de septiembre del presente año muestra un crecimiento en la tasa de desempleo de 1,7% a comparación de septiembre del año

2019. Como lo muestra la figura 2, en el mes nueve del 2020, la tasa ascendió a 6,6% según los resultados que arrojó la encuesta nacional de empleo, desempleo y subempleo.

Tabla 4
Indicadores laborales

Indicadores Nacionales (en % respecto a la PEA)	mar-19	jun-19	sep-19	dic-19	sep-20
Tasa de participación global	66,5	66,8	67,8	65,3	62,8
Tasa de empleo adecuado	37,9	37,9	38,5	38,8	32,1
Tasa de subempleo	18,7	20,3	19,7	17,8	23,4
Tasa de desempleo	4,6	4,4	4,9	3,8	6,6

Fuente: Instituto nacional de estadísticas y censo (2020)

Dentro de lo descrito en el párrafo que antecede, la tasa de desempleo involucra a pérdidas de empleo correspondiente al sector de la construcción, tal como lo muestra la figura 3, las cifras reflejadas reúnen datos equivalentes al primer trimestre del año 2020; a su vez, la asociación de promotores inmobiliarios menciona que "el primer trimestre del 2020 se perdieron 8.318 empleos directos que equivale aproximadamente a USD 67 millones de dólares menos en salarios de la construcción". (Asociación de promotores inmobiliarios de vivienda del Ecuador, 2020)

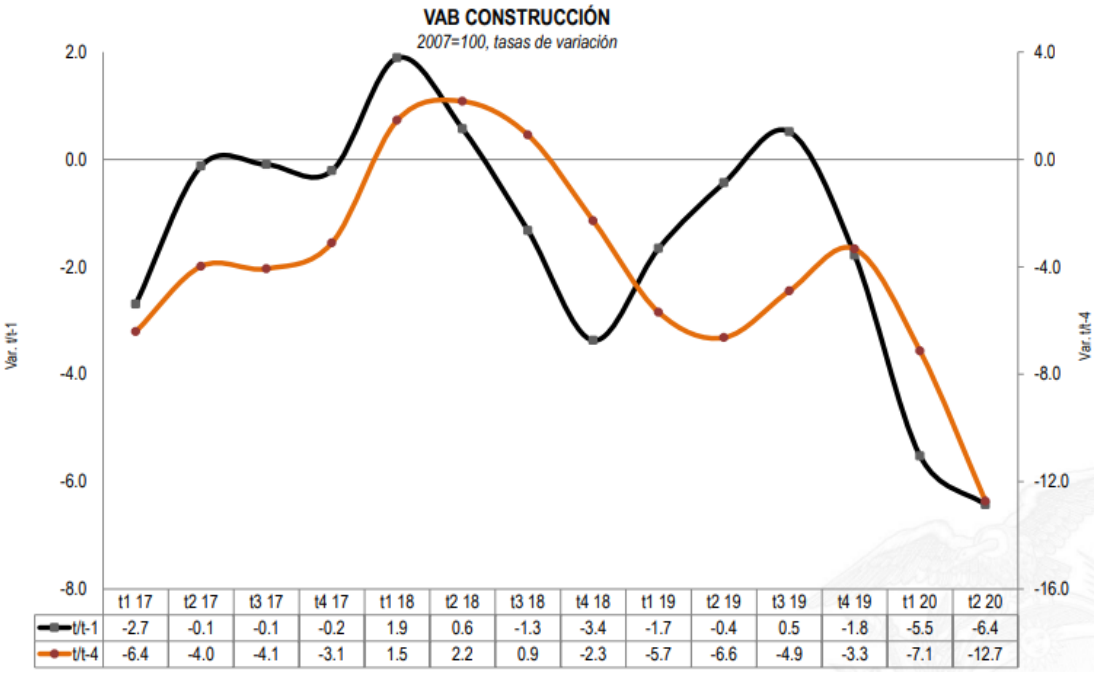
Tabla 5
Pérdida de empleo en el sector inmobiliario

Año	Trimestre	PIB en miles de USD	PIB construcción en miles de USD (A)	Empleo directo en dólares (B)	Números de empleados directos en el sector (C)	Pérdida de empleo por año en el primer trimestre 2020
				B = (A*35%) *1000	C = (B/8000)	
2019	VT	26.817.695	2.913.601	1.019.760.350	127.470	
2020	IT	25.878.598	2.723.470	953.214.500	119.152	8.318

Fuente: Asociación de promotores inmobiliarios de vivienda del Ecuador (2020)

2.1.3.4.5 Valor agregado bruto del sector de la construcción

En relación con el valor agregado bruto de acuerdo con los registros del Banco Central del Ecuador, de lo que va en los dos primeros trimestres del presente año se menciona que: "La actividad de la Construcción registró un decrecimiento interanual de 12.7% (t/t-4); y una tasa de variación negativa de 6.4% respecto al primer trimestre de 2020." (Banco Central del Ecuador, 2020), así como se muestra en la Figura 2.



	t1 17	t2 17	t3 17	t4 17	t1 18	t2 18	t3 18	t4 18	t1 19	t2 19	t3 19	t4 19	t1 20	t2 20
t/t-1	-2.7	-0.1	-0.1	-0.2	1.9	0.6	-1.3	-3.4	-1.7	-0.4	0.5	-1.8	-5.5	-6.4
t/t-4	-6.4	-4.0	-4.1	-3.1	1.5	2.2	0.9	-2.3	-5.7	-6.6	-4.9	-3.3	-7.1	-12.7

Figura 2. Valor Agregado Bruto de la construcción
Fuente: Banco Central del Ecuador, p.26 (2020)

2.1.3.4.6 Riesgo país

De acuerdo con lo indicado por el Círculo de Economía de Guayaquil, el riesgo país para finales del mes de octubre del presente año se encontraba en 1.029 puntos y al 20 de noviembre se ubicó en 1.063 puntos, aumentando en 34 puntos, si bien el aumento no es cuantioso, lo más idóneo es que el indicador tenga tendencia a disminuir como una señal de una buena salud financiera de la economía del país.

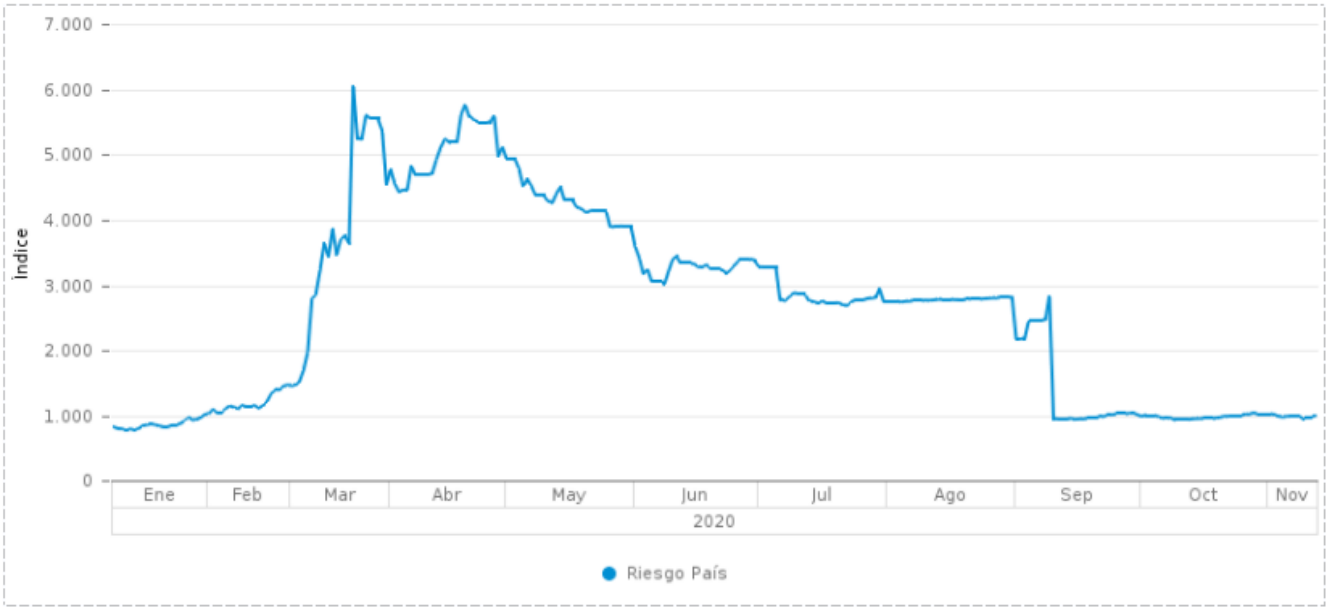


Figura 3. Riesgo país 2020
Fuente: Banco Central del Ecuador (2020)

2.1.3.4.7 Mercado inmobiliario de Guayaquil

De lo que va en el año 2020, a partir del mes de junio, el sector inmobiliario en los últimos 3 meses ha venido presentando variaciones mensuales con una tendencia negativa con relación al nivel de precios de los bienes inmuebles en la ciudad de Guayaquil y al comportamiento de compraventa del mercado inmobiliario ubicado en la ciudad.

Como se visualiza en la tabla 6, el nivel de precios de los bienes inmuebles ha ido decreciendo a mediados del presente año, si bien es cierto, estas variaciones se vuelvan atractivas para el demandante, pero resulta una caída relevante para el ofertante sino llega a armar estrategias comerciales de mercado para volver esa tendencia a su favor.

A partir del mes octubre, el nivel de precios del sector inmobiliario de Guayaquil presentó una variación positiva de 0,41% frente a los últimos meses que ha venido con un porcentaje negativo, gracias a este crecimiento se puede reflejar que la variación interanual incrementó en un 1.41% desde el reporte que se obtuvo en el mes de

septiembre, según los datos inmobiliarios que recopila el sitio de búsqueda de bienes inmuebles, Properati.

Al mencionar el término "nivel de precios" se refiere al promedio de los precios tanto de los bienes o servicios que se ofrecen para conocer la importancia que tiene cada uno como el consumo o demanda que estos tengan, es por esto por lo que para una compañía inmobiliaria el nivel de precio es un indicador importante debido a que muestra el comportamiento económico del mercado en un tiempo determinado.

Tabla 6
Variación nivel de precios Guayaquil

Variación de nivel de precios

Meses 2020	Mensual	Interanual	Valor promedio M2	
Junio	1,95%	2,96%	$	1.199,67
Julio	-0,03%	3,22%	$	1.199,33
Agosto	-0,49%	4,46%	$	1.193,50
Septiembre	-0,38%	3,66%	$	1.189,00
Octubre	0,41%	5,07%	$	1.193,83

Fuente: Properati Blog (2020)

Según el último reporte del mes de octubre, con datos del mercado inmobiliario, el sitio de búsqueda de bienes inmuebles, Properati, muestra que existe un 58,10% en ventas de bienes inmuebles de los promotores inmobiliarios ubicados en la ciudad de Guayaquil, la otra parte corresponde a los arriendos.

Cabe recalcar que la información extraída está ligada con las inmobiliarias, agentes y constructoras más relevantes de la ciudad, considerando que los promotores inmobiliarios de Guayaquil tienen bienes inmuebles sectorizados en el norte, centro y sur de la ciudad porteña, así como en Vía la Costa y Samborondón, tomando en cuenta que se omiten los datos de los proyectos urbanísticos que tenga cada promotor y que se encuentren fuera del rango de la zona de estudio.

Dentro del comportamiento de la oferta y demanda con relación a las ventas que existen hasta el mes de octubre, se evidencia que el 53,85% de los demandantes al momento de adquirir el bien optó por escoger, en característica similar, un inmueble con 3 habitaciones, por otro lado, coincidentemente la oferta dentro del sector inmobiliario de la ciudad ha registrado un 56,58% de ventas en inmuebles con 3

habitaciones, dando como resultado que en los últimos meses, la ciudadanía tiene un mayor interés por el bien inmueble con la característica anteriormente señalada.

De acuerdo con lo indicado en el sitio de búsqueda, Properati, a continuación, la Figura 4 muestra el comportamiento que ha venido teniendo la oferta y demanda en el sector inmobiliario de Guayaquil, la información como se lo describe en el párrafo anterior corresponde a los datos obtenidos del mes de octubre del presente año.

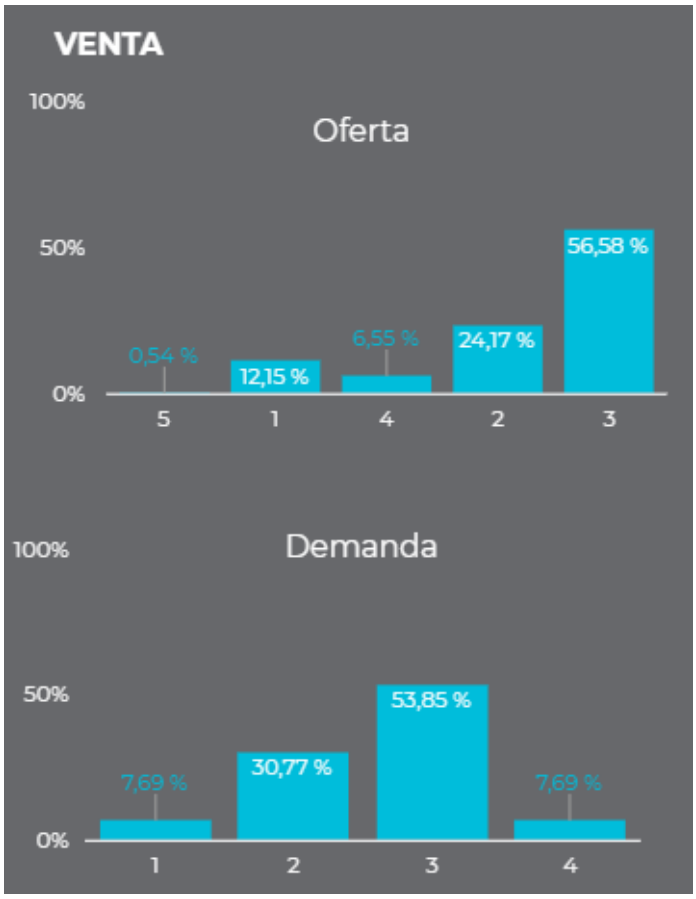


Figura 4 Oferta y Demanda en ventas del sector inmobiliario
Fuente: *Properati Blog (2020)*

2.1.3.5 Inversiones de inmobiliarias

Guadalajara (2018) define que "el enfoque de ingresos postula que el valor de un inmueble está estrechamente relacionado con la renta, beneficios o flujos de caja, que produce o que es capaz de producir en el futuro." (p.130)

Esto quiere decir que, al momento que los socios que conformen una compañía constructora inmobiliaria no sólo deben ser basados en un estudio de mercado, relacionado al conocimiento de las características similares al bien inmueble, precios, demanda, sector, ingresos de las competencias, entre otros factores, sino que también

el enfoque que tienen los ingresos provenientes de esta actividad son basados en los beneficios e inversiones que tengan a largo plazo, los costos, pagos, y gastos que se originen del mismo.

Si bien es cierto, conocer los movimientos del mercado, refiriéndose al sector inmobiliario en particular, es un factor fundamental para determinar los ingresos por venta que tendría una empresa constructora, pero la factibilidad o rentabilidad del mismo se relaciona con los flujos de caja que la compañía verá reflejado con el pasar de los periodos para conocer el crecimiento que tendría la inversión.

Dentro de los flujos de caja es relevante determinar en cuánto tiempo se empezaría a reconocer los ingresos, a cuánto representa los gastos relacionados a la inversión, qué elementos se consideran para determinar los costos en los que se incurre, y finalmente determinar la rentabilidad que se espera generar dentro del tiempo que se ejecuten los trabajos de construcción.

2.2 Marco conceptual

2.2.1 Activos de los contratos

Los activos de los contratos comprenden los diversos gastos o desembolsos que la compañía realiza como producto del desarrollo de los contratos para poder cumplir con las obligaciones de desempeño que generan los mismos.

2.2.2 Comisiones

Representa aquellos desembolsos efectivos que la compañía ha cancelado a terceros o intermediarios para la obtención de un contrato.

2.2.3 Contratos

El uso de los contratos en las transacciones de venta entre una compañía y sus clientes origina el compromiso o responsabilidad de la entidad de entregar el bien o servicio en cuestión al cliente quién es portador al derecho de recibirlo. Esta transacción o acontecimiento debe de recibir un adecuado tratamiento contable para una razonable presentación de los Estados Financieros.

2.2.4 Flujos de caja

Los flujos de caja son uno de los principales instrumentos financieros en los cuáles las compañías basan la toma de decisiones en relación con los proyectos y/o inversiones que se tienen o que se planean ejecutar, estos flujos también pueden ser

proyectados cuando se tratan de una inversión a futuro, sean estas de corto o largo plazo. Estos flujos permiten conocer cómo la empresa ha obtenido y utilizado el recurso denominado efectivo.

2.2.5 Índice de precio al consumidor

El índice de precio al consumidor es aquel que integra todos los precios de los productos que conforma una canasta básica a nivel nacional.

2.2.6 Inflación

La inflación es el sobreprecio de los bienes y servicios provocado por el desequilibrio que existe entre lo que se produce y la demanda dentro del mercado.

2.2.7 Ingresos de actividades ordinarias

Son aquellos ingresos producidos por las actividades ordinarias de la compañía, mediante los contratos celebrados con clientes.

2.2.8 Obligaciones de desempeño

Las obligaciones de desempeño son aquellos compromisos que la entidad mantiene con el cliente la cual consiste en entregar el bien o servicio por el cual el cliente ha pagado, ya sea de manera prorrateado o completa.

2.2.9 Pasivos por contrato

Los pasivos de los contratos representan las obligaciones de desempeño que una entidad mantiene con un cliente producto de los contratos celebrados entre ambas partes.

2.2.10 Producto interno bruto (PIB)

El producto interno bruto es un indicador que mide la actividad económica que tiene un país, este suele presentarse de manera trimestral o anual, su medición se centra en la producción tanto de bienes como de servicios.

2.2.11 Rentabilidad

La rentabilidad es considerada como uno de los elementos determinantes a la hora de que una compañía decide utilizar los fondos y/o capital de trabajo en un proyecto o inversión. Esta rentabilidad se obtiene como resultado de los flujos de caja presupuestados por la compañía al realizar el estudio de factibilidad de la inversión.

2.2.12 Riesgo país

El riesgo país es un indicador que permite conocer cuál es la capacidad que un país tiene para poder cubrir sus deudas, la naturaleza de este índice tiene tendencia a bajar para que exista una mayor confianza de inversión dentro de un país.

2.2.13 Riesgos financieros

El riesgo en una inversión es un factor relevante al momento de decidir la ejecución de la misma, este riesgo consiste en la probabilidad de ocurrencia de sucesos o eventos ajenos a la compañía que puedan causar afectaciones a los resultados esperados por la organización en relación con la inversión, una de las principales causas es que la compañía no pueda cumplir con sus obligaciones financieras perdiendo estabilidad económica.

2.2.14 Valor agregador bruto

El valor agregado bruto es la medición en relación con los bienes y servicios producidos en el país, sin considerar los insumos que se involucran en la producción.

2.3 Marco legal

2.3.1 Ley de Régimen Tributario

"Art. 29.- Ingresos de la actividad de urbanización, lotización y otras similares.- 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." (Servicio de Rentas Internas, 2018)

Las empresas del sector inmobiliario se encuentran inmersas dentro del artículo 29 de la ley del régimen tributario interno producto de que sus actividades comprenden la compraventa de bienes inmuebles, liberación de lotes hipotecados, entre otros.

"Art. 30.- Ingresos por arrendamiento de inmuebles. - Las sociedades y demás contribuyentes obligados a llevar contabilidad que se dedican al arrendamiento de inmuebles, declararán y pagarán el impuesto de acuerdo con los resultados que arroje la contabilidad." (Servicio de Rentas Internas, 2018, p.38).

La mayoría de las empresas del sector inmobiliario también oferta el servicio de arrendamiento de bienes inmuebles dentro de sus productos, lo cual las deja inmersa dentro del artículo 30 de la ley de régimen tributario interno.

2.3.2 Norma Internacional de Información Financiera 15

Para efecto de esta investigación se considera lo establecido dentro de la NIIF15 – Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes por lo cual se han seleccionado los puntos más importantes a considerar de la norma.

- Identificación del contrato
- Satisfacción de las obligaciones de desempeño
- Determinación del precio de la transacción
- Costos de cumplir un contrato
- Presentación

2.3.2.1 Identificación del contrato

Lo primordial para una entidad es identificar claramente que se establezca un contrato entre dos o más partes, ya sea este escrito o verbal, y quede dentro del alcance de la NIIF 15.

> Una entidad contabilizará un contrato con un cliente cuando las partes del contrato han aprobado el contrato; la entidad puede identificar los derechos de cada parte con respecto a los bienes o servicios a transferir; la entidad puede identificar las condiciones de pago con respecto a los bienes o servicios a transferir; y el contrato tiene fundamento comercial. (IFRS Foundation, 2018, p.2)

2.3.2.2 Satisfacción de las obligaciones de desempeño

Una de las partes relevantes dentro de la norma, es saber en qué momento se satisfacen las obligaciones dentro del contrato y cómo identificarlos cada una de ellas.

> Una entidad reconocerá los ingresos de actividades ordinarias cuando (o a medida que) satisfaga una obligación de desempeño mediante la transferencia de los bienes o servicios comprometidos (es decir, uno o varios activos) al cliente. Un activo se transfiere cuando (o a medida que) el cliente obtiene el control de ese activo. (IFRS Foundation, 2018, p.6)

2.3.2.3 Determinación del precio de la transacción

Hay que tomar en consideración que la normativa especifica como la compañía debe tomar en cuenta que “El precio de la transacción es el importe de la contraprestación a la que una entidad espera tener derecho a cambio de transferir los

bienes o servicios comprometidos con cliente, excluyendo los importes recaudados en nombre de tercero" (IFRS Foundation, 2018, p.8)

2.3.2.4 Costos de cumplir un contrato

Para que una compañía aplique los costos adecuadamente, debe considerar los criterios que describe la norma, por lo que uno de los que se relacionan con la actividad económica de la compañía es que "Una entidad reconocerá un activo por los costos incurridos solo siempre que los costos generan o mejoran recursos de la entidad que se utilizarán para satisfacer (o para continuar satisfaciendo) obligaciones de desempeño en el futuro" (IFRS Foundation, 2018, p.15)

2.3.2.5 Presentación

Al momento de presentar los Estados Financieros, la norma establece parámetros a seguir y considerar para una adecuada aplicación y reconocimiento de los ingresos.

> Cuando una de las partes de un contrato haya cumplido, una entidad presentará el contrato en el estado de situación financiera como un activo del contrato o un pasivo del contrato, dependiendo de la relación entre el desempeño de la entidad y el pago del cliente. Una entidad presentará los derechos incondicionales a recibir la contraprestación como una cuenta por cobrar separada. (IFRS Foundation, 2018, p.16)

2.3.3 Régimen impositivo para microempresas

El servicio de rentas internas – SRI, mediante la resolución Nro. NAC-DGERCGC20-00000060 del 30 de septiembre del 2020, expidió las normas para la aplicación del régimen impositivo para microempresas.

Este régimen consiste en que aquellas empresas cuyos ingresos no excedan los $300.000 dólares y que cuenten con hasta 9 trabajadores, para la calificación como microempresa prevalecerá la cantidad del ingreso sobre la empleada. Muchas inmobiliarias que se han constituido recientemente y que cumplen con las condiciones han sido calificadas como microempresas mediante los catastros emitidos por el servicio de rentas internas.

2.3.4 Reglamento sobre Auditoría Externa según la Superintendencia de Compañías

Conforme a lo establecido en el inciso c del artículo 2 del Reglamento sobre Auditoría Externa según la Superintendencia de Compañías, las personas jurídicas que están obligadas a presentar estados financieros auditados son: "Las compañías nacionales anónimas, en comandita por acciones y de responsabilidad limitada, cuyos montos de activos excedan los quinientos mil dólares de los Estados Unidos de América (US$ 500.000,00)" (Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, 2016, p.2).

Las compañías obligadas a presentar estados financieros auditados deberán cumplir con la presentación de los mismos conforme a las normas internacionales de información financiera completas o las normas internacionales de información financieras para pequeñas y medianas entidades dependiendo de la categorización de la compañía.

CAPÍTULO III
METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

3.1 Metodología

La metodología que aplicamos para el presente trabajo es el método inductivo debido a que partimos desde la observación de los diversos acontecimientos suscitados dentro de la compañía ABAHID S.A. que afectan a la salud financiera de la misma, prestando importante atención al tratamiento contable aplicados a los ingresos provenientes de los contratos con clientes.

3.2 Tipo de investigación

El tipo de investigación del presente trabajo es descriptivo y analítico, los cuáles han permitido identificar aquellos hechos y sucesos que se producen por efecto del inadecuado tratamiento contable financiero de la compañía ABAHID S.A. con la finalidad de diagnosticar la situación financiera actual considerando la rentabilidad generada por los diferentes contratos que tiene la entidad.

3.3 Enfoque de la investigación

El presente trabajo muestra un enfoque mixto; al obtener información sobre la cual la compañía reconoció los ingresos en tiempos no ocurrentes y sin satisfacer las obligaciones de cada parte, así como las herramientas utilizadas para determinar la rentabilidad de estos.

3.4 Técnicas e instrumentos de investigación

Para el presente trabajo de investigación se aplicará las siguientes técnicas e instrumentos:

3.4.1 Técnicas de investigación

3.4.1.1 Entrevistas.

A través de esta técnica se buscará obtener información, por parte del personal clave, que permita identificar los problemas que acarrea en el ámbito financiero de la compañía.

3.4.1.2 Análisis documental.

La presente técnica permitirá conocer las variaciones que se presenten entre los Estados Financieros de la compañía, y a su vez determinando las causas que produjeron dichas fluctuaciones.

3.4.2 Instrumentos de investigación

3.4.2.1 Cuestionarios.

Los cuestionarios, como instrumento de investigación, permitirán recabar información de la situación financiera actual de la entidad en la cual la administración basa la toma de decisiones, mismos que serán utilizados para la ejecución de las entrevistas.

3.4.2.2 Estados Financieros.

Los Estados Financieros son una de las principales herramientas mediante la cual una compañía conoce la situación financiera, así como los resultados económicos que se han obtenido durante un ejercicio contable, también constituye una de las principales fuentes sobre la cual la compañía basa la toma de decisiones, así como el tratamiento contable de los ingresos provenientes de los contratos con clientes.

3.4.3 Población y muestra

3.4.3.1 Población.

La población escogida dentro del proyecto de investigación son veinte constructoras inmobiliarias que hay en la ciudad de Guayaquil en relación sus movimientos económicos.

Tabla 7

Población (Constructoras Inmobiliarias en Guayaquil)

Empresa	Cantidad
ÁLVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.	1
CONBAQUERIZO CIA. LTDA.	1
CONSTRUCTORA ROSERO	1
CONSTRUDIPRO	1
CONSTRUECUADOR	1
CORPORACIÓN CELESTE	1
EJEPROY CIA. LTDA.	1
EKRON CONSTRUCCIONES S.A.	1
ETINAR S.A.	1
ABAHID S.A.	1
FANBERCELL	1

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS	1
GLS CONSTRUCTORES	1
MUTUALISTA PICHINCHA PARA LA VIVIENDA	1
PROINMOBILIARIA	1
PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.	1
RFS CONSTRUCTORA	1
RPM CONSTRUCCIONES S.A.	1
URIBE & SCHWARZKOPF	1
PROAÑO PROAÑO PROMOTORA INMOBILIARIA	1
Total	**20**

Fuente: Ekos (2019)
Elaborado por: Abarca & Hidalgo (2020)

3.4.3.2 Muestra

El mecanismo usado para determinar la muestra fue muestreo no aleatorio a conveniencia, considerando que la compañía seleccionada fue para realizar el estudio y/o análisis para el presente trabajo de investigación.

Tabla 8

Muestra no aleatoria (ABAHID S.A)

Empresa	Cantidad
ABAHID S.A.	1

Elaborado por: Abarca & Hidalgo (2020)

Para realizar las respectivas entrevistas en el presente trabajo, se consideró el siguiente grupo de personas que tienen conocimiento del tema al objeto de estudio.

Tabla 9

Muestra no aleatoria (Colaboradores ABAHID S.A.)

Empleados asignados al proyecto de estudio	Cantidad
Financiera	1
Coordinación de obra	1
Crédito y Cobranzas	1
Contable	1
Total	**4**

Elaborado por: Abarca & Hidalgo (2020)

3.5 Análisis de resultados

3.5.1 Entrevistas por área de la compañía

Como parte de la muestra presentada, se entrevistó a un personal de cada área para conocer los procesos y tratamiento contable que se llevan en la compañía.

3.5.1.1 Entrevista al área financiera

ABAHID S.A.	ABARCA E HIDALGO SOCIEDAD ANÓNIMA	
	Formato 06-25-C	18/Enero/2021

Entrevista realizada a la directora financiera de ABAHID S.A.

1. **¿Qué técnicas aplica la compañía para mantener capacitado al personal o en constante actualización de conocimientos en relación con el adecuado tratamiento de las NIIF?**

   No hay técnicas aplicadas para la actualización de conocimiento de las normas, cada colaborador se capacita según lo crea necesario y a título personal.

2. **¿De qué manera se controlan los costos y gastos atribuibles a los contratos con clientes y los pagos anticipados recibidos de estos?**

   Realmente no se lleva un control extracontable ya que todos los ingresos o salidas de dinero son cargados directamente al sistema contable sin una revisión previa al registro; existen reportes adicionales de seguimiento, sin embargo, estos no se actualizan constantemente por lo que no serían de mucha de utilidad al momento de efectuar algún análisis en particular.

3. **¿Cuál es el análisis que se contempla al momento de determinar la rentabilidad de la compañía? ¿Se encuentra ajustada a las necesidades y requerimiento que esta tiene?**

   Actualmente la rentabilidad que se percibe al final de cada periodo es irreal, ya que se ve ajustada a las necesidades y presentación de información a los accionistas. Es por esa razón que el registro de los ingresos se ven contemplados antes del cumplimiento y entrega total de la obra al cliente.

4. **¿Cuáles son los sustentos que la compañía tiene para respaldar la información con relación a los contratos con clientes?**

   En la compañía existe un archivo donde se almacenan todos los contratos que se han cerrado con los clientes, así mismo, la información se ve reflejada en el sistema dónde se visualiza el precio en el que se acordó, el método de pago,

tiempo en que se entregará el 100% de la obra y demás condiciones que ambas partes deberán cumplir.

5. **¿Cómo considera la afectación de los compromisos de pago a proveedores en los últimos semestres?**

   Han existido incumplimientos con los proveedores, existen planillas vencidas de pagos a obreros, las obras se han visto paralizadas porque no se han podido otorgar los anticipos en los tiempos establecidos.

6. **¿Cómo ha afectado económicamente la pandemia y cuál ha sido la influencia en la rentabilidad de la compañía?**

   Sinceramente las obras se paralizaron, lo cual detuvo los procesos de cobranzas para con los clientes y cumplimiento de las obligaciones que se tienen con los mismos, los procesos se dilataron y no hubo el efectivo necesario para cumplir con los pagos a proveedores en los tiempos previstos.

3.5.1.1.1 Análisis de la entrevista al área financiera

Según lo descrito por la directora financiera de la compañía ABAHID S.A., el personal busca por sí mismo medios para capacitarse y actualizarse con las normas internacionales, a su vez se reconoce que la empresa no lleva un control previo al registro de los ingresos y gastos que se relacionen con los contratos con clientes; la rentabilidad se ve manipulada ante las necesidades y requerimientos que los accionistas solicitan; y como último punto se refleja un atraso en el pago de proveedores lo cual afecta en los avances y cumplimiento de los contratos.

3.5.1.2 Entrevista al área contable

ABAHID S.A.	**ABARCA E HIDALGO SOCIEDAD ANÓNIMA**	
	Formato 06-25-C	18/Enero/2021

Entrevista realizada a la contadora de ABAHID S.A.

1. **¿Cuál es el tratamiento que se le da a los ingresos por contratos con clientes?**

   El tratamiento que se le dan a los ingresos no es el adecuado, debido a que todos los ingresos y gastos no son reconocidos en el periodo que corresponden y de acuerdo a lo que indica la norma, no son reconocidos los activos ni pasivos de los contratos con clientes antes del cumplimiento de las obligaciones con los mismos.

2. **¿En qué momento los ingresos son reconocidos contablemente?**

   Los ingresos son reconocidos al momento de que el avance del bien se encuentra aproximadamente en un 60% y se emite la correspondiente factura.

3. **¿Cuál es el tratamiento contable que se le da a los desembolsos por comisiones de contrato?**

   Las comisiones que reciben los colaboradores por el cierre de un nuevo contrato, se lo considera contablemente dentro de los sueldos que perciben como un adicional con cargo al resultado del ejercicio.

4. **¿Cuál es el registro aplicado para las penalidades por terminación de contrato?**

   Las penalidades se las considera contablemente como otros ingresos con cargo al resultado del ejercicio.

5. **¿Qué registro es considerado para los ingresos parciales determinados dentro de los contratos con clientes?**

   Una vez que se reciben los abonos parciales de acuerdo a los planes de pago establecidos al principio del contrato, el encargado de la cartera procede a dar de baja el importe recibido en la cuenta por cobrar reconocida inicialmente.

3.5.1.2.1 Análisis de la entrevista al área contable

Dentro del área contable se pudo constatar que, al no existir un control de los registros tanto de los ingresos como gastos, estos son reconocidos en los periodos que no corresponden y sin haberse cumplido las obligaciones de desempeño, que es uno de los lineamientos establecidos dentro de la NIIF 15 (Ingresos procedentes de contratos con clientes), situación conocida por la administración de la empresa pero que no ha sido corregida hasta la actualidad.

Lo mencionado anteriormente provoca que la presentación de los estados financieros de la compañía no se presente razonablemente de acuerdo al marco conceptual de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), mismo que rige en nuestro país, Ecuador.

3.5.1.3 Entrevista al área de crédito y cobranzas

ABAHID S.A.	ABARCA E HIDALGO SOCIEDAD ANÓNIMA	
	Formato 06-25-C	18/Enero/2021

Entrevista realizada a la jefa de operaciones de ABAHID S.A.

1. **¿Cómo se ha visto la captación de clientes en el último trimestre en comparación al año anterior?**

   La captación de clientes es regular, actualmente los contratos se han visto disminuido en comparación a otros años, la mayoría coincide en qué no cumplen con las condiciones para aplicar a un crédito de construcción, que no cuentan con los recursos para cubrir el valor entre otras opciones que no se ajustan a sus condiciones económicas.

2. **¿De qué manera es considerado el incremento del número de desistimiento producto de la pandemia?**

   El incremento de retiro de los clientes del proyecto ha sido relevante, la mayoría de los ingresos de los clientes se vieron perjudicados por la pérdida de empleo o disminución en los ingresos de sus negocios, algunos prefirieron retirarse y otros por incumplimiento del contrato se procedieron a realizar la terminación de los mismos.

3. **¿Cómo se gestionan los procesos de cobros a los clientes?**

   La compañía cuenta con un departamento de cobranzas el cual está pendiente del recaudo de los valores de cada cliente, de los incumplimientos de pago y estrategias alineadas a la recaudación de la cartera vencida para poder aportar flujo o ingresos de dinero a la compañía.

3.5.1.3.1 Análisis de la entrevista al área de crédito

De acuerdo a lo conversado con la jefa del área de operaciones (crédito y cobranzas), la entrevista guarda relación con el volumen de nuevos contratos y desistimientos que se han venido dando dentro de la compañía, mismos que se han visto afectados, producto a la disminución de ingresos de los clientes, quienes no cuentan con las condiciones económicas para efectuar los pagos correspondientes al valor pactado inicialmente.

El número de clientes que la compañía ha presentado como desistidos se ha incrementado en relación con el año anterior, producto de la afectación por pandemia.

3.5.1.4 Entrevista al área de coordinación

ABAHID S.A.	ABARCA E HIDALGO SOCIEDAD ANÓNIMA	
	Formato 06-25-C	18/Enero/2021

Entrevista realizada al coordinador de obra de ABAHID S.A.

1. **¿Con cuántos proyectos inmobiliarios cuenta actualmente la empresa?**
   En la actualidad, la compañía cuenta con 2 proyectos o sectores para la construcción.
2. **¿Cómo se ha visto el cumplimiento de los avances de obra con lo establecido dentro de los plazos que se suscriben en los contratos con clientes?**
   Existen muchos retrasos en la entrega de los bienes inmuebles al cliente, las obras no avanzan debido a que existen planillas vencidas de pagos a los contratistas y obreros, también existe la variable por tema de aforo, lo cual se ha palpado un atraso considerable porque no se trabaja con la misma capacidad y cantidad de obreros.

3.5.1.4.1 Análisis de la entrevista al área de coordinación

De acuerdo a lo indicado por el coordinador de obras, existen incumplimientos en los contratos suscritos con los clientes, esto se debe a que, al existir retrasos en los pagos a proveedores (materiales, mano de obra, etc.), se ven mermados los avances de obra y el ingreso del flujo sufre de incumplimientos.

3.5.2 Análisis general de las áreas entrevistadas

De acuerdo a las entrevistas realizadas al personal de la compañía ABAHID S.A., se pudo conocer a mayor detalle, los procedimientos y tratamiento aplicados a los ingresos y gastos provenientes de los contratos de clientes, así como estos inciden al determinar la rentabilidad de la compañía.

A través de esta técnica de investigación se reflejó que existe un inadecuado tratamiento contable de los ingresos provenientes de los contratos con clientes, ya que a pesar de que la compañía conoce la normativa contable a aplicar (Norma Internacional de Información Financiera 15 – Ingresos procedentes de contratos con clientes), misma que se encuentra vigente desde el año 2018, sin embargo, la administración de la compañía ABAHID S.A. aún no aplica dicha norma en el giro del negocio.

La compañía carece de un adecuado sistema de control interno, lo cual se ve reflejado al no existir un control o seguimiento en relación a los costos y/o gastos atribuibles individualmente a cada uno de los contratos vigentes que ABAHID S.A. mantiene con sus diferentes clientes, situación que se repite en relación a los pagos anticipados que los clientes entregan a la compañía conforme a los planes de pago establecidos en las cláusulas y anexos del contrato.

La situación mencionada en los párrafos anteriores incide al determinar la rentabilidad o rendimiento financiero de la compañía al final del ejercicio contable, por lo cual la toma de decisiones se encuentra basada en información que no se ajusta a la realidad económica que la compañía debería de tener, considerando los lineamientos establecidos en la NIIF 15 – Ingresos procedentes de contratos con clientes.

3.5.3 Análisis de los Estados Financieros

3.5.3.1 Análisis horizontal de los Estados Financieros de ABAHID S.A.

Para el análisis horizontal de los Estados Financieros se procedió a considerar como objeto de estudio los informes contables correspondientes al año 2019 y 2020, tanto el Estado de Situación Financiera como el de Estado de Resultado Integral, cuyo propósito principal es la de identificar aquellas variaciones considerables y relacionadas al tema de investigación, así como las razones de afectación positiva o negativa que tuvieron en el transcurso de los periodos anteriores.

Tabla 10
Análisis horizontal Estado de Situación Financiera ABAHID S.A.

ABAHID S.A.
Estado de situación financiera
Al 31 de Diciembre del 2019 - 2020
Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América

	Año		Variación	
Detalle	**2020**	**2019**	**$**	**%**
Activos				
Activo Corriente				
Efectivo y equivalente al efectivo	126.202,06	302.377,29	-176.175,23	-58,26%
Cuentas y documentos por cobrar clientes	967.626,00	2.330.862,35	-1.363.236,35	-58,49%
Otras cuentas por cobrar	0,00	40.561,96	-40.561,96	-100,00%
Inventarios	0,00	0,00	0,00	0,00%
Gastos pagados por anticipado	1.548,44	2.985,59	-1.437,16	-48,14%
Otros activos corrientes	36.826,94	28.633,62	8.193,32	28,61%
Total Activo Corriente	**1.132.203,43**	**2.705.420,81**	**-1.573.217,38**	**-58,15%**
Activo no corriente				
Activo fijo al costo	770.755,89	650.543,56	120.212,33	18,48%
Depreciación acumulada	-37.122,27	-27.586,76	-9.535,51	34,57%
Deterioro acumulado	0,00	0,00	0,00	0,00%
Activos intangibles	52.066,01	151.639,63	-99.573,62	-65,66%
Total activo no corriente	**785.699,63**	**774.596,43**	**11.103,20**	**1,43%**
Total de activo	**1.917.903,06**	**3.480.017,24**	**-1.562.114,18**	**-44,89%**
Pasivo y Patrimonio				
Pasivo Corriente				
Obligaciones financieras por pagar	0,00	900.000,00	-900.000,00	-100,00%
Porción corriente deuda a largo plazo	0,00	0,00	0,00	0,00%
Proveedores	228.096,69	281.494,48	-53.397,79	-18,97%
Gastos acumulados por pagar	206.309,16	132.995,16	73.314,00	55,13%
Otros pasivos corrientes	83.006,09	735.441,63	-652.435,54	-88,71%
Total Pasivo Corriente	**517.411,94**	**2.049.931,27**	**-1.532.519,33**	**-74,76%**
Pasivo no Corriente				
Provisiones a empleados	140.468,72	166.799,23	-26.330,51	-15,79%
Otros pasivos no corrientes	0,00	32.276,03	-32.276,03	-100,00%
Total Pasivo no Corriente	**140.468,72**	**199.075,26**	**-58.606,54**	**-29,44%**
Patrimonio				
Capital Social	517.500,00	517.500,00	0,00	0,00%
Aportes para futuras capitalizaciones	55.231,13	55.231,13	0,00	0,00%
Reservas	8.029,82	8.029,82	0,00	0,00%
Superavit	43.438,42	43.438,42	0,00	0,00%
Resultados acumulados	606.811,34	219.800,20	387.011,14	176,07%
Resultados del ejercicio	29.011,69	387.011,14	-357.999,45	-92,50%
Total Patrimonio	**1.260.022,40**	**1.231.010,71**	**29.011,69**	**2,36%**
Total Pasivo y Patrimonio	**1.917.903,06**	**3.480.017,24**	**-1.562.114,18**	**-44,89%**

Fuente: ABAHID S.A. (2020)
Elaborado: Abarca & Hidalgo (2020)

Tabla 11
Análisis horizontal Estado de Resultado Integral de ABAHID S.A.

ABAHID S.A.
Estado de resultado integral
Al 31 de Diciembre del 2019 - 2020
Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América

	Año		Variación	
Detalle	**2020**	**2019**	**$**	**%**
Ingresos de actividades ordinarias	1.938.638,24	3.383.524,66	-1.444.886,42	-42,70%
Total ingresos de actividades ordinarias	**1.938.638,24**	**3.383.524,66**	**-1.444.886,42**	**-42,70%**
(-) Costo de Venta	1.297.634,27	2.128.350,58	-830.716,31	-39,03%
(-) Total Costo de Venta	**1.297.634,27**	**2.128.350,58**	**-830.716,31**	**-39,03%**
Utilidad Bruta	**641.003,97**	**1.255.174,08**	**-614.170,11**	**-48,93%**
(-) Gastos Administrativos	358.585,12	448.545,81	-89.960,69	-20,06%
(-) Gastos de Ventas	156.626,51	130.984,85	25.641,66	19,58%
Total Gastos Operación	**515.211,63**	**579.530,66**	**-64.319,03**	**-11,10%**
Utilidad Operacional (EBIT)	**125.792,34**	**675.643,42**	**-549.851,08**	**-81,38%**
(-) Gasto Financiero Neto	80.283,80	68.567,12	11.716,68	17,09%
Ganancia (Pérdida) antes de Part. e Imp.	**45.508,54**	**607.076,30**	**-561.567,76**	**-92,50%**
(-) 15% Participación Trabajadores	6.826,28	91.061,45	-84.235,16	-92,50%
(-) Impuesto a la Renta Corriente	9.670,56	129.003,71	-119.333,15	-92,50%
Ganancia (Pérdida) Neta	**29.011,69**	**387.011,14**	**-357.999,45**	**-92,50%**

Fuente: ABAHID S.A. (2020)
Elaborado: Abarca & Hidalgo (2020)

3.5.3.1.1 Análisis horizontal por cuenta contable

Tabla 12
Análisis horizontal Efectivo y equivalentes al efectivo

Denominación: Efectivo y equivalentes al efectivo

Año		Variación	
2020	**2019**	**$**	**%**
126.202,06	302.377,29	-176.175,23	-58,26%

Fuente: ABAHID S.A. (2020)
Elaborado: Abarca & Hidalgo (2020)

La reducción del rubro de Efectivo y equivalente al efectivo se debe principalmente a pagos efectuados a proveedores con relación a facturas que se mantenían pendientes de pago desde periodos anteriores, así como facturas del año 2020.

Tabla 13
Análisis horizontal Cuentas documentos por cobrar clientes

Denominación: Cuentas y documentos por cobrar clientes

Año		Variación	
2020	**2019**	**$**	**%**
967.626,00	2.330.862,35	-1.363.236,35	-58,49%

Fuente: ABAHID S.A. (2020)
Elaborado: Abarca & Hidalgo (2020)

La disminución en el importe de cuentas y documentos por cobrar clientes se originó producto de la gestión de cobro a clientes en relación con saldos que se mantenían pendientes de cobro, mismos que provenían de años anteriores.

Tabla 14
Análisis horizontal Activo fijo

Denominación: Activo fijo al costo

Año		Variación	
2020	**2019**	**$**	**%**
770.755,89	650.543,56	120.212,33	18,48%

Fuente: ABAHID S.A. (2020)
Elaborado: Abarca & Hidalgo (2020)

El incremento en el rubro de activo fijo corresponde a compras (adiciones) que la compañía efectuó durante el año 2020, para propósitos de la operatividad del negocio.

Tabla 15
Análisis horizontal Activos intangibles

Denominación: Activos intangibles

Año		Variación	
2020	**2019**	**$**	**%**
52.066,01	151.639,63	-99.573,62	-65,66%

Fuente: ABAHID S.A. (2020)
Elaborado: Abarca & Hidalgo (2020)

La cuenta de activos intangibles presentó una disminución considerable en el año 2020, debido a bajas en razón que dicho rubro incluía elementos que no reunían las condiciones necesarias para ser consideradas como un activo intangible.

Tabla 16
Análisis horizontal Obligaciones financieras por pagar

Denominación: Obligaciones financieras por pagar

Año		Variación	
2020	**2019**	**$**	**%**
0,00	900.000,00	-900.000,00	-100%

Fuente: ABAHID S.A. (2020)
Elaborado: Abarca & Hidalgo (2020)

La disminución total del importe de las obligaciones financieras por pagar corresponde a la liquidación de préstamos, relacionados a la operatividad de la actividad del negocio, que se habían adquirido en el periodo anterior con instituciones financieras locales.

La compañía decidió cancelar las obligaciones anteriormente mencionadas, en virtud que contaba con los fondos necesarios provenientes de la cobranza a clientes por facturación del periodo actual, así como de periodos anteriores.

Tabla 17
Análisis horizontal Proveedores

Denominación: Proveedores

Año		Variación	
2020	**2019**	**$**	**%**
228.096,69	281.494,48	-53.397,79	-18,97%

Fuente: ABAHID S.A. (2020)
Elaborado: Abarca & Hidalgo (2020)

La reducción del saldo por pagar a proveedores se debe principalmente a pagos de facturas de años anteriores que se mantenían pendientes de cancelar debido por la falta de fondos que existe en la compañía.

Tabla 18
Gastos acumulados por pagar

Denominación: Gastos acumulados por pagar

Año		Variación	
2020	**2019**	**$**	**%**
206.309,16	132.995,16	73.314,00	55,13%

Fuente: ABAHID S.A. (2020)
Elaborado: Abarca & Hidalgo (2020)

El incremento de los gastos acumulados por pagar corresponde a sueldos y salarios, beneficios sociales y provisiones del periodo que a la fecha se mantienen pendientes de pago.

Tabla 19
Análisis horizontal Otros pasivos corrientes

Denominación: Otros pasivos corrientes

Año		Variación	
2020	**2019**	**$**	**%**
83.006,09	735.441,63	-652.435,54	-88,71%

Fuente: ABAHID S.A. (2020)
Elaborado: Abarca & Hidalgo (2020)

La cuenta de otros pasivos corrientes tuvo una disminución considerable al cierre del año 2020, misma que tiene relación con pagos efectuados a compañías relacionadas por préstamos de años anteriores, de igual manera dentro de este rubro se encuentran incluidos pagos realizados a terceros por arrendamientos y otros servicios, así como el desembolso de impuestos que la compañía mantenía pendiente de pagar.

Tabla 20
Análisis horizontal Ingresos por actividades ordinarias

Denominación: Ingresos por actividades ordinarias

Año		Variación	
2020	**2019**	**$**	**%**
1.938.638,24	3.383.524,66	-1.444.886,42	-42,70%

Fuente: ABAHID S.A. (2020)
Elaborado: Abarca & Hidalgo (2020)

Para el 2020 se presentó una disminución para el rubro de los ingresos, estas cifras tuvieron afectación por diversos motivos y existe un factor común entre los mismos, la pandemia decretada por la OMS en el año en mención forzó a que el ritmo de ventas y cumplimiento de las obligaciones por contrato tengan un decrecimiento.

Tabla 21
Análisis horizontal Costos

Denominación: Costos

Año		Variación	
2020	**2019**	**$**	**%**
1.297.634,27	2.128.350,58	-830.716,31	-39,03%

Fuente: ABAHID S.A. (2020)
Elaborado: Abarca & Hidalgo (2020)

La reducción de los costos variables es producto de la disminución de las ventas, producto de las paralizaciones que sufrió el sector inmobiliario-constructor durante el estado de excepción lo cual provocó la suspensión temporal de los procesos que involucren el avance de las obras en curso, así como las actividades relacionadas a los mismos.

Tabla 22
Análisis horizontal Gastos de ventas

Denominación: Gastos de ventas

Año		Variación	
2020	**2019**	**$**	**%**
156.626,51	130.984,85	25.641,66	19,58%

Fuente: ABAHID S.A. (2020)
Elaborado: Abarca & Hidalgo (2020)

La baja que se refleja en los gastos de ventas guarda relación con lo mencionado en los párrafos anteriores, la detención de las actividades producto del COVID-19 provocó en que se incurrieran en más gastos para incentivar las ventas en comparación al año anterior.

3.5.3.2 Análisis vertical de los Estados Financieros de ABAHID S.A.

Así como el análisis horizontal el presente razonamiento tiene como objetivo determinar el peso porcentual de cada cuenta en relación a los activos, pasivos, patrimonios o cuentas de resultados. Para este análisis se procedió a tomar las partidas principales de cada división.

Tabla 23
Análisis vertical Estado de Situación Financiera ABAHID S.A.

ABAHID S.A.
Estado de situación financiera
Al 31 de Diciembre del 2019 - 2020
Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América

Detalle	2020	%	2019	%
Activos				
Activo Corriente				
Efectivo y equivalentes al efectivo	126.202,06	6,58%	302.377,29	8,69%
Cuentas y documentos por cobrar clientes	967.626,00	50,45%	2.330.862,35	66,98%
Otras cuentas por cobrar	0,00	0,00%	40.561,96	1,17%
Gastos pagados por anticipado	1.548,44	0,08%	2.985,59	0,09%
Otros activos corrientes	36.826,94	1,92%	28.633,62	0,82%
Total Activo Corriente	**1.132.203,43**		**2.705.420,81**	
Activo no corriente				
Activo fijo al costo	770.755,89	40,19%	650.543,56	18,69%
Depreciación acumulada	-37.122,27	-1,94%	-27.586,76	-0,79%
Deterioro acumulado	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Activos intangibles	52.066,01	2,71%	151.639,63	4,36%
Total activo no corriente	**785.699,63**		**774.596,43**	
Total de activo	**1.917.903,06**	**100%**	**3.480.017,24**	**100%**
Pasivo y Patrimonio				
Pasivo Corriente				
Obligaciones financieras por pagar	0,00	0,00%	900.000,00	25,86%
Porción corriente deuda a largo plazo	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Proveedores	228.096,69	11,89%	281.494,48	8,09%
Gastos acumulados por pagar	206.309,16	10,76%	132.995,16	3,82%
Otros pasivos corrientes	83.006,09	4,33%	735.441,63	21,13%
Total Pasivo Corriente	**517.411,94**		**2.049.931,27**	
Pasivo no Corriente				
Provisiones a empleados	140.468,72	7,32%	166.799,23	4,79%
Otros pasivos no corrientes	0,00	0,00%	32.276,03	0,93%
Total Pasivo no Corriente	**140.468,72**		**199.075,26**	
Patrimonio				
Capital Social	517.500,00	26,98%	517.500,00	14,87%
Aportes para futuras capitalizaciones	55.231,13	2,88%	55.231,13	1,59%
Reservas	8.029,82	0,42%	8.029,82	0,23%
Superavit	43.438,42	2,26%	43.438,42	1,25%
Resultados acumulados	606.811,34	31,64%	219.800,20	6,32%
Resultados del ejercicio	29.011,69	1,51%	387.011,14	11,12%
Total Patrimonio	**1.260.022,40**		**1.231.010,71**	
Total Pasivo y Patrimonio	**1.917.903,06**	**100%**	**3.480.017,24**	**100%**

Fuente: ABAHID S.A. (2020)
Elaborado: Abarca & Hidalgo (2020)

Tabla 24
Análisis vertical Estado de Resultado Integral ABAHID S.A.

ABAHID S.A.
Estado de resultado integral
Al 31 de Diciembre del 2019 - 2020
Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América

Detalle	2020	%	2019	%
Ingresos de actividades ordinarias	1.938.638,24	100,00%	3.383.524,66	100,00%
Total ingresos de actividades ordinarias	**1.938.638,24**	**100,00%**	**3.383.524,66**	**100,00%**
(-) Costo de Venta	1.297.634,27	66,94%	2.128.350,58	62,90%
(-) Total Costo de Venta	**1.297.634,27**		**2.128.350,58**	
Utilidad Bruta	**641.003,97**		**1.255.174,08**	
(-) Gastos Administrativos	358.585,12	18,50%	448.545,81	13,26%
(-) Gastos de Ventas	156.626,51	8,08%	130.984,85	3,87%
Total Gastos Operación	**515.211,63**		**579.530,66**	
Utilidad Operacional (EBIT)	**125.792,34**		**675.643,42**	
(-) Gasto Financiero Neto	80.283,80	4,14%	68.567,12	2,03%
Ganancia (Pérdida) antes de Part. e Imp.	**45.508,54**		**607.076,30**	
(-) 15% Participación Trabajadores	6.826,28	0,35%	91.061,45	2,69%
(-) Impuesto a la Renta Corriente	9.670,56	0,50%	129.003,71	3,81%
Ganancia (Pérdida) Neta	**29.011,69**	1,50%	**387.011,14**	11,44%

Fuente: ABAHID S.A. (2020)
Elaborado: Abarca & Hidalgo (2020)

3.5.3.2.1 Análisis vertical por cuenta contable

Tabla 25
Análisis vertical Cuentas y documentos por cobrar

Cuentas y documentos por cobrar clientes		
Año	**Rubro**	**Representación**
2020	967.626,00	44,95%
2019	2.330.862,35	62,63%

Fuente: ABAHID S.A. (2020)
Elaborado: Abarca & Hidalgo (2020)

Dentro del grupo de cuentas del activo, la partida de cuentas y documentos por cobrar tienen el mayor peso dentro de la división contable, esto se debe a que por el giro del negocio la mayoría de los clientes cuenten con planes de pago, haciendo que la cartera por cobrar incremente y tenga mayor relevancia en los activos.

Tabla 26
Análisis vertical Obligaciones financieras por pagar

Obligaciones financieras por pagar		
Año	**Rubro**	**Representación**
2020	0,00	0,00%
2019	900.000,00	25,86%

Fuente: ABAHID S.A. (2020)
Elaborado: Abarca & Hidalgo (2020))

Dentro del grupo de los pasivos, para el año 2019 las obligaciones financieras representaron un mayor peso en cifras, esto debido a que se incurrieron en préstamos para el crecimiento y aportación económica del giro del negocio.

Tabla 27
Análisis vertical Costos de ventas

Costos de ventas		
Año	**Rubro**	**Representación**
2020	1.297.634,27	66,94%
2019	2.128.350,58	62,90%

Fuente: ABAHID S.A. (2020)
Elaborado: Abarca & Hidalgo (2020)

Para los resultados de la compañía, la cuenta de costos de ventas es la que más representación tiene sobre los ingresos, esto en razón de que las actividades que tiene la compañía incurren en costos por desarrollo de obras, compra de materiales, entre otros factores que inciden sobre los ingresos por ventas.

3.5.3.3 Análisis indicadores financieros

A continuación, para efectos de la presente investigación, se procedió a evaluar los indicadores financieros correspondientes al 2019 y 2020.

Como se pudo apreciar, en las tablas 28 y 29, se mostró que la compañía para el año 2019 contó con 0,15 ctvs. disponibles para cada unidad del pasivo corriente, de la misma forma para el año 2020 la disponibilidad fue de 0,24 ctvs.

Esto quiere decir que la compañía ABAHID S.A. no contaba con el efectivo para cumplir con las obligaciones corrientes que correspondían para cada uno de los años de estudio.

Tabla 28
Indicador de liquidez año 2019

Año 2019		
Efectivo / Pasivo Corriente	302.377,29 / 2.049.931,27	0,15

Fuente: ABAHID S.A. (2020)
Elaborado: Abarca & Hidalgo (2020)

Tabla 29
Indicador de liquidez año 2019

Año 2020		
Efectivo / Pasivo Corriente	126.202,06 / 517.411,94	0,24

Fuente: ABAHID S.A. (2020)
Elaborado: Abarca & Hidalgo (2020)

3.5.4 Análisis de los flujos de caja

Dentro del presente trabajo de investigación, se procedió a considerar la información financiera reflejada en los flujos de caja de la compañía ABAHID S.A. del año 2020 y 2019.

La revisión y análisis de los flujos de caja evidenciaron que la información reflejada en los mismos tuvo datos no razonables dentro de los periodos mensuales de cada año en estudio.

Tabla 30

Flujo de caja 2019 de ABAHID S.A.

Periodo: Martes, 01 de Enero de 2019 a Martes, 31 de Diciembre de 2019

	2019												
	ENE	**FEB**	**MAR**	**ABR**	**MAY**	**JUN**	**JUL**	**AGO**	**SEP**	**OCT**	**NOV**	**DIC**	**TOTAL**
SALDO INICIAL	64.582,40	75.399,69	88.860,74	53.017,90	33.989,18	39.101,65	94.945,78	39.121,12	125.793,58	99.149,13	901.817,93	46.670,02	1.662.449,12
INGRESOS													
Depósito a Bancos													
Por Cobranza a Clientes	1.681,09	0,00	0,00	0,00	0,00	3.600,00	2.440,00	0,00	0,00	0,00	167,64	58,05	7.946,78
Notas de Crédito Bancarias													
Transferencia por Pago de Clientes	164.470,90	152.927,02	149.433,29	146.598,76	122.173,88	103.867,96	143.115,65	37.472,90	196.826,26	121.909,34	976.246,32	419.902,62	2.734.944,90
TOTAL INGRESOS	**166.151,99**	**152.927,02**	**149.433,29**	**146.598,76**	**122.173,88**	**107.467,96**	**145.555,65**	**37.472,90**	**196.826,26**	**121.909,34**	**976.413,96**	**419.960,67**	**2.742.891,68**
EGRESOS OPERACIONALES													
Gastos administrativos	269.174,83	90.265,81	105.591,65	118.066,94	81.425,59	414.579,77	114.217,95	292.995,98	129.668,16	154.226,75	163.127,75	602.371,44	**2.535.712,62**
Gastos de ventas	48.823,21	55.408,92	41.805,62	40.531,53	44.413,24	415.681,50	128.737,21	54.076,69	52.689,03	48.564,11	35.496,09	37.346,87	**1.003.574,02**
TOTAL EGRESOS OPERACIONALES	**317.998,04**	**145.674,73**	**147.397,27**	**158.598,47**	**125.838,83**	**830.261,27**	**242.955,16**	**347.072,67**	**182.357,19**	**202.790,86**	**198.623,84**	**639.718,31**	**3.539.286,64**
SALDO OPERACIONAL	**-87.263,65**	**82.651,98**	**90.896,76**	**41.018,19**	**30.324,23**	**-683.691,66**	**-2.453,73**	**-270.478,65**	**140.262,65**	**18.267,61**	**1.679.608,05**	**-173.087,62**	**866.054,16**
OBLIGACIONES FINANCIERAS													
Notas de Crédito Bancarias													
Ingreso por Préstamo Bco Bolivariano	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	800.000,00	0,00	400.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.200.000,00
Ingreso por Préstamo Produbanco	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	499.152,78	499.152,78
Ingreso por Transferencia entre Ctas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.233,24	0,00	0,00	7.233,24
Por ajustes varios	162.749,18	7.090,77	1.014,73	0,00	40.843,03	109,69	71.483,52	24.313,25	2.000,00	9,50	82.096,01	1.008,83	392.718,51
Provisión Depósito Clientes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	909.241,88	0,00	0,00	909.241,88
Notas de Débito Bancarias													
Canc.Provisión Depósitos Clientes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-862.241,88	0,00	-862.241,88
Egreso por Transferencia entre Ctas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-7.233,24	0,00	0,00	-7.233,24
Impuesto Salida de Divisas	0,00	-283,40	-340,95	-46,65	-624,25	-30,10	0,00	0,00	-11,30	-33,75	0,00	0,00	-1.370,40
Impuesto Solca	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.000,00	0,00	-500,00	-677,78	0,00	-338,89	0,00	-2.516,67
Nota de debito ajustes varios	-85,84	-147,44	-8.328,24	-166,40	-108,17	-138,71	-81,25	-107,54	-172,00	-106,74	-167,36	-80,23	-9.689,92
Pago de Impuestos SRI	0,00	-451,17	-30.224,40	-6.815,96	-31.333,19	-20.303,44	-29.827,42	-27.433,48	-25.819,11	-25.560,57	-32.602,58	-25.116,47	-255.487,79
Pago Intereses Préstamo Bco Bolivariano	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-16.433,33	0,00	-19.683,33	0,00	-36.116,66
Pago Préstamo Bco Bolivariano	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-800.000,00	0,00	-800.000,00
TOTAL OBLIGACIONES FINANCIER	**162.663,34**	**6.208,76**	**-37.878,86**	**-7.029,01**	**8.777,42**	**778.637,44**	**41.574,85**	**396.272,23**	**-41.113,52**	**883.550,32**	**-1.632.938,03**	**474.964,91**	**1.033.689,85**
Flujo de Caja Activ. Operación y Financiamiento	**75.399,69**	**88.860,74**	**53.017,90**	**33.989,18**	**39.101,65**	**94.945,78**	**39.121,12**	**125.793,58**	**99.149,13**	**901.817,93**	**46.670,02**	**301.877,29**	**1.899.744,01**
Flujo de Caja Neto	**75.399,69**	**88.860,74**	**53.017,90**	**33.989,18**	**39.101,65**	**94.945,78**	**39.121,12**	**125.793,58**	**99.149,13**	**901.817,93**	**46.670,02**	**301.877,29**	**1.899.744,01**
Saldo según Bancos	75.399,69	88.860,74	53.017,90	33.989,18	39.101,65	94.945,78	39.121,12	125.793,58	99.149,13	901.817,93	46.670,02	301.877,29	1.899.744,01

Fuente: ABAHID S.A. (2020)

Tabla 31
Flujo de caja 2020 de ABAHID S.A.

Periodo: Miércoles, 01 de Enero de 2020 a Jueves, 31 de Diciembre de 2020

	2020												
	ENE	**FEB**	**MAR**	**ABR**	**MAY**	**JUN**	**JUL**	**AGO**	**SEP**	**OCT**	**NOV**	**DIC**	**TOTAL**
SALDO INICIAL	301.877,29	180.864,45	148.476,56	123.155,96	79.721,76	39.586,36	65.277,03	57.459,28	75.749,02	10.044,39	18.934,56	180.414,57	1.281.561,23
INGRESOS													
Depósito a Bancos													
Por Cobranza a Clientes	0,00	0,00	84,65	0,00	0,00	39,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	124,20
Notas de Crédito Bancarias													
Transferencia por Pago de Clientes	138.278,29	97.638,04	101.072,96	135.200,83	79.558,36	143.761,27	79.998,00	620.381,77	80.807,14	1.476.621,27	394.397,25	182.554,37	3.530.269,55
TOTAL INGRESOS	**138.278,29**	**97.638,04**	**101.157,61**	**135.200,83**	**79.558,36**	**143.800,82**	**79.998,00**	**620.381,77**	**80.807,14**	**1.476.621,27**	**394.397,25**	**182.554,37**	**3.530.393,75**
EGRESOS OPERACIONALES													
Gastos administrativos	167.395,70	95.298,00	99.277,10	154.411,72	79.109,71	88.435,44	72.707,95	153.414,99	109.073,38	514.050,78	199.261,17	215.892,36	**1.948.328,30**
Gastos de ventas	37.060,91	13.445,88	21.154,15	9.786,81	13.221,71	17.043,38	6.920,77	38.108,52	10.397,88	27.333,45	27.201,27	11.858,98	**233.533,71**
TOTAL EGRESOS OPERACIONALES	**204.456,61**	**108.743,88**	**120.431,25**	**164.198,53**	**92.331,42**	**105.478,82**	**79.628,72**	**191.523,51**	**119.471,26**	**541.384,23**	**226.462,44**	**227.751,34**	**1.645.022,36**
SALDO OPERACIONAL	**235.698,97**	**169.758,61**	**129.202,92**	**94.158,26**	**66.948,70**	**77.908,36**	**65.646,31**	**486.317,54**	**37.084,90**	**945.281,43**	**186.869,37**	**135.217,60**	**3.166.932,62**
OBLIGACIONES FINANCIERAS													
Notas de Crédito Bancarias													
Ingreso por Préstamo Produbanco	400.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	400.000,00
Por ajustes varios	2.360,73	3.638,00	0,00	20.577,75	5.565,52	3.397,00	6.398,17	1.896,31	1.889,52	2.859,66	1.527,39	2.352,14	52.462,19
Notas de Débito Bancarias													
Impuesto Salida de Divisas	-527,90	-130,90	0,00	0,00	-34,50	-50,43	-17,78	-32,20	0,00	-16,10	-45,20	-16,10	-871,11
Impuesto Solca	-500,00	0,00	0,00	0,00	-833,33	0,00	0,00	-677,78	-833,33	0,00	0,00	0,00	-2.844,44
Nota de debito ajustes varios	-356,83	-1.746,23	-55,81	-10.732,52	-570,83	-1.630,03	-63,89	-400.143,51	-2.865,02	-92,38	-57,55	-68,46	-418.383,06
Pago de Impuestos SRI	-49.825,74	-23.042,92	-5.991,15	-24.281,73	-17.986,42	-14.347,87	-14.503,53	-725,79	-10.148,35	-16.882,47	-7.879,44	-11.783,12	-197.398,53
Pago Intereses Préstamo Bco Bolivariano	-5.984,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-10.885,55	0,00	-6.372,00	0,00	0,00	-23.242,33
Pago Intereses Préstamo Produbanco	0,00	0,00	0,00	0,00	-13.979,17	0,00	0,00	0,00	-15.083,33	-5.843,58	0,00	0,00	-34.906,08
Pago Préstamo Bco Bolivariano	-400.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-400.000,00	0,00	0,00	-800.000,00
Pago Préstamo Produbanco	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-500.000,00	0,00	0,00	-500.000,00
TOTAL OBLIGACIONES FINANCIER	**-54.834,52**	**-21.282,05**	**-6.046,96**	**-14.436,50**	**-27.838,73**	**-12.631,33**	**-8.187,03**	**-410.568,52**	**-27.040,51**	**-926.346,87**	**-6.454,80**	**-9.515,54**	**-1.525.183,36**
Flujo de Caja Activ. Operación y Financiamiento	**180.864,45**	**148.476,56**	**123.155,96**	**79.721,76**	**39.109,97**	**65.277,03**	**57.459,28**	**75.749,02**	**10.044,39**	**18.934,56**	**180.414,57**	**125.702,06**	**1.641.749,26**
Flujo de Caja Neto	**180.864,45**	**148.476,56**	**123.155,96**	**79.721,76**	**39.109,97**	**65.277,03**	**57.459,28**	**75.749,02**	**10.044,39**	**18.934,56**	**180.414,57**	**125.702,06**	**1.641.749,26**
Saldo según Bancos	180.864,45	148.476,56	123.155,96	79.721,76	39.586,36	65.277,03	57.459,28	75.749,02	10.044,39	18.934,56	180.414,57	125.702,06	1.105.386,00

Fuente: ABAHID S.A. (2020)

CAPÍTULO VI
INFORME FINAL

ABAHID S.A.	**ABARCA E HIDALGO SOCIEDAD ANÓNIMA**
	Informe 1 - Exposición de los hechos

4.1 Cantidad de bienes inmuebles reportados - Exposición de los hechos

En la compañía ABAHID S.A. se detectó que parte de los ingresos registrados en el año 2020 y 2019 no cumplieron con lo establecido en la NIIF 15 párrafo 31 donde se menciona la satisfacción de las obligaciones de desempeño:

> Una entidad reconocerá los ingresos de actividades ordinarias cuando (o a medida que) satisfaga una obligación de desempeño mediante la transferencia de los bienes o servicios comprometidos (es decir, uno o varios activos) al cliente. Un activo se transfiere cuando (o a medida que) el cliente obtiene el control de ese activo. (IFRS Foundation, 2018, p.6)

A continuación, se presentan los números de bienes que se registraron y reportaron como cumplimiento de la obligación de desempeño tanto para el año 2020 y 2019.

Tabla 32
Cantidad de bienes inmuebles reportados como entregados

Bienes inmuebles registrados	
2020	**2019**
33	49

Fuente: Información otorgada por ABAHID S.A.

De acuerdo con el análisis de las entrevistas realizadas al personal de la compañía y la revisión documental de la información financiera, se detectó que existían bienes reportados sin haber cumplido con la satisfacción de las obligaciones de desempeño en el periodo de registro.

Por lo tanto, la siguiente información en las tablas 33 y 34 desglosan la cantidad de inmuebles que corresponden al cumplimiento de lo establecido en la norma.

Tabla 33
Cantidad de inmuebles entregados y pendientes por entregar año 2019

Año 2019	
Bienes entregados	**Bienes pendientes por entregar**
36	13

Fuente: Información otorgada por ABAHID S.A.

La cantidad de bienes pendientes por entregar fueron detectados porque existían 13 actas provisionales de entrega en el año 2019, las cuales no aseguran la transferencia y control total del activo, con las mencionadas actas los clientes solo pueden realizar ciertos tramites por adelantado hasta recibir el acta de entrega oficial del bien inmueble.

Tabla 34
Cantidad de inmuebles entregados y pendientes por entregar año 2020

Año 2020	
Bienes entregados	**Bienes pendientes por entregar**
22	11

Fuente: Información otorgada por ABAHID S.A.

En el caso del año 2020, se encontraron 11 actas provisionales de las 33 actas de entrega que consta en el archivo de la compañía.

4.2 Cantidad de bienes inmuebles reportados - Análisis de lo actuado

Para los años de investigación, 2020 y 2019, la compañía ABAHID S.A. reportó como bienes transferidos al(los) cliente(s) la cantidad de 33 y 49 respectivamente.

Una vez realizado el levantamiento de información se detectó que se reportaron un mayor número de bienes transferidos al cliente de lo que realmente fueron, es decir, se registró un 33,33% más en el año 2020 y 26,53% en el año 2019 como se muestra en la tabla 35.

Tabla 35
Porcentaje equivalente a bienes no transferidos en el año 2020 y 2019

N° de bienes reportados y no transferidos			
Año	**Reportados**	**No transferidos**	**%**
2020	33	11	33,33%
2019	49	13	26,53%

Fuente: Información otorgada por ABAHID S.A.

La variación porcentual del año 2020, que en este caso se muestra el 33,33%, es considerado de la representación de los 11 bienes inmuebles que no fueron transferidos al cliente en el año correspondiente sobre los 33 que fueron reportados en dicho año.

De la misma forma, para el año 2019 existe una diferencia del 26,53%, representación porcentual equivalente a los 13 bienes no transferidos en el cierre de ese año sobre los 49 que se reportaron para el periodo en mención.

Este escenario se muestra debido a que la compañía presenta sus cifras a un directorio general y accionistas, que como estrategia de presentación de información financiera, el gerente de la empresa basa su decisión de mostrar datos financieros no razonables por cumplimiento ante un presupuesto de 45 bienes facturados anualmente, el cual puede variar y/o ser modificado acorde a las situaciones que se presenten en el periodo real.

4.3 Comparación de bienes reportados vs. bienes que debieron reportarse - Exposición de los hechos

Como bien lo indica la norma, la obligación de desempeño se satisface una vez que el(los) bien(es) o activo(s) es(son) transferido(s) al cliente.

De acuerdo con la información presentada por la compañía ABAHID S.A., la tabla 36 muestra la comparación y variación entre el presupuesto anual de bienes, aprobado por el directorio general, en relación al número reportado y facturado de activos en los años de estudio.

Tabla 36
Número de bienes presupuestados vs. bienes reportados en el año 2020 y 2019

N° de bienes presupuestados vs. reportados			
Año	**Presupuesto**	**Reportados**	**%**
2020	45	33	73,33%
2019	45	49	108,89%

Fuente: Información otorgada por ABAHID S.A.

Como se puede apreciar, para efectos de mostrar y exponer las cifras de la compañía ante los socios, existe una variabilidad para verificar si se cumplió con el presupuesto establecido.

En el año 2020 se presenta un 73,33% de variación porcentual, esta proporción es calculada en base al reporte de bienes (33) en comparación con el cumplimiento del presupuesto, siendo así una disminución de la meta propuesta.

Para el caso del año 2019, el porcentaje del 108,89% corresponde a la superación de la cantidad presupuesta, mostrando los bienes facturados para ese año (49).

A continuación, en la presente exposición de los hechos, en la tabla 37 se muestra el comportamiento, entre la cantidad de bienes presupuestados vs los bienes transferidos, esto con el fin de demostrar la variación porcentual si la información presentada hubiese sido la correspondiente en cada uno de los periodos conforme a lo

que indica la norma y se establece dentro de los contratos con los clientes que cuenta la compañía.

Tabla 37
Número de bienes presupuestados vs. bienes transferidos en el año 2020 y 2019

N° de bienes presupuestados vs. transferidos			
Año	**Presupuesto**	**Transferidos**	**%**
2020	45	22	48,89%
2019	45	36	80,00%

Fuente: Información otorgada por ABAHID S.A.

Conforme a lo expresado en la tabla anterior, el escenario presentado en la tabla 37 proyecta una diferente perspectiva de variación porcentual referente a la cantidad de bienes presupuestados, la información basada en las normas internacionales y presentadas al directorio debieron ser:

- El 48,89% que se refleja en el año 2020, está calculado en base a los bienes que cumplieron con los parámetros del contrato.
- El 80% es cumplimiento real para el año 2019, siendo este una cantidad que debió reportarse mostrando que no se alcanzó con el objetivo inicial.

4.4 Comparación de bienes reportados vs. bienes que debieron reportarse - Análisis de lo actuado

La compañía ABAHID S.A. presenta una información no conforme con lo que se encuentra establecido en la NIIF 15, esto se debe a que la compañía presenta la información financiera ante una directiva corporativa, la misma exige llegar a un presupuesto anual en relación al número de bienes facturados, lo que significa que la facturación y registro del ingreso por actividades ordinarias se realizaría una vez que el cliente haya cumplido con el pago total del precio establecido dentro del contrato.

En la actualidad la compañía no registra las facturas de los bienes inmuebles cuando transfieren el activo, este proceso se realiza al momento que el cliente ha cancelado anticipadamente el 40% del precio pactado en el contrato mientras que las condiciones y/u obligaciones entre las partes indica que una vez recibida la totalidad del precio pactado por parte del cliente, este deberá recibir el bien inmueble una vez corroborada el pago total del saldo.

Dentro de los escenarios expuestos se pueden evidenciar lo siguiente:

Tabla 38
Representación porcentual entre bienes reportados y transferidos

Representación porcentual			
Año	**Presupuesto vs. Reportados**	**Presupuesto vs. Transferidos**	**Diferencia porcentual**
2020	73,33%	48,89%	24,44%
2019	108,89%	80,00%	28,89%

Fuente: Información otorgada por ABAHID S.A.

En la tabla 38 se puede observar que existe una diferencia entre los porcentajes expuestos correspondientes a las tablas 36 y 37 del presente informe.

Esto haciendo mención que la variación se debe a la comparación de los bienes que fueron reportados, registrados en los resultados de la compañía y no transferidos en los años 2020 y 2019 con los bienes que realmente cumplieron con las condiciones de los contratos y que los clientes hayan podido tomar control total del activo.

Es decir, lo manifestado muestra que ABAHID S.A. no solo presenta una información que no cumple con las condiciones de contrato al directorio general, sino que a su vez exhibe datos financieros no razonables.

4.5 Afectación en los resultados de la compañía ABAHID S.A. bajo Normas Internacionales - Exposición de los hechos

Los saldos presentados en la información financiera de la compañía ABAHID S.A. (Estado de Resultados) para una presentación razonable, se debe incorporar ajustes o regularizaciones entorno a la realidad económica-financiera (cumplimiento de contratos) alineados a la Norma Internacional de Información Financiera 15 (Ingreso por actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes).

Dentro de la presente investigación se procedió a ver el desglose de la cuenta de "Ingresos por actividades ordinarias", de la cual se pudo detectar que como cuenta auxiliar dentro de la misma, existen ingresos por penalidades tanto para el año 2020 como 2019, tal como se muestra a continuación en la tabla 39.

Tabla 39
Cuentas auxiliares de ingresos por actividades ordinarias

Detalle	Año 2020	Año 2019
Ingresos por ventas	1.848.347,43	3.291.199,66
Ingresos por penalidades	106.400,00	92.325,00

Fuente: Información otorgada por ABAHID S.A.

Como se detalla en la tabla 39, el rubro de ingresos por ventas corresponde a los activos que se transfirieron a los clientes, mientras que los ingresos por penalidades representan valores de aquellos clientes que desistieron de la continuidad de los contratos.

Acorde al levantamiento de información de la compañía ABAHID S.A. y lo descrito en el informe 1 y 2, existieron bienes inmuebles que no estuvieron conforme con lo estipulado dentro de los contratos con clientes y que a su vez no se satisficieron con las obligaciones de desempeño mediante la transferencia del bien.

Dentro del análisis de lo actuado del presente informe, se presentarán los resultados y las afectaciones de la información financiera del año 2020 y 2019, considerando como principal objetivo de investigación, los ingresos por actividades ordinarias.

4.6 Afectación en los resultados de la compañía ABAHID S.A. bajo Normas Internacionales - Análisis de lo actuado

4.6.1 Ingresos

Para la compañía ABAHID S.A. existe un registro de 33 y 49 unidades habitacionales que se reportaron en el año 2020 y 2019 respectivamente.

Como bien se detalla en las tablas 33 y 34 del informe 1, existieron bienes que no cumplieron con lo establecido en la norma, esto acarrea la no razonabilidad de las cifras presentadas en los Estados Financieros y de la rentabilidad para cada uno de los años de estudio correspondientes.

Es por esta razón que a continuación se muestra la diferencia y una de las principales afectaciones dentro de los resultados presentados por la compañía.

Tabla 40
Ingresos por actividades ordinarias 2019

	AÑO 2019		
Detalle	**Cant**	**Valores**	**%**
Reportados	49	3.291.199,66	100,00%
Transferidos	36	2.418.024,24	73,47%
No transferidos	13	873.175,42	26,53%

Fuente: Información otorgada por ABAHID S.A.

Conforme a lo expuesto en los informes anteriores, una vez identificado la cantidad de bienes que fueron transferidos al cliente y los que se reportaron aún no habiendo sido entregados, se realizó el levantamiento de información de la totalidad de ingresos que representaron los precios pactados de los contratos.

La tabla 40 refleja los valores monetarios totales correspondientes a los bienes inmuebles que se reportaron, que se transfirieron y que no se entregaron en el año 2019.

Para los ingresos reportados en el 2019, los precios pactados dentro de los contratos con los clientes se reflejaron entre un rango de $60.000 a $70.000.

En este caso, los bienes que se entregaron a sus clientes (36) tienen una representación del 73,47% en relación con los que fueron reportados en ese año. Mientras que los 13 no transferidos corresponden al 26,53% como lo expone la tabla 40.

Tabla 41
Ingresos brutos por actividades ordinarias 2020

AÑO 2020			
Detalle	**Cant**	**Valores**	**%**
Reportados	33	1.848.347,43	100,00%
Transferidos	22	1.232.231,62	66,67%
No transferidos	11	616.115,81	33,33%

Fuente: Información otorgada por ABAHID S.A.

Para el año 2020 el escenario que se muestra en la tabla 41 guarda relación con lo expuesto para el año 2019, la diferencia es que para el año en análisis los precios establecidos dentro de los contratos se encontraban en el rango de entre $50.000 a $68.000.

A comparación del año 2019, el reporte, la transferencia y la no entrega de bienes se vio disminuida por la paralización de las actividades de construcción durante el estado de excepción decretado en marzo del 2020.

Es por esa razón que los 22 inmuebles entregados representan monetariamente un 66,67% de los ingresos considerados para el año en mención. Y el 33,33% expresa una variación porcentual que no debió registrarse durante ese periodo.

De esta manera, ante lo detallado e interpretado en las tablas 40 y 41 y como parte de la información entregada por ABAHID S.A., los resultados presentados en relación a los ingresos brutos por actividades ordinarias en los años 2019 y 2020, se visualiza la relevancia porcentual y monetaria del incumplimiento e inadecuada aplicación de lo que se encuentra establecido en las normas internacionales, haciendo referencia a que el registro de sus ingresos deben ser aplicados una vez que se haya transferido el bien, el cliente pueda tomar control del activo y se cumplan con las condiciones u obligaciones descritas y que se haya establecido dentro del acto contractual.

4.6.2 Costos

Así como ABAHID S.A. ha reconocido ingresos en periodos no correspondientes, de la misma forma existen aquellos costos que se incurrieron y que aún no habiendo sido incurridos en su totalidad fueron reconocidos en los resultados de la compañía.

Tabla 42
Costos registrados en el año 2020 y 2019

Detalle	AÑO 2020			AÑO 2019		
	Cant	Valores	%	Cant	Valores	%
Reportados	33	1.297.634,27	100,00%	49	2.128.350,58	100,00%
Transferidos	22	865.089,51	66,67%	36	1.563.686,14	73,47%
No transferidos	11	432.544,76	33,33%	13	564.664,44	26,53%

Fuente: Información otorgada por ABAHID S.A.

Como se observa en la tabla 42, se procedió a detallar e identificar aquellos costos que no debieron haberse reconocido en los años 2020 y 2019.

Para el año 2020, se identificó que los costos de los 11 bienes no transferidos corresponden a $432.544,76; mientras que los 13 activos del año 2019 tienen el registro de sus costos por un valor de $564.664,44.

La representación porcentual para cada uno de los años de estudios es del 33,33% y 26,53% en relación con los costos reportados para el año 2020 y 2019 respectivamente.

Dentro del estado de resultado, los ingresos netos para los años de investigación se ven afectados de la siguiente manera:

Tabla 43
Resumen ingresos y costos año 2019

Resumen Resultados - Año 2019				
Detalle	**Al cierre 2019**	**No transferidos 2019 (-)**	**Bajo aplicación NIIF**	**%**
Ingresos de actividades ordinarias	3.383.524,66	873.175,42	2.510.349,24	74,19%
(-) Costos	2.128.350,58	564.664,44	1.563.686,14	73,47%
Utilidad Bruta	**1.255.174,08**	**308.510,98**	**946.663,10**	**75,42%**

Fuente: Información otorgada por ABAHID S.A.
Elaborado por: Abarca & Hidalgo (2020)

En la tabla 43 se aprecia la incidencia de los ingresos y costos del año 2019. Los valores descritos en la columna de “No transferidos 2019” corresponden a lo detallado y expuesto en las tablas 40 y 41 del presente informe.

El total reflejado de ingresos por el valor de $2.510.349,24 se detalla a continuación en la tabla 44:

Tabla 44
Detalle ingresos bajo aplicación NIIF año 2019

AÑO 2019	
Detalle	**Valores**
Ingresos brutos	2.418.024,24
Penalidades	92.325,00
Ingresos netos	2.510.349,24

Fuente: Información otorgada por ABAHID S.A.
Elaborado por: Abarca & Hidalgo (2020)

Una vez habiendo identificado el incremento y/o reducción de los ingresos brutos para el año 2019, y considerando el registro de los ingresos por penalidad, se procede a validar a cuánto disminuyen y/o aumentan los ingresos netos de la compañía ABAHID S.A. para el periodo mencionado.

Tabla 45
Resumen ingresos y costos año 2020

Resumen Resultados - Año 2020					
Detalle	**Al cierre 2020**	**No transferidos 2019 (+)**	**No transferidos 2020 (-)**	**Bajo aplicación NIIF**	**%**
Ingresos de actividades ordinarias	1.938.638,24	873.175,42	616.115,81	2.195.697,85	113,26%
(-) Costos	1.297.634,27	564.664,44	432.544,76	1.429.753,95	110,18%
Utilidad Bruta	**641.003,97**	**308.510,98**	**183.571,05**	**765.943,90**	**119,49%**

Fuente: Información otorgada por ABAHID S.A.
Elaborado por: Abarca & Hidalgo (2020)

Como se aprecia en la tabla 45, el año 2020 tiene 2 incidencias para los ingresos y costos:

- **Primera incidencia:** Ajuste positivo por aquellos valores monetarios que debieron considerarse para el año 2020 en relación a los bienes reportados y no transferidos en el cierre anual anterior.
- **Segunda incidencia:** Ajuste negativo por el registro de valores que no debieron haberse tomado en consideración para el año 2020 por el incumplimiento con lo pactado con los clientes; es decir, no se transfirieron todos los bienes reportados ni se cancelaron los saldos correspondientes.

El ingreso neto del año en mención, según la aplicación bajo NIIF, se detalla en la siguiente tabla (46) considerando que, así como el año 2019, se presentaron ingresos por penalidades, y a su vez tomando en cuenta el ajuste por las 2 incidencias mencionadas en los párrafos anteriores, el valor bruto referente a los

bienes que se transfirieron en el 2020 como lo muestra la tabla 41 más los ingresos por penalidades ya registrados ascienden de $2.195.697,85.

Tabla 46
Detalle ingresos bajo aplicación NIIF año 2020

AÑO 2020	
Detalle	**Valores**
Ingresos brutos	2.105.407,04
(-) Descuentos	16.109,19
Penalidades	106.400,00
Ingresos netos	2.195.697,85

Fuente: Información otorgada por ABAHID S.A.
Elaborado por: Abarca & Hidalgo (2020)

Ante lo expuesto en las tablas 43 y 45, se observa cuánto es la representación porcentual que inciden en la utilidad bruta para los años 2020 y 2019 una vez habiendo identificado la variabilidad de los ingresos y costos de cada año.

Esto quiere decir que, según lo reflejado en las columnas de aplicación bajo NIIF, la incidencia del 75,42% para el año 2019 corresponde a los valores que debieron reconocerse en dicho periodo. De la misma forma, para el año 2020, la incidencia porcentual es del 119,49% esto debido a las 2 variables ya mencionadas anteriormente donde los ingresos y costos sobrepasan los valores reconocidos en el periodo.

4.7 Incidencia en los ingresos de los flujos de caja de la compañía ABAHID S.A. - Exposición de los hechos

Para efectos del presente trabajo, uno de los problemas principales de la investigación se centra en la falta de flujo para el cumplimiento de las obligaciones con proveedores, entidades externas y personal.

Dentro de los resultados obtenidos con las entrevistas a las áreas relacionadas y anexando la documentación otorgada por la compañía ABAHID S.A., se pudo detectar que de acuerdo con lo establecido dentro de los contratos con clientes y la cláusula de precio y forma de pago, esta última indica lo siguiente

> EL CONTRATANTE deberá pagar a LA CONTRATISTA a título de anticipo, el 40% del valor pactado del presente contrato, este puede ser entregado de manera parcial o completa, …. y el saldo, una vez que las actividades se encuentren terminadas al 100% y debidamente aprobadas antes de la transferencia definitiva del bien.

Con lo expuesto en el párrafo anterior, el pago del saldo del bien inmueble (60%) se ve comprometido a la terminación del mismo y que para efectos del cumplimiento con el contrato, el cliente debe constatar el 100% de la construcción para proceder a finiquitar el saldo del precio pactado inicialmente y a su vez este tendrá 30 días a partir de la notificación de culminación de obra, para proceder con la cancelación de valor.

La compañía ABAHID S.A. se ve obligada a rendir y exponer el comportamiento de las cifras ante un directorio, así mismo cumplir con un presupuesto (revísese el informe 2) de número de bienes facturados al año, los cuales vendrían a ser aquellos que se transfirieron durante el periodo correspondiente.

Ante lo manifestado en los párrafos que anteceden, la compañía asume el riesgo de facturar el bien sin haber sido transferido al cliente ni haber recibido el saldo del precio pactado. Esto acogiéndose a lo que se indica en la cláusula de suspensión establecido dentro del contrato:

Si por algún acontecimiento fuere necesario suspender la ejecución de la construcción, no existirá la terminación del contrato si el avance del bien se encuentra en un porcentaje del (60%) sesenta por ciento, … pudiendo ser reiniciado cuando se modifiquen las causas que obligaron a las partes a tomar la decisión.

4.8 Incidencia en los ingresos de los flujos de caja de la compañía ABAHID S.A. - Análisis de lo actuado

De acuerdo a la exposición de los hechos del presente informe, se manifiesta que una de las primeras incidencias e interrogantes que aparecen al momento de revisar las actas de entregas de los bienes inmuebles que correspondan a su respectivo periodo, es corroborar que se hayan cumplido con todas las obligaciones establecidas dentro del contrato como verificar que se hayan cancelado el saldo del precio pactado de cada uno de los activos.

Es por esta razón que en la tabla 47 y 48, que se presentan a continuación, se podrá observar las comparaciones que se encontraron.

Tabla 47
Ingresos de flujo de caja 2019

Resumen flujo de caja - Año 2019

Detalle	Cierre 2019	Bienes no transferidos 2019 (+)	Flujo	%
Ingresos	2.742.891,68	523.905,25	3.266.796,93	119,10%

Fuente: Información otorgada por ABAHID S.A.
Elaborado por: Abarca & Hidalgo (2020)

En la tabla 47 se muestra que el flujo para el año 2019 debió haber sido de $3.266.796,93, este valor fue determinado porque de los 13 bienes no entregados para ese año, la suma de los saldos del precio de cada activo que debieron haberse recibido, correspondían a $523.905,25, logrando que el flujo hubiese incrementado en un 19,10% lo que realmente se recibió.

Tabla 48
Ingresos de flujo de caja 2020

Resumen flujo de caja - Año 2020					
Detalle	**Cierre 2020**	**Bienes no transferidos 2019 (-)**	**Bienes no transferidos 2020 (+)**	**Flujo**	**%**
Ingresos	3.530.393,75	523.905,25	369.669,49	3.376.157,98	95,63%

Fuente: Información otorgada por ABAHID S.A.
Elaborado por: Abarca & Hidalgo (2020)

Como se observa en la tabla 48, para el año 2020, el total de ingresos para el flujo de la compañía ABAHID S.A. fue de $3.530.393,75 pero para este año en mención se presentan 2 afectaciones a considerar:

- **Primera afectación:** El total correspondiente a $523.905,25 es la proporción del 60% del saldo del precio del grupo de activos, no entregados en el año 2019, que debió haberse recibido en ese año para proceder a transferir los bienes a sus clientes como registrar la totalidad del bien.
- **Segunda afectación:** La cantidad monetaria de $369.669,49 representa la suma del saldo del precio de los bienes que no fueron entregados en el 2020 y que al encontrarse reportados, se debería corroborar el ingreso para ese año como parte del cumplimiento del contrato.

Es por eso, que de acuerdo a las 2 incidencias expuestas en los literales que anteceden, se observa que el 95,63% es la representación que corresponde al año 2020.

Ante lo expuesto en los informes anteriores, se procede a mostrar la incidencia y la afectación tanto para el año 2019 como para el 2020, tal como se observa en las siguientes tablas:

Tabla 49
Resumen de Estado de Resultado año 2019

Resumen Resultados - Año 2019

Detalle	Al cierre 2019	No transferidos 2019 (-)	Bajo aplicación NIIF	%
Ingresos de actividades ordinarias	3.383.524,66	873.175,42	2.510.349,24	74,19%
(-) Costos	2.128.350,58	564.664,44	1.563.686,14	73,47%
Utilidad Bruta	**1.255.174,08**	**308.510,98**	**946.663,10**	**75,42%**
(-) Gastos operacionales	579.530,66	0,00	579.530,66	
(-) Gastos financieros	68.567,12	0,00	68.567,12	
Ganancia (Pérdida) antes de Part. e Imp.	**607.076,30**	**308.510,98**	**298.565,32**	
(-) 15% Participación Trabajadores	91.061,45	46.276,65	44.784,80	
(-) Impuesto a la Renta	129.003,71	65.558,58	63.445,13	
Ganancia (Pérdida) Neta	**387.011,14**	**196.675,75**	**190.335,39**	**49,18%**

Fuente: Información otorgada por ABAHID S.A.
Elaborado por: Abarca & Hidalgo (2020)

Tabla 50
Resumen de Estado de Resultado año 2020

Resumen Resultados - Año 2020

Detalle	Al cierre 2020	No transferidos 2019 (+)	No transferidos 2020 (-)	Bajo aplicación NIIF	%
Ingresos de actividades ordinarias	1.938.638,24	873.175,42	616.115,81	2.195.697,85	113,26%
(-) Costos	1.297.634,27	564.664,44	432.544,76	1.429.753,95	110,18%
Utilidad Bruta	**641.003,97**	**308.510,98**	**183.571,05**	**765.943,90**	**119,49%**
(-) Gastos operacionales	515.211,63	0,00	0,00	515.211,63	
(-) Gastos financieros	80.283,80	0,00	0,00	80.283,80	
Ganancia (Pérdida) antes de Part. e Imp.	**45.508,54**	**308.510,98**	**183.571,05**	**170.448,47**	
(-) 15% Participación Trabajadores	6.826,28	46.276,65	27.535,66	25.567,27	
(-) Impuesto a la Renta Corriente	9.670,56	65.558,58	39.008,85	36.220,30	
Ganancia (Pérdida) Neta	**29.011,69**	**196.675,75**	**117.026,55**	**108.660,90**	**374,54%**

Fuente: Información otorgada por ABAHID S.A.
Elaborado por: Abarca & Hidalgo (2020)

Tanto para el año 2019 como 2020, la incidencia en los ingresos y costos repercute también en el cálculo de la participación de trabajadores, el impuesto a la renta y sobre todo en la rentabilidad de la compañía.

Los escenarios mostrados en las tablas 49 y 50 proyecta como hubiesen efectuado los ajustes necesarios para una presentación razonables conforme a los

estándares establecidos a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Para el año 2019, la ganancia de la compañía bajo la aplicación de NIIF tiene una representación del 49,18%, porcentaje que equivale a como debió haber cerrado los resultados en ese periodo.

Mientras que para el año 2020, la representación tiene una equivalencia al 374,54% mostrando una relatividad que debió presentar durante el cierre de ese año.

4.9 Matriz de hallazgos y soluciones

Tabla 51
Matriz de hallazgos y soluciones

OBJETIVO	PRINCIPALES HALLAZGOS	SOLUCIÓN
Identificar como los riesgos provenientes de los flujos de caja afectan la capacidad de la compañía para cumplir sus compromisos de pago, con proveedores, acreedores, entidades financieras y empleados.	- Facturas pendientes de pago a proveedores de la compañía. - Planillas impagas tanto a obreros como contratistas.	- Gestionar un fondo emergente para el cumplimiento de las obligaciones que tiene la compañía ante situaciones y/o acontecimientos imprevisto. - Establecer un calendario de pago, priorizando el vencimiento de las obligaciones de la entidad.
Distinguir el alcance que tiene el reconocimiento de los ingresos en relación con la realidad económica de la compañía.	- Reconocimiento inadecuado de los ingresos por bienes que no han sido transferidos y/o entregados a los clientes.	- Reconocer los ingresos una vez que el o los bienes se hayan transferido al cliente y cumplido con las obligaciones que se establecen dentro del contrato de acuerdo a lo establecido por la NIIF 15.
Especificar los referentes teóricos y legales que sustenten los flujos de caja procedente de los contratos con clientes.	- Desconocimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF 15).	- Estudiar el tratamiento contable establecido en la Norma Internacional de Información Financiera 15 - Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes.
Determinar la situación financiera de la empresa en relación con los acontecimientos económicos que se dieron por la paralización de las actividades del sector de la construcción.	- Reducción de los ingresos producto de la pérdida de clientes durante el periodo 2020 por la falta de recursos económicos. - Paralización de los avances de obras en curso.	- Establecer estrategias para captar o mantener a clientes. - Desarrollar un plan financiero para poder continuar con la ejecución de las obras en curso.

Elaborado por: Abarca & Hidalgo (2020)

CONCLUSIONES

- El análisis y la adecuada implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera 15 permitió demostrar los sustentos que arremeten el comportamiento y desconocimiento de las incidencias que se presentan en la información económica-financiera de la inmobiliaria ABAHID S.A.
- Al momento de que la compañía cierra su periodo contable se pudo constatar que se presentan cifras no razonables y los registros en los que se incurren suelen ser aplicados en periodos no correspondientes.
- Durante el tiempo que el sector constructor e inmobiliario se mantuvo paralizado en sus actividades debido a la crisis sanitaria, la compañía percibió altas y bajas en el negocio, por lo que se evidenció una afectación en los pagos a obreros, adquisición de materiales para avance de construcción, devolución de dinero a clientes que terminaban el contrato acorde a las cláusulas, entre otros factores que dilataban cada proceso de la construcción.
- La compañía ABAHID S.A., registra parte de sus ingresos, aun cuando su actividad principal se encuentra sin concluir, sin entregar, ni recibir la totalidad del precio pactado, lo cual implica una gran incidencia principal en la rentabilidad tanto de los resultados de la compañía como de su flujo.

RECOMENDACIONES

- Aplicar adecuadamente la Norma Internacional de Información Financiera 15 la cual permitirá que los Estados Financieros de la inmobiliaria ABAHID S.A. se presenten uniformemente bajo los parámetros que establecen en dicha norma en relación a la actividad y el sector en el que se encuentra la compañía.
- Tomar en consideración las afectaciones mostradas en el informe 3, analizar la repercusión que influye en la toma de decisiones de la compañía y los resultados mostrados al directorio general quienes entregan un análisis de la situación económica-financiera y de procesos.
- Ante los escenarios inesperados durante la crisis sanitaria, ABAHID S.A. deberá contar con un "reservorio financiero" para afrontar las bajas en las que implique continuar con lo relacionado a los procesos constructivos para evitar los retrasos en las entregas, incumplimiento del contrato y disminución en los ingresos (efectivo) correspondiente a cada contrato.
- Regularizar la aplicación de aquellos registros aplicados en los cierres contables que no correspondan, es decir, dónde no se han ocurrido, para estimar la viabilidad de los ingresos al flujo de la compañía que se tendrán en cada periodo.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABAHID S.A. (2020).

Asociación de promotores inmobiliarios de vivienda del Ecuador. (2020). *Sector inmobiliario: un análisis pre y post covid.*

Banco Bilbao Vizcaya Argentaria. (29 de Julio de 2020). *BBVA*. Obtenido de https://www.bbva.com/es/finanzas-para-todos-el-riesgo-financiero-y-sus-tipos/

Banco Central del Ecuador. (Septiembre de 2020). *CUENTAS NACIONALES TRIMESTRALES DEL ECUADOR RESULTADOS DE LAS VARIABLES MACROECONÓMICAS 2020 II*, 26. Obtenido de https://contenido.bce.fin.ec/home1/estadisticas/cntrimestral/CNTrimestral.jsp

Banco Central del Ecuador. (Noviembre de 2020). Obtenido de https://sintesis.bce.fin.ec/BOE/OpenDocument/2011010922/OpenDocument/opendoc/openDocument.faces?logonSuccessful=true&shareId=0

Campoverde, J., & Castro, C. (2016). *DISEÑO DE UNA METODOLOGÍA PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE NIIF 15 EN UNA EMPRESA INMOBILIARIA EN EL ECUADOR Y SUS EFECTOS TRIBUTARIOS.* Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, Guayaquil. Obtenido de file:///G:/.shortcut-targets-by-id/1hUutgX-czTLFBwwShgTsvrGYHrbucgiN/TESIS/TALLER%202/MARCO%20TE%C3%93RICO/TESIS%20EMPRESA%20INMOBILIARIA%20Y%20EFECTOS%20TRIBUTARIOS.pdf

Campoverde, J., & Castro, C. (2016). *DISEÑO DE UNA METODOLOGÍA PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE NIIF 15 EN UNA EMPRESA INMOBILIARIA EN EL ECUADOR Y SUS EFECTOS TRIBUTARIOS.* UNIVERSIDAD CATÓLICA SANTIAGO DE GUAYAQUIL, Guayaquil.

Chilcho, R., & Huidrobo, F. (2018). *LA NIIF 15 - INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS PROCEDENTES DE CONTRATOS CON CLIENTES - Y LA EVALUACIÓN DE SU IMPACTO FINANCIERO Y TRIBUTARIO EN LAS*

EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN. UNIVERSIDAD PERUANA DE CIENCIAS APLICADAS, Lima.

Consejo Nacional de Valores. (2017). *CODIFICACIÓN DE LAS RESOLUCIONES EXPEDIDAS POR EL CONSEJO NACIONAL DE VALORES.*

Córdova, L. (2018). *Análisis del impacto financiero tributario de la implementación de NIIF 15 en el sector tecnológico.* Universidad De Guayaquil, Guayaquil.

De la Cruz, S. (2019). *NIIF Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes y su incidencia en la rentabilidad económica y financiera de la empresa constructora Trading Company DML S.A.C.* UNIVERSIDAD NACIONAL DE TRUJILLO, Trujillo.

Duque, A., & Arroyave, S. (2020). ANÁLISIS DE VIABILIDAD FINANCIERA PARA UN PROYECTO INMOBILIARIO. Medellín.

Ekos. (2019). Constructoras más destacadas. *Mundo Constructor*.

Ekos. (8 de Abril de 2019). Constructoras más destacadas. *Mundo Constructor*, 1. Obtenido de https://www.mundoconstructor.com.ec/constructoras-mas-destacadas/

García, I. (31 de Agosto de 2017). *Economiasimple.net.* Obtenido de https://www.economiasimple.net/glosario/rentabilidad

González, J. R. (5 de Marzo de 2016). Obtenido de http://conceptosdeauditoriatecnologico.blogspot.com/2016/03/conceptos-de-auditoria-la-recopilacion_5.html

Guadalajara, N. (2018). En *Métodos de Valoración Inmobiliaria* (Vol. II, pág. 130). Ediciones Mundi-Prensa.

Gutierrez, M. (2011). Indicadores de gestión económico-financiera de las empresas de promoción inmobiliaria. *Gestión*, 70-75.

Hidalgo, J., & Abarca, G. (10 de Septiembre de 2020). Guayaquil, Guayaquil, Ecuador.

Instituto nacional de estadísticas y censo. (Septiembre de 2020). *INEC*. Obtenido de https://www.ecuadorencifras.gob.ec/empleo-septiembre-2020/

International Accounting Standards Board. (Septiembre de 2015). *Ministerio de Economía y Finanzas.* Obtenido de https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_publ/con_nor_co/niif/SpanishRed2020_IFRS15_GVT.pdf

International Financial Reporting Standards Foundation. (2019). Obtenido de file:///G:/.shortcut-targets-by-id/1hUutgX-czTLFBwwShgTsvrGYHrbucgiN/TESIS/TALLER%202/MARCO%20TE%C3%93RICO/NIIF%202019%20Completas%20(NIC%201%20-%20PRESENTACI%C3%93N%20DE%20LOS%20ESTADOS%20FINANCIEROS).pdf

K, A. (9 de Junio de 2019). *CreceNegocios*. Obtenido de https://www.crecenegocios.com/flujo-de-caja/

Multiplica Ediciones. (19 de Julio de 2020). La construcción, un pilar de la economía debilitado por la pandemia. *Gestión Digital*. Obtenido de https://www.revistagestion.ec/economia-y-finanzas-analisis/la-construccion-un-pilar-de-la-economia-debilitado-por-la-pandemia

Plusvalia. (2020). Obtenido de https://www.plusvalia.com/inmobiliarias-en-guayaquil.html

Rueda, J. (2020). *NIIF 15 INGRESOS ORDINARIOS PROCEDENTES DE CONTRATOS CON CLIENTES Y SU INCIDENCIA EN LOS ESTADOS FINANCIEROS.* Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil, Guayaquil.

Servicio de Rentas Internas. (2018). LEY DE REGIMEN TRIBUTARIO INTERNO, LRTI. En SRI. Guayaquil, Ecuador. Obtenido de https://www.ces.gob.ec/lotaip/2018/Agosto/Anexos-literal-a2/LEY%20DE%20REGIMEN%20TRIBUTARIO%20INTERNO,%20LRTI.pdf

Superintendencia de compañías. (2013). Resolución Nº SC.DSC.G.13.2013. En S. Manssur. Quito.

Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. (11 de Noviembre de 2016). Reglamento sobre auditoría externa Superintendencia de Compañías. Guayaquil, Ecuador.