

RESUMEN EJECUTIVO

En la actualidad estamos viviendo en un mundo globalizado, el cual abarca un conjunto de actividades como: relaciones de negocios, compra y venta masiva de productos, mercados de capitales a nivel mundial, competitividad de las empresas, entre otras. Tanto inversionistas como directores de las empresas en cualquier parte del mundo aspiran tener acceso a información financiera de alta calidad, confiable, transparente y comparable, la misma que sirva de base para la toma de las mejores decisiones económicas.

De acuerdo a la Resolución N° .06.Q.ICI-004, en el Registro Oficial N° 348 del 4 de Septiembre de 2006, la Superintendencia de Compañías determinó la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) de forma obligatoria en el Ecuador a partir del 1 de Enero del 2009. Dicha resolución tiene como prórroga la Resolución N°.08.G.DSC en la que se detalla la fecha de transición para aplicación de las NIIF's en las diferentes entidades regidas por los correspondientes organismos de control.

La empresa constructora Baluarte Sánchez Salazar S.A es una entidad industrial cuya finalidad es ejecutar una obra o realizar un servicio con fines de lucro. El beneficio social se obtiene mediante la producción, comercialización, o la prestación de servicios con la intervención de factores como capital y trabajo.

La competencia directa entre constructores ha aumentado significativamente con el ingreso al mercado de nuevos constructores y con los nuevos proyectos que han incrementado la competencia inmobiliaria. Como el sector de la construcción ha sido muy dinámico en los últimos años y ha existido una buena absorción en el mercado, esto ha traído como consecuencia el

ingreso al sector de algunos oportunistas de negocios, que ven una alternativa interesante en esta industria.

La implementación de las NIIF's, brindará información financiera de alta calidad, transparente y comparable, con la capacidad de abarcar la revelación adecuada de los estados financieros. El proceso de implementación de las NIIF's requiere que los primeros estados financieros, de forma comparativa, se presenten de acuerdo a dichas normas. Este proceso nos guiará para establecer los saldos de las cuentas y sus revelaciones de forma que estén conformes con NIIF'S de forma retrospectiva.

Para la implementación de las NIIF's tenemos las siguientes fases:

Fase I: DIAGNÓSTICO Y PLANIFICACIÓN; Fase II: DISEÑO Y DESARROLLO; Fase III: CONVERSIÓN (Implementación); Fase IV: MANTENIMIENTO.

Al cubrir con la aplicación de las normas que conforman esta implementación de las NIIF's para la Constructora Baluarte Sánchez Salazar S.A., se procede a registrar todos los ajustes detectados para preparar el balance general a la fecha de transición a NIIF's. Dicho Balance es fundamental para la contabilidad bajo el nuevo marco contable de NIIF's.

Las NIC que intervinieron en esta aplicación nos brindan las herramientas para establecer y prescribir la forma contable y tratamiento para: inventarios (NIC 2), propiedad, planta, equipo (NIC 16) y deterioro (NIC 36), beneficios a empleados (NIC 19), e impuestos diferidos (NIC 12), para un período determinado, basándose en la medición de los mismos a través de métodos, fórmulas e información a revelar.

Es de suma importancia elaborar las correspondientes Notas explicativas en las cuales se detalla el tratamiento que se ha dado a las cuentas que intervinieron en la implementación de NIIF's

EXECUTIVE SUMMARY

Currently, we are living in a globalized world which covers a group of activities such as: business relationships, massive buying and selling of products, worldwide capital markets and company competition, among other things. Both investors and company directors in any part of the world hope to gain and have access to high quality financial information that is also trustworthy and comparable and which will serve as a basis to make the best economic decisions.

In accord with resolution number 06.Q.ICI-004, in the Official record Number 348 dated September 4, 2006, the company Superintendence approved the adoption of International Standards of Financial Information (NIIF) in a mandatory form in Ecuador beginning January 1, 2009. This resolution has a prorogation Resolution number 08.G.DSC where details are given about the date of transition for application of the NIIF's in the different entities directed by the corresponding control organisms.

The construction company Baluarte Sanchez Salazar S.A, is an industrial entity whose purpose is to carry out work or render services with lucrative ends. The social benefits will be obtained by means of the production, commercialization, or the loading of services with the intervention of factors such as capital and work.

Direct competition among constructors has increased significantly with the entering into the market of new constructors and with the new projects that have increased the property competition. As the construction sector has been very dynamic in the last few years and there has been a good absorption into the market, this has brought as a consequence, the entering into the sector of a number of business opportunists who see this as an interesting alternative in this industry.

The application of the NIIF's, will give high quality, transparent and comparable financial information with the capacity to a properly make known financial conditions. The process of applying the NIIF's, requires that the first financial conditions, in a comparative way, be presented in harmony with such standards. This process will guide us to establish the account balances and what they reveal so that they conform to the NIIF's in a retrospective way.

To apply the NIFs we have the following phases:

Phase I: Diagnosis and Planning; Phase II: Design and Development; Phase III: Conversion (Application); Phase IV: Maintenance

On covering with the application of the Standards that conform to using the NIIF's for the construction company Baluarte Sánchez Salazar S.A., we proceed to record all the detected adjustments to prepare the general balance to the date of transition to NIIF's. This balance is fundamental for accounting under the new counting brand of NIIF's.

The NIC that are included in this application will give us the tools to establish and prescribe a countable form and treatment for: inventories (NIC 2),

property, factories, equipment (NIC 16) and damages (NIC 36), employee benefits (NIC 19), and differed taxes (NIC 12), for a determined period. This will be based on the measurement of this by means of methods, formulas and revealed information.

It is of great importance to make the corresponding notas plainly explained in which details are given of the treatment of the accounts that are considered in applying the NIIF's

CAPITULO I

ASPECTOS GENERALES

1.1. ANTECEDENTES

En la actualidad estamos viviendo en un mundo globalizado, el cual abarca un conjunto de actividades como: relaciones de negocios, compra y venta masiva de productos, mercados de capitales a nivel mundial, competitividad de las empresas, entre otras. Tanto inversionistas como directores de las empresas en cualquier parte del mundo aspiran tener acceso a información financiera de alta calidad, confiable, transparente y comparable, la misma que sirva de base para la toma de las mejores decisiones económicas.

No cabe duda que la globalización ha llegado a la profesión de la Contaduría Pública, esto se evidencia con la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF's que dejará atrás los principios contables convencionales enfocándose en conocer, estudiar, analizar para finalmente implementar en las empresas, los estándares contables internacionales emitidos por los organismos que regulan la profesión contable a nivel mundial.

Por lo anteriormente expuesto, en el Registro Oficial No. 348 del 4 de Octubre del 2006 la Superintendencia de Compañías publicó la Resolución No.06.Q.ICI -004 en la cual determina que el Ecuador adoptará las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF a partir del 1 de enero del 2009.

“Resolución N° 06.Q.ICI .004

Fabián Albuja Chaves

SUPERINTENDENTE DE COMPAÑÍAS

Considerando:

Que, la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y el Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador, mediante comunicación de 22 de febrero del 2006, solicitan la sustitución de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC por las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF";

Que, el Comité Técnico del Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador, en comunicación de 5 de junio del 2006, recomienda la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad "IAS";

Que, el Comité Técnico del Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador, en la comunicación mencionada en el considerando anterior, adicionalmente recomienda que las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" deberían adoptarse durante el año 2006, sin embargo, debido a que el proceso requiere de amplia divulgación y capacitación, su aplicación obligatoria se implementaría a partir del ejercicio económico del año 2009;

Que, las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", se actualizan constantemente por existir una comisión internacional permanente, dedicada exclusivamente a este fin, lo cual permite analizar la nueva problemática contable que se presenta en la evolución de las transacciones económicas empresariales y gubernamentales;

Que, los sistemas de modernización, competitividad, globalización, transparencia, integración vigentes y otros que pudieren devenir a futuro, requieren contar de información contable uniforme, que facilite la medición y comparación;

Que, es fundamental para el desarrollo empresarial del país, actualizar las normas de contabilidad, a fin de que éstas armonicen con principios, políticas, procedimientos y normas

universales para el adecuado registro de transacciones, la correcta preparación y presentación de estados financieros y una veraz interpretación de la información contable;

Que, mediante oficio No. SBS-INJ-SN-2006-0455 de 13 de junio del 2006, la Superintendencia de Bancos y Seguros, manifiesta que procederá a adoptar, de manera supletoria, las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", en razón de que el artículo 78 de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero, dispone que las instituciones financieras se someterán, en todo momento, a las normas contables dictadas por la Superintendencia de Bancos y Seguros, independientemente de la aplicación de las disposiciones tributarias, las que se expidan mediante resolución de carácter general, siguiendo los estándares internacionales; y,

En ejercicio de las atribuciones que le confiere la ley,

Resuelve:

Artículo 1. Adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera, "NIIF".

Artículo 2. Disponer que las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, para el registro, preparación y presentación de estados financieros, a partir del 1 de enero del 2009.

Artículo 3. A partir de la fecha mencionada en el artículo anterior, deróganse la Resolución No. 99.1.3.3.007 de 25 de agosto de 1999, publicada en el Registro Oficial No. 270 de 6 de septiembre de 1999 y Resolución No. 02.Q.ICI.002 de 18 de marzo del 2002, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 4 de 18 de septiembre del 2002, mediante las cuales esta Superintendencia dispuso que las Normas Ecuatorianas de Contabilidad de la 1 a la 15 y las

Normas Ecuatorianas de Contabilidad de la 18 a la 27, respectivamente, sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia.

Artículo 4. Esta resolución entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial.

Dada y firmada en el Distrito Metropolitano de Quito, el 21 de agosto del 2006.

f.) Fabián Albuja Chaves, Superintendente de Compañías.

Es fiel copia del original.- Lo certifico.- Quito, D. M., 21 de agosto del 2006.

f.) Dr. Víctor Cevallos Vásquez, Secretario General”.¹

FUENTE: Registro Oficial 498, 31-XII-2008

FECHA: 31 de diciembre de 2008

ASUNTO: Cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera

“RESOLUCION No. 08.G.DSC

AB. PEDRO SOLINES CHACON

SUPERINTENDENTE DE COMPAÑÍAS

CONSIDERANDO:

QUE el Art. 294 de la Ley de Compañías faculta al Superintendente de Compañías a determinar mediante resolución los principios contables que se aplicarán obligatoriamente en la elaboración de los balances de las compañías y entidades sujetas a su control y el Art. 295 del mismo cuerpo legal le confiere atribuciones para reglamentar la oportuna aplicación de tales principios;

QUE el Superintendente de Compañías mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 de 21 de agosto del 2006, publicada en el Registro Oficial No. 348 de 4 de septiembre del mismo año, adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” y determinó que su aplicación sea obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, para el registro, preparación y presentación de estados financieros a partir del 1 de enero del 2009;

¹ www.tributacionecuador.com

QUE mediante Resolución No. ADM 08199 de 3 de julio de 2008, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No.378 de 10 de julio del 2008, el Superintendente de Compañías ratificó el cumplimiento de la Resolución No.06.Q.ICI.004 de 21 de agosto de 2006;

QUE sensibles ante el pedido del gobierno nacional de prorrogar la entrada en vigencia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", para permitir que los empresarios del país puedan enfrentar de mejor manera los posibles impactos de la crisis financiera global;

QUE el Art. 433 de la Ley de Compañías faculta al Superintendente de Compañías para expedir regulaciones, reglamentos y resoluciones que considere necesarios para el buen gobierno, vigilancia y control de las compañías sometidas a su supervisión; y,

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: *Establecer el siguiente cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" por parte de las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías:*

1) Aplicarán a partir del 1 de enero del 2010: Las Compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa.

Se establece el año 2009 como período de transición; para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" a partir del ejercicio económico del año 2009.

2) Aplicarán a partir del 1 de enero del 2011: Las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US\$ 4'000.000,00 al 31 de diciembre del 2007; las compañías Holding o tenedoras de acciones, que voluntariamente hubieren conformado grupos empresariales;

las compañías de economía mixta y las que bajo la forma jurídica de sociedades constituya el Estado y Entidades del Sector Público; las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, paraestatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que éstas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador.

Se establece el año 2010 como período de transición; para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” a partir del ejercicio económico del año 2010.

3) Aplicarán a partir del 1 de enero de 2012: Las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores. Se establece el año 2011 como período de transición; para tal efecto este grupo de compañías deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF”, a partir del año 2011.

ARTICULO SEGUNDO: *Como parte del proceso de transición, las compañías que conforman los grupos determinados en los numerales 1), 2) y 3) del Artículo Primero elaborarán obligatoriamente hasta marzo del 2009, marzo del 2010 y marzo del 2011, en su orden, un cronograma de implementación de dicha disposición, el cual tendrá, al menos, lo siguiente:*

- Un plan de capacitación*
- El respectivo plan de implementación*
- La fecha del diagnóstico de los principales impactos en la empresa*

Esta información deberá ser aprobada por la junta general de socios o accionistas, o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos; o, por el apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país.

Adicionalmente, estas empresas elaborarán, para sus respectivos períodos de transición, lo siguiente:

(a) Conciliaciones del patrimonio neto reportado bajo NEC al patrimonio bajo NIIF, al 1 de enero y al 31 de diciembre de los períodos de transición.

(b) Conciliaciones del estado de resultados del 2009, 2010 y 2011, según el caso, bajo NEC al estado de resultados bajo NIIF.

(c) Explicar cualquier ajuste material si lo hubiere al estado de flujos efectivo del 2009, 2010 y 2011, según el caso, previamente presentado bajo NEC.

Las conciliaciones se efectuarán con suficiente detalle para permitir a los usuarios (accionistas, proveedores, entidades de control, etc.) la comprensión de los ajustes significativos realizados en el balance y en el estado de resultados. La conciliación del patrimonio neto al inicio de cada período de transición, deberá ser aprobada por el directorio o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos, hasta el 30 de septiembre del 2009, 2010 o 2011, según corresponda, y ratificada por la junta general de socios o accionistas, o por el apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país, cuando conozca y apruebe los primeros estados financieros del ejercicio bajo NIIF.

Los ajustes efectuados al término del período de transición, al 31 de diciembre del 2009, 2010 y 2011, según el caso, deberán contabilizarse el 1 de enero del 2010, 2011 y 2012, respectivamente.

ARTICULO TERCERO: *La Superintendencia de Compañías ejercerá los controles correspondientes para verificar el cumplimiento de estas obligaciones, sin perjuicio de cualquier control adicional orientado a comprobar el avance del proceso de adopción.*

ARTICULO CUARTO: *Sin perjuicio de los plazos señalados en los artículos que anteceden, cualquier compañía queda en libertad de adoptar anticipadamente la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" antes de las fechas previstas, para lo cual deberá notificar a la Superintendencia de Compañías de este hecho.*

ARTICULO QUINTO: *Dejar sin efecto el Artículo Tercero de la Resolución No. 06.Q.ICI.004 de 21 de agosto del 2006, publicada en el Registro Oficial No. 348 de 4 de septiembre del mismo año.*

ARTICULO SEXTO: Establecer que las Normas Ecuatorianas de Contabilidad "NEC", de la 1 a la 15 y de la 18 a la 27, se mantendrán vigentes hasta el 31 de diciembre del 2009, hasta el 31 de diciembre del 2010 y hasta el 31 de diciembre del 2011 para las compañías y entes mencionados en los numerales 1), 2) y 3) del Artículo Primero de esta Resolución, respectivamente.

ARTICULO SEPTIMO: Publicar esta Resolución en el Registro Oficial. Dada y firmada en la ciudad de Quito, el 20 de Noviembre de 2008

Ab. Pedro Solines Chacón

SUPERINTENDENTE DE COMPAÑÍA²

Con dichas resoluciones, el Ecuador pondrá en vigencia el lenguaje contable común que conlleva la implementación de las NIIF's, las mismas que permitan a los usuarios de las empresas, en nuestro caso a una empresa de la construcción, la preparación, presentación, y el uso de estados financieros de propósito general, cuya información sea confiable, transparente y comparable, facilitando la toma de decisiones económicas a la entidad.

1.1.1. BASE LEGAL DE LA EMPRESA

En el Registro de Escrituras Públicas ante el Notario Dr. Luis Vargas, se constituye como una Sociedad Anónima La Constructora Baluarte Sánchez Salazar S.A, con los comparecientes: Doctor Flavio Rodrigo Sánchez Ruiz y la Srta. Lucía María Sánchez Salazar, de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, legalmente capaz para contratar y

² <http://www.presidencia.gov.ec>

obligarse, domiciliados en la ciudad de Quito. La voluntad de los comparecientes antes mencionados es unir sus capitales y trabajo para la constitución en forma simultánea de dicha Sociedad Anónima, la misma que regirá sus actividades por las Normas de la Ley de Compañías y las disposiciones de los Estatutos que constan en la Escritura N° 0071.

A continuación se muestran los principales artículos concernientes a los Estatutos de la Compañía Constructora Baluarte Sánchez Salazar S.A.:

Denominación: La compañía se denomina CONSTRUCTORA BALUARTE SÁNCHEZ SALAZAR S.A.

Nacionalidad: La nacionalidad de la compañía es ecuatoriana.

Duración: La compañía tiene una duración de cincuenta años, a partir de la inscripción del contrato en el Registro Mercantil, plazo que puede ser ampliado o reducido por resolución de la Junta General de Accionistas expresamente convocada para este efecto.

Domicilio: El domicilio de la compañía es en el Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha; pudiendo establecer sucursales o agencias y desarrollar su giro de negocio en cualquier lugar dentro o fuera del país.

Objeto Social: El objeto social de la compañía es:
Construcción de vivienda, elaboración de prefabricados, importación, exportación y venta de materiales de construcción, compra - venta de

muebles e inmuebles, mantenimiento de edificios, y demás servicios relacionados con la construcción.

Capital Suscrito y Autorizado: El capital suscrito de la compañía es de OCHOCIENTOS DÓLARES de los Estados Unidos de Norteamérica (USD. 800,00) dividido en ochocientas (800) acciones ordinarias, cada una equivalente a UN DÓLAR de los Estados Unidos de Norteamérica (USD. 1,00). El capital se suscribe y se paga mediante aportes en numerario como se indica en el siguiente Cuadro de Integración del Capital:

Tabla Nº 1: Integración de Capital

ACCIONISTA	CAPITAL SUSCRITO	CAPITAL PAGADO	%
	USD.	USD.	
Dr. Flavio Sánchez	400,00	100,00	50
Srta. Lucía Sánchez	400,00	100,00	50
TOTAL	800,00	200,00	100

Fuente: Escritura de Constitución Compañía Constructora Baluarte S.A.

Elaborado: María Alejandra Jarrín Razo

El capital autorizado de la compañía es de Mil Seiscientos Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (USD. 1.600,00).

Gobierno y Administración: La compañía es gobernada por la Junta General de Accionistas y administrada por el Gerente General y el Presidente.

Base Legal: Como toda compañía la Constructora Baluarte Sánchez Salazar S.A., tiene los siguientes organismos de control y sus respectivas leyes:

Organismo de Control:

1. Superintendencia de Compañías
2. Servicio de Rentas Internas (SRI)
3. Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS)
4. Cámara de la Construcción de Quito (CCQ)
5. Colegio de Arquitectos de Pichincha (CAP)
6. Colegio de Ingenieros Civiles de Pichincha (CICP)
7. Ministerio de Trabajo

Leyes:

1. Constitución Ecuatoriana
2. Código Civil
3. Ley de Compañías
4. Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno
5. Reglamento de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno
6. Ley de Trabajo
7. Ley del Instituto de Seguridad Social
8. Ordenanzas Municipales
9. Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito

1.1.2. OBJETIVOS DE LA EMPRESA

- ✚ Ofrecer vivienda de calidad, vanguardista y precios acordes al segmento con el que trabajamos a través de una efectiva publicidad participando en ferias de la vivienda y con vendedores dentro y fuera del país.

- ✦ Explotar los conocimientos y experiencia del personal que se encuentra trabajando en la constructora; mantener capacitaciones constantes para obtener empleados con alto conocimiento y que cumplan sus tareas eficientemente.
- ✦ Contratar préstamos, buscar socios y vigilar que todos los activos sean correctamente utilizados para que aumente la liquidez de la organización.
- ✦ Tomar medidas preventivas para que el alza de los precios de materiales de la construcción no afecten los presupuestos planificados; cumplir con leyes tributarias establecidas y tasas de interés que rigen en el Banco Central, durante la vigencia del plan estratégico.
- ✦ Construir en base a lo planificado y ser puntuales con el tiempo de entrega planificado de 2 años, aprovechando la eficiencia de nuestros proveedores en variedad y tiempo de entrega de materiales

1.2. LA EMPRESA

La empresa constructora es una entidad industrial cuya finalidad es ejecutar una obra o realizar un servicio con fines de lucro. El beneficio social se obtiene mediante la producción, comercialización, o la prestación de servicios con la intervención de factores como capital y trabajo.

El sector de la construcción es muy amplio, además de vivienda abarca: obra vial, portuaria, industrial, de comercio, servicios y más. Este sector aporta cada vez más al Producto Interno de nuestro país. Se estima que para

el año 2008, este segmento generaría 4.222.722 miles de dólares del PIB, según las estadísticas del Banco Central (BCE).

Con el propósito de determinar el impacto de la actividad de la construcción en la producción del país durante estos últimos años; tenemos a continuación el PIB Nacional y la participación del sector de la construcción:

Tabla N° 2: Participación del sector de la construcción con respecto al PIB

PERÌODO	PIB NACIONAL (MILES DE DÓLARES)	PARTICIPACIÓN SECTOR CONSTRUCCIÓN (MILES DE DÓLARES)	
		\$	%
	2002	24.899.481	2.029.857
2003	28.635.909	2.136.745	7,46
2004	32.642.225	2.680.057	8,21
2005	37.186.942	3.099.723	8,34
2006 (prev)	41.401.844	3.481.567	8,41
2007 (prev)	44.489.915	3.783.767	8,50
2008 (prev)	48.507.688	4.222.722	8,71

Fuente: Información Estadística Banco Central del Ecuador

Elaborado: María Alejandra Jarrín Razo

La expansión de este segmento se demuestra también en las nuevas compañías constructoras que cada año ingresan al mercado.

“Ecuador es un país con alto déficit de vivienda y, obviamente, de todo lo que corresponde a lo referente a la construcción. Se estima que el país tiene aproximadamente 13 millones de habitantes y que teniendo cerca de 2’900.000 viviendas (4,5 personas por familia) no llega a los 2’000.000 de viviendas calificables como tales; es decir, con el equipamiento y uso mínimo.

El actual crecimiento de población es de un 2% anual; es decir, 260.000 habitantes nuevos por año. Los 260.000 habitantes requieren 58.000 viviendas nuevas cada año. En el caso de no reducir el déficit, para impedir su crecimiento se requeriría de no menos de un millón de viviendas. Los profesionales de la planificación urbana están conscientes del proceso de crecimiento incontrolado que está adquiriendo la expansión urbana en Ecuador y, particularmente en las ciudades principales como Quito, Guayaquil y Cuenca, entre otras.

Pero la extensión o crecimiento de las ciudades no se produce solo por la demanda de viviendas. Hay las demandas adicionales o crecimientos comerciales, industriales. Las cifras de expansión urbana tienen tareas por realizar. De ello depende el futuro de eficacia económica, de calidad urbana y justicia social del Ecuador.”³

“Actualización de la oferta y demanda inmobiliaria (Quito)

La Demanda Potencial Calificada Total (DPCT) muestra una marcada preferencia por las viviendas de un rango de precios entre los USD 17.500 a USD 35.500, cuya tendencia se mantiene, con pequeñas variaciones, al igual que en los años anteriores. La DPCT se mantuvo por encima de la oferta disponible. Sin embargo, cuando se analiza el interés de compra a un año, se observa que la oferta se encuentra por encima de la demanda, sobre todo para viviendas con costos superiores a los USD 17.500.

Otra de las variables que el estudio de demanda destaca es el del tamaño del mercado, que en el 2008 ha disminuido con respecto al año anterior, al pasar de las 11.375 unidades en el 2007, a 10.751 en el presente año.

³ <http://lta.reuters.com/article/businessNews/idLTASIE49835K20081009>

La Absorción se entiende como la adquisición de vivienda. De las nuevas investigaciones realizadas, se desprende que la absorción actual para la ciudad de Quito es de 602 unidades por mes, siendo los sectores norte y sur de la ciudad los de mayor absorción.

Características de la oferta en la ciudad de Quito

Los análisis muestran el interés del comprador en adquirir viviendas unifamiliares más que departamentos. Sin embargo, esta tendencia bien puede cambiar a futuro por la proliferación de edificaciones para departamentos, por la falta de espacios disponibles en las ciudades. En este sentido, los datos revelan que de la oferta actual disponible en la ciudad de Quito, un 56.64% corresponde a viviendas unifamiliares y un 47.36% a departamentos.

Finalmente, resulta interesante comparar las variables de la oferta disponible. La oferta actual disponible ha disminuido de 11.375 unidades al 2007, a 10.751 en el presente año; el precio del metro cuadrado se ha incrementado, en promedio, de \$508 en el 2007, a \$549 en 2008, en tanto que la absorción para el presente año se incrementó a 602 unidades por mes, cuando para el 2007 fue de 437 unidades por mes.

Demanda Inmobiliaria

Demanda Potencial Calificada Total (D.P.C.T.): La D.P.C.T. en la ciudad de Quito representa 24.154 hogares para un tiempo de 3 años, cifra que incluye a los interesados en adquirir vivienda al contado (7.208) y a crédito (16.946).

Como se muestra en el GRAFICO N°1, el comportamiento se asemeja a una curva en forma de campana, con un importante volumen en los rangos de precio bajo y una tendencia menor para el intervalo superior. Su mayor tamaño se encuentra concentrado en los rangos de precio entre USD 17.501 y USD 35.500, donde se concentra la mayor demanda por vivienda. El 80% de los hogares demandantes de vivienda lo hacen para viviendas de menos

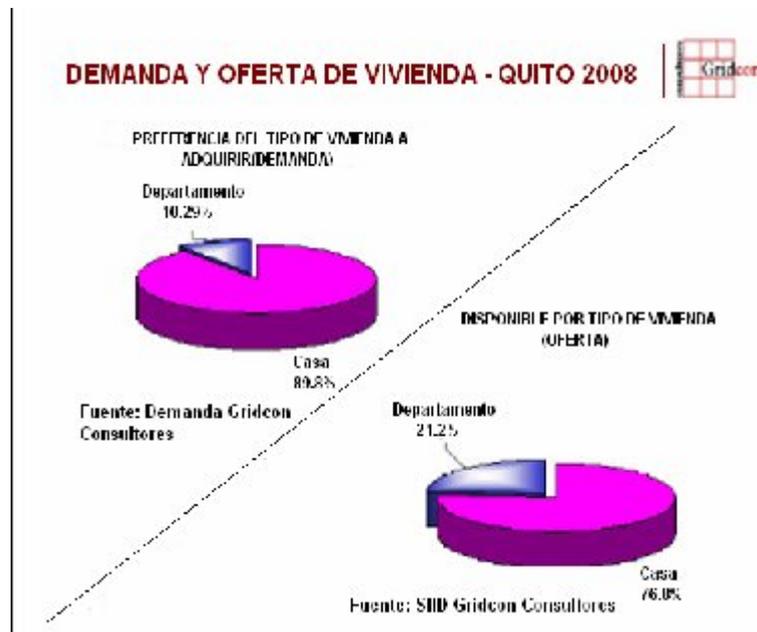
de USD 35.500. En los niveles de precio superiores a los USD 120.000 la demanda por vivienda es baja.”⁴

Gráfico N° 1: Demanda por Rangos de Precios



Fuente: Gridcon Consultores

Gráfico N° 2: Demanda y Oferta de Vivienda



Fuente: Gridcon Consultores

⁴ GRIDCON CONSULTORES

“Mercado de Compradores: El cambio de un mercado de vendedores con pocos constructores, ofertas limitadas y poca variedad de productos, han dado paso actualmente a un mercado de compradores, lo que obliga al constructor a realizar cambios para que sus ofertas se ajusten a las necesidades y requerimientos del comprador. Cuando en el año 2002 existía una oferta disponible de 5.193 unidades, para el año 2.008 esta oferta para el mercado había aumentado a 7.520.

Poder de negociación del comprador

Cada día los potenciales compradores de vivienda adquieren un mayor poder de negociación frente al vendedor inmobiliario, en virtud de una oferta más amplia y variada, mayor información, alternativas en fuentes de financiamiento y de recursos económicos, mayores niveles de información por nuevos medios de promoción, ferias y eventos, mayor inversión en publicidad, agresivas estrategias comerciales de los constructores, en su deseo de capturar una mayor tajada del mercado. El efecto es que el comprador tiene mayores elementos de juicio para evaluar su próxima compra, puede seleccionar y además imponer, si así lo podemos decir, unas condiciones de precio, plazo y beneficios adicionales, mayores que los que podía obtener años atrás.

Competencia en el sector inmobiliario

La competencia directa entre constructores ha aumentado significativamente con el ingreso al mercado de nuevos constructores y con los nuevos proyectos que han incrementado la competencia inmobiliaria. Como el sector de la construcción ha sido muy dinámico en los últimos años y ha existido

una buena absorción en el mercado, esto ha traído como consecuencia el ingreso al sector de algunos oportunistas de negocios, que ven una alternativa interesante en esta industria. Muchos de estos “paracaidistas de la construcción”, por su desconocimiento del mercado y su visión de negocio inmediato, causan traumas y desequilibrios y en el corto plazo pueden deteriorar las condiciones del mercado. Para 2002 había en oferta 209 proyectos y ya sobrepasaban los 500 para el año 2.008.

Gráfico N° 3: Proyectos inmobiliarios en oferta por año(Quito)



Proveedores que ingresan al mercado

El crecimiento del sector de la construcción (PIB nacional del sector) en los últimos años y en particular para el año 2.006 con 8,41% y 8,71% para el 2.008, ha sido un atractivo para que nuevos competidores ingresen al negocio inmobiliario, pasando de proveedores de productos o servicios de la industria a constructores de vivienda, situación que ocurre cuando el atractivo del mercado es tal, que a dichas empresas les conviene

estratégicamente ampliar su campo de acción, mediante crecimiento por integración hacia adelante.

Constructores como nuevos vendedores inmobiliarios

Los antiguos y nuevos constructores que han ingresado al negocio, han recurrido a conseguir vendedores propios lo que aumenta la presión competitiva en el sector, genera competencia para las inmobiliarias y elimina para estos constructores la posibilidad de aprovechar economías de escala y aumentar la rotación de ventas, si utilizaran el canal adecuado y normal de comercialización de proyectos a través de los equipos de ventas especializados de las inmobiliarias.”⁵

1.2.1. RESEÑA HISTÓRICA DE LA EMPRESA

En el año 2003, el Dr. Flavio Sánchez junto con su familia toma la decisión para formar una empresa de construcción con un capital y terreno propios, se organizan e inician la realización de su primer proyecto de vivienda con la construcción de 25 casas llamado Madrigal del Sol I, situado en el sector de Monjas; dirigida a personas de clase económica media y media baja. Entre los proyectos de vivienda que deciden iniciar tenemos: Madrigal del Sol II, Salvattore, Prados de Vista Hermosa y Tivannta, ubicados en el Valle de los Chillos.

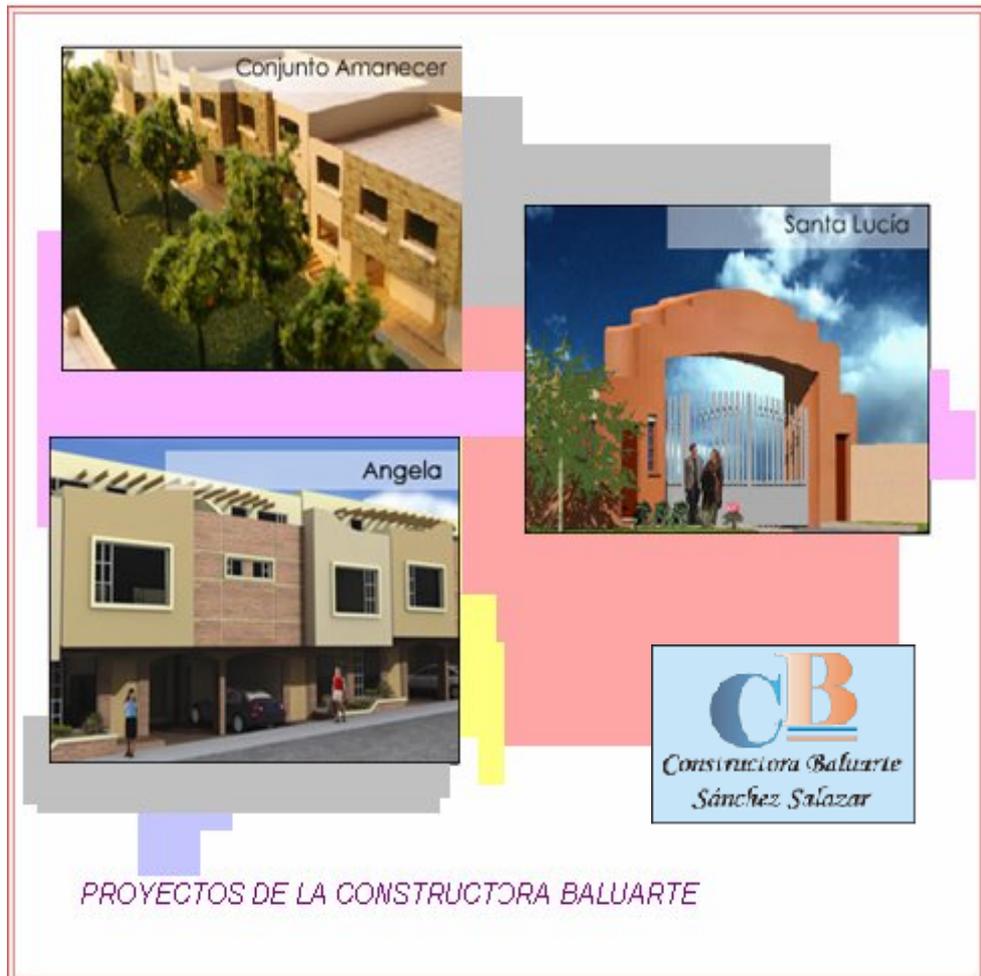
En el año 2004, la familia Sánchez–Salazar no lleva contabilidad de los proyectos y tienen sus primeros quince clientes en el proyecto Madrigal del Sol I.

⁵ GRIDCON CONSULTORES

En enero del 2005, los activos de la compañía superan los cuarenta mil dólares (\$ 40.000,00) y de acuerdo a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, se encuentran obligados a llevar contabilidad, por lo que deciden constituirse legalmente como compañía, la misma que se denomina Constructora Baluarte Sánchez Salazar S.A., conformada por dos accionistas: el Dr. Flavio Sánchez y la señorita Lucía Sánchez, los mismos que suscriben un capital de \$ 800,00 de los cuales pagaron \$ 200,00 y la participación que tienen cada uno de ellos es del 50%.

Entre los proyectos que la constructora está realizando tenemos: Portal Santa Lucía, Amanecer, Ángela.





1.2.2. ORGANIGRAMAS

Las empresas son entes que por su complejidad estructural requieren un ordenamiento jerárquico el cual detalle las funciones específicas que cada uno ejecutará en su puesto de trabajo. Por ello su funcionalidad, incurre en la adecuada estructuración de la organización, la misma que muestra la línea de autoridad y responsabilidad, además de los canales de comunicación y supervisión que conectan todas las partes de un componente organizacional.

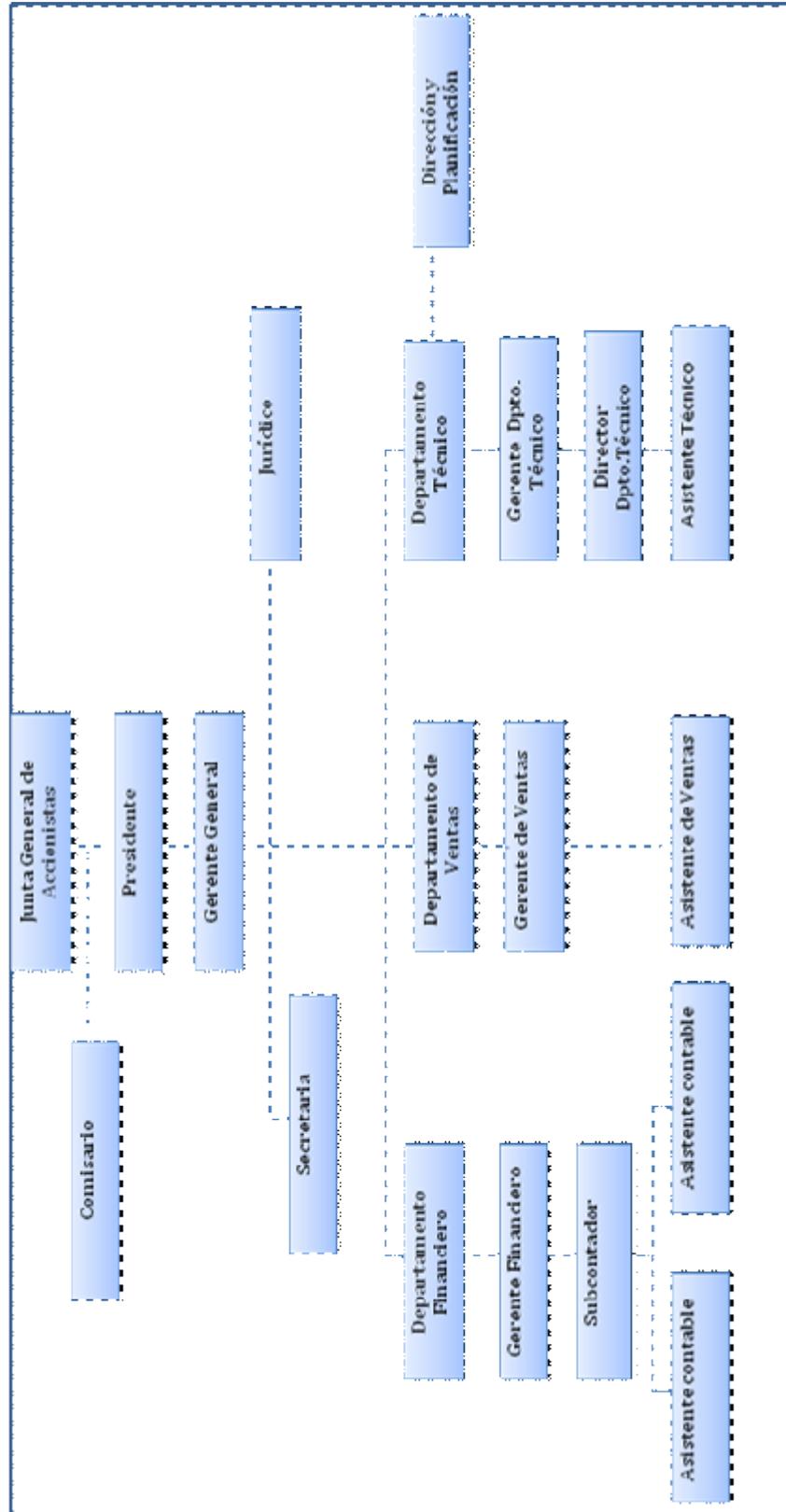
1.2.2.1 ORGANIGRAMA ESTRUCTURAL

El organigrama estructural es una representación gráfica de la distribución de una empresa, que se encuentra conformado por todos los niveles, unidades, áreas, puestos que tiene la empresa, relaciones de dependencia, autoridad y de coordinación.

En las empresas constructoras, como en toda empresa existen personas que tienen funciones claves para la actividad del ente, el organigrama debe poseer las características requeridas para proporcionar la información que se necesite.

A continuación se presenta el organigrama estructural de la Constructora Baluarte Sánchez Salazar S.A.:

Gráfico N°4: Organigrama Estructural Propuesto)



Elaborado por: María Alejandra Jarrín Razo

Las unidades estructurales de mayor jerarquía, se colocan en la parte más alta de los espacios funcionales. Sin embargo, confeccionar un organigrama implica algo más que la graficación de funciones y responsabilidades, en este sentido, las unidades que por lo general forman parte de una organización, son las siguientes:⁶

1. Directivo
2. Ejecutivo
3. Asesor
4. Operativo
5. Auxiliar

A continuación se detallan los niveles de administración de la Constructora Baluarte SA:

“Nivel Directivo: En varias entidades públicas y en casi la generalidad de privadas, existe el nivel directivo, cuya función básica es la de legislar sobre la política que debe seguir la organización, normar los procedimientos, dictar reglamentos, ordenanzas y resoluciones, y decidir sobre los aspectos de mayor importancia.”⁷

El nivel directivo de la Constructora está conformado por la Junta General de Accionistas.

“Nivel Ejecutivo: Este nivel toma decisiones sobre políticas generales y sobre actividades básicas, ejerciendo la autoridad para garantizar su fiel cumplimiento. Además, planea, orienta y

⁶ MARTHANS GARRO, César A.; Racionalización empresarial: Un texto de organización y Métodos; 148, Editorial San Marcos; Edición 2002

⁷ VASQUEZ R. Víctor Hugo; Organización Aplicada; pág.109; 2001

dirige la vida administrativa e interpreta planes, programas y más directivas técnicas y administrativas de alto nivel, y los trasmite a los órganos operativos y auxiliares para su ejecución. Puede delegar autoridad, más no responsabilidad. El nivel ejecutivo es unipersonal cuando existe un director general, presidente o gerente.”⁸

El nivel ejecutivo de la Constructora está conformado por el Presidente y el Gerente General.

“**Nivel Asesor:** Aconseja, informa, prepara proyectos de materia jurídica, económica, financiera, técnica, contable, industrial y demás áreas que tengan que ver con la entidad o empresa a la cual están asesorando.”⁹

El nivel asesor de la constructora se encuentra conformado por el Comisario como asesoría externa, Asesoría Jurídica, Diseño y Planificación.

“**Nivel Operativo:** Es el responsable directo de ejecutar las actividades básicas de la entidad o empresa constructora. Es el ejecutor material de las órdenes emanadas de los órganos ejecutivo y directivo.”¹⁰

Conformado por el Departamento Financiero, Departamento de Ventas y Departamento Técnico

“**Nivel Auxiliar:** Se le denomina también nivel administrativo complementario, es un nivel de apoyo a las labores ejecutivas,

⁸ VASQUEZ R. Víctor Hugo; Organización Aplicada; pág.109; 2001

⁹ VASQUEZ R. Víctor Hugo; Organización Aplicada; pág.109; 2001

¹⁰ VASQUEZ R. Víctor Hugo; Organización Aplicada; pág.109; 2001

asesoras y operacionales. El grado de autoridad es mínimo, pues se limita a cumplir órdenes de los niveles ejecutivo y operacional.”¹¹

Conformado por los asistentes de: Contabilidad, Ventas y Departamento Técnico, además de la Secretaria.

1.2.2.2 ORGANIGRAMA FUNCIONAL

El organigrama funcional de la Constructora Baluarte Sánchez Salazar S.A. es el que se describe en el Gráfico N° 5: Organigrama Funcional.

1. Junta General de Accionistas: Está conformada por los socios legalmente convocados y reunidos, siendo la máxima autoridad de la compañía, con amplios poderes para resolver asuntos sociales y para tomar las decisiones que sean convenientes para la misma.

Funciones y Responsabilidades:

- ⊕ Cumplir y hacer cumplir la ley y los estatutos de la compañía.
- ⊕ Designar al Presidente, al Gerente General y al Comisario de la Compañía, removerlos cuando fuere el caso, y señalarles su remuneración.

¹¹ VASQUEZ R. Víctor Hugo; Organización Aplicada; pág.109; 2001

- ⊕ Conocer anualmente las cuentas, balances, los informes que le presentaren los administradores o directores y los comisarios acerca de los negocios sociales y dictar la resolución correspondiente.
- ⊕ Fijar retribución de los comisarios, administradores e integrantes de los organismos de organización y fiscalización.
- ⊕ Resolver acerca de la distribución de los beneficios sociales.

2. Presidente: El Presidente de la compañía no requiere ser accionista de la misma y es nombrado por un período de tres años pudiendo ser elegido indefinidamente.

Funciones y Responsabilidades:

- ⊕ Cumplir y hacer cumplir la ley, los Estatutos y las resoluciones de la Junta General de Accionistas.
- ⊕ Ejercer la representación legal, judicial y extra judicial de la compañía en caso de falta o ausencia del Gerente General.
- ⊕ Convocar y presidir las reuniones de la Junta General de Accionistas.
- ⊕ Suscribir conjuntamente con el Gerente General los títulos y certificados de acciones.
- ⊕ Suscribir y comparecer conjuntamente con el Gerente General a nombre y representación de la compañía, todo documento y a todo acto o contrato cuyo monto sobrepase

la cuantía fijada por la Junta General de Accionistas para el efecto

- ✚ Suscribir con el secretario las actas de la Junta General de Accionistas.

3. Gerente General: El Gerente General de la compañía no requiere ser accionista de la misma y es nombrado para un período de tres años, pudiendo ser indefinidamente reelegido.

Funciones y Responsabilidades:

- ✚ Cumplir y hacer cumplir la ley, los presentes estatutos y las resoluciones de la Junta General de Accionistas.
- ✚ Ejercer la presentación legal, judicial y extrajudicial de la compañía.
- ✚ Convocar a reuniones de Junta General de Accionistas en caso de no hacerlo el Presidente y actuar como secretario de este organismo.
- ✚ Suscribir conjuntamente con el Presidente las actas de la Junta General de Accionistas cuando hubiese actuado como secretario de ese organismo.
- ✚ Organizar, dirigir y precautelar las dependencias de la compañía.
- ✚ Cuidar y hacer que se lleven los libros de contabilidad, correspondencia, archivos y demás documentos de la

compañía y llevar por sí mismo los libros de actas de Junta General de Accionistas, de participaciones y de acciones.

- ✚ Presentar anualmente, dentro de los tres meses posteriores a la finalización del ejercicio económico inmediato anterior, una memoria razonada y explicada de sus actividades y de la situación de la compañía, acompañada del Balance General y el Estado de Pérdidas y Ganancias a la Junta General de Accionistas.

4. Comisario: Es nombrado por la Junta General, dura un año en el ejercicio de sus funciones.

Funciones y Responsabilidades:

- ✚ Exigir de los administradores la entrega de un balance mensual.
- ✚ Examinar el libro de acciones, comprobantes, correspondencia y más documentos que considere necesarios.
- ✚ Revisar los balances y la cuenta de pérdidas y ganancias y presentar a la Junta General de Accionistas un informe detallado, referente al estado financiero y económico de la compañía.

5. Secretaria: Entre sus funciones tenemos:

- ✚ Tramitar correspondencia, su entrada y salida.
- ✚ Recepción de documentos.
- ✚ Atender llamadas telefónicas.

- ✚ Atender al público.
- ✚ Distintos avisos.
- ✚ Archivo de documentos.

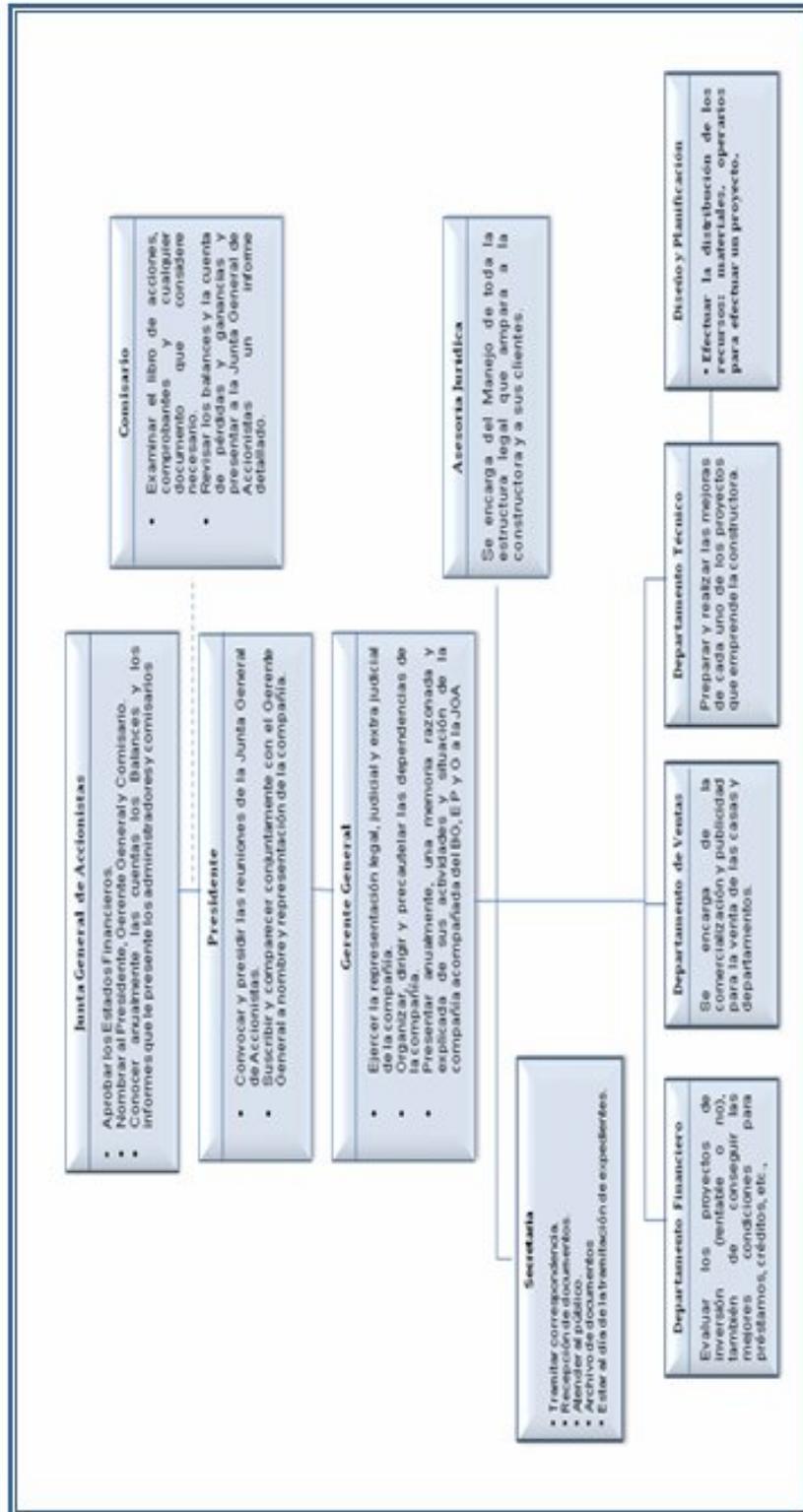
6. Departamento Financiero: Se encarga de evaluar los proyectos de inversión es decir, ver si es rentable o no, también de conseguir las mejores condiciones para préstamos, créditos, etc., y de maximizar la riqueza de la empresa.

7. Departamento de Ventas: Se encarga de la comercialización y publicidad para la venta de las casas y departamentos de cada uno de los proyectos que tiene la empresa.

8. Departamento Jurídico: Este departamento se encuentra en la categoría de asesor, el mismo que se encarga del manejo de toda la estructura legal que ampara a la constructora y a sus clientes.

9. Departamento Técnico: Es el encargado de preparar y realizar las mejoras de cada uno de los proyectos que emprende la constructora. Dentro del departamento Técnico tenemos una asesoría la de *Diseño y Planificación* la misma que se encarga de realizar los correctos cálculos relativos a los proyectos, y la distribución de los recursos que son necesarios para llevar a cabo las operaciones.

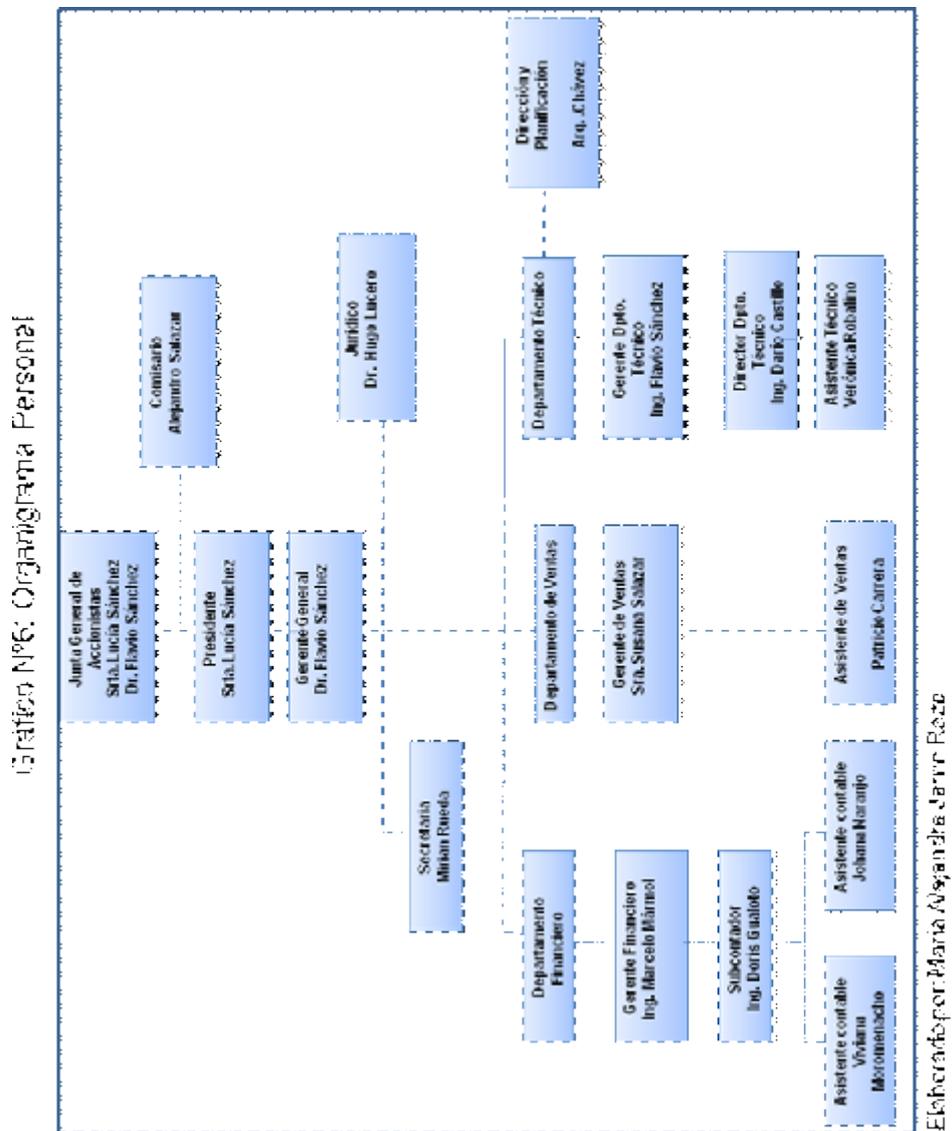
Gráfico N° 5: Organigrama Funcional



Elaborado por: María Alejandra Jarrín Razo

1.2.2.3. ORGANIGRAMA DE PERSONAL

Conocido como organigrama de posición o personal, constituye una variación del organigrama estructural y sirve para representar, en forma objetiva la distribución de personal en las diferentes unidades administrativas. Se indica el número de cargos, la denominación del puesto y la clasificación en el caso de haberla.¹²



¹² VASQUEZ R. VICTOR HUGO; Organización Aplicada; pág. 159; 2001

CAPITULO II

ANÁLISIS SITUACIONAL

2.1. ANÁLISIS INTERNO

Las empresas constructoras poseen un conjunto de recursos los cuales deben estar organizados para cumplimiento de sus objetivos. De tal forma para su buen funcionamiento, el tener procedimientos y técnicas contables financieras son de gran utilidad en el proceso de construcción de un bien inmueble pues permite su adecuada planificación tomando en cuenta los costos en los que se incurre y los rendimientos a obtener, información elemental para la toma de decisiones para los directivos de la entidad.

2.1.1. AREA FINANCIERA

Una de las áreas de vital importancia para el buen funcionamiento de una empresa es la Financiera, pues está encargada del cumplimiento de las actividades administrativas, financieras, contables, políticas de contabilidad y normas técnicas vigentes en la entidad.

Los directivos de una empresa necesitan tener conocimiento de cada una de las transacciones que se realizan diariamente y su consecuencia en el giro del negocio, con el fin de poder obtener información eficaz y transparente que sirva como un medio para la toma de decisiones.

Por tal razón los directivos de la empresa necesitan tener conocimiento de cada una de las actividades realizadas en la entidad,

con el objeto de poder planificar y controlar el funcionamiento de la organización, por tal razón, la implementación de las NIIF's, brindará información financiera de alta calidad, transparente y comparable, con la capacidad de abarcar la revelación adecuada de los estados financieros.

2.1.1.1 VENTAS

La venta es una transacción mercantil por medio de la cual ciertos bienes se traspasan a la propiedad de otro, recibiendo a cambio una promesa de pago posterior o el equivalente en dinero, o la combinación de éstos.

Procedimiento Actual

La Constructora Baluarte Sánchez Salazar S.A.; por lo general, realiza sus ventas a crédito, debido a que el financiamiento se hace directo con el cliente, para lo cual firman una promesa de compra – venta y una letra de cambio.

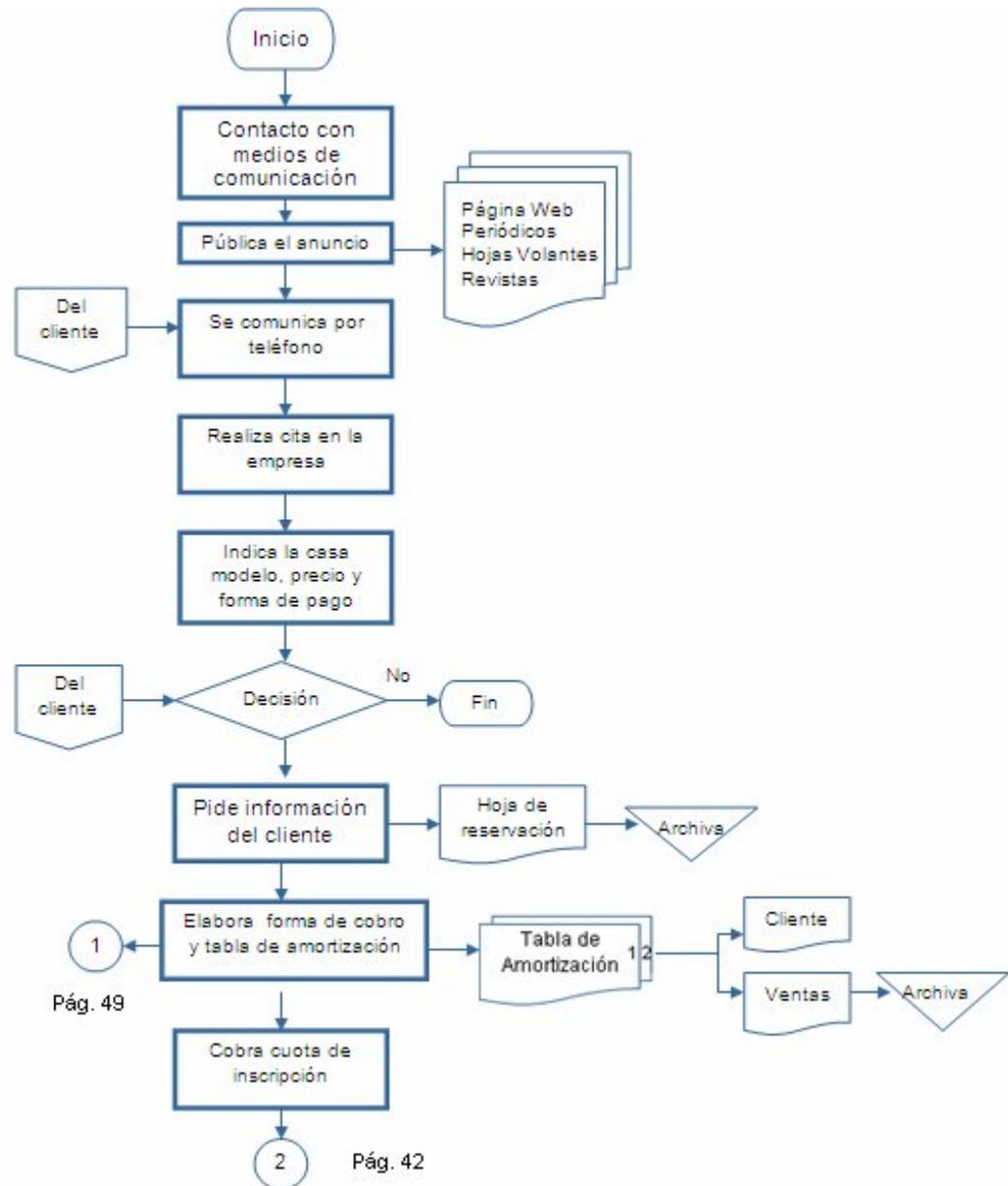
El asistente de ventas realiza el siguiente procedimiento para la venta de las casas y departamentos:

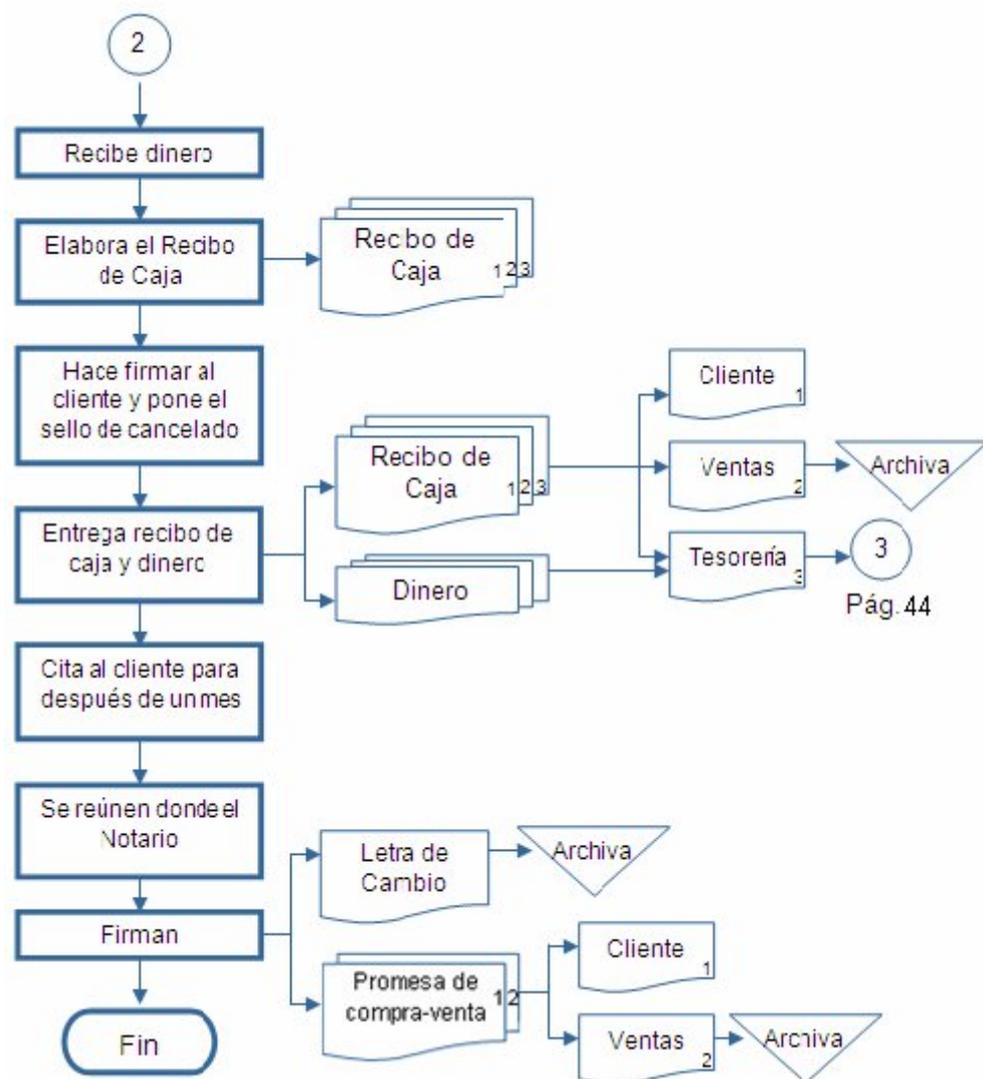
1. Se contacta con los medios de comunicación para publicar el anuncio.
2. Realiza el pago del anuncio.
3. Se pública el anuncio de las casas en venta de cada proyecto, por medio de la página web, periódicos, revistas de construcción, gigantografías, ferias de vivienda y hojas volantes.

4. Se comunica con los clientes por teléfono adquiridos por la publicidad.
5. Indica la casa modelo en maquetas, el precio, y la forma de pago de la casa.
6. Solicita información del cliente interesado en la casa.
7. Elabora forma de cobro y tabla de amortización, para ser cobrado en cuotas mensuales.
8. Entrega una tabla de amortización al cliente y una archiva para ventas.
9. Cobra la cuota de inscripción.
10. Recibe dinero.
11. Elabora el recibo de caja: un original y dos copias.
12. Hace firmar al cliente y pone el sello de cancelado.
13. Entrega el recibo de caja de la siguiente manera: el original para el cliente y las copias una para ventas y una para tesorería.
14. Cita al cliente para después de un mes para firmar la promesa de compra-venta y la letra de cambio.
15. Después de un mes se reúnen donde el Notario y firman una letra de cambio y dos promesas de compra-ventas.

Gráfico N° 7: Procedimiento de Ventas

Ejecutivo de ventas





Pág. 44

2.1.1.2 TESORERÍA

Es la disponibilidad de medios líquidos en la caja de una sociedad o entidad de crédito.

Procedimiento Actual

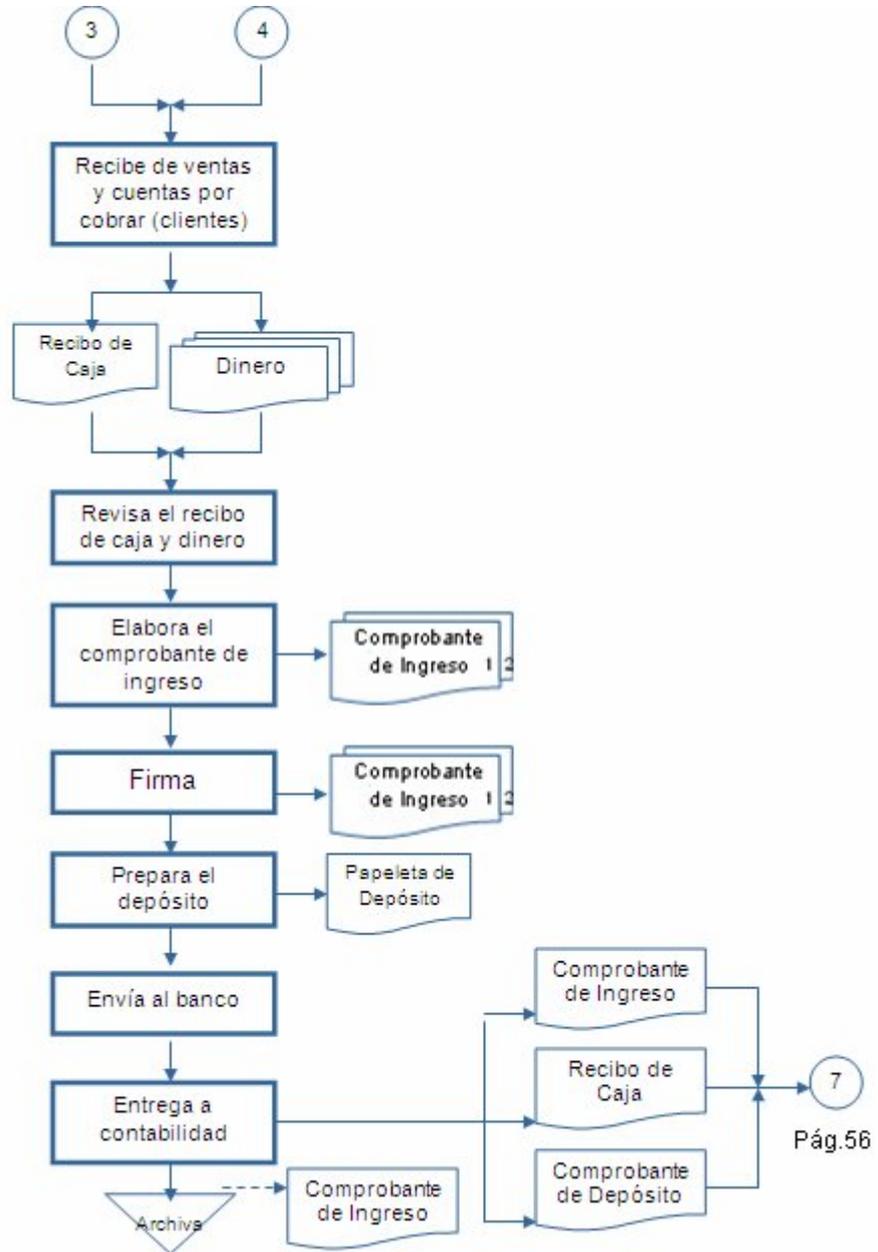
La tesorera de la compañía realiza el siguiente procedimiento:

INGRESOS

1. Recepción de ventas y cuentas por cobrar (clientes) el recibo de caja y el dinero.
2. Revisión del recibo de caja y dinero.
3. Elaboración del comprobante de ingreso: un original y una copia.
4. Firma del comprobante de ingreso.
5. Preparación de la papeleta de depósito.
6. Envío al banco.
7. Recepción del comprobante de depósito.
8. Entrega del comprobante de ingreso original, el recibo de caja y el comprobante de depósito a contabilidad.
9. Archiva la copia del comprobante de ingreso en orden numérico.

Gráfico N° 8: Procedimiento de Tesorería – Ingresos

Ventas Cuentas por cobrar

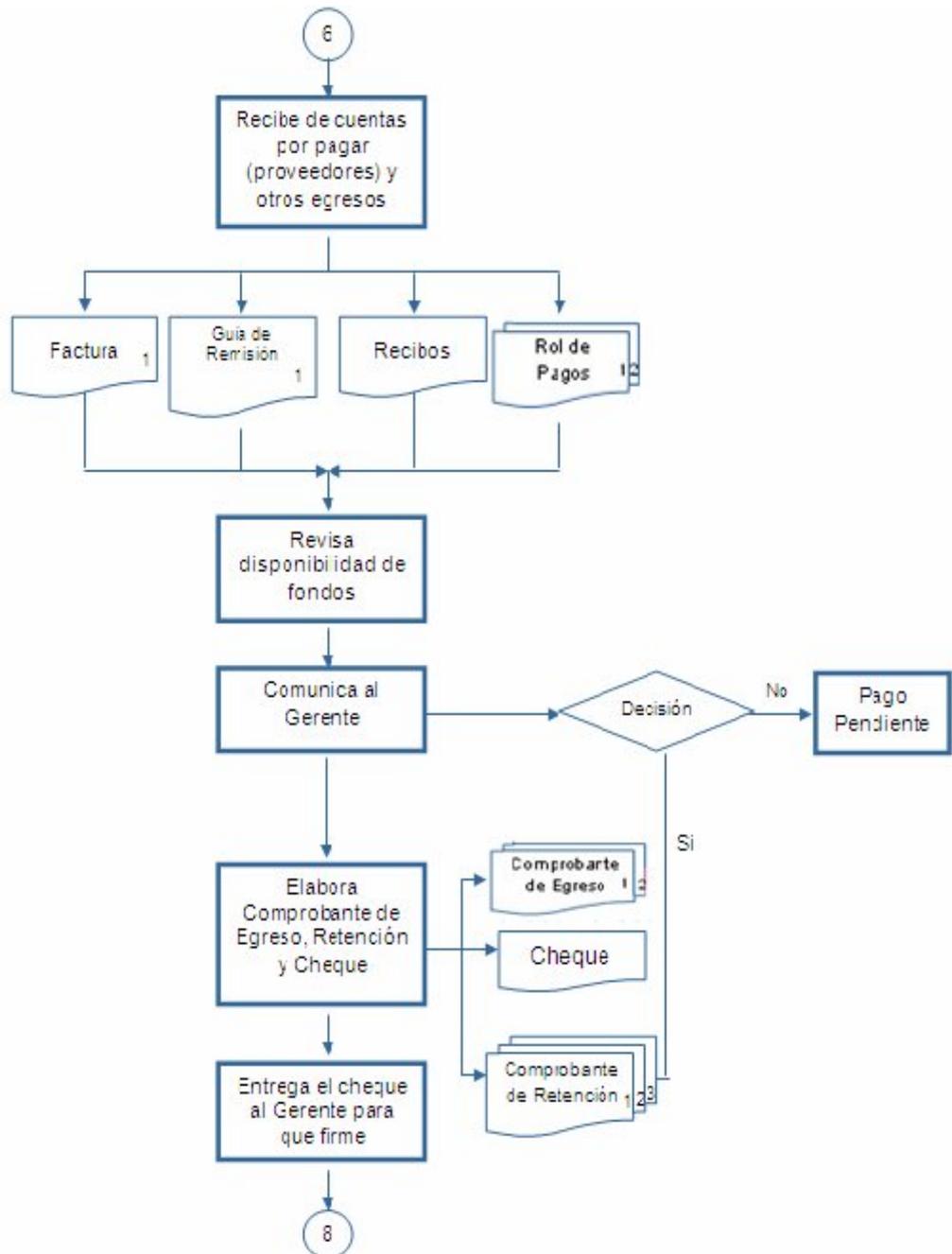


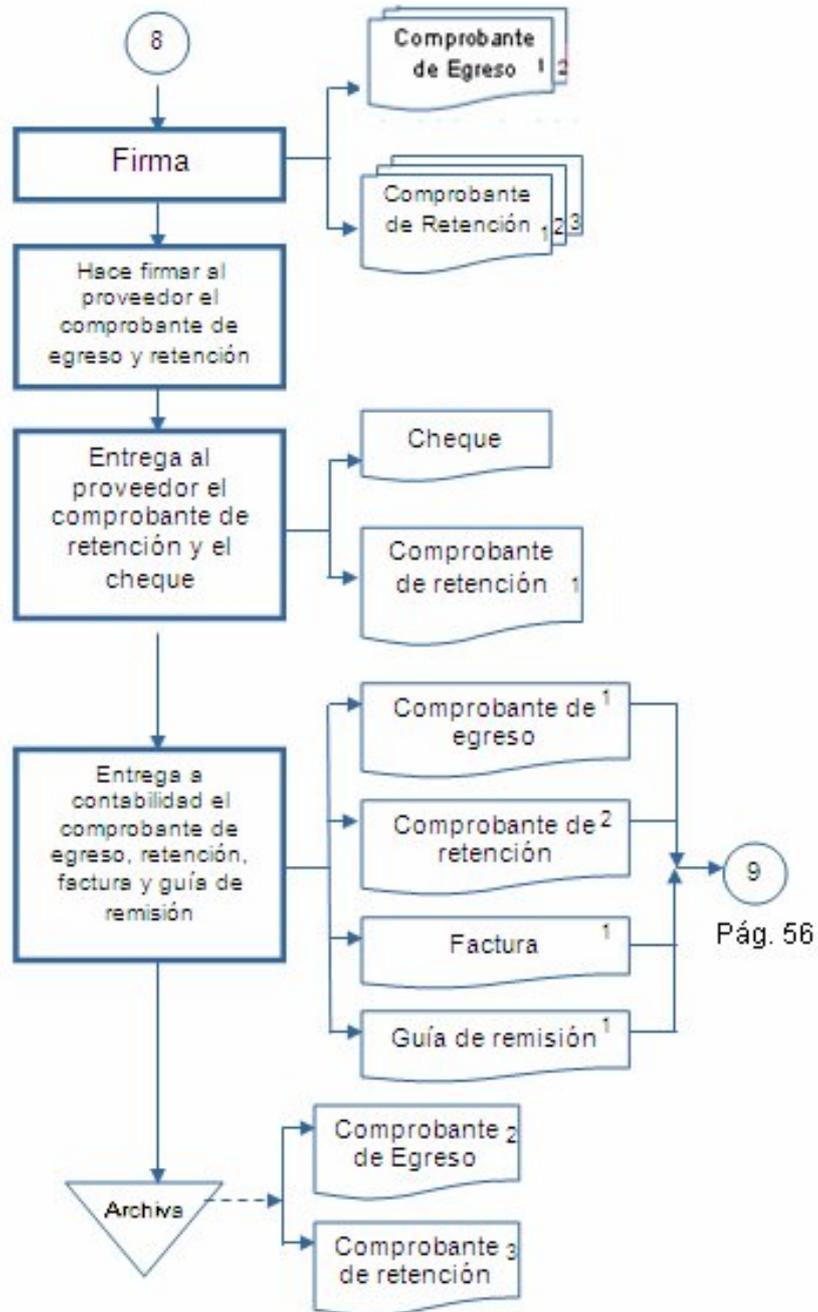
EGRESOS

1. Recepción de cuentas por pagar (proveedores) la factura y guía de remisión.

2. Recepción de otros egresos efectuados en la compañía rol de pagos y recibos.
3. Revisión disponibilidad de fondos.
4. Se comunica al Gerente.
5. El Gerente decide si se paga o queda pendiente el pago.
6. Elaboración del comprobante de egreso: un original y una copia.
7. Elaboración del comprobante de retención: un original y dos copias, en el caso de que tuviere que hacerse la retención.
8. Elaboración del cheque.
9. Entrega del cheque al Gerente para que firme.
10. La tesorera firma el comprobante de egreso y el comprobante de retención.
11. El beneficiario del cheque (proveedor) firma el comprobante de egreso y el comprobante de retención.
12. La tesorera entrega al beneficiario (proveedor) el cheque y el comprobante de retención original.
13. Entrega a contabilidad el comprobante de egreso (original) y el comprobante de retención (copia) a contabilidad.
14. Archiva el comprobante de egreso (copia) y el comprobante de retención (copia) en orden numérico.

Gráfico N° 9: Procedimiento de Tesorería - Egresos.





2.1.1.3 CUENTAS POR COBRAR (CLIENTES)

Los cobros o cuentas por cobrar controlan los movimientos de los créditos y los abonos realizados por los clientes concedidos por la empresa en las ventas a crédito.

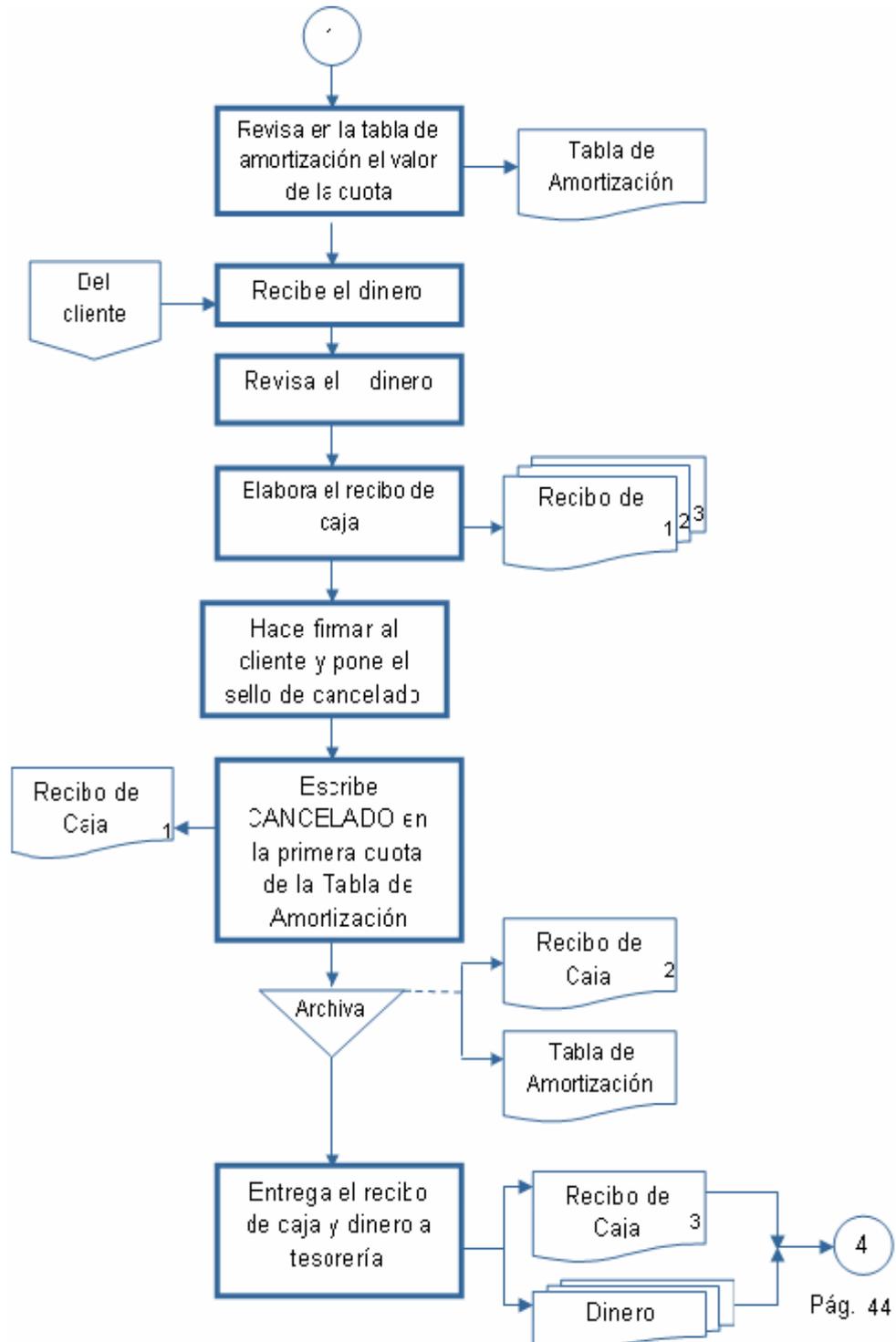
Procedimiento Actual

Los cobros de la compañía se encuentran a cargo de la secretaria – recepcionista, quien realiza lo siguiente:

1. Revisión en la tabla de amortización del valor de la cuota que se debe cobrar.
2. Recepción del dinero en efectivo o cheque.
3. Revisión el dinero o cheque.
4. Elaboración del recibo de caja: un original y dos copias.
5. El cliente firma el recibo de caja y la secretaria pone el sello de cancelado.
6. Entrega el recibo de caja de la siguiente manera: el original para el cliente y las copias una para ventas y una para tesorería.
7. Escribe cancelado en la primera cuota de la tabla de amortización.
8. Archiva la tabla de amortización y el recibo de caja.
9. Entrega el recibo de caja a tesorería.

Gráfico N° 10: Procedimiento de cuentas por cobrar.

SECRETARIA – RECEPCIONISTA



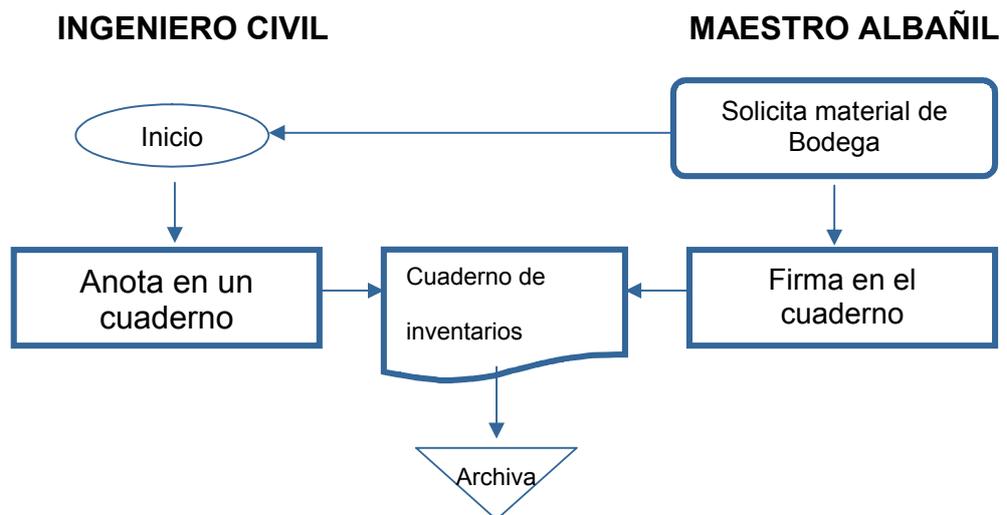
2.1.1.4 INVENTARIOS

Procedimiento Actual

Los inventarios de cada uno de los proyectos no tienen un control adecuado, debido a que se tiene el siguiente procedimiento:

1. Ingresan los materiales a la bodega.
2. Ingeniero civil apunta en un cuaderno los materiales que ingresen.
3. Sale la materia prima cuando lo solicite el maestro albañil.
4. El maestro albañil firma en un cuaderno los materiales solicitados.

Gráfico N° 11: Procedimiento de Inventarios



2.1.1.5 CUENTAS POR PAGAR (PROVEEDORES)

Está constituido por todas las obligaciones generales por la adquisición de mercaderías u otros objetos de comercio; cuando se adquiere mercadería la deuda con los proveedores aumentan y cuando se realiza abonos o cancelación la deuda disminuye.

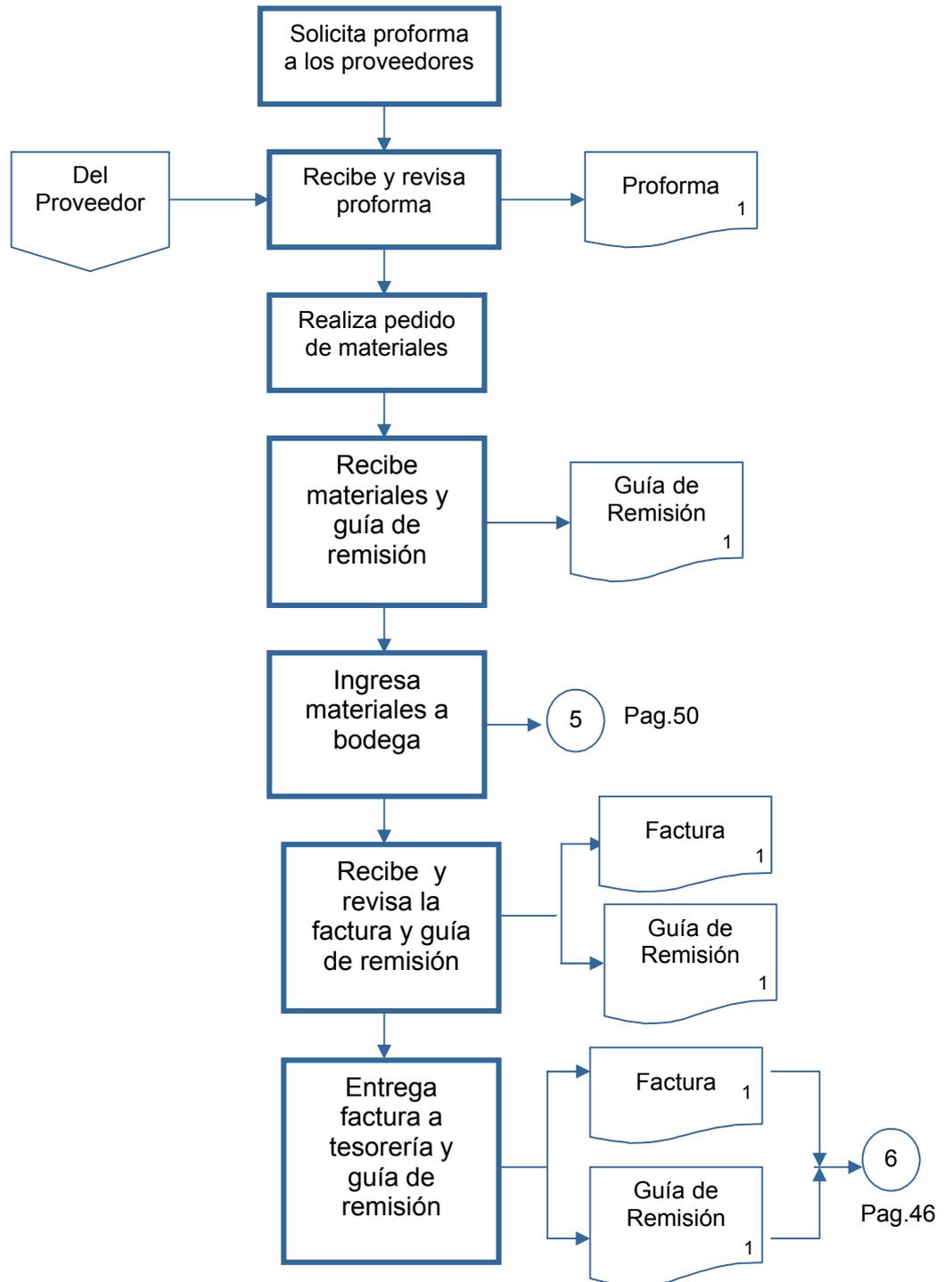
Procedimiento Actual

El Ingeniero Civil de la obra, solicita la materia prima a los proveedores de acuerdo al siguiente procedimiento:

1. Solicita una proforma a los proveedores de la materia prima.
2. Recepción y revisión de la proforma.
3. Elaboración del pedido de materiales.
4. Recepción de materiales y de la guía de remisión en el proyecto.
5. Ingresa materiales a bodega.
6. Recepción de la factura del proveedor.
7. Revisión de la factura.
8. Envío de la factura y guía de remisión a tesorería.

Gráfico N° 12: Procedimiento de Cuentas por Pagar (Proveedores).

INGENIERO CIVIL

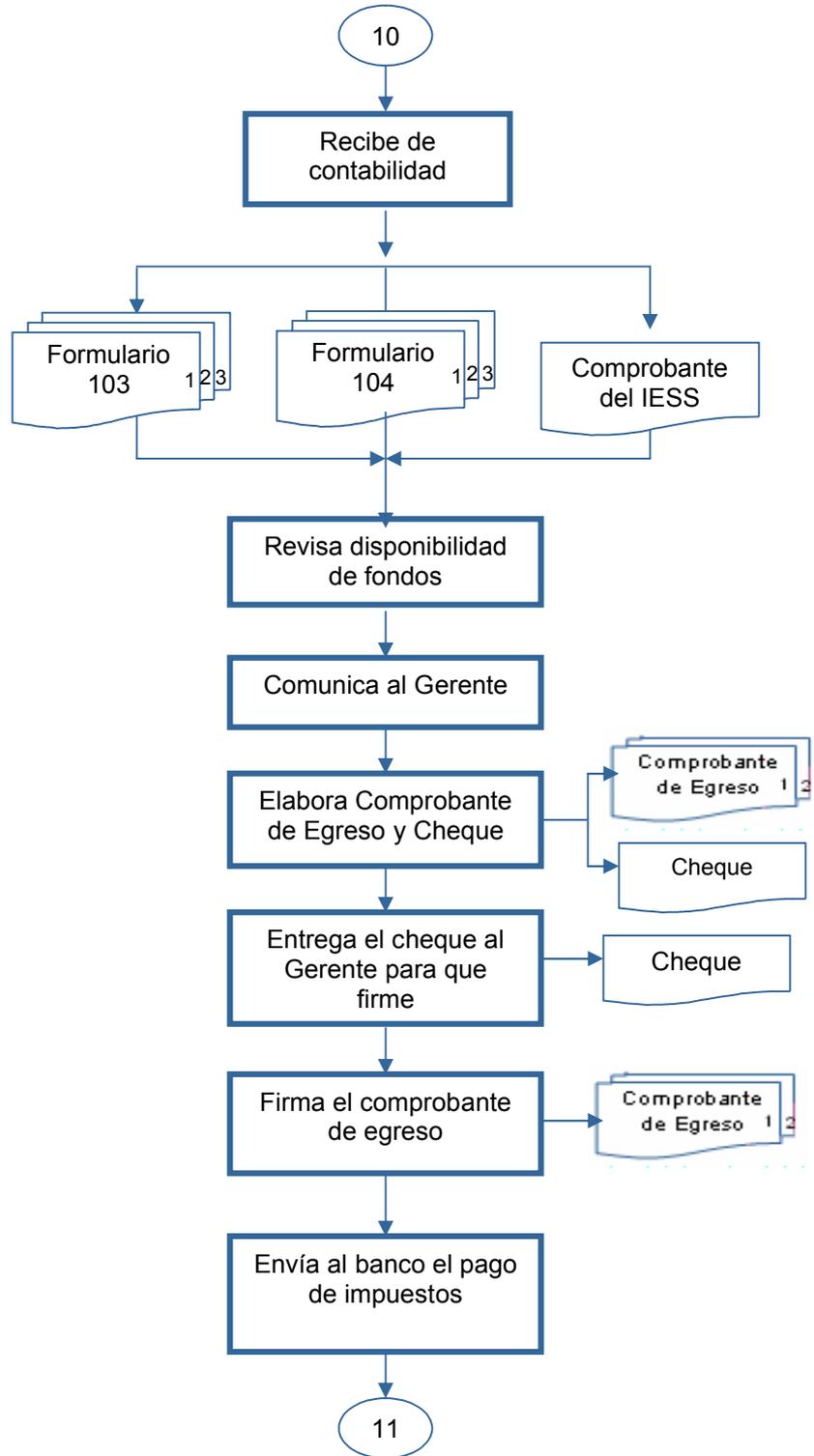


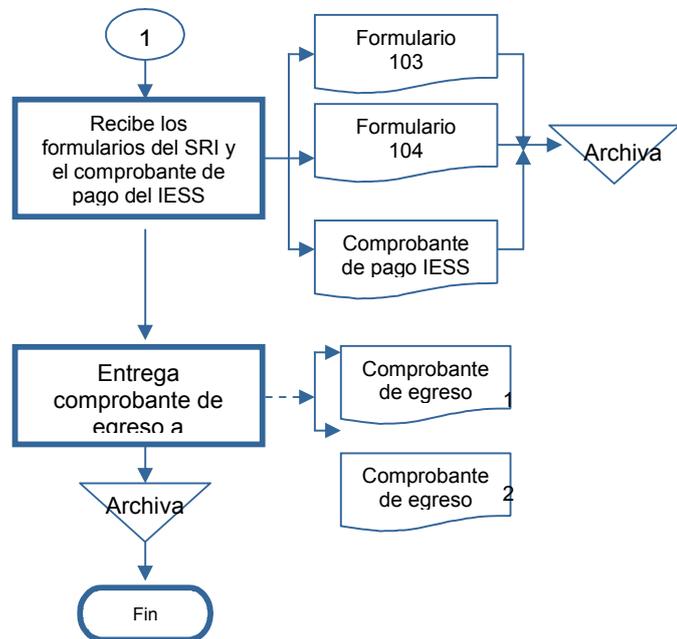
2.1.1.6 IMPUESTOS

PAGO DE IMPUESTOS

1. Recepción de contabilidad los formularios de pago al SRI y el pago al IESS.
2. Revisión de la disponibilidad de fondos.
3. Comunica al Gerente.
4. Elabora comprobante de egreso: un original y una copia.
5. Elabora el cheque.
6. Entrega el cheque al Gerente para que firme.
7. La tesorera firma el comprobante de egreso.
8. Envía al banco el pago de impuestos.
9. Recepción de los formularios del pago al SRI y el comprobante de pago al IESS, ya cancelados en el banco.
10. Archiva los formularios del pago al SRI y el comprobante de pago del IESS.
11. Entrega el comprobante de egreso (original) a contabilidad.
12. Archiva el comprobante de egreso (copia) en orden numérico.

Gráfico N° 13. Procedimiento de Tesorería – Pago de Impuestos.





2.1.1.7 CONTABILIDAD

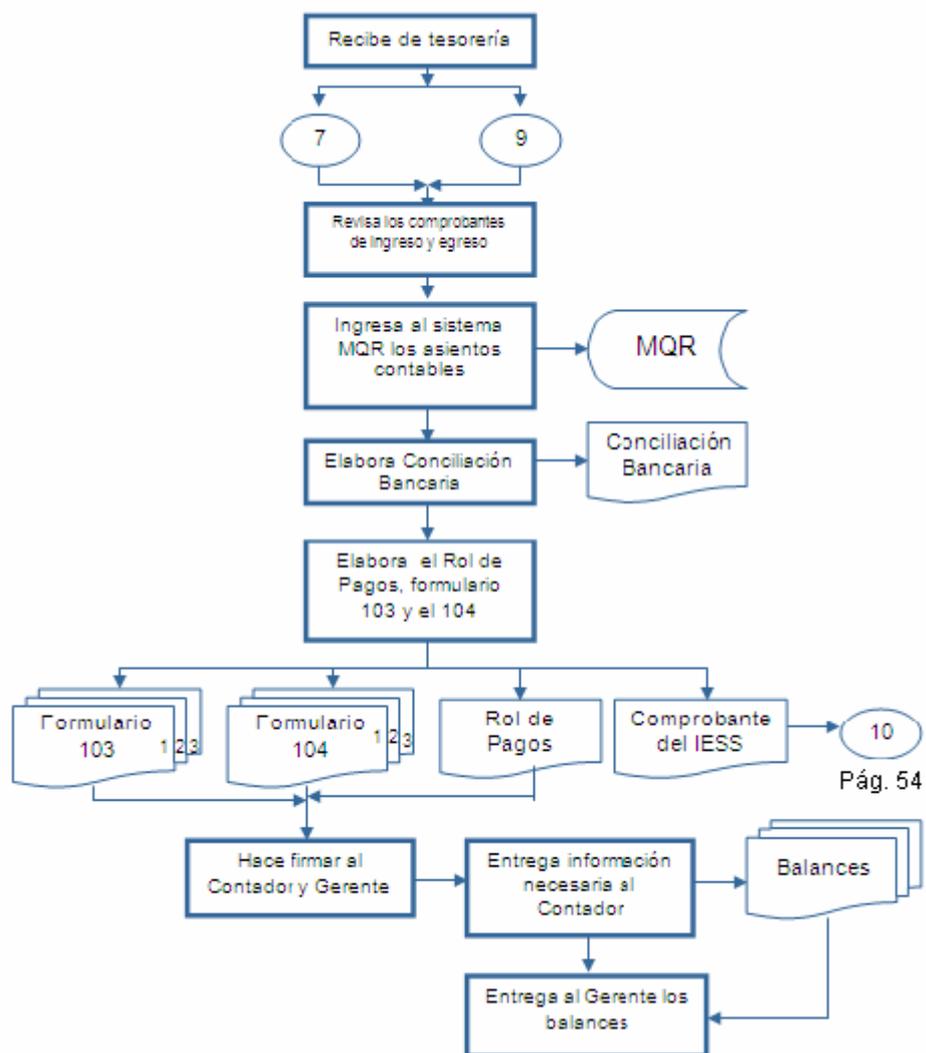
Proceso Actual

La asistente de contabilidad se encarga de realizar lo siguiente:

1. Recibe de tesorería los comprobantes de ingreso y egreso.
2. Revisa los comprobantes de ingreso y egreso.
3. Ingresa al sistema contable MQR en el modulo de contabilidad los asientos registrados en los comprobantes.
4. Elabora la conciliación bancaria.
5. Elabora el rol de pagos, el formulario 103 de Retención del Impuesto a la Renta y el 104 del Impuesto al Valor Agregado IVA.
6. Obtiene el reporte del pago al IESS del internet.
7. Hace firmar al Contador y Gerente.

8. Envía a tesorería para que cancele e los impuestos y el rol de pagos.
9. Envía a tesorería para que cancele los impuestos.
10. Entrega al Contador la información necesaria para que elabore los balances financieros mensuales.
11. El Contador entrega los balances financieros al Gerente.

Gráfico N° 14: Asistente de contabilidad



Gerente Financiero

Las Funciones que cumple el Gerente Financiero en la Constructora Baluarte S.A son:

- ✦ Responsable de la planificación, programación y control financiero y presupuestal de la empresa.
- ✦ Miembro del Equipo Operativo, órgano de Coordinación y toma de decisiones institucionales.
- ✦ Orienta y supervisa a las áreas programáticas en los temas de manejo y control presupuestal de los servicios.
- ✦ Identifica y define los indicadores de costo-efectividad de la empresa.
- ✦ Supervisa el adecuado registro contable de las operaciones, y la emisión de información presupuestal para los clientes internos y externos.
- ✦ Administra el efectivo y los seguros contratados por la institución.
- ✦ Evalúa los aspectos económicos financieros que intervienen en los contratos con nuevos, proveedores y clientes, y participa en las negociaciones para obtener los mejores términos para la institución.
- ✦ Supervisa la emisión de información contable y presupuestal.

- ✦ El análisis de datos financieros.
- ✦ La determinación de la estructura de activos de la empresa.
- ✦ Evaluar y seleccionar clientes.
- ✦ Evaluación de la posición financiera de la empresa.
- ✦ Adquisición de financiamiento a corto plazo.
- ✦ Distribución de utilidades.

2.2. ANÁLISIS EXTERNO

2.2.1. INFLUENCIAS MACROAMBIENTALES

“Las influencias o factores macroambientales, son llamados así porque operan en un gran entorno de fuerzas y multitendencias que dan origen a oportunidades o riesgos para la empresa. Generalmente estas fuerzas son incontrolables por los directivos de las organizaciones.

Entre las principales fuerzas tenemos: económicas, político-legal, social, tecnológicas, demográficas.”¹³

¹³ <http://www.nireblog.com/>

2.2.1.1. ECONÓMICAS

El ambiente económico está integrado por factores que afectan al giro del negocio. Entre los principales tenemos los indicadores económicos como la inflación, tasa de interés, las mismas que nos permiten conocer el comportamiento económico actual para estar alertas a posibles cambios que afecten las operaciones de la constructora.

2.2.1.1.1. INFLACIÓN

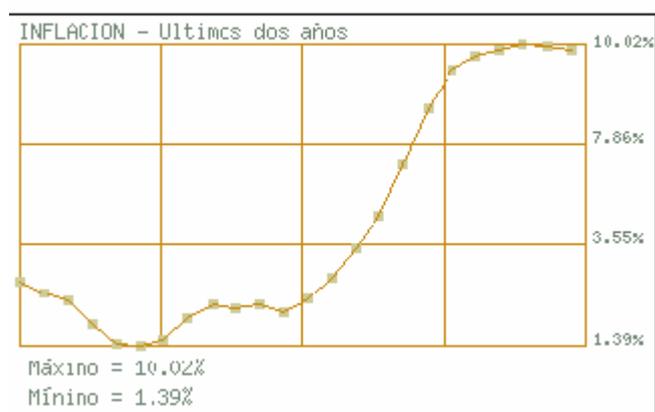
La inflación se ubicó en 3.85% a finales de octubre del 2008, este valor es consecuencia de un rápido crecimiento de la cantidad de dinero. La inflación en el Ecuador, en el año 2008 es resultado principalmente por:

- ⊕ Inflación importada a consecuencia del aumento del petróleo, metales y alimentos
- ⊕ Baja producción por el invierno fuerte
- ⊕ Aumento de la masa monetaria por políticas de subsidios del actual gobierno
- ⊕ Resistencia a disminuir el ritmo de aumento de los precios.

La inflación es una variable que afecta directamente en la fijación de precios de insumos que demanda el sector de la construcción, como son cemento, ripio, acero, bloques, etc. para la construcción de las casas. Cuando disminuye la inflación da lugar a que los precios de dichos insumos se

estabilicen. Además mejora el poder adquisitivo tanto del oferente como del demandante.

Gráfico N° 15: Inflación anual



Fuente: Banco Central del Ecuador

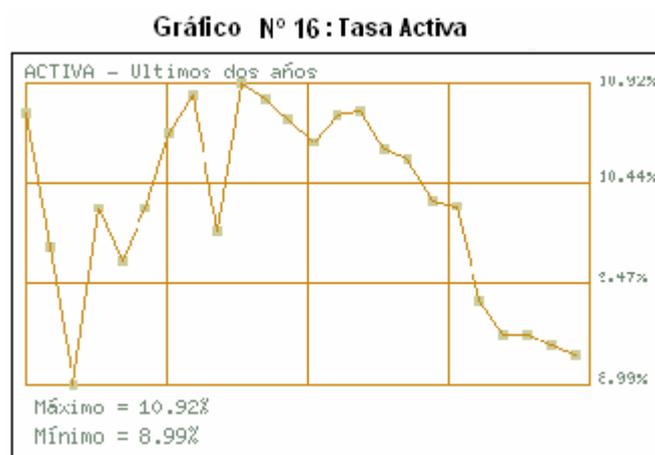
2.2.1.1.2. TASAS DE INTERÉS

TASA ACTIVA

Se observa una tendencia decreciente de la tasa de interés activa, para finales de noviembre del 2008 se estima que la tasa será de 9.18%, y se ha podido apreciar que desde junio del 2007 las tasas han oscilado entre 9% y 10%; claramente se observa la inestabilidad económica en la que se encuentra el país, lo que afecta en la inversión del país.

En nuestro país en su mayoría las inversiones se realizan con préstamos otorgados por parte de Instituciones Financieras Privadas a la tasa de interés vigente.

Para sustentar y fortalecer las ventas de casas de la constructora se requiere de créditos con intereses asequibles, para los demandantes generalmente estos créditos son otorgados por Cooperativa de Ahorro y Crédito, Mutualistas y Bancos, razón por la cual la tendencia de esta variable beneficia a las actividades de la Constructora.



Fuente: Banco Central del Ecuador

TASA PASIVA

La tasa de interés pasiva se estima que para finales de noviembre del 2008 se incrementará en un 5.14%, pero al observar que durante el periodo de junio del 2007 hasta ahora

Las expectativas de crecimiento del sector se basan en la agresiva política de inversión por parte del gobierno, el mismo que deberá esforzarse en controlar las tasa de interés, el manejo de la información crediticia y las variaciones de los precios.”¹⁴

“El número de viviendas formales que se construyen en el actual año son producto de la participación del Gobierno, como la ejecución de los planes populares, el bono de la vivienda y el aporte del IESS a través de los préstamos hipotecarios, que se han multiplicado, enfocados a cubrir las necesidades de los más necesitados.”¹⁵

El actual gobierno ha insertado varios programas de vivienda entre los cuales participa el IESS y el MIDUVI.

“En el Decreto Ejecutivo N° 1175, que corresponde a Bono de la Vivienda se menciona:

- 1) Para vivienda nueva rural y urbano marginal, se otorgará un Bono de USD 3.600,00 dólares; reconociendo un incentivo adicional del 10% del valor del Bono, a aquellos beneficiarios que, del aporte económico (efectivo, materiales o mano de obra), contribuyen con el terreno para la construcción de la vivienda.

¹⁴ Revista Gestión; pág.25; Octubre 2008

¹⁵ Revista Gestión; pág.24; Octubre 2008

Es decir: Al Bono de \$3,600 se le suma un 10% del ahorro del beneficiario, más el 10% de incremento adicional del bono; lo que nos da un BONO de \$4,360.

- 2) Artículo 95.- El bono para vivienda urbana nueva tendrá las siguientes categorías:
 - a. Será de \$ 3600 para viviendas cuyo valor no exceda de los \$20.000,00
 - b. Y de \$2.400,00 para viviendas cuyo valor sea mayor de \$20.000,00 y no exceda los \$25.000,00.
- 3) En cuanto al Bono de mejoramiento de vivienda se mantendrá en \$1.500,00.”¹⁶

2.2.1.3. SOCIAL

La constructora ha desarrollado una cultura de atención al cliente óptima, haciendo que éste se sienta tranquilo con su inversión y participe en la construcción con la intervención en los acabados de su casa.

En la compañía los valores como la honestidad y responsabilidad son muy importantes ya que se busca construir casas de calidad a un buen precio.

¹⁶ www.miduvi.gov.ec

La relación de la compañía con el fisco y el SRI es buena pues está al día con el pago de impuestos y cumple con las leyes y reglamentos establecido por los mismos.

Constructora Baluarte S.A. es una empresa que se enfoca al sector medio del país.

“El déficit acumulado de vivienda en el país alcanzaría a 2,2 millones de personas. Se puede concluir que alrededor de 500 mil ecuatorianos viven en malas condiciones de habitabilidad y que 1,5 millones carecen de vivienda propia.”¹⁷

El problema de acceso a la vivienda tiene que ver con las limitaciones de la propia precariedad de la economía familiar, que no encuentra una oferta adecuada a su realidad y necesidades.

2.2.1.4. TECNOLÓGICA

La Constructora Baluarte S.A. cuenta con diferentes departamentos: Técnico, planificación, administrativo, ventas entre otros. Cada uno de éstos cuenta con la tecnología para el correcto funcionamiento de la empresa. Es así como en el departamento de diseño y planificación se utiliza el software de AUTOCAD, ARQCHITECTURE, VISUAL FOX, entre otros. El departamento Técnico cuenta con maquinarias como bloquera, concretera y vibrador que permiten la fabricación de bloques y

¹⁷ Revista Gestión; pág.25; octubre 2008

adoquines y la fundición de losas; con el fin de evitar comprar bloques, adoquines, contratar a la Hormigonera para fundir losas.

En cuanto a lo administrativo se tiene un control de ventas, proyecciones, amortizaciones, cartera a través de los software: MQR y FENIX para el manejo contable y administrativo.

Constructora Baluarte se encuentra implementando un nuevo sistema de construcción a través de paredes portantes que utilizan la técnica de mallas micro-soldadas y espuma flex; esto permite optimizar los recursos al utilizar menos material, mano de obra y tiempo ya que con este tipo de construcción se construye una casa en la mitad de tiempo que en un sistema normal de columnas y bloque ofreciendo mayor resistencia.

La Compañía se encuentra adquiriendo un mayor número de maquinaria que le permite elaborar por sí sola sus materias primas y así reducir el gasto; es así que ve la posibilidad de adquirir volquetas para el desalojo de arena y piedra.

La infraestructura de Constructora Baluarte S.A. es la adecuada ya que las oficinas se encuentran ubicadas en un sector de fácil acceso. Los sectores donde se ubican los proyectos es en el valle de los chillos que es un lugar de mucha demanda ya que gran número de personas buscan vivienda en el valle; éstos sectores son residenciales, de fácil acceso para los clientes y cuentan con todos los servicios.

2.2.1.5. DEMOGRÁFICO

Con el crecimiento de la población la demanda de viviendas en la ciudad de Quito aumenta, aunque en los dos últimos años el crecimiento poblacional haya disminuido, es mínimo dicho decrecimiento.

Estas estadísticas obtenidas a través de censos, historiales y registros, muestran el crecimiento poblacional tanto a nivel nacional como en la ciudad de Quito específicamente.

Las edades de los clientes de la Constructora Baluarte S.A comprenden edades promedio desde los 25 años en adelante ya que es importante el financiamiento en tiempo para pagar los departamentos o las casas.

Tabla N ° 3: Tasa natalidad-Ecuador

Año	Tasa de natalidad (nacimientos/1000 habitantes)	Cambio porcentual
2003	24.94	
2004	23.18	-9,10%
2005	22.67	0%
2006	22.29	-1,68%
2007	21.91	-1,70%
2008	21.54	-1,69%

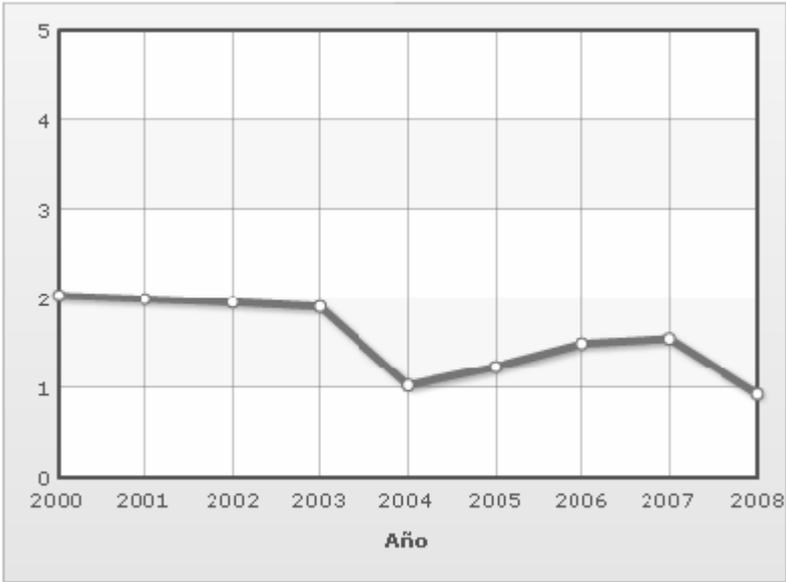
Fuente: CIA World Factbook

Tabla N°4 Tasa de Crecimiento

Año	%
2000	2.04
2001	2
2002	1.96
2003	1.91
2004	1.03
2005	1.24
2006	1.5
2007	1.554
2008	0.935

Fuente: CIA World Factbook

Gráfico 18 : Tasa de Crecimiento



Fuente : CIA World Factbook

Tabla Nº 5: Población (Número de habitantes)

Año	Población
2000	12920092
2001	13183978
2002	13447494
2003	13710234
2004	13212742
2005	13363593
2006	13547510
2007	13755680
2008	13927650

Fuente: CIA World Factbook

2.2.2. INFLUENCIAS MICROAMBIENTALES

“Los factores micro, llamados así porque afectan a una empresa en particular y, a pesar de que generalmente no son controlables, se puede influir en ellos.

Entre las principales fuerzas tenemos: clientes, proveedores, competencia.”¹⁸

2.2.2.1 CLIENTES

Los clientes potenciales son las personas que se encuentran buscando vivienda propia.

¹⁸ <http://www.nireblog.com>

Para que puedan acceder a las casas la constructora realiza un pequeño análisis de la situación económica de los potenciales clientes; es decir, ingresos mensuales: aproximadamente \$1000 mensuales, deudas, bienes muebles e inmuebles que disponga y garante. No se realizará una investigación muy exhaustiva ya que la unidad de vivienda queda hipotecada a favor de la constructora, lo cual es una garantía para la misma.

Los clientes que compren las unidades de viviendas son vendedores potenciales ya que encontrándose a gusto con el tipo de construcción de las viviendas recomendarán a familiares, amigos, etc. Para que éstos puedan promocionar a las unidades de vivienda se ofrecerán comisiones.

Un sitio importante tendrá el punto de venta, ya que está comprobado por estudios que una buena forma de presentar el producto aumenta considerablemente la compra de este.

La Constructora Baluarte tiene una capacidad de venta anual de aproximadamente 50 casas, con lo cual consigue cubrir la demanda.

Tabla N° 6: Número de casas vendidas por proyecto

PROYECTOS	TOTAL CASAS	CASAS VENDIDAS
Ángela	26	23
Amanecer	39	39
Tivantta	38	34
Santa Lucía	22	19

Elaborado por: María Alejandra Jarrín Razo

Comportamiento del consumidor

Las expectativas de los consumidores presentes y potenciales es encontrar una vivienda estructurada, con buenos acabados, y con oportunidades de financiamiento, dentro de un ambiente de trabajo ético y transparente.

Necesidades del cliente

Nuestra empresa tiene la finalidad de satisfacer los gustos y preferencias de cada uno de nuestros clientes ofreciéndoles viviendas de alta calidad y servicio al cliente personalizado con lo cual podemos cubrir todas sus expectativas.

2.2.2.2 PROVEEDORES

Los principales proveedores han sido elegidos durante el proceso de ingreso de la empresa en el mercado, en la precalificación se ha tomado en cuenta la disponibilidad de productos, su calidad, el tiempo de crédito y la cercanía del productor.

A continuación se cita los proveedores de la constructora Baluarte S.A:

- ✚ **Unifer:** Unión ferretera es una empresa que hace 15 años viene ofreciendo materiales para la construcción a través de 10 puntos de venta localizados en Quito. Se encarga de distribuir hierro importado directamente para construcción con norma ASTM G15 GRADO 60 E INEN NTE 102. Es una empresa que cumple con las reglamentaciones nacionales e internacionales de calidad. El servicio de cortado y figurado de hierro, permite obtener armazones, estribos y estructuras según los requerimientos y medidas específicas.

- ✚ **Hormigonera Andina S.A. (Hormasa):** Hormigonera Andina S.A. es una empresa que ofrece el hormigón y transporte para la fundición de unidades de vivienda en función de m³. Es una empresa sólidamente formada que tiene varios años en el mercado.

- ✚ **Disercom:** Tubería de cobre de alta calidad con una completa línea para la construcción que incluye, tubería

sanitaria, tanques, tubos, cisternas para agua caliente o fría, tubería Conduit, biotanques sépticos y cajas domiciliarias.

- ✦ **Madeval:** Empresa líder en el diseño, producción, comercialización e instalación de muebles de cocina, closets y baños. Actualizados en las tendencias de diseño a nivel mundial, así como en las nuevas tecnologías de fabricación. Todos los muebles son fabricados bajo un sistema modular. Atizando bisagras autocerrables, rieles metálicas de cajones desmontables. Trabaja con maquinaria computarizada utilizando las mejores materias primas a nivel internacional. Los equipos de instalación trabajan con módulos pre-armados que agilitan el proceso y le garantizan calidad.

- ✦ **Moducon:** Empresa legalmente constituida en el Ecuador, que se dedicada al Diseño, Fabricación e Instalación de Muebles Modulares. Moducom Cia.Ltda fabrica e instala mueble modulares para cocina en estilo clásico con mesón post formado en sistema modular

- ✦ **ORM: Altadi S.A:** Empresa líder en la fabricación de alfombra colombiana, en fibra polipropileno que es antiestática, antinflama y tratada contra la polilla y demás insectos. Es lavable y no destiñe. Su instalación es directamente al piso y con uniones. Alfombra minibucle, en rollo.

- ✦ **Dinamatco.:** Sanitarios y accesorios. Ofrece inodoros del segmento intermedio NAPOLI con características de estética, estructura y economía que hacen que sea digno del hogar.

- ✦ **Cerámica Graiman:** Cerámica y porcelanato con diseños elegantes y de gran resistencia, especial para pisos o paredes. Con certificación ISO9001:2000, lo cual avala el alto nivel de calidad de sus productos.

- ✦ **Unicolor Express:** Pinturas unidas es una empresa ecuatoriana dedicada a la fabricación y comercialización de pinturas de calidad. Los sistemas de preparación de pinturas en el área arquitectónica con más de 1500 colores a elegir. Esta empresa pone a la disposición la Colección estados de ánimo miles de colores y combinaciones de moda.

- ✦ **Arkos:** Sistemas arquitectónicos que elabora cubierta que permite que se difumine la luz y conserve un alto grado de iluminación en el espacio que se va a cubrir, siendo esta lámina de poli carbonato. La empresa arkos propone mano de obra para el montaje del material de cubierta, asistencia técnica para supervisión del montaje del material de la cubierta, transporte del material y personal hasta el sitio del montaje, suministro e instalación de canales y desagües de aguas lluvias y estructura de cubierta.

- ✦ **Cubiarq:** cubiertas arquitectónicas. Estructura metálica lista a instalar policarbonato de 4mm (ducto de gradas). Elaboración de estructura metálica de tubo cuadrado, impermeabilización, 2 correas de tubo cuadrado, sistema de anclajes, sistemas de sujeción, pintura anticorrosivo y pintura sintético. Rejas de seguridad, pasamanos metálicos conformados por mangón de tubo redondo, cubiertas batientes

- ✦ **Moreseg Cía. Ltda:** es una empresa ecuatoriana que presenta técnicas de seguridad orientadas a brindar una protección integral con un equipo de profesionales en seguridad con una destacada trayectoria en Fuerzas Armadas y Policía Nacional.

Líneas de productos

Para la construcción de las unidades de viviendas se pasa por las siguientes fases:

a) Fase de construcción:

- ✦ Cemento
- ✦ Hierro
- ✦ Hormigón
- ✦ Material eléctrico
- ✦ Plásticos

b) Fase de terminados:

- ✦ Grifería
- ✦ Cerámica

- ✦ Piso flotante
- ✦ Sanitarios
- ✦ Muebles en MDF
- ✦ Pintura

La empresa va a realizar sus compras a crédito, ya que puede pagar a los proveedores hasta 30 días después de haber recibido los materiales, sin existir ningún recargo adicional.

Esto es una ayuda que tiene la constructora ya que tiene la oportunidad de seguir financiando la construcción con el dinero de sus clientes. Dado que los montos de inversión en materiales son elevados al tener un crédito promedio de 30 días para cancelar a sus proveedores le permite proyectar los gastos; con esto lo que busca el negocio es tener dinero fresco antes que venza su plazo de pago y tener acceso a otro crédito en el peor de los casos, si los clientes no pagan.

Canales de distribución

Los proveedores surtirán de sus productos a la empresa por medio de camiones distribuidores los cuales dejarán el producto en las bodegas de los Conjuntos Madrigal del Sol y Tivantta, de donde se va a operar. Al no tener intermediarios el canal de distribución no se fragmenta lo cual nos permite obtener el producto a un mejor precio.

Los canales de distribución son un beneficio para la empresa ya que la distribución no se encuentra fragmentada y esto lleva a que los materiales no se encarezcan por la existencia de intermediarios que elevarían su verdadero costo y esto nos permitirá tener costos menores en los productos que vamos a ofrecer.

Costos / Calidad

Los costos varían de acuerdo al material que se utilice. Los proveedores que se han elegido se caracterizan por ofrecer los precios más bajos y productos de calidad. En determinados materiales, específicamente de acabados como: parket, piso flotante, cerámica, etc. los proveedores dan garantía en el producto; lo cual da la seguridad a la constructora de que si el material utilizado viene con imperfecciones puede ser cambiado o el dinero reembolsado.

2.2.2.3 COMPETENCIA

El sector de la construcción tiene una gran competencia. En Quito existen una gran cantidad de empresas dedicadas a este la construcción. Entre las principales encontramos:

- ⊕ Naranjo Ordóñez
- ⊕ Pro inmobiliaria
- ⊕ Constructora Pazmiño Romero
- ⊕ Constructora Cervantes y asociados

- ✦ Constructora Salazar Gudiño
- ✦ Constructores Ry G
- ✦ Inmobiliaria La Coruña
- ✦ Inmobiliaria Corbal
- ✦ Inmobiliaria Corbella
- ✦ Inmocasales
- ✦ Inmodiursa
- ✦ Madersa
- ✦ Sh Constructores
- ✦ Mutualista Pichincha

De las constructoras mencionadas anteriormente, la mayor competencia es Naranjo Ordóñez que construye casas de calidad y ecoarquitectos ya que las unidades de vivienda que ofrece son similares en precio y calidad y se encuentran en sectores estratégicos de Quito.

CAPÍTULO III

DIRECCIONAMIENTO ESTRATÉGICO

3.1 MISIÓN

“Proporcionar viviendas de excelente calidad, alto confort, con un ambiente acogedor, a un costo y financiamiento accesible; preocupándonos por lograr clientes altamente satisfechos que reciban una cordial atención y esforzarnos para que el recurso humano se encuentre orgulloso de trabajar en nuestra empresa; es la tarea que todos los días lo hacemos.”¹⁹

3.2 VISIÓN

“Ser una empresa constructora líder en el mercado ecuatoriano y reconocida por su capacidad, calidad, seguridad y cumplimiento; que genere fuentes de trabajo y que cada uno de los proyectos de construcción constituyan verdaderas piezas arquitectónicas que contribuyan al ornato de la ciudad.”²⁰

3.3 OBJETIVOS

- ✚ Ofrecer vivienda de calidad, vanguardista a precios acordes al segmento con el que trabajamos a través de una efectiva

¹⁹ <http://www.casas-ecuador.com/28.html> Constructora Baluarte

²⁰ <http://www.casas-ecuador.com/28.html> Constructora Baluarte

publicidad participando en ferias de la vivienda y con vendedores dentro y fuera del país.

- ✚ Explotar los conocimientos y experiencia del personal que se encuentra trabajando en la constructora; mantener capacitaciones constantes para obtener empleados con alto conocimiento y que cumplan sus tareas eficientemente.
- ✚ Contratar préstamos, buscar socios y vigilar que todos los activos sean correctamente utilizados para que aumente la liquidez de la organización.
- ✚ Tomar medidas preventivas para que el alza de los precios de materiales de la construcción no afecten los presupuestos planificados; cumplir con leyes tributarias establecidas y tasas de interés que rigen en el Banco Central, durante la vigencia del plan estratégico.
- ✚ Construir en base a lo planificado y ser puntuales con el tiempo de entrega planificado de 2 años, aprovechando la eficiencia de nuestros proveedores en variedad y tiempo de entrega de materiales

3.4 POLÍTICAS

Las políticas son las guías o lineamientos a los cuales se rige la empresa para el adecuado desarrollo del giro del negocio.

Las políticas que posee la Constructora Baluarte Sánchez Salazar son las siguientes:

3.4.1 POLÍTICA DE VENTAS

- ✦ El empleado o la persona que quiera vender una casa o departamento debe solicitar en la constructora la publicidad necesaria de la misma.
- ✦ Por cada departamento o casa vendida se paga una comisión de \$ 500,00 (Quinientos Dólares), al momento que se firma la promesa de compra – venta.
- ✦ Todas las ventas que se realizan en ferias de la vivienda, tiene la promoción de los muebles y garaje gratis.
- ✦ La cuota de inscripción para la casa o departamento es de \$ 500,00 (Quinientos Dólares).
- ✦ La cuota de entrada para la casa o departamento es del 40% del valor total, que puede pagarse hasta el momento que se entrega la casa o departamento.
- ✦ El financiamiento de las casas se lo realiza hasta 15 años plazo y de los departamentos hasta 10 años plazo.
- ✦ El interés del financiamiento es del 12% anual.
- ✦ Para el saldo a financiarse se elabora una tabla de amortización.

- ✦ Los clientes pueden depositar en la cuenta corriente del Banco del Pichincha o Internacional las mensualidades e informar a la constructora para realizar el respectivo recibo de caja.
- ✦ El encargado de las ventas y cobranzas debe llamar al cliente en caso de estar atrasado en sus pagos.

3.4.2 POLÍTICAS DEL DEPARTAMENTO TÉCNICO

- ✦ Elaborar los planos y logotipos para cada uno de los proyectos.
- ✦ Realizar los trámites hasta la aprobación de los planos.
- ✦ Indicar a los albañiles cual proyecto se va a construir primero y cuáles son las modificaciones a realizarse.
- ✦ Realizar las planillas de pago semanalmente del trabajo realizado por los albañiles.
- ✦ Indicar semanalmente al Gerente General cuanto avanzado cada uno de los proyectos.
- ✦ Informar la fecha en que se entregará la casa o departamento.
- ✦ Realizar la pre – entrega de la casa o departamento al propietario.

- ✦ Después de ocho días de la pre - entrega, realizar la entrega final de la casa o departamento.

3.4.3 POLÍTICAS DE TESORERÍA Y CONTABILIDAD

- ✦ Realizar depósitos a diario de los ingresos recaudados.
- ✦ Tener al día los saldos de bancos.
- ✦ Pagar a los proveedores y maestros contratistas en los días establecidos.
- ✦ No cancelar a los maestros contratistas sino presentan facturas.
- ✦ Pagar las retenciones al SRI y las Planilla al IESS.
- ✦ Cancelar la quincena el día 15 de cada mes y la remuneración total el 30 de cada mes.
- ✦ Efectuar todos los pagos que tuviere la constructora pendiente.
- ✦ Realizar todas las transacciones que se realicen a diario en la constructora.

3.4.4 POLÍTICAS DE COMPRA DE MATERIALES

- ✦ El pedido de los materiales lo realiza el Ingeniero Civil de la obra con la aprobación de la Gerencia.

- ✦ El pedido de materiales se realiza cada semana o quincena dependiendo de la necesidad del material para cada uno de los proyectos, esto se lo hace por teléfono o personalmente a cada proveedor.

- ✦ El plazo de pago a los proveedores es de un mes a partir de la emisión de la factura.

- ✦ Para que un proveedor sea aprobado por la Gerencia, debe ofrecer el mejor precio, plazo, abastecimiento permanente de los productos y entregar facturas legalmente aprobadas y autorizadas por el SRI.

- ✦ La recepción de mercadería de los proveedores se realiza de lunes a viernes en la bodega del proyecto Madrigal del Sol II en el horario de 08:30 a 17:00.

- ✦ La factura deben entregar en la oficina.

- ✦ La cancelación de las facturas a proveedores se realiza los martes de 11h00 a 17h00 de acuerdo al vencimiento de la factura y a los maestros contratista los viernes de 15h00 a 17h00.

- ✦ Los maestros contratistas obligatoriamente deben presentar la factura al momento de cancelar el trabajo realizado en la semana.

- ✦ Entre varios proveedores que vendan el mismo material se escoge al que tenga menor precio, mayor plazo y buen stock de abastecimiento.

3.4.5 POLÍTICAS DEL DEPARTAMENTO LEGAL

- ✦ Elaborar las promesas de compra- venta.
- ✦ Realizar los trámites en la notaria para firmar la promesa de compra –venta.
- ✦ Verificar los datos del cliente y garante antes del financiamiento.
- ✦ Revisar que los documentos del cliente y garante sean legales.
- ✦ Hacer firmar al cliente y garante una letra de cambio.
- ✦ Indicar al Gerente General que los documentos del cliente y garante están en orden, para que proceda a realizar la pre – entrega de la casa o departamento.

3.4.6 POLÍTICAS DEL PERSONAL

- ✦ El horario de trabajo es de lunes a viernes de 08h30 a 17h00, siendo el almuerzo de 13h30 hasta las 14h30.

- ✦ El personal de la compañía puede solicitar hasta el 40% como anticipo de su remuneración mensual.
- ✦ Las remuneraciones se cancela el último día de cada mes.
- ✦ Las vacaciones se dan exclusivamente en los meses de Agosto y Septiembre, en forma rotativa.
- ✦ Cualquier empleado nuevo empieza con un contrato a prueba de tres meses, posteriormente se hacen contratos anuales.

3.5 ESTRATEGIAS

Son caminos que nos sirve para lograr el cumplimiento de la misión y los objetivos de la organización.

La Constructora Baluarte Sánchez Salazar S. A. tiene las siguientes estrategias:

- ✦ Comprar o importar materiales para la construcción de buena calidad y al menor costo.
- ✦ Realizar los acabados de las casas y departamentos de lujo.
- ✦ Contratar una persona preparada en atención al cliente.

- ✦ Realizar publicidad por la radio, televisión, periódicos y trípticos, así dar a conocer los proyectos de la constructora.
- ✦ Construir nuevos proyectos en el sector norte de Quito.
- ✦ Capacitar al personal de ventas y técnico semestralmente.

3.6 PRINCIPIOS Y VALORES

3.6.1 PRINCIPIOS

Los principios que tiene la constructora son los siguientes:

- ✦ Trabajo en equipo con transparencia y profesionalismo.
- ✦ Innovación y creatividad para lograr la competitividad.
- ✦ Respeto y consideración a los clientes.
- ✦ Hacer de nuestros trabajadores, nuestro mayor valor.
- ✦ Conseguir que nuestros clientes y proveedores, nos vean como sus aliados en la protección de sus intereses.
- ✦ Cumplir rigurosamente como define nuestro lema: "en el plazo contratado, al precio convenido, con seguridad."

3.6.2 VALORES

La constructora pone en práctica los siguientes valores:

- ✚ **Respeto:** Como un valor que debe primar dentro de todos quienes integran la organización, clientes, colaboradores y quienes dirigen la organización.

- ✚ **Honestidad:** En todas las acciones procurando salvaguardar los intereses de los clientes.

- ✚ **Responsabilidad:** En el desempeño y cumplimiento de las tareas a realizarse en la constructora.

- ✚ **Colaboración:** A través del trabajo en equipo, cumpliendo las funciones y tareas que beneficien tanto a la constructora como a los clientes, permitiendo el desarrollo de ambas.

- ✚ **Lealtad:** Al cumplir su compromiso con la sociedad y maximizar la satisfacción de los clientes, empleados, funcionarios y directivos.

CAPITULO IV

MARCO CONCEPTUAL

4.1. INTRODUCCION A LAS NIIF'S

En un mundo globalizado como el actual, los mercados de capitales mundiales, las relaciones de negocios, la competitividad de las empresas, la venta masiva de productos y las campañas publicitarias agresivas, entre otras actividades, no tienen fronteras. Los inversionistas y directores de empresas que se desenvuelven en estos escenarios, esperan no tener barreras para desarrollar sus actividades de negocio en cualquier parte del mundo y aspiran a tener acceso a información financiera de alta calidad, confiable, transparente y comparable, que sirva de base para la toma de las mejores decisiones económicas.

4.2. NIIF'S y NIC'S

El impacto de las NIIF'S a nivel mundial.

- ✚ Europa es el continente en donde la adopción de las NIIF'S ha sido un tema de Estado. Muchas empresas transaccionales en ese continente han manejado el proceso de implementación de las NIIF'S y su aplicación como prioridad dentro del manejo corporativo.
- ✚ Perú incorporó dentro de su legislación la adopción de las NIC'S y NIIF'S.
- ✚ Estados Unidos a pesar de tener su propia doctrina contable, también adoptará esta norma en un futuro.

- Chile adoptó las NIIF'S por segmentos y con algunas adaptaciones particulares.
- México tiene sus propias normas contables pero en general son muy similares a las NIIF'S y NIC'S.

Tabla N° 7: Estructura IASC vs. IASB

Antes	Ahora
IASC: International Accounting Standards Committee(Comité de Normas Internacionales de Contabilidad)	IASB: Internacional Accounting Standards Board (Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad-Fundación)
SIC: Standards Interpretation Committe (Comité de Interpretaciones de Normas)	CINIIF: Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera (International Financial Reporting Stándars Interpretation Committee-IFRSIC)
NIC: Normas Internacionales de Contabilidad(Internacional Accounting Standards-IAS)	NIIF:Normas Internacionales de Información Financiera(Internacional Financial Reporting Standards-IFRS)
INIC: Interpretaciones de Normas Internacionales de Contabilidad	INIIF: Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera(Internacional Financial Reporting Interpretations-IFRI)

Fuente: Normas Internacionales De Información Financiera

Elaborado: María Alejandra Jarrín Razo

Como se puede observar en la Tabla N° 8, las Normas de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de

Contabilidad (IASB) que se encuentran en vigencia, conjuntamente con las NIC:

Tabla N°8: NIIF's en vigencia

NIIF's	
N°	Título
1	Adopción por Primera Vez de las NIIF's
2	Pagos Basados en Acciones
3	Combinación de Negocios
4	Contratos de Seguros
5	Activos no Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuidas
6	Exploración y Evaluación de Recursos Minerales
7	Instrumentos Financieros: Información a Revelar
8	Segmentos de Operación

Fuente: Normas Internacionales De Información Financiera

Elaborado: María Alejandra Jarrín Razo

Tabla N°9: NIC's en vigencia

NIC	
N°	Título
1	Presentación de Estados Financieros
2	Inventarios
7	Estado de Flujo de Efectivo
8	Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores
10	Hechos Ocurridos Después de la Fecha del Balance
11	Contratos de Construcción
12	Impuestos a las Ganancias
16	Propiedades Planta y Equipo

17	Arrendamientos
18	Ingresos de Actividades Ordinarias
19	Beneficios a Empleados
20	Contabilización de las Subvenciones del Gobierno e Información a Revelar sobre Ayudas Gubernamentales
21	Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambios de la Moneda Extranjera
23	Costos por Préstamos
24	Informaciones a Revelar sobre Partes Relacionadas
26	Contabilización e Información Financiera sobre Planes de Beneficios por Retiro
27	Estados Financieros Consolidados y Separados
28	Inversiones en Empresas Asociadas
29	Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias
31	Participación en Negocios Conjuntos
32	Instrumentos Financieros: Presentación e Información a Revelar
33	Ganancias por Acción
34	Información Financiera Intermedia
36	Deterioro del Valor de Activos
37	Provisiones, Activos Contingentes y Pasivos Contingentes
38	Activos Intangibles
39	Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición
40	Propiedades de Inversión
41	Agricultura

Fuente: Normas Internacionales De Información Financiera

Elaborado: María Alejandra Jarrín Razo

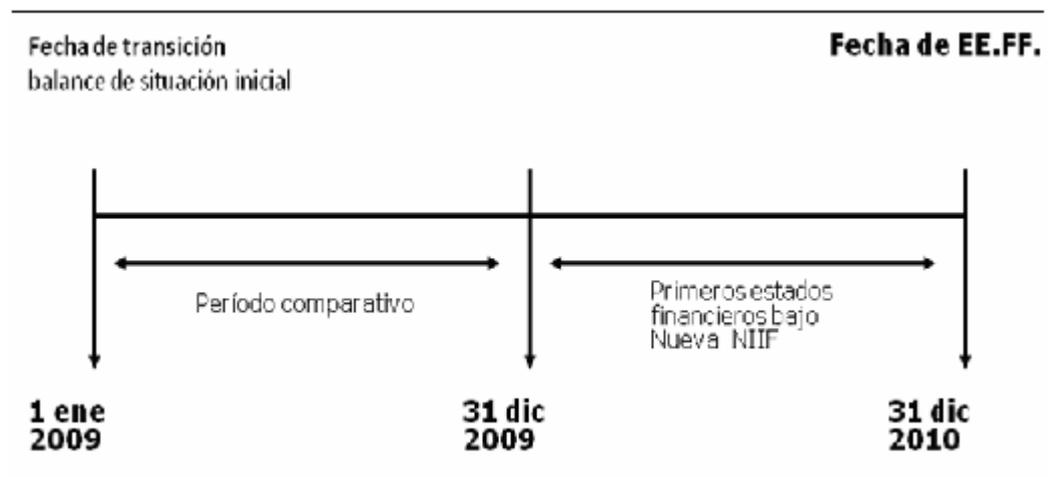
4.3. IMPLEMENTACIÓN

El proceso de implementación de las NIIF's requiere que los primeros estados financieros, de forma comparativa, se presenten de acuerdo a dichas normas.

Este proceso nos guiará para establecer los saldos de las cuentas y sus revelaciones de forma que estén conformes con NIIF'S de forma retrospectiva.

La aplicación regresión podría llevar a casos en que no sería posible terminar su implementación debido a dificultades prácticas y de una relación de costo beneficio. Por eso han establecido unas excepciones a la aplicación retrospectiva.

Gráfico N° 19: Fecha de transición



Fuente: Normas Internacionales de Información Financiera

Elaborado por: María Alejandra Jarrín Razo

De acuerdo a la Resolución N° .06.Q.ICI-004, en el Registro Oficial N° 348 del 4 de Septiembre de 2006, la Superintendencia de Compañías determinó la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) de forma obligatoria en el Ecuador a partir del 1 de Enero del 2009. Dicha resolución tiene como prórroga la Resolución N°.08.G.DSC en la que se detalla la fecha de transición para aplicación de las NIIF's en las diferentes entidades regidas por los correspondientes organismos de control.

“SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

RESOLUCION No. 08.G.DSC

AB. PEDRO SOLINES CHACON-SUPERINTENDENTE DE COMPAÑÍAS

CONSIDERANDO:

QUE el Art. 294 de la Ley de Compañías faculta al Superintendente de Compañías a determinar mediante resolución los principios contables que se aplicarán obligatoriamente en la elaboración de los balances de las compañías y entidades sujetas a su control y el Art. 295 del mismo cuerpo legal le confiere atribuciones para reglamentar la oportuna aplicación de tales principios;

QUE el Superintendente de Compañías mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 de 21 de agosto del 2006, publicada en el Registro Oficial No. 348 de 4 de septiembre del mismo año, adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” y determinó que su aplicación sea obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, para el registro, preparación y presentación de estados financieros a partir del 1 de enero del 2009;

QUE mediante Resolución No. ADM 08199 de 3 de julio de 2008, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No.378 de 10 de julio del 2008, el Superintendente de Compañías ratificó el cumplimiento de la Resolución No. 06.Q.ICI.004 de 21 de agosto de 2006;

QUE sensibles ante el pedido del gobierno nacional de prorrogar la entrada en vigencia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", para permitir que los empresarios del país puedan enfrentar de mejor manera los posibles impactos de la crisis financiera global;

QUE el Art. 433 de la Ley de Compañías faculta al Superintendente de Compañías para expedir regulaciones, reglamentos y resoluciones que considere necesarios para el buen gobierno, vigilancia y control de las compañías sometidas a su supervisión; y,

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: *Establecer el siguiente cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" por parte de las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías:*

1) Aplicarán a partir del 1 de enero del 2010: Las Compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa.

Se establece el año 2009 como período de transición; para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" a partir del ejercicio económico del año 2009.

2) Aplicarán a partir del 1 de enero del 2011: Las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US\$ 4'000.000,00 al 31 de diciembre del 2007; las compañías Holding o tenedoras de acciones, que voluntariamente hubieren conformado grupos empresariales; las compañías de economía mixta y las que bajo la forma jurídica de sociedades constituya el Estado y Entidades del Sector Público; las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, paraestatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que éstas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador.

Se establece el año 2010 como período de transición; para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” a partir del ejercicio económico del año 2010.

3) Aplicarán a partir del 1 de enero de 2012: Las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores.

Se establece el año 2011 como período de transición; para tal efecto este grupo de compañías deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF”, a partir del año 2011.

ARTICULO SEGUNDO: *Como parte del proceso de transición, las compañías que conforman los grupos determinados en los numerales 1), 2) y 3) del Artículo Primero elaborarán obligatoriamente hasta marzo del 2009, marzo del 2010 y marzo del 2011, en su orden, un cronograma de implementación de dicha disposición, el cual tendrá, al menos, lo siguiente:*

- Un plan de capacitación*
- El respectivo plan de implementación*
- La fecha del diagnóstico de los principales impactos en la empresa.*

Esta información deberá ser aprobada por la junta general de socios o accionistas, o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos; o, por el apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país.

Adicionalmente, estas empresas elaborarán, para sus respectivos períodos de transición, lo siguiente:

(a) Conciliaciones del patrimonio neto reportado bajo NEC al patrimonio bajo NIIF, al 1 de enero y al 31 de diciembre de los períodos de transición.

(b) Conciliaciones del estado de resultados del 2009, 2010 y 2011, según el caso, bajo NEC al estado de resultados bajo NIIF.

(c) *Explicar cualquier ajuste material si lo hubiere al estado de flujos efectivo del 2009, 2010 y 2011, según el caso, previamente presentado bajo NEC.*

Las conciliaciones se efectuarán con suficiente detalle para permitir a los usuarios (accionistas, proveedores, entidades de control, etc.) la comprensión de los ajustes significativos realizados en el balance y en el estado de resultados. La conciliación del patrimonio neto al inicio de cada período de transición, deberá ser aprobada por el directorio o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos, hasta el 30 de septiembre del 2009, 2010 o 2011, según corresponda, y ratificada por la junta general de socios o accionistas, o por el apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país, cuando conozca y apruebe los primeros estados financieros del ejercicio bajo NIIF.

Los ajustes efectuados al término del período de transición, al 31 de diciembre del 2009, 2010 y 2011, según el caso, deberán contabilizarse el 1 de enero del 2010, 2011 y 2012, respectivamente.

ARTICULO TERCERO: *La Superintendencia de Compañías ejercerá los controles correspondientes para verificar el cumplimiento de estas obligaciones, sin perjuicio de cualquier control adicional orientado a comprobar el avance del proceso de adopción.*

ARTICULO CUARTO: *Sin perjuicio de los plazos señalados en los artículos que anteceden, cualquier compañía queda en libertad de adoptar anticipadamente la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” antes de las fechas previstas, para lo cual deberá notificar a la Superintendencia de Compañías de este hecho.*

ARTICULO QUINTO: *Dejar sin efecto el Artículo Tercero de la Resolución No. 06.Q.ICI.004 de 21 de agosto del 2006, publicada en el Registro Oficial No. 348 de 4 de septiembre del mismo año.*

ARTICULO SEXTO: *Establecer que las Normas Ecuatorianas de Contabilidad “NEC”, de la 1 a la 15 y de la 18 a la 27, se mantendrán vigentes hasta el 31 de diciembre del*

2009, hasta el 31 de diciembre del 2010 y hasta el 31 de diciembre del 2011 para las compañías y entes mencionados en los numerales 1), 2) y 3) del Artículo Primero de esta Resolución, respectivamente.

ARTICULO SEPTIMO: *Publicar esta Resolución en el Registro Oficial.*

Dada y firmada en la ciudad de Quito, el 20 de Noviembre de 2008.

Ab. Pedro Solines Chacón

SUPERINTENDENTE DE COMPAÑÍA²¹

Los estados financieros según las NIIF'S pueden ser muy diferentes de los realizados en el Ecuador, las diferencias dependerán del tipo de actividad que realice la compañía, las principales diferencias se focalizaran en instrumentos financieros, activos fijos, activos intangibles, impuestos diferidos, combinaciones de negocios, consolidación y deterioro del valor de los activos.

4.4. ANÁLISIS DE LA IMPLEMENTACIÓN DE LAS NORMAS NIIF'S EN EL ECUADOR

La implementación de las NIIF's significa encontrar un lenguaje común para que la información financiera sea interpretada en cualquier parte del mundo, es decir esta información sea globalizada. El conocimiento de estas normas no es exclusivo de los contadores, lo es también para las empresas que son las que proporcionan dicha información para los usuarios, el gobierno, los trabajadores, los inversores, los analistas, etc.

²¹ <http://www.presidencia.gov.ec>

La adopción de las NIIF es beneficiosa para las organizaciones ya que permiten:

- ⊕ Armonizar la información
- ⊕ Comparabilidad
- ⊕ Uniformidad
- ⊕ Transparencia
- ⊕ Confianza
- ⊕ Eficiencia
- ⊕ Mejora en la competitividad

Tabla N°10: Adopción de las NIIF's

Adopción de las NIIF's		
Ventajas	Desventajas	Efectos
Para mejorar el ambiente económico haciéndolo atractivo para los inversores	Eliminación Sistema de Inventarios LIFO (efectos impositivos)	Probablemente ajustes significativos con efecto en el patrimonio neto o en los resultados netos
Para crear condiciones propicias para el crecimiento de las empresas facilitando el acceso al crédito	Planes de pensión - reconocimiento de pasivos antes no registrados	Uso más frecuente de valor de mercado, impuestos diferidos, cálculos de valor recuperable,
Para fomentar el desarrollo de los fondos de pensión	La aplicación de normas más sofisticadas parece más costosa (a corto plazo tal vez lo es porque se incurre en otros costos)	Contabilizaciones complejas (instrumentos financieros, pensiones, etc)

Para permitir una integración más fácil	La actualización permanente también es cara.	Todo cambio en políticas contables o corrección de errores tiene que ser efectuado de manera retrospectiva.
Para facilitar la acción de vigilancia de las autoridades fiscales	Dificultades prácticas	Propiedad, planta y equipo, activos intangibles y propiedades de inversión pueden ser revaluados al valor razonable
Para la ayudar a la función de las entidades de crédito	Extensión de las obligaciones de aplicación (micro y pequeña empresa)	Los inventarios se contabilizan al menor entre el costo o el valor neto Realizable (VNR)
Para asistir al Estado en la supervisión y vigilancia de la actividad de las empresas de servicios públicos	Falta de preparación de las empresas y los profesionales	En impuestos diferidos se exige a las empresas que procedan a reconocer, bien sea un pasivo o activo por impuesto diferidos para todas las diferencias temporales existentes.
Estados financieros que revelan información contable y financiera completa sin restricciones.	Falta de recursos para la supervisión y seguimiento del proceso	Con respecto a la construcción el único método para su contabilización es el de avance de obra.

Fuente: www.monografias.com

Elaborado: María Alejandra Jarrín Razo

4.4.1. MARCO CONCEPTUAL

Es un Conjunto de teorías, conceptos y fundamentos elementales a partir de los cuales se desarrollan tanto las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC's) como las Normas de Información Financiera (NIIF's).

4.4.1.1. CLASES DE ESTADOS FINANCIEROS

Existen dos clases de Estados Financieros:

- ✦ De propósito general: son los que se presentan una vez al año, cubren necesidades comunes
- ✦ De propósito especial: son los que no cubren necesidades específicas, por ejemplo Estados Financieros que contengan información bursátil.

Entre los Estados financieros tenemos:

- ✦ Balance General
- ✦ Estado de Resultados
- ✦ Estado de Cambios en el patrimonio
- ✦ Estado de Flujos en efectivo
- ✦ Notas aclaratorias

4.4.1.2. OBJETIVOS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros Sirven para:

- ✚ Apoyar a la gerencia en la planificación, Organización, dirección y control de los Negocios
- ✚ Ser Base para tomar decisiones sobre inversiones y financiamiento
- ✚ Ser Una herramienta para medir gestión de la gerencia
- ✚ Permitir el control sobre operaciones que realiza la empresa

4.4.1.3. USUARIOS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Son los que manejan la Información proporcionada por los Estados Financieros, entre ellos tenemos:

- ✚ Inversores: Para tener conocimiento del riesgo inherente y rendimiento
- ✚ Empleados: Para conocer la estabilidad, rendimiento y capacidad de pago

- ✦ *Clientes:* Interesados en la continuidad del negocio
- ✦ *Prestamistas:* Conocimiento de la devolución de sus créditos y rendimientos
- ✦ *Proveedores:* Interesados en conocer el pago de sus acreencias corrientes
- ✦ *Instituciones Públicas:* Para la distribución de recursos y actuación empresarial
- ✦ *Público:* Interesados en la participación social y económica de la empresa.

4.5. DISEÑO DEL PROCESO DE IMPLEMENTACIÓN DE LAS NIIF's

Para la implementación de las NIIF's tenemos las siguientes fases:

“Fase I: DIAGNÓSTICO Y PLANIFICACIÓN

Fase II: DISEÑO Y DESARROLLO

Fase III: CONVERSIÓN (Implementación)

Fase IV: MANTENIMIENTO”²²

²² www.monografías.com/trabajos52/procesos-nic.niif/procesos-nic-niif2.shtml

4.5.1. FASE I: DIAGNÓSTICO Y PLANIFICACIÓN

En la fase de diagnóstico y planificación se realiza:

1. Integración del equipo responsable del proyecto
2. Análisis del entorno actual de la empresa , sus proyecciones
3. Identificación de las normas, principios y prácticas contables utilizadas por la compañía.
4. Impacto ante la implementación de la nueva normativa.

4.5.2. FASE II: DISEÑO Y DESARROLLO

“Esta es una fase preparatoria, con un análisis que permita identificar las oportunidades y los requerimientos de la normativa a adoptarse, diseñando y desarrollando las propuestas de cambios a los sistemas de información, proceso y estructura organizativa, acorde con el giro del negocio, en este caso de una empresa constructora. Se crearán nuevos agregados contables del activo o del pasivo del balance, aparecerán nuevas cargas o productos en función de los sucesos de gestión e incluso se suprimirán en ocasiones algunos capítulos del balance, como los de amortización y de provisiones.”²³

²³ www.monografias.com/trabajos52/procesos-nic.niif/procesos-nic-niif2.shtml

En la fase de diseño y desarrollo se realiza:

1. La identificación de las oportunidades de mejora y su alineación con los requerimientos (Políticas) de la normativa a adoptarse
2. El diseño y desarrollo de los supuestos cambios a los sistemas de información, procesos y estructura organizativa
3. El acuerdo formal de su implementación.

Con la adopción de las NIIF's podemos mejorar:

- ⊕ El Sistema Contable (Catálogo y Manual)
- ⊕ Las Políticas Contables (adoptándolas de acuerdo a los requerimientos de la nueva normativa)
- ⊕ Manual de Procedimientos Contables;
- ⊕ Sistemas de Información, Procesos y Estructura Organizativa.

4.5.3. FASE III: CONVERSIÓN (Implementación)

“Esta fase tiene por objetivo implementar todas las medidas identificadas y analizadas previamente, adaptando los procesos, sistemas de información y estructura organizativa.

Por lo que, incluirá la capacidad del personal operativo, la determinación de los ajustes cuantitativos y cualitativos en los

estados financieros, y el contenido del informe de adopción de la nueva formativa. ”²⁴

En la fase de conversión (implementación) se realiza:

1. La implementación de todas las medidas identificadas y analizadas previamente, adaptando los procesos, sistemas de información y estructura organizativa
2. Capacitación del personal operativo
3. La determinación de los ajustes cuantitativos y cualitativos en los estados financieros.

El contenido del informe de adopción de la nueva normativa, requiere de una revisión de los principales tópicos del Marco Conceptual de la normativa así como el conocimiento y manejo del contenido de cada una de las normas que son aplicables a la empresa

4.5.4. Fase IV: MANTENIMIENTO

“Esta fase le permite a la entidad monitorear el cumplimiento de la normativa adoptada. Por lo tanto, incluye la evaluación del cumplimiento de lo establecido por cada una de las normas que le son aplicables en el momento de la conversión, posterior a la conversión, así como la adhesión oportuna a futuros cambios que se producirán en la normativa contable internacional.”²⁵

²⁴ www.monografias.com/trabajos52/procesos-nic.niif/procesos-nic-niif2.shtml

²⁵ www.monografias.com/trabajos52/procesos-nic.niif/procesos-nic-niif2.shtml

En la fase de mantenimiento se realiza:

1. El monitoreo del cumplimiento de la normativa adoptada.
2. La evaluación del cumplimiento de lo establecido por cada una de las normas que son aplicables en el momento de la conversión y posterior a la conversión en la constructora
3. La evaluación de la implementación oportuna a futuros cambios que se producirán en la normativa contable internacional.

4.6. NORMAS A IMPLEMENTAR

En la implementación de las NIIF's en la constructora Baluarte Sánchez Salazar se tomarán en cuenta las siguientes Normas:

- ✚ **NIC 2: Inventarios**
- ✚ **NIC 11: Contratos de construcción**
- ✚ **NIC 12: Impuestos a la ganancia**
- ✚ **NIC 16: Propiedad, planta y equipo**
- ✚ **NIC 19 : Beneficios a empleados**
- ✚ **NIC 36: Deterioro del valor de los activos**
- ✚ **NIIF 1: Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera**

4.6.1. NIC 2: INVENTARIOS

Entre las Normas que se analizarán para la implementación de las NIIF's en la Constructora Baluarte S.A. se encuentra la NIC 2 la misma que determina el tratamiento de los inventarios bajo dichas normas.

“Objetivo

El objetivo de esta norma es prescribir el tratamiento contable de los inventarios. Un tema fundamental en la contabilidad de los inventarios es la cantidad de costo que debe reconocerse como un activo, para que sea diferido hasta que los ingresos correspondientes sean reconocidos. Esta Norma suministra una guía práctica para la determinación de ese costo, así como para el subsiguiente reconocimiento como un gasto del período, incluyendo también cualquier deterioro que rebaje el importe en libros al valor neto realizable. También suministra directrices sobre las fórmulas del costo que se usan para atribuir costos a los inventarios.

Alcance

Se aplica a todos los inventarios y todas las entidades excepto:

- ⊕ Obras en proceso resultantes de contratos de construcción, incluyendo los contratos de servicios directamente relacionados
- ⊕ Instrumentos financieros
- ⊕ Activos biológicos relacionados a actividades agrícolas y producción agrícola en el punto de cosecha o recolección

Esta norma no es de aplicación en la medición de inventarios mantenidos por:

- ⊕ Productores de bienes agrícolas y forestales, productos agrícolas después de la cosecha, y minerales , para estar exentos deben ser medidos en su valor neto realizable de acuerdo a prácticas establecidas en esas industrias
- ⊕ Intermediarios de materias primas que miden sus inventarios a valores razonables restando los costos de ventas.

Medición de los inventarios

Los inventarios se medirán al costo o al valor neto realizable.

Valor Neto Realizable: Las estimaciones del valor neto realizable se basarán en la información más fiable con la que se disponga, en el momento de hacerlas sobre el importe por el que se espera realizar los inventarios. Estas estimaciones tendrán en consideración las variaciones de precios o costos relacionados directamente con los hechos posteriores al cierre, en la medida que esos hechos confirmen condiciones existentes al final del período.

Al hacer las estimaciones del valor neto realizable, se tendrá en consideración el propósito para el que se mantienen los inventarios. Ejemplo: el valor neto realizable del importe de inventarios que se tienen para cumplir con los contratos de venta, o de prestación de servicios, se basa en el precio que figura en el contrato en cuestión.

Costo de los inventarios: El costo de los inventarios comprenderá todos los costos derivados de su adquisición y transformación, así como otros en los que se haya incurrido para darles su condición y ubicación actuales.

Costos de Adquisición: El costo de adquisición de los inventarios comprenderá:

- ⊕ El precio de compra
- ⊕ Los aranceles de importación, entre otros impuestos (que no sean recuperables por las autoridades fiscales)
- ⊕ Los transportes, el almacenamiento entre otros costos directamente atribuibles a la adquisición de las mercaderías, materiales o servicios.
- ⊕ Los descuentos comerciales, las rebajas y otras partidas similares se deducirán para determinar el costo de adquisición.

Costos transformación: Los costos de transformación de los inventarios comprenderán los costos relacionados directamente con las unidades producidas, tales como *la mano de obra directa*, otra parte de estos costos de transformación comprenderán los *costos indirectos, fijos o variables*, los

mismos que formaren parte de la transformación de materia prima en productos terminados.

Los costos indirectos fijos son los que permanecen constantes independientemente del volumen de producción. Ejemplo: amortización y mantenimiento de los edificios, equipos de fábrica; costo de gestión y administración de la planta.

El proceso de distribución de los costos indirectos fijos a los costos de transformación se basará en la capacidad normal de trabajo de los medios de producción, esta **capacidad normal** es la producción que se espera conseguir en circunstancias normales, considerando el promedio de varios períodos o temporadas, tomando en cuenta la pérdida de capacidad que resulta de las operaciones proyectadas de mantenimiento. **Los costos indirectos no distribuidos** son los gastos del período en los que se han incurrido.

Los costos indirectos variables son los que varían directamente o casi directamente con el volumen de producción obtenida. Ejemplo: materia prima, mano de obra indirecta.

Los costos indirectos variables se distribuirán, a cada unidad de producción, sobre la base del nivel real de uso de los medios de producción.

El proceso de producción da origen a la elaboración simultánea de más de un producto. Por Ejemplo: La producción de productos principales y subproductos, cuando los costos de transformación de cada tipo de producto no sean identificados por separado, se distribuye el costo total entre los productos. Esta distribución puede basarse en el valor de mercado de los productos.

Otros costos: Se incluirán otros costos, en el costo de los inventarios cuando se haya incurrido en dichos costos para dar a los mismos su condición y ubicación actuales. Ejemplo: Costos indirectos no derivados de la producción, costos de diseño de productos para clientes.

Los costos que se excluyen del costo de inventarios se conocen como gastos del período, entre los principales:

- a. Las cantidades anormales de desperdicio de materiales, mano de obra u otros costos correspondientes a producción.
- b. Los costos de almacenamiento, a menos que sean necesarios en el proceso productivo, previos a un proceso de elaboración posterior.
- c. Los costos indirectos de administración que no hayan contribuido a dar a los inventarios su condición y ubicación actuales
- d. Los costos de venta

Sistema de medición de costos: Los sistemas para la determinación del costo de los inventarios, tales como el ***método del costo estándar o el método de los minoristas***, podrán ser utilizados por conveniencia siempre que el resultado de aplicarlos se aproxime al costo.

Método del costo estándar se establecerán a partir de niveles de consumo de materias primas, mano de obra, eficiencia y utilización de la capacidad. En este caso, las condiciones de cálculo se revisarán de forma regular y se cambiarán los estándares siempre y cuando esas condiciones hayan variado.

Método de los minoristas es utilizado con frecuencia en el sector comercial al por menor, para la medición de inventarios, cuando se emplea este método, el costo de los inventarios se determinará deduciendo, del precio de venta del artículo en cuestión, un porcentaje de margen bruto.

Fórmulas del costo

El costo de los inventarios de productos que no son habitualmente intercambiables entre sí, así como de los bienes y servicios producidos y

segregados para proyectos específicos, se determinará a través de la identificación específica de sus costos individuales.

La identificación específica del costo significa que cada tipo de costo concreto se distribuye entre ciertas partidas identificadas dentro de los inventarios. Este es el tratamiento adecuado para los productos que se separan para un proyecto definido, con independencia de que hayan sido comprados o producidos.

Método Costo promedio: La fórmula del costo promedio ponderado, determina el costo de cada unidad de producto a partir del promedio ponderado del costo de los artículos similares, poseídos al principio del período, y del costo de los mismos artículos comprados o producidos durante el período.

Reconocimiento como un gasto

Al ser vendidos los inventarios, el monto en libros de dichos inventarios se reconocerá como gasto del período en el que se reconozcan los ingresos de operación correspondientes. El importe de cualquier rebaja de valor, hasta alcanzar el valor neto realizable, así como todas las demás pérdidas en los inventarios, serán reconocidas en el período en que ocurra la rebaja o la pérdida. El importe de cualquier reposición de la rebaja de valor que resulte de un incremento en el valor neto realizable, se reconocerá como una reducción en el valor de los inventarios, que hayan sido reconocidos como gasto, en el período en que la recuperación del valor tenga lugar.

Información a revelar

Los estados Financieros revelarán la siguiente información:

- a. Las políticas contables adoptadas para la medición de los inventarios, incluyendo la fórmula de medición de los costos que se hayan utilizado

- b. El monto total en libros de los inventarios, y los montos parciales según la clasificación que resulte apropiada para la entidad
- c. El monto en libros de los inventarios que corresponden al valor razonable menos los costos de venta
- d. El monto de los inventarios conocido como gasto durante el período
- e. El monto de las rebajas de valor de los inventarios que se ha reconocido como gasto en el período
- f. El importe de las reversiones en las rebajas de valor anteriores, que se ha reconocido como una reducción en la cuantía del gasto por inventarios en el período.
- g. Las circunstancias o eventos que hayan producido la reversión de las rebajas de valor
- h. El monto en libros de los inventarios dados en garantía por el cumplimiento de deudas.”²⁶

4.6.2. NIC 11: CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN

Para la implementación de las NIIF's en la Constructora Baluarte se ha tomado en cuenta la NIC11: Contratos de construcción, la cual detalla el adecuado tratamiento de dichos contratos en caso de ser efectuados.

“Objetivo

Prescribir el tratamiento contable de los ingresos ordinarios y los costos relacionados con los contratos de construcción. Debido a la naturaleza propia de la actividad llevada a cabo en los contratos de construcción, la fecha en que la actividad del contrato comienza y la fecha en la que termina el mismo caen, normalmente, en diferentes periodos contables, por tanto, la cuestión fundamental al contabilizar los contratos de construcción es la distribución de

²⁶ Normas Internacionales de Información Financiera; NIC 2: Inventarios

los ingresos ordinarios y los costos que cada uno de ellos genere, entre los periodos contables a lo largo de los cuales se ejecuta.

Alcance

Esta Norma debe ser aplicada para la contabilización de los contratos de construcción, en los estados financieros de los contratistas.

Definiciones

Un contrato de construcción es un contrato, específicamente negociado, para la fabricación de un activo o un conjunto de activos, que están íntimamente relacionados entre sí o son interdependientes en términos de su diseño, tecnología y función, o bien en relación con su último destino o utilización.

Un contrato de precio fijo es un contrato de construcción en el que el contratista acuerda un precio fijo, o una cantidad fija por unidad de producto, y en algunos casos tales precios están sujetos a cláusulas de revisión si aumentan los costos

Un contrato de margen sobre el costo es un contrato de construcción en el que se reembolsan al contratista los costos satisfechos por él y definidos previamente en el contrato, más un porcentaje de esos costos o una cantidad fija.

Para los propósitos de esta norma, el término contratos de construcción incluye:

- a. Los contratos de prestación de servicios que estén directamente relacionados con la construcción del activo
- b. Los contratos para la demolición o rehabilitación de activos, y la restauración del entorno que puede seguir a la demolición de algunos activos.

Ingresos ordinarios del contrato

Los ingresos ordinarios del contrato deben comprender:

- a. El importe inicial del ingreso ordinario acordado en el contrato
- b. Cualquier modificación en el trabajo contratado, así como reclamaciones o incentivos:
 - ✚ En la medida que sea probable que de los mismos resulte un ingreso ordinario
 - ✚ Siempre que sean susceptibles de medición fiable.

Los ingresos ordinarios del contrato se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir.

Los costos del contrato deben comprender:

- a. Los costos que se relacionen directamente con el contrato específico
- b. Los costos que se relacionen con la actividad de contratación en general, y pueden ser imputados al contrato específico
- c. Cualquiera de los otros costos que se puedan cargar al cliente, bajo los términos pactados en el contrato

Reconocimiento de Ingresos Ordinarios y Gastos del Contrato

Cuando el resultado de un contrato de construcción puede ser estimado con suficiente fiabilidad, los ingresos ordinarios y los costos asociados con el mismo deben ser reconocidos en resultados como tales, con referencia al estado de terminación de la actividad producida por el contrato en la fecha de cierre del balance.

En el caso de contratos de precio fijo, el desenlace del contrato de construcción puede ser estimado con suficiente fiabilidad, cuando se presenten las siguientes condiciones:

- a. Puedan medirse razonablemente los ingresos ordinarios totales del contrato
- b. Es probable que la cantidad obtenga los beneficios económicos derivados del contrato
- c. Tanto los costos que faltan para la terminación del contrato como el grado de terminación , a la fecha de cierre del balance, pueden ser medidos con suficiente fiabilidad
- d. Los costos atribuibles al contrato pueden ser claramente identificados y medidos con suficiente fiabilidad, de manera que los costos reales del contrato pueden ser comparados con las estimaciones previas de los mismos.

Cuando el desenlace de un contrato de construcción no pueda ser estimado con suficiente fiabilidad:

- a. Los ingresos ordinarios deben ser reconocidos en el estado de resultados sólo en la medida en que sea probable recuperar los costos incurridos por causa del contrato
- b. Los costos del contrato deben reconocerse como gastos del período en que se incurren²⁷

4.6.3. NIC 12: IMPUESTOS A LA GANANCIA

Los impuestos son parte primordial en el funcionamiento de las empresas, por lo tanto para la implementación de las NIIF's en la Constructora Baluarte S.A. es importante conocer cuales son los impuestos para las sociedades anónimas.

Según el *Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno: "UTILIDADES DE SOCIEDADES Y*

²⁷ Normas Internacionales de Información Financiera; NIC 11: Contratos de Construcción

ESTABLECIMIENTOS PERMANENTES”__en el Art 47.-“Tarifa para sociedades y establecimientos permanentes.- Las sociedades calcularán el impuesto a la renta causado aplicando la tarifa del 15% sobre el valor de las utilidades que reinviertan en el país y la tarifa del 25% sobre el resto de utilidades.

Los establecimientos permanentes calcularán el impuesto a la renta causado aplicando la tarifa del 25%.

Para que las sociedades puedan obtener la reducción de diez puntos porcentuales sobre la tarifa del impuesto a la renta, deberán efectuar el aumento de capital por el valor de las utilidades reinvertidas. La inscripción de la correspondiente escritura en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en el que se generaron las utilidades materia de reinversión, constituirá un requisito indispensable para la reducción de la tarifa del impuesto.

De no cumplirse con esta condición la sociedad deberá presentar la declaración sustitutiva dentro de los plazos legales, en la que constará la respectiva reliquidación del impuesto, sin perjuicio de la facultad determinadora de la administración tributaria.

Si en lo posterior la sociedad redujere el capital, se deberá reliquidar el impuesto correspondiente.

Las sociedades deberán destinar el valor de la reinversión exclusivamente a la adquisición de maquinaria nueva o equipo nuevo y que se relacionen directamente con su actividad económica.

Para que se mantenga la reducción de la tarifa de impuesto a la renta, la maquinaria o equipo adquirido deberá permanecer entre sus activos en uso al menos dos años contados desde la fecha de su adquisición; en caso contrario, se procederá a la reliquidación del impuesto a la renta. ”

Para el análisis de los impuestos a las ganancias, como se refiere la NIC 12, en el Código de Trabajo, según el Art 97: “**Participación**

de trabajadores en utilidades de la empresa: El empleador o empresa reconocerá en beneficio de sus trabajadores el quince por ciento (15%) de las utilidades líquidas. Este porcentaje se distribuirá así:

El diez por ciento (10%) se dividirá para los trabajadores de la empresa, sin consideración a las remuneraciones recibidas por cada uno de ellos durante el año correspondiente al reparto y será entregado directamente al trabajador.

El cinco por ciento (5%) restante será entregado directamente a los trabajadores de la empresa, en proporción a sus cargas familiares, entendiéndose por éstas al cónyuge, los hijos menores de dieciocho años y los hijos minusválidos de cualquier edad.

El reparto se hará por intermedio de la asociación mayoritaria de trabajadores de la empresa en proporción al número de estas cargas familiares, debidamente acreditadas por el trabajador ante el empleador. De no existir ninguna asociación, la entrega será directa.

Quienes no hubieren trabajado durante el año completo, recibirán por tales participaciones la parte proporcional al tiempo de servicios.

Quienes no tendrán derecho a las utilidades son: "Los trabajadores que percibieren sobresueldos o gratificaciones cuyo monto fuere igual o excediere al porcentaje que se fija, no tendrá derecho a participar en el reparto individual de las utilidades.

Si fueren menores, tendrán derecho a la diferencia."

El análisis de esta Norma es la siguiente:

"Objetivo NIC 12: IMPUESTOS A LA GANANCIA

Prescribir el tratamiento contable del impuesto a las ganancias .el principal problema que se presenta al contabilizar el impuesto a las ganancias es cómo tratar las consecuencias y futuras de:

- a. La recuperación (liquidación) en el futuro del importe en libros de los activos(pasivos) que se han reconocido en el balance de la entidad
- b. Las transacciones y otros sucesos del período corriente que han sido objeto de reconocimiento en los estados financieros.

Tras el reconocimiento, por parte de la entidad, de cualquier activo o pasivo, está inherente la expectativa de que recuperará el primero o liquidará el segundo, por los valores en libros que figuran en las correspondientes rúbricas. Cuando sea probable que la recuperación p liquidación de los valores contabilizados vaya a dar lugar a pagos fiscales futuros mayores(menores) de los que se tendrían si tal recuperación o liquidación no tuviera consecuencias fiscales, la presente Norma exige que la entidad reconozca un pasivo(activo) por el impuesto diferido, con alguna excepciones muy limitadas.

Alcance

Impuesto a las ganancias incluye todos los impuestos, ya sean nacionales o extranjeros, que se relacionan con las ganancias sujetas a imposición. El impuesto a las ganancias incluye también otros tributos, tales como las retenciones sobre dividendos, que son pagados por entidades subsidiarias, asociada o negocio conjunto, cuando proceden a distribuir ganancias a la entidad que presenta los estados financieros.

Reconocimiento de pasivos y activos por impuestos diferidos

Diferencias temporarias imponibles

Se reconocerá un pasivo de naturaleza fiscal por causa de cualquier diferencia temporaria imponible, excepto:

- a. El reconocimiento inicial de plusvalía comprada
- b. El reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que:

- ⊕ No es una combinación de negocios
- ⊕ En el momento en que fue realizada no afectó ni a la ganancia contable ni a la ganancia (pérdida) fiscal

Sin embargo, se debe reconocer un pasivo diferido de carácter fiscal, con las precauciones establecidas por diferencias temporarias imponibles asociadas con inversiones en entidades subsidiarias, sucursales y asociadas, o con participaciones en negocios conjuntos.

Para reconocer un activo se toma en cuenta que su monto en libros se recuperará en forma de beneficios económicos, que la entidad recibirá en períodos futuros.

Diferencia temporaria imponible Cuando el monto en libros del activo exceda a su base fiscal, el importe de los beneficios económicos imponibles excederá al importe fiscalmente deducible de ese activo, y la obligación de pagar los correspondientes impuestos en futuros períodos será un pasivo por impuestos diferidos.

A medida que la entidad recupere el monto en libros del activo, la diferencia temporaria deducible se irá revirtiendo y, por lo tanto, la entidad obtendrá una ganancia imponible y esto hace posible que los beneficios económicos salgan de la entidad en forma de pago de impuestos.

A continuación se presentan ejemplos de diferencias temporales que dan origen a pasivos por impuestos diferidos:

- ⊕ Ingresos financieros ordinarios, que se incluyen en la ganancia contable en proporción al tiempo transcurrido, pero pueden, en algunos regímenes fiscales, ser computados fiscalmente en el momento en que se cobran. La base fiscal de cualquier interés a cobrar reconocido en el balance de situación precedente de tales ingresos ordinarios es cero, puesto que los ingresos correspondientes no afectarán a la ganancia fiscal hasta que sean cobrados.

- ⊕ Las cuotas de depreciación utilizadas para determinar la ganancia (pérdida) fiscal, pueden ser diferentes que las calculadas para efectos contables.
- ⊕ Los costos de desarrollo pueden ser objeto de capitalización y amortización en períodos posteriores, a efectos de determinar la ganancia contable, pero deducidos fiscalmente en el período en que se hayan producido. (Base fiscal = 0)
- ⊕ Se revalorizan los activos, pero no se realiza un ajuste similar a efectos fiscales
- ⊕ Surge plusvalía comprada en una combinación de negocios
- ⊕ La base fiscal de un activo o un pasivo, en el momento de ser reconocido por primera vez, difiere de su importe en libros inicial.

Activos contabilizados por su valor razonable

Las NIIF permiten u exigen que ciertos activos se contabilicen a su valor razonable, o bien que sean objeto de revaluación. En varios países se consigue dicha revaluación, acercándolo a su valor razonable afectando a la ganancia (pérdida) fiscal del período corriente.

La diferencia entre el monto en libros de un activo revalorizado y su base fiscal, es una diferencia temporaria, y da lugar por tanto a un activo o pasivo por impuestos diferidos. Esto se cumple cuando:

- a. La entidad no desea vender el activo
- b. El pago de impuestos sobre las ganancias se difiere, a condición de que el importe de la venta de los activos se reinvierta en otros similares.

Registro inicial de un activo o pasivo

Las diferencias temporarias también pueden aparecer al registrar por primera vez un activo o pasivo. El método de contabilización de tal diferencia temporaria depende de la naturaleza de las transacciones que hayan producido el registro inicial del activo:

- a. En el caso de una combinación de negocios, una entidad reconoce activos o pasivos por impuestos diferidos, y esto afecta al importe de la

plusvalía comprada o al importe del exceso del costo de la combinación de negocios sobre la participación de la adquirente en el valor razonable neto de los activos, pasivos y pasivos contingentes identificables de la entidad adquirida.

- b. Si la transacción afecta a la ganancia contable o a la ganancia fiscal, la entidad procederá a reconocer los activos o pasivos por impuestos diferidos, así como el correspondiente ingreso o gasto por impuesto diferido, respectivamente, en el estado de resultados.
- c. Si la transacción no es una combinación de negocios, y no afecta ni a la ganancia contable ni a la fiscal, la entidad podría reconocer el correspondiente activo o pasivo por impuestos diferidos y ajustar el importe en libros del activo o del pasivo por el mismo monto. Dichos ajustes podrían volver menos transparentes los estados financieros. Por lo tanto, esta Norma no permite a las entidades reconocer el mencionado activo o pasivo por impuestos diferentes, ya sea en el momento del registro inicial o posteriormente.

Diferencias temporarias deducibles: Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por acuse de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de ganancias transacciones futuras contra las que cargar esas diferencias temporarias deducibles, salvo que el activo por impuestos diferidos aparezca por causa del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que:

- a. No sea una combinación de negocios
- b. En el momento de realizarla, no haya afectado ni a la ganancia contable ni a la ganancia(pérdida) fiscal

Sin embargo, debe reconocerse un activo por impuestos diferidos, para las diferencias temporarias deducibles asociadas con inversiones en entidades subsidiarias, sucursales y asociadas, así como con participación en negocios conjuntos.

A continuación se enlistan varios ejemplos de diferencias temporarias deducibles que producen activos por impuestos diferidos:

- ⊕ Los beneficios por retiro, que pueden deducirse para determinar la ganancia contable, a medida que se reciben los servicios de los empleados, pero que no se pueden deducir fiscalmente hasta que la entidad los pague efectivamente a los trabajadores, o haga las correspondientes aportaciones a un fondo externo para que los gestione.
- ⊕ Los costos de investigación se tratan como un gasto del período en que se producen al determinar la ganancia contable, pero su deducción a efectos fiscales puede no estar permitida hasta un período posterior a efectos del cálculo de la ganancia (pérdida) fiscal.
- ⊕ Ciertos activos pueden ser contabilizados por su valor razonable, o pueden ser revaluados sin que se haga un ajuste similar para fines fiscales.

La reversión de las diferencias temporarias deducibles dará lugar a reducciones en la determinación de las ganancias fiscales de períodos posteriores.

Las oportunidades de planificación fiscal son acciones que la entidad puede emprender para crear, o incrementar, ganancias fiscales en un determinado período, antes de que prescriba la posibilidad de deducir una pérdida fiscal u otro crédito por operaciones anteriores en el tiempo.

Presentación

Activos y pasivos por impuestos: *Compensación de partidas:* Una entidad debe compensar los activos y los pasivos por impuestos si la entidad:

- ⊕ Tiene reconocido legalmente un derecho para compensar frente a la autoridad fiscal los importes reconocidos en esas partidas

- ⊕ Tiene la intención de liquidar las deudas netas que resulten, o bien realizar los activos y liquide simultáneamente las deudas que ha compensado con ellos.

Una entidad tendrá, normalmente, un derecho reconocido legalmente para compensar activos corrientes por impuestos con pasivos corrientes de la misma naturaleza, cuando los mismos se relacionen con impuestos sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, y ésta permita a la entidad pagar o recibir una sola cantidad que cancele la situación neta existente.

Una entidad debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos si:

- ⊕ Tiene reconocido legalmente un derecho para compensar frente a la autoridad fiscal los importes reconocidos en esas partidas
- ⊕ Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre:
 - ⊕ La misma entidad o sujeto fiscal
 - ⊕ Diferentes entidades o sujetos a efectos fiscales que pretenden, ya sea liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto, ya sea realizar los activos y pagar los pasivos simultáneamente, en cada uno de los períodos futuros en los que se espere liquidar o recuperar cantidades significativas de activos y pasivos por los impuestos diferidos.”²⁸

²⁸ Normas Internacionales de Información Financiera; NIC 12: Impuestos a la ganancia

4.6.4. NIC16: PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

La siguiente norma se analizará bajo lo estipulado en las Normas Internacionales de Información:

“Objetivo

El objetivo de esta norma es prescribir el tratamiento contable de propiedades, planta y equipo de forma que los usuarios de los estados financieros puedan conocer la información acerca de la inversión que la entidad tiene en sus propiedades, planta y equipo, así como los cambios que se hayan producido en dicha inversión. Los Principales problemas que presenta el reconocimiento contable de propiedades, planta y equipo son la contabilización de los activos, la determinación de su importe en libros y los cargos por depreciación y pérdidas por deterioro que deben reconocerse con relación a los mismos.

Alcance

Esta norma se aplicará en la contabilización de los elementos de inmovilizado material, salvo cuando otra Norma Internacional de Contabilidad exija o permita un tratamiento contable diferente.

Esta Norma no será de aplicación a:

- a. Las propiedades, planta y equipo clasificadas como mantenidas para la venta de acuerdo con la NIIF 5 *Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas*
- b. Los activos biológicos relacionados con la actividad agrícola
- c. El reconocimiento y valoración de activos para exploración y evaluación
- d. Los derechos mineros y reservas minerales tales como petróleo, gas natural y recursos no renovables similares.

Reconocimiento

Un elemento de inmovilizado material se reconocerá como activo cuando:

- a. Sea probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo
- b. El coste del activo para la entidad pueda ser valorado con fiabilidad.

La entidad evaluará, de acuerdo con este principio de reconocimiento, todos los costes de inmovilizado material en el momento en que se incurra en ellos. Estos costes comprenden tanto aquéllos en que se ha incurrido inicialmente para adquirir o construir un elemento de inmovilizado material, como los costes incurridos posteriormente para añadir, sustituir parte de o mantener el elemento correspondiente.

Medición en el momento del reconocimiento

Todo elemento de propiedad, planta y equipo, que cumpla las condiciones para ser reconocido como un activo, se valorará por su costo.

Componentes del costo: El costo de los elementos de inmovilizado material comprende:

- a. Su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento comercial o rebaja del precio
- b. Cualquier coste directamente relacionado con la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la dirección
- c. La estimación inicial de los costes de desmantelamiento o retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta, cuando constituyan obligaciones en las que incurra la entidad como consecuencia de utilizar el elemento durante un determinado periodo, con propósitos distintos del de la producción de existencias durante tal periodo.

Medición posterior al reconocimiento

La entidad elegirá como política contable el modelo del costo o el modelo de revaluación y aplicará esa política a todos los elementos que compongan una clase de propiedades, planta y equipo.

Modelo del costo: Con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de inmovilizado material se contabilizará por su coste de adquisición menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Modelo de revaluación: Con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de inmovilizado material cuyo valor razonable pueda medirse con fiabilidad, se contabilizará por su valor revaluado, que es su valor razonable, en el momento de la revaluación, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido. Las revalorizaciones se harán con suficiente regularidad, para asegurar que el importe en libros, en todo momento, no difiera significativamente del que podría determinarse utilizando el valor razonable en la fecha del balance.

Si se revaloriza un elemento de inmovilizado material, se revalorizarán también todos los elementos que pertenezcan a la misma clase de activos.

Cuando se incremente el importe en libros de un activo como consecuencia de una revalorización, tal aumento se llevará directamente a una cuenta de reservas de revalorización, dentro del patrimonio neto.

No obstante, el incremento se reconocerá en el resultado del ejercicio en la medida en que suponga una reversión de una disminución por devaluación del mismo activo, que fue reconocida previamente en resultados.

Cuando se reduzca el importe en libros de un activo como consecuencia de una revalorización, tal disminución se reconocerá en el resultado del ejercicio. No obstante, la disminución será cargada directamente al patrimonio neto contra cualquier reserva de revalorización reconocida previamente en relación

con el mismo activo, en la medida que tal disminución no exceda el saldo de la citada cuenta de reserva de revalorización.

Depreciación: Se depreciará de forma separada cada parte de un elemento de propiedades, planta y equipo que tenga un costo significativo con relación al costo total del elemento

El cargo por depreciación de cada período se reconocerá en el resultado del período, salvo que se haya incluido en el importe en libros de otro activo.

Importe amortizable y periodo de depreciación: El importe depreciable de un activo se distribuirá de forma sistemática a lo largo de su vida útil.

El valor residual y la vida útil de un activo se revisarán, como mínimo, al término de cada período anual y, si las expectativas difirieren de las estimaciones previas, los cambios se contabilizarán como un cambio en una estimación contable

Método de depreciación: El método de depreciación utilizado reflejará el patrón con arreglo al cual se espera que sean consumidos, por parte de la entidad, los beneficios económicos futuros del activo.

El método de depreciación aplicado a un activo se revisará, como mínimo, al término de cada ejercicio anual y, si hubiera habido un cambio significativo en el patrón esperado de consumo de los beneficios económicos futuros incorporados al activo, se cambiará el método de depreciación para reflejar el nuevo patrón. Dicho cambio se contabilizará como un cambio en una estimación contable

Información a revelar

En los estados financieros se revelará, con respecto a cada una de las clases de inmovilizado material, la siguiente información:

- a. Las bases de medición utilizadas para determinar el importe en libros bruto
- b. Los métodos de depreciación utilizados
- c. Las vidas útiles o los porcentajes de depreciación utilizados
- d. El importe en libros bruto y la depreciación acumulada (junto con el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor), tanto al principio como al final de cada período
- e. La conciliación entre los valores en libros al principio y al final del período, mostrando:
 - ✦ Las inversiones o adiciones realizadas
 - ✦ Los activos clasificados como mantenidos para la venta o incluidos en un grupo en desapropiación que haya clasificado como mantenido para la venta, así como las ventas o disposiciones por otra vía
 - ✦ Las adquisiciones realizadas mediante combinaciones de negocios
 - ✦ Los incrementos o disminuciones, resultantes de las revaluaciones, así como las pérdidas por deterioro del valor reconocidas, o revertidas directamente al patrimonio neto
 - ✦ Las pérdidas por deterioro del valor reconocidas en el resultado del período

En los estados financieros también se revelará información sobre:

- a. La existencia y los importes correspondientes a las restricciones de titularidad, así como las propiedades, planta y equipo que estén afectos como garantía al cumplimiento de obligaciones
- b. El importe de los desembolsos reconocidos en el importe en libros, en los casos de elementos de propiedad, planta y equipo en curso de construcción
- c. El importe de los compromisos de adquisición de propiedad, planta y equipo

- d. Si no se ha revelado de forma independiente en la cuenta de resultados, el monto de las compensaciones de terceros que se incluyen en el resultado del período por elementos de propiedad, planta y equipo cuyo valor se hubiera deteriorado, se hubieran perdido o se hubieran retirado.

Cuando los elementos de inmovilizado material se contabilicen por sus valores revalorizados, se revelará la siguiente información:

- a. La fecha efectiva de la revaluación
- b. Si se han utilizado los servicios de un tasador independiente
- c. Los métodos y las hipótesis significativas aplicadas en la estimación del valor razonable de los elementos
- d. En qué medida el valor razonable de los elementos de inmovilizado material fue determinado directamente por referencia a los precios observables en un mercado activo o a recientes transacciones de mercado entre sujetos debidamente informados en condiciones de independencia, o fue estimado utilizando otras técnicas de medición
- e. Para cada clase de propiedad, planta y equipo que se haya revaluado, el importe en libros al que se habría reconocido si se hubieran contabilizado según el modelo del costo
- f. El superávit de revaluación, indicando los movimientos del período, así como cualquier restricción sobre la distribución de su saldo a los accionistas.²⁹

4.6.5. NIC 19: BENEFICIOS A EMPLEADOS

Toda empresa se encuentra en la obligación de cumplir con sus empleados por lo cual, los beneficios a los mismos es un tratamiento que se lo debe dar bajo las leyes en vigencia.

²⁹ Normas Internacionales de Información Financiera; NIC 16: Propiedad, planta y equipo

Para el análisis de los Beneficios a Empleados, como se refiere la NIC 19, en el Código de Trabajo, según "**Jubilación Patronal Art. 219.- Jubilación a cargo de empleadores.-** Los trabajadores que por veinticinco años o más hubieren prestado servicios, continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores de acuerdo con las siguientes reglas:

- ✚ *La pensión se determinará siguiendo las normas fijadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social para la jubilación de sus afiliados, respecto de los coeficientes, tiempo de servicios y edad, normas contempladas en los estatutos vigentes. Se considerará como "haber individual de jubilación" el formado por las siguientes partidas:*
 - a. *Por el fondo de reserva a que tenga derecho el trabajador*
 - b. *Por una suma equivalente al cinco por ciento del promedio de la remuneración anual percibida en los cinco últimos años, multiplicada por los años de servicio*
 - c. *Por una suma equivalente al valor de una mensualidad del sueldo o salario por cada año de servicio, computado de conformidad con los artículos 205 y 206;*

- ✚ *En ningún caso la pensión mensual de jubilación será mayor que el sueldo o salario medio del último año, ni inferior a un sueldo o salario mínimo vital general, si solamente tiene derecho a la jubilación a cargo del empleador, o al cincuenta por ciento de dicho sueldo o salario mínimo vital si es beneficiario de doble jubilación.*

- ✚ *El trabajador jubilado podrá pedir que el empleador le garantice eficazmente el pago de la pensión o, en su defecto, deposite en el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social el capital necesario para que éste le jubile por su cuenta, con igual pensión que la que le corresponda pagar al empleador*

- ✚ *En caso de liquidación o prelación de créditos, quienes estuvieren en goce de jubilación, tendrán derecho preferente sobre los bienes liquidados o concursados y sus créditos figurarán entre los*

privilegiados de primera clase, con preferencia aun a los hipotecarios.

” 30

Otro de los puntos que se tratan en lo referente a los Beneficios a empleados es la *Indemnización por desahucio*. En el Código de Trabajo, según el “**Art. 184.- Del desahucio.-** *Desahucio es el aviso con el que una de las partes hace saber a la otra que su voluntad es la de dar por terminado el contrato.*

En los contratos a plazo fijo, cuya duración no podrá exceder de dos años no renovables, su terminación deberá notificarse cuando menos con treinta días de anticipación, y de no hacerlo así, se convertirá en contrato por tiempo indefinido.

El desahucio se notificará en la forma prevista en el Capítulo "De la Competencia y del Procedimiento".

Art. 185.- Bonificaciones por desahucio.- *En los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados a la misma empresa o empleador.*

Mientras transcurra el plazo de treinta días en el caso de la notificación de terminación del contrato de que se habla en el inciso anterior pedido por el empleador, y de quince días en el caso del desahucio solicitado por el trabajador, el Inspector del Trabajo procederá a liquidar el valor que representan las bonificaciones y la notificación del empleador no tendrá efecto alguno si al término del plazo no consignare el valor de la liquidación que se hubiere realizado.

Lo dicho no obsta el derecho de percibir las indemnizaciones que por otras disposiciones correspondan al trabajador.

³⁰ Código de Trabajo

Art. 188.- Indemnización por despido intempestivo.- El empleador que despidiere intempestivamente al trabajador, será condenado a indemnizarlo, de conformidad con el tiempo de servicio y según la siguiente escala:

Hasta tres años de servicio, con el valor correspondiente a tres meses de remuneración

De más de tres años, con el valor equivalente a un mes de remuneración por cada año de servicio, sin que en ningún caso ese valor exceda de veinte y cinco meses de remuneración.

La fracción de un año se considerará como año completo.

El cálculo de estas indemnizaciones se hará en base a la remuneración que hubiere estado percibiendo el trabajador al momento del despido, sin perjuicio de pagar las bonificaciones a las que se alude en el caso del artículo 185, de este Código.

Si el trabajo fuere a destajo, se fijará la remuneración mensual a base del promedio percibido por el trabajador en el año anterior al despido, o durante el tiempo que haya servido si no llegare a un año.

En el caso del trabajador que hubiere cumplido veinte años, y menos de veinte y cinco años de trabajo, continuada o interrumpidamente, adicionalmente tendrá derecho a la parte proporcional de la jubilación patronal, de acuerdo con las normas de este Código.

Las indemnizaciones por despido, previstas en este artículo, podrán ser mejoradas por mutuo acuerdo entre las partes, mas no por los Tribunales de Conciliación y Arbitraje.

Art. 189.- Indemnización por despido en contrato a plazo fijo.- En caso de contrato a plazo fijo, el trabajador despedido intempestivamente, podrá escoger entre las indemnizaciones determinadas en el artículo precedente o las fijadas en el artículo 181 de este Código.

Art. 190.- Indemnización al empleador por falta de desahucio.- El trabajador que sin causa justificada y sin dejar reemplazo aceptado por el empleador, abandonare intempestivamente el trabajo, es decir sin previo desahucio, pagará al empleador una suma equivalente a quince días de la remuneración.

Art. 191.- Indemnizaciones y bonificaciones al trabajador.- Tendrá derecho a las indemnizaciones fijadas en los artículos 187 y 188 y a las bonificaciones establecidas en este capítulo, el trabajador que se separe a consecuencia de una de las causas determinadas en el artículo 173.

Art. 192.- Efectos del cambio de ocupación.- Si por orden del empleador un trabajador fuere cambiado de ocupación actual sin su consentimiento, se tendrá esta orden como despido intempestivo, aun cuando el cambio no implique mengua de remuneración o categoría, siempre que lo reclamare el trabajador dentro de los sesenta días siguientes a la orden del empleador.

Los obreros que presten servicios en los cuerpos de bomberos de la República, están obligados a laborar en cualquiera de sus dependencias, de acuerdo con sus profesiones específicas.

Art. 193.- Caso de liquidación del negocio.- Los empleadores que fueren a liquidar definitivamente sus negocios darán aviso a los trabajadores con anticipación de un mes, y este anuncio surtirá los mismos efectos que el desahucio.

Si por efecto de la liquidación de negocios, el empleador da por terminadas las relaciones laborales, deberá pagar a los trabajadores cesantes la bonificación e indemnización previstas en los artículos 185 y 188, respectivamente, sin perjuicio de lo que las partes hubieren pactado en negociación colectiva.

Si el empleador reabriere la misma empresa o negocio dentro del plazo de un año, sea directamente o por interpuesta persona, está obligado a admitir a los trabajadores que le servían, en las mismas condiciones que antes o en otras mejores.

Art. 194.- Caso de incumplimiento del empleador en el contrato por obra o a destajo.- *En el trabajo por obra o a destajo, si el empleador no cumpliera el contrato o lo interrumpiere, pagará al trabajador el valor de la parte ejecutada con más un tanto por ciento que, discrecionalmente, fijará la autoridad que conozca del asunto, sin perjuicio de lo dispuesto a este respecto en el capítulo relativo al artesano.*³¹

El análisis de la NIC 19: BENEFICIOS A EMPLEADOS es la siguiente:

“Objetivo

Prescribir el tratamiento contable y la revelación de información financiera respecto de los beneficios de los empleados. En el Pronunciamiento se obliga a las empresas a reconocer:

- a. Un pasivo cuando el empleado ha prestado los servicios a cambio de los cuales se le crea el derecho de recibir pagos en el futuro
- b. Un gasto cuando la empresa ha consumido el beneficio económico procedente del servicio prestado por el empleado a cambio de los beneficios en cuestión.

Alcance

Esta Norma será aplicada por los empleadores al contabilizar los beneficios de los empleados.

Este Pronunciamiento se aplica a todos los beneficios de los empleados, donde se incluyen los que proceden de:

- a. Planes u otro tipo de acuerdos formales celebrados entre una empresa y sus empleados, ya sea individualmente, con grupos particulares de empleados o con sus representantes.

³¹ Código de Trabajo

- b. Exigencias legales o acuerdos tomados en determinados sectores industriales, por virtud de los cuales las empresas se ven obligadas a realizar aportaciones a planes nacionales, provinciales, sectoriales u otros de carácter multi-patronal.
- c. Prácticas no formalizadas que dan lugar a obligaciones de pago asumidas por la empresa.

Los beneficios de los empleados comprenden los siguientes:

- a. Beneficios a corto plazo para los empleados en activo, tales como sueldos, salarios y contribuciones a la Seguridad Social, ausencias remuneradas por enfermedad y por otros motivos, participación en ganancias e incentivos (si se pagan dentro de los doce meses siguientes tras el cierre del periodo) y beneficios no monetarios (tales como asistencia médica, disfrute de casas, coches y la disposición bienes o servicios subvencionados o gratuitos)
- b. Beneficios post-empleo, tales como pensiones, otros beneficios por retiro, seguros de vida post-empleo y atención médica post-empleo;
- c. Beneficios a largo plazo para los empleados como: ausencias remuneradas después de largos periodos de servicio (ausencias sabáticas), los beneficios especiales después de largo tiempo de servicio, los beneficios por incapacidad y, si se pagan a un plazo de doce meses o más después del cierre del periodo, participación en ganancias, incentivos y otro tipo de compensación salarial diferida
- d. Beneficios por terminación del contrato

Los beneficios a los empleados comprenden tanto los proporcionados a los trabajadores como a las personas que dependan de ellos, y pueden ser satisfechos mediante pagos hechos directamente a los empleados o a sus cónyuges, hijos u otras personas dependientes de aquéllos, o bien hechos a terceras personas designadas previamente, tales como compañías de seguros.”³²

³² Normas Internacionales de Información Financiera; NIC 19: Beneficios a los Empleados

4.6.6. NIC 36: Deterioro del valor de los activos

Se analizará el tema de deterioro del valor de los activos basado en la NIC 36, de la siguiente manera:

“Objetivo

Establecer los procedimientos que una entidad aplicará para asegurarse de que sus activos están contabilizados por un monto que no sea superior a su monto recuperable. Un activo estará contabilizado por encima de su monto recuperable cuando el monto en libros exceda del monto que se pueda recuperar del mismo a través de su utilización o de su venta. Si este fuera el caso, el activo se presentaría como deteriorado, y la Norma exige que la entidad reconozca una pérdida por deterioro del valor de ese activo. En la Norma también se especifica cuándo la entidad revertirá la pérdida por deterioro del valor, así como la información a revelar.

Alcance

Esta Norma se aplicará en la contabilización del deterioro del valor de todos los activos, distintos de:

- a. Inventarios
- b. Activos surgidos de los contratos de construcción
- c. Activos por impuestos diferidos
- d. Activos procedentes de retribuciones a los empleados
- e. Activos financieros
- f. Inversiones inmobiliarias que se valoren según su valor razonable
- g. Activos biológicos relacionados con la actividad agrícola, que se valoren según su valor razonable menos los costes estimados en el punto de venta
- h. Costes de adquisición diferidos, así como activos intangibles derivados de los derechos contractuales de una aseguradora en contratos de seguros

- i. Activos no corrientes (o grupos enajenables de elementos) clasificados como mantenidos para la venta.

Esta Norma no es aplicable a las existencias, a los activos surgidos de los contratos de construcción, a los activos por impuestos diferidos, a los activos que surjan de las retribuciones a los empleados ni a los activos clasificados como mantenidos para la venta ya que las Normas existentes aplicables a estos activos contienen requerimientos específicos para reconocer y valorar tales activos.

Esta Norma es de aplicación a los activos financieros clasificados como:

- a. Entidades dependientes (NIC 27: Estados financieros consolidados y separados)
- b. Entidades asociadas (NIC28: Inversiones en entidades asociadas)
- c. Negocios conjuntos (NIC 31: Participaciones en negocios conjuntos)

La determinación de si un activo revalorizado puede haberse deteriorado, dependerá de los criterios aplicados para determinar el valor razonable:

- a. Si el valor razonable del activo fuese su valor de mercado, la única diferencia entre el valor razonable del activo y su valor razonable menos los costos de venta, son los costos incrementales que se derivan de la enajenación del activo.
 - ⊕ Si los costos de enajenación es insignificante, el monto recuperable del activo revalorizado será próximo a, o mayor que, su valor revalorizado (valor razonable).
 - ⊕ Si los costos de enajenación no fueran insignificantes, el valor razonable menos los costos de venta del activo revalorizado será necesariamente inferior a su valor razonable. En consecuencia, se reconocerá el deterioro del valor del activo

revalorizado, si su valor de uso es inferior a su valor revalorizado (valor razonable).

- b. Si el valor razonable del activo se determinase con un criterio distinto de su valor de mercado, su valor revalorizado (es decir, valor razonable) podría ser superior o inferior a su importe recuperable.

Definiciones

Los siguientes términos se usan en la presente Norma:

Activos comunes de la entidad son activos, diferentes de la plusvalía comprada, que contribuyen a la obtención de flujos de efectivo futuros tanto en la unidad generadora de efectivo que se está considerando como en otras.

Costos de venta o disposición por otra vía son los costos incrementales directamente atribuibles a la venta o disposición por otra vía de un activo o unidad generadora de efectivo, excluyendo los costes financieros y los impuestos sobre las ganancias.

Fecha del acuerdo en una combinación de negocios es la fecha en que se alcanza un acuerdo sustantivo entre las partes que participan en la combinación y, en el caso de las entidades con cotización pública, es anunciado al público

Importe en libros es el importe por el que se reconoce un activo, una vez deducidas la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro del valor acumuladas.

Importe amortizable o depreciable de un activo es su costo, o el importe que lo sustituya en los estados financieros, menos su valor residual.

Importe recuperable de un activo o de una unidad generadora de efectivo es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor de uso.

Mercado activo es un mercado en el que se dan las siguientes condiciones:

- a. Las partidas negociadas en el mercado son homogéneas
- b. Normalmente se pueden encontrar compradores y vendedores en cualquier momento
- c. Los precios están disponibles al público.

Pérdida por deterioro del valor es la cantidad en que excede el monto en libros de un activo o unidad generadora de efectivo a su monto recuperable.

Unidad generadora de efectivo es el grupo identificable de activos más pequeño, que genera entradas de efectivo que sean, en buena medida, independientes de los flujos de efectivo derivados de otros activos o grupos de activos.

Valor de uso es el valor actual de los flujos futuros de efectivo estimados que se espera obtener de un activo o unidad generadora de efectivo.

Valor razonable menos los costos de venta es el monto que se puede obtener por la venta de un activo o unidad generadora de efectivo, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua, entre partes interesadas y debidamente informadas, menos los costos de enajenación o disposición por otra vía.

Vida útil es:

- a. El periodo durante el cual se espera utilizar el activo por parte de la entidad
- b. El número de unidades de producción o similares que se espera obtener del mismo por parte de la entidad.

Identificación de activos que podría estar deteriorado

La entidad evaluará, en cada fecha de cierre del balance, la existencia de algún indicio de deterioro del valor de algún activo. Si existiera tal indicio, la entidad estimará el importe recuperable del activo.

La entidad al tener conocimiento de la existencia de cualquier indicio de deterioro del valor, procederá a:

- a. Comprobar anualmente el deterioro del valor de cada activo intangible con una vida útil indefinida, así como de los activos intangibles que aún no estén disponibles para su uso, comparando su importe en libros con su importe recuperable. Esta comprobación del deterioro del valor puede efectuarse en cualquier momento dentro del ejercicio anual, siempre que se efectúe en la misma fecha cada año.
- b. Comprobar anualmente el deterioro del valor del fondo de comercio adquirido en una combinación de negocios

Al evaluar si existe algún indicio de que el valor del activo puede haberse deteriorado, la entidad considerará, como mínimo, los siguientes extremos:

Fuentes externas de información

- a. Durante el ejercicio, el valor de mercado del activo ha disminuido significativamente más que lo que cabría esperar como consecuencia del paso del tiempo o de su uso normal.
- b. Durante el ejercicio han tenido lugar, o van a tener lugar en un futuro inmediato, cambios significativos con una incidencia adversa sobre la entidad, referentes al entorno legal, económico, tecnológico o de mercado en los que ésta opera, o bien en el mercado al que está destinado el activo.
- c. Durante el ejercicio, los tipos de interés de mercado, u otros tipos de mercado de rendimiento de inversiones, han sufrido incrementos que probablemente afecten al tipo de descuento utilizado para calcular el

valor de uso del activo, de forma que disminuyan su importe recuperable de forma significativa.

- d. El importe en libros de los activos netos de la entidad, es mayor que su capitalización bursátil.

Fuentes internas de información

- e. Se dispone de evidencia sobre la obsolescencia o deterioro físico de un activo.
- f. Durante el ejercicio han tenido lugar, o se espera que tengan lugar en un futuro inmediato, cambios significativos en el alcance o manera en que se usa o se espera usar el activo, que afectarán desfavorablemente a la entidad.
- g. Se dispone de evidencia procedente de informes internos, que indica que el rendimiento económico del activo es, o va a ser, peor que el esperado.

Medición del importe recuperable

El importe recuperable de un activo o de una unidad generadora de efectivo se define como el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor de uso.

No siempre es necesario calcular el valor razonable del activo menos los costes de venta y su valor de uso. Si cualquiera de esos importes excediera al importe en libros del activo, éste no habría sufrido un deterioro de su valor, y por tanto no sería necesario calcular el otro valor.

El importe recuperable se calculará para un activo individual, a menos que el activo no genere entradas de efectivo que sean, en buena medida, independientes de las producidas por otros activos o grupos de activos. Si este fuera el caso, el importe recuperable se determinará para la unidad generadora de efectivo a la que pertenezca el activo, a menos que:

- a. El valor razonable del activo menos los costes de venta sea mayor que su importe en libros

- b. Se estime que el valor de uso del activo esté próximo a su valor razonable menos los costes de venta, y este último importe pueda ser determinado.

Valor de uso

Los siguientes elementos deben reflejarse en el cálculo del valor de uso de un activo:

- a. Una estimación de los flujos de efectivo futuros que la entidad espera obtener del activo
- b. Las expectativas sobre posibles variaciones en el importe o en la distribución temporal de dichos flujos de efectivo futuros
- c. El valor temporal del dinero, representado por el tipo de interés de mercado sin riesgo
- d. El precio por soportar la incertidumbre inherente en el activo
- e. Otros factores, como la iliquidez, que los partícipes en el mercado reflejarían al poner precio a los flujos de efectivo futuros que la entidad espera que se deriven del activo.

Reconocimiento y medición de la pérdida por deterioro del valor

El monto en libros de un activo se reducirá hasta que alcance su monto recuperable, si este monto recuperable es inferior al monto en libros. Esta reducción se denomina pérdida por deterioro del valor.

La pérdida por deterioro del valor se reconocerá inmediatamente en el resultado del período, a menos que el activo se contabilice por su valor revalorizado de acuerdo con otra Norma. Cualquier pérdida por deterioro del valor, en los activos revaluados, se tratará como un decremento de la revaluación efectuada.

Tras el reconocimiento de una pérdida por deterioro del valor, los cargos por depreciación del activo se ajustarán en los períodos futuros, con el fin de distribuir el importe en libros revisado del activo, menos su eventual valor residual, de una forma sistemática a lo largo de su vida útil restante.

Identificación de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece un determinado activo: Si existiera algún indicio del deterioro del valor de un activo, el importe recuperable se estimará para el activo individualmente considerado. Si no fuera posible estimar el importe recuperable del activo individual, la entidad determinará el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que el activo pertenece (la unidad generadora de efectivo del activo).

Si existe un mercado activo para los productos elaborados por un activo o un grupo de activos, uno u otros se identificarán como una unidad generadora de efectivo, incluso si alguno o todos los productos elaborados se utilizasen internamente. Si las entradas de efectivo generadas por cualquier activo o unidad generadora de efectivo estuvieran afectadas por precios internos de transferencia, la entidad utilizará la mejor estimación de la dirección sobre el precio futuro que podría alcanzarse en transacciones realizadas en condiciones de independencia mutua, estimando:

- a. Las entradas de efectivo futuras empleadas para determinar el valor de uso del activo o de la unidad generadora de efectivo
- b. Las salidas de efectivo futuras empleadas para determinar el valor de uso de otros activos o unidades generadoras de efectivo afectadas por precios internos de transferencia.

Las unidades generadoras de efectivo se identificarán de forma uniforme de un ejercicio a otro, y estarán formadas por el mismo activo o tipos de activos, salvo que se justifique un cambio.

Plusvalía comprada: Distribución del fondo de comercio a las unidades generadoras de efectivo

Para el propósito de comprobar el deterioro del valor, la plusvalía comprada adquirida en una combinación de negocios se distribuirá, desde la fecha de adquisición, entre cada una de las unidades generadoras de efectivo o grupos

de unidades generadoras de efectivo de la entidad adquirente, que se esperen beneficiar de las sinergias de la combinación de negocios, independientemente de que otros activos o pasivos de la entidad adquirida se asignen a esas unidades o grupos de unidades. Cada unidad o grupo de unidades entre las que se distribuya la plusvalía comprada:

- a. Representará el nivel más bajo dentro de la entidad al cual la plusvalía comprada es controlado a efectos de gestión interna
- b. No será mayor que un segmento principal o secundario de la entidad, determinados

Si la distribución inicial del fondo de comercio adquirido en una combinación de negocios no pudiera completarse antes del cierre del ejercicio anual en el que la combinación de negocios tuvo lugar, esa distribución inicial se completará antes del cierre del primer ejercicio anual que comience después de la fecha de adquisición.

Si se ha distribuido la plusvalía comprada a una unidad generadora de efectivo y la entidad vende o dispone por otra vía de una actividad dentro de esa unidad, la plusvalía comprada asociada a la actividad:

- a. Se incluirá en el importe en libros de la actividad cuando se determine el resultado procedente de la venta o disposición por otra vía
- b. Se medirá a partir de los valores relativos de la actividad vendida o dispuesta por otra vía y de la parte de la unidad generadora de efectivo que se siga manteniendo, a menos que la entidad pueda demostrar que algún otro método refleja mejor la plusvalía comprada asociada con la actividad vendida o dispuesta por otra vía.

Pérdida de valor por deterioro para una unidad generadora de efectivo

Se reconocerá una pérdida por deterioro del valor de una entidad generadora de efectivo si, su importe recuperable fuera menor que el importe en libros de la unidad. La pérdida por deterioro del valor se distribuirá, para reducir el importe en libros de los activos que componen la unidad:

- a. En primer lugar, se reducirá el importe en libros de cualquier plusvalía comprada distribuida a la unidad generadora de efectivo
- b. A continuación, a los demás activos de la unidad, prorrateando en función del importe en libros de cada uno de los activos de la unidad

Estas reducciones del importe en libros se tratarán como pérdidas por deterioro del valor de los activos individuales.

Al distribuir una pérdida por deterioro del valor, la entidad no reducirá el importe en libros de un activo por debajo del mayor valor de entre los siguientes:

- a. Su valor razonable menos los costos de venta
- b. Su valor en uso
- c. Cero

El importe de la pérdida por deterioro del valor que no pueda ser distribuida al activo en cuestión, se repartirá prorrateando entre los demás activos que compongan la unidad.”³³

4.6.7 NIIF 1: ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

La antigua contabilidad dependiente de las formas escritas y de los requerimientos legales, ha cedido para dar lugar a la nueva información financiera basada en la dinámica de los mercados, de los modelos financieros y de las valuaciones independientes.

³³ Normas Internacionales de Información Financiera; NIC 36: Deterioro del valor de los activos

Es por tal razón que la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera llevarán al cumplimiento de los requisitos que son solicitados en la transición del tradicional modelo contable a un análisis del proceso completo con estados financieros que expresen información financiera de alta calidad, transparente y comparable.

La siguiente norma se analizará bajo lo determinado en las Normas Internacionales de Información:

Objetivo

“ El objetivo de esta NIIF es asegurar que los primeros estados financieros con arreglo a las NIIF de una entidad, así como sus informes financieros intermedios, relativos a una parte del ejercicio cubierto por tales estados financieros, contienen información de alta calidad que:

- a. Sea transparente para los usuarios y comparable para todos los ejercicios que se presenten
- b. Provea un punto de partida confiable para la contabilización según las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)
- c. Pueda ser obtenida a un costo que no exceda los beneficios para los usuarios.

Alcance

Una entidad aplicará esta NIIF en:

- a. Sus primeros estados financieros con arreglo a las NIIF
- b. En cada informe financiero intermedio, relativos a una parte del ejercicio cubierto por sus primeros estados financieros con arreglo a las NIIF.

Los estados financieros con arreglo a las NIIF son los primeros estados financieros de la entidad según NIIF si, por ejemplo, la misma:

- a. Ha presentado sus estados financieros previos más recientes
 - ✦ Según requerimientos nacionales que no son coherentes en todos los aspectos con las NIIF
 - ✦ De conformidad con las NIIF en todos los aspectos, salvo que tales estados financieros no contengan una declaración, explícita y sin reservas, de cumplimiento con las NIIF
 - ✦ Con una declaración explícita de cumplimiento con algunas NIIF, pero no con todas
 - ✦ Según exigencias nacionales que no son coherentes con las NIIF, pero aplicando algunas NIIF individuales para contabilizar partidas para las que no existe normativa nacional
- b. Ha preparado estados financieros con arreglo a las NIIF únicamente para uso interno, sin ponerlos a disposición de los propietarios de la entidad o de otros usuarios externos
- c. Ha preparado un paquete de información de acuerdo con las NIIF, para su empleo en la consolidación, que no constituye un conjunto completo de estados financieros
- d. Al no presentar estados financieros en ejercicios anteriores.

Esta NIIF se aplicará cuando la entidad adopta por primera vez las NIIF. No será de aplicación cuando, por ejemplo, la entidad:

- a. Abandona la presentación de los estados financieros según los requerimientos nacionales, si los ha presentado anteriormente junto con

- otro conjunto de estados financieros que contenían una declaración, explícita y sin reservas, de cumplimiento con las NIIF
- b. Presente en el año precedente estados financieros según requerimientos nacionales, y tales estados financieros contenían una declaración, explícita y sin reservas, de cumplimiento con las NIIF, o
 - c. Presentó en el año precedente estados financieros que contenían una declaración, explícita y sin reservas, de cumplimiento con las NIIF, incluso si los auditores expresaron su opinión con salvedades en el informe de auditoría sobre tales estados financieros.

Reconocimiento y medición

Balance de apertura con arreglo a las NIIF: La entidad preparará un balance de apertura con arreglo a las NIIF en la fecha de transición a las NIIF. Éste es el punto de partida para la contabilización según las NIIF. La entidad no necesita presentar este balance de apertura en sus primeros estados financieros con arreglo a las NIIF.

Políticas contables: La entidad usará las mismas políticas contables en su balance de apertura con arreglo a las NIIF y a lo largo de todos los ejercicios que se presenten en sus primeros estados financieros con arreglo a las NIIF. Estas políticas contables deben cumplir con cada NIIF vigente en la fecha de presentación de sus primeros estados financieros con arreglo a las NIIF.

La entidad no aplicará versiones diferentes de las NIIF que estuvieran vigentes en fechas anteriores. La entidad podrá adoptar una nueva NIIF que todavía no sea obligatoria, siempre que en la misma se permita la aplicación anticipada.

Las políticas contables que la entidad use en su balance de apertura con arreglo a las NIIF, difieren de las que aplicaba en la misma fecha con arreglo a sus PCGA anteriores. Los ajustes resultantes surgen de sucesos y transacciones anteriores a la fecha de transición a las NIIF. Es decir, la entidad reconocerá tales ajustes, en la fecha de transición a las NIIF,

directamente en las reservas por ganancias acumuladas (o, si fuera apropiado, en otra categoría del patrimonio neto).

Exenciones en la aplicación de otras NIIF

La entidad puede optar por el uso de una o más de las siguientes excepciones:

1. Combinaciones de negocios
2. Valor razonable o revalorización como costo atribuido
3. Retribuciones a los empleados
4. Diferencias de conversión acumuladas
5. Instrumentos financieros compuestos
6. Activos y pasivos de dependientes, asociadas y negocios conjuntos
7. Designación de instrumentos financieros reconocidos previamente
8. Transacciones con pagos basados en acciones
9. Los contratos de seguro
10. Los pasivos por retiro de servicio incluidos en el costo de las propiedades, plantas y equipo
11. Arrendamientos
12. La medición por el valor razonable de activos financieros o pasivos financieros en el reconocimiento inicial

La entidad no aplicará estas exenciones por analogía a otras partidas.

Activos clasificados como mantenidos para su venta y operaciones discontinuadas

La NIIF 5 requiere su aplicación prospectiva a los activos no corrientes (o grupos en desapropiación) que satisfagan los criterios para ser clasificados como mantenidos para la venta y las operaciones que satisfagan los criterios para ser clasificadas como discontinuadas tras la fecha de vigencia de dicha NIIF. La NIIF 5 permite a la entidad aplicar los requerimientos de la NIIF a todos los activos no corrientes que satisfagan el criterio para ser clasificados

como mantenidos para la venta y operaciones que satisfagan los criterios para ser clasificadas como discontinuadas tras cualquier fecha anterior a la fecha efectiva de las NIIF, siempre y cuando las mediciones y otra información precisa para aplicar la NIIF se hayan obtenido en la fecha en la que esos criterios fueran originalmente satisfechos.

Información comparativa

Para cumplir con la NIC 1: Presentación de Estados Financieros, los primeros estados financieros con arreglo a las NIIF de la entidad incluirán, al menos, un año de información comparativa de acuerdo con las NIIF.

Exención del requerimiento de reexpresar información comparativa de la NIC 39 y la NIIF 4

En los primeros estados financieros con arreglo a NIIF, la entidad que adopte las NIIF antes del 1 de enero de 2006 debe presentar al menos un año de información comparativa.

La entidad que elija presentar información comparativa que no sea acorde con las citadas NIC 32, NIC 39 y NIIF 4 en su primer año de transición, deberá:

- a. Aplicar sus PCGA previos en la información comparativa referente a los instrumentos financieros que estén dentro del alcance de la NIC 32 y la NIC 39, así como a los contratos de seguro que entren dentro del alcance de la NIIF 4
- b. Revelar este hecho junto con los criterios empleados para elaborar dicha información.
- c. Revelar la naturaleza de los principales ajustes que harían que la información fuera acorde con la NIC 32, NIC 39 y NIIF 4. La entidad no necesita cuantificar tales ajustes.

Resúmenes históricos

Algunas entidades presentan resúmenes históricos de datos seleccionados, para periodos anteriores a aquél en el cual presentan información comparativa completa según las NIIF.

En el caso de que los estados financieros contengan un resumen de datos históricos o información comparativa según PCGA anteriores, la entidad:

- a. Identificará de forma destacada tal información como no preparada según las NIIF.
- b. Revelará la naturaleza de los principales ajustes que habría que practicar para cumplir con las NIIF. La entidad no necesita cuantificar tales ajustes.³⁴

³⁴ Normas Internacionales de Información Financiera; NIIF 1: ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

CAPITULO V

CASO PRÁCTICO

A continuación se detallará la aplicación para cada una de las NIIF's y NIC's que entran en este caso práctico en la Constructora Baluarte S.A.

5.1 INVENTARIOS

La Constructora Baluarte Sánchez Salazar S.A, por ser una entidad que se dedica a la construcción de inmuebles para la venta de los mismos, posee:

- ⊕ Inventarios de Materia Prima
- ⊕ Inventarios de Productos en Proceso
- ⊕ Inventarios de Productos Terminados

Según la NIC 2: Inventarios, la medición de las existencias es a través del Valor Neto Realizable.

“Valor Neto Realizable o de Realización (VNR): Es el precio estimado de venta de un activo en el curso normal de la operación menos los costos estimados para determinar su producción y los necesarios para su venta.”³⁵

A continuación se detalla el tratamiento que se ha dado a cada inventario.

³⁵ Normas Internacionales de Información Financiera; NIC 2: Inventarios

Inventarios de Materia Prima:

A partir del inventario al 31 de diciembre del 2007 obtenemos su Valor en Libros o Costo Histórico el mismo que se lo compara con el Valor Razonable. Para determinar el Valor Razonable se consiguen los valores de mercado en el 2008 de cada uno de los materiales que componen dicho inventario (el Valor de mercado se lo determinó con las proformas del inventario de materia prima para el 2008 esto fue proporcionado por los distintos proveedores). A continuación se totaliza el Costo Histórico y el Valor Razonable del 2008 para realizar la siguiente comparación:

Costo Histórico (2007) < Valor Razonable 2008 —————> **No existe ajuste**

Costo Histórico (2007) > Valor Razonable 2008 —————> **Existe ajuste**

Luego de comparar el costo histórico con el valor razonable del Inventario de Materia Prima se obtuvo que el Valor Neto Realizable es de \$105,34, diferencia entre el Valor Razonable y el Costo Histórico. (Tabla N° 11: Valor Neto Realizable)

El ajuste es el siguiente

DETALLE	DEBE	HABER
Resultados acumulados	105.34	
Inventarios Materia Prima		105.34
<i>P/R diferencia entre Valor histórico y Valor Razonable (VNR)</i>		

Tabla Nº 11: Valor Neto Realizable

MATERIA PRIMA							
Nº	Descripción	Cantidad	31 de Diciembre 2007		31 de Diciembre 2008		Valor Neto Realizable
			Valor Histórico (COP)	Valor Histórico	Valor de Mercado (COP)	Valor Realizable	
1	Tubo 1/2" Plomo 1/2 AF	5	5,96	62,64	22,16	189,44	
2	Cable de 34# Plomo 1/2 AF	31	1,21	1,21	0,43	2,91	
3	Tubo 3/8" Plomo 1/2 AF	6	2,28	3,24	0,29	2,64	
4	Cable de 12# Plomo 1/2 AF	5	1,21	1,87	0,41	1,95	
5	Tubo 1/2" Plomo 1/2 AF	20	2,28	6,20	0,29	7,20	
6	Cable de 1# Plomo AF	12	1,21	11,87	3,48	47,28	
7	Cable Plomo 1/2 AF	1	10,80	11,90	22,00	22,00	
8	Tubo de 1/2" Plomo AF	3	2,28	20,87	2,45	24,36	
9	Tubo de 3/4" Plomo 1/2 AF	10	2,40	136,00	9,32	139,60	
10	Tubo de 1/2" Plomo AF	11	1,15	111,21	18,15	151,21	
11	Tubo de 3/4" Plomo 1/2 AF	20	2,40	500,40	29,19	700,60	
12	Tubo de 1/2" Plomo AF	1	2,28	21,87	25,19	25,19	
13	Cable de 1/2" Plomo 1/2 AF	66	2,21	20,45	0,24	22,44	
14	Cable de 1/2" Plomo 1/2 AF	33	1,21	17,14	0,41	23,14	
15	Cable 1/2" Plomo 1/2 AF	23	2,28	6,15	0,30	6,60	
16	Cable de 1/2" Plomo 1/2 AF	44	1,21	0,43	0,29	1,29	
17	Cable de 1/2" Plomo AF	20	2,21	10,20	0,29	10,60	
18	Cable de 1/2" Plomo AF	11	1,21	1,81	0,25	2,21	
19	Cable de 1/2" Plomo 1/2 AF	16	2,27	10,22	0,29	10,20	(6,32)
20	Cable de 1/2" Plomo AF	4	2,27	11,11	2,25	4,91	(6,10)
21	Cable de 1/2" Plomo 1/2 AF	6	2,40	3,70	0,46	2,70	
22	Cable de 1/2" Plomo AF	14	1,21	20,85	1,43	22,28	
23	Tubo de 1/2" Plomo AF	6	1,60	4,40	1,20	6,60	
24	Cable de 1/2" Plomo AF	12	4,14	48,14	2,14	49,14	
25	Tubo de 1/2" Plomo 1/2 AF	6	2,40	3,70	1,24	11,64	
26	Cable de 1/2" Plomo AF	11	1,21	1,81	0,25	2,21	
27	Cable de 1/2" Plomo 1/2 AF	20	1,60	27,00	1,89	29,00	
28	Cable de 1/2" Plomo AF	1	1,21	1,27	14,11	14,11	
29	Reducción de 2x1/2" Plomo 1/2 AF	13	2,28	27,40	1,10	10,60	(10,92)
30	Cable de 1/2" Plomo AF	7	1,21	2,11	0,41	2,11	
31	Tubo de 3/4" Plomo 1/2 AF	6	2,28	4,30	0,50	3,60	(6,90)
32	Cable de 1/2" Plomo AF	1	1,21	1,25	0,24	1,24	(6,10)
33	Reducción de 2x3/4" Plomo 1/2 AF	6	2,28	10,24	2,20	10,60	
34	Cable de 1/2" Plomo AF	4	4,14	12,84	8,29	22,14	
35	Reducción de 2x1/2" Plomo 1/2 AF	3	2,28	16,04	0,22	16,64	
36	Cable de 1/2" Plomo AF	11	1,21	2,25	0,25	2,25	
37	Tubo 1/2" Plomo 1/2 AF	20	2,24	130,00	4,17	20,40	(47,40)
38	Tubo de 1/2" Plomo Desague	21	2,28	20,11	2,61	154,31	
39	Tubo de 3/4" Plomo Desague	23	2,28	66,20	2,10	69,20	
40	Tubo de 1/2" Plomo Desague	3	4,28	45,25	8,18	55,43	
41	Cable de 55# Plomo Desague	17	2,40	7,21	0,40	2,10	
42	Cable de 55# Plomo Desague	19	1,21	15,11	0,48	14,31	
43	Cable de 55# Plomo Desague	10	2,25	11,25	0,25	12,25	
44	Yaca 1/2" Plomo Desague	20	1,21	12,10	0,24	22,28	
45	Yaca 1/2" Plomo Desague	5	2,20	10,20	2,10	10,60	
46	Yaca 1/2" Plomo Desague	1	2,27	12,27	2,45	14,21	
47	Reducción 1/2x1/2" Plomo Desague	6	1,64	14,72	1,17	9,20	(6,30)
48	Cable de 1/2" Plomo Desague	5	1,15	2,22	1,11	2,11	
49	Cable 1/2x1/2" Plomo Desague	10	1,64	10,40	2,20	20,20	
50	Cable 1/2x1/2" Plomo Desague	5	1,15	1,21	1,19	1,21	
51	Tubo 1/2" Plomo Desague	10	1,64	10,40	2,20	20,20	
52	Cable 1/2x1/2" Plomo Desague	5	2,21	2,21	0,11	2,21	
53	Cable de 75# Plomo Desague	1	4,15	4,15	1,54	11,64	(6,61)
54	Cable de 75# Plomo Desague	41	1,15	41,10	1,10	42,20	
55	Luca de 1/2" Plomo Desague	3	20,00	87,00	20,00	87,00	
56	Luca de 1/2" Plomo Desague	5	14,11	21,11	14,11	21,11	
57	Luca de 1/2" Plomo Desague	5	4,28	21,00	4,24	20,20	(1,70)
58	Luca de 1/2" Plomo Desague	1	4,21	10,10	0,40	11,21	(6,10)
59	Cable de 1/2" Plomo Desague	11	2,25	24,75	2,84	31,24	
60	Cable de 1/2" Plomo Desague	5	2,27	4,11	2,27	10,11	
61	Cable de 3/4"	15	2,60	7,50	1,16	17,40	
62	Cable de 1/2"	4	2,24	10,22	2,21	10,11	(1,10)
63	Luca de 1/2" Plomo	1	3,15	6,15	6,25	6,25	
64	Luca medio de 1/2" Plomo	1	1,21	1,21	0,21	1,21	
65	Cable S. Búlide 75# Plomo	1	87,60	87,60	64,26	34,68	(20,64)
66	Cable 1/2" Invisble Elect.	1	22,11	22,11	10,11	21,11	
67	Cable 1/2" Flexible Elect.	1	32,60	30,60	26,20	33,20	
68	Cable 1/2" Invisble Elect.	1	21,11	21,11	10,11	21,11	
69	Cable 1/2" Flexible Elect.	6	14,15	26,60	14,20	26,60	
70	Cable 1/2" Flexible Elect.	1	11,25	11,25	10,11	22,11	
71	Cable 1/2" Flexible Elect.	5	14,28	19,27	14,42	19,42	
72	Cable de 1/2" Elect.	20	1,21	11,11	0,21	14,31	(6,10)
73	Cable de 1/2" Flexible Elect.	4	4,14	14,00	6,24	14,17	
74	Marginal de 1/2" Elect.	1	10,11	10,11	10,11	10,11	
75	Marginal de 1/2" Flexible Elect.	1	14,28	16,80	14,25	17,25	
76	Marginal de 1/2" Flexible Elect.	1	1,28	2,29	0,42	3,42	
77	Marginal de 1/2" Flexible Elect.	1	2,29	2,29	3,42	3,42	
78	Cable 1/2" Flexible Elect.	10	1,17	1,17	0,26	1,20	
79	Cable 1/2" Flexible Elect.	24	2,41	7,28	0,48	13,28	
80	Cable 1/2" Flexible Elect.	1	1,19	1,19	2,20	2,20	
81	Cable 1/2" Flexible Elect.	5	28,44	28,44	14,14	28,14	
82	Marginal de 1/2"	1	7,21	7,21	7,21	7,21	
83	Marginal de 1/2" Flexible Elect.	4	1,12	4,22	1,21	4,22	
84	Marginal de 1/2" Flexible Elect.	1	7,27	7,27	6,22	7,27	(6,10)
85	Marginal de 1/2"	5	5,15	15,25	5,15	15,25	
86	Cable 1/2" Flexible Elect.	1	170,20	170,20	170,20	170,20	
87	Cable 1/2"	1	314,25	314,25	314,25	314,25	(100,20)
			1.043,24	1.376,00	1.417,33	4.102,60	

El valor por metro de cable de 75# Plomo

Inventarios de Productos en Proceso

A partir del Balance General al 31 de Diciembre del 2007 tenemos en Inventarios de Productos en Proceso los proyectos que se encontraban en construcción, los mismos que son:

- ⊕ Madrigal del Sol II
- ⊕ Prados de Vista Hermosa
- ⊕ Salvattore
- ⊕ Tivantta
- ⊕ Amanecer
- ⊕ Santa Lucía
- ⊕ Ángela

Para determinar el Valor Neto Realizable del Inventario de Productos en Proceso se realizó una reclasificación, dado que los conjuntos Madrigal del Sol II, Prados de Vista Hermosa y Salvattore para finales del 2007 ya estaban terminados pero al no poseer las escrituras correspondientes constaban como productos en proceso. Por tal motivo dichos conjuntos residenciales han sido tratados como Productos terminados y no como productos en proceso como constan en el Balance General del 2007. Por lo tanto los conjuntos de Tivantta, Amanecer y Santa Lucía son los que comprenden el Inventario de Productos en Proceso.

Para determinar el Valor Neto Realizable del Inventario de Productos en Proceso se procede a la aplicación de la siguiente fórmula:

$$\begin{aligned} \text{Valor Neto Realizable} = & \text{Valor Razonable} \\ & (-) \text{Costos que faltan por terminar} \\ & (-) \text{Gastos de Venta} \end{aligned}$$

Primero se procede a prorratear el valor que consta en el Balance del 2007 que corresponde a cada proyecto de productos en proceso por metros cuadrados de cada inmueble, de esta manera se obtiene el Costo Histórico.

El Valor Razonable es el Precio de Venta, dicho valor se lo consiguió de las escrituras de los inmuebles que comprenden cada uno de los conjuntos residenciales. Los Gastos de Venta se calcularon a partir del porcentaje que corresponde a las Ventas Netas, dicho porcentaje es del 4,64% el que se lo aplica al Precio de Venta y se obtiene los Gastos de Venta. (Cuadro N°1)

Cuadro N° 1: Cálculo del Porcentaje de Gastos de Venta

Gastos de venta			
Ventas Netas		279.383,28	
Gastos operacionales		199.761,07	
<u>Administración</u>		186.810,84	
Gastos Administración	169.642,01		
Gastos honorarios	14.968,41		
Gastos no deducibles	2.200,42		
<u>Ventas</u>		\$12.950,23	
<u>Porcentaje que corresponde a Gastos de Ventas</u>			
<i>Ventas Netas</i>	279.383,28	100%	 <div style="border: 1px solid orange; padding: 5px; display: inline-block; margin-left: 10px;">4,64%</div>
<i>Gastos Ventas</i>	12.950,23	X	

Elaborado por: María Alejandra Jarrín Razo

Los Costos que faltan por terminar la construcción han sido proporcionados por la empresa, dichos datos son calculados por los encargados de los construcciones para llevar un control de avance de obra.

A continuación se totaliza el Costo Histórico, Gastos De Venta, los Costos que faltan por terminar y el Valor Razonable (Precio de Mercado), determinando el Valor Neto Realizable para realizar la siguiente comparación:

Costo Histórico < Valor Neto Realizable —————> **No existe ajuste**

Costo Histórico > Valor Neto Realizable —————> **Existe ajuste**

Luego de establecer el Valor Neto Realizable del Inventario de Productos en Proceso (Tabla N° 12: Productos en Proceso) se obtuvo que no existe diferencia entre el Valor Neto Realizable y el Costo Histórico por motivo de que su Costo Histórico es menor al Valor Neto Realizable. Por lo tanto no se realiza ningún ajuste.

Tabla N° 12: Productos en Proceso

Proyectos	Costo Histórico	PV(VR)	Gastos de Venta (4.64%)	Costos que faltan por terminar	Valor Neto Realizable
Amanecer	382.390,30	1.570.667,04	72.878,95	215.238,81	1.282.549,28
Portal Santa Lucía	115.623,86	964.833,02	44.768,25	558.921,91	361.142,86
Tivantta	481.261,58	1.298.598,14	60.254,95	120.919,52	1.117.423,67
Àngela		137.139,01			

Elaborado Por: María Alejandra Jarrín Razo

Inventarios de Productos Terminado

Después de la reclasificación del Inventario de Productos en Proceso se separaron los proyectos: Madrigal del Sol II, Prados de Vista Hermosa, Salvatore los mismos que serán tratados como Productos Terminados

Para determinar el Valor Neto Realizable del Inventario de Productos Terminados se procede a la aplicación de la siguiente fórmula:

$$\text{Valor Neto Realizable} = \text{Valor Razonable} \\ (-) \text{Gastos de Venta}$$

Primero se procede a prorratear el valor que consta en el Balance del 2007 que corresponde a cada proyecto de productos en proceso reclasificados para productos terminados por metros cuadrados de cada inmueble, de esta manera se obtiene el Costo Histórico.

El Valor Razonable se lo consiguió de las escrituras de los inmuebles que comprenden cada uno de los conjuntos residenciales. Los Gastos de Venta se calcularon a partir del porcentaje que corresponde a las Ventas Netas, dicho porcentaje es del 4,64% el que se lo aplica al Precio de Venta y se obtiene los Gastos de Venta. (Cuadro N°1: Cálculo del Porcentaje De Gastos de Venta)

A continuación se totaliza el Costo Histórico, Gastos De Venta y el Valor Razonable, determinando el Valor Neto Realizable para realizar la siguiente comparación:

Costo Histórico < Valor Neto Realizable —————> **No existe ajuste**

Costo Histórico > Valor Neto Realizable —————> **Existe ajuste**

Después de establecer el Valor Neto Realizable del Inventario de Productos en Proceso (Tabla N° 13: Productos Terminados) se obtuvo que existe una diferencia de 4.671,67 entre el Valor Neto Realizable y el Costo Histórico.

Tabla N° 13: Producto Terminado

Proyectos	Costo Histórico	PV(VR)	Gastos de Venta (4.64%)	Valor Neto Realizable
Madrigal del Sol II	502.149,95	1.024.804,78	47.550,94	977.253,84
Prados de Vista Hermosa	171.530,98	248.500,00	11.530,40	236.969,60
Salvattore	126.732,47	128.000,00	5.939,20	122.060,80

Elaborado Por: María Alejandra Jarrín Razo

El ajuste es el siguiente:

DETALLE	DEBE	HABER
Resultados acumulados	4.671,67	
Inventarios Productos Terminados		4.671,67
<i>P/R diferencia entre Valor histórico y Valor Realizable</i>		

5.2. PROPIEDAD, PLANTA, EQUIPO Y DETERIORO

Según la NIC 16: Propiedad, Planta y Equipo, para valorizar los activos fijos existen dos modalidades: Método del costo y Método del Valor Razonable

“Método del costo: Después del reconocimiento como activo de un elemento de propiedad, planta y equipo se contabilizará por su costo de adquisición menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro”³⁶

“Método del Valor Razonable (VR) o de revaluación: Después del reconocimiento como activo de un elemento de propiedad, planta y equipo cuyo valor razonable pueda medirse con fiabilidad, se contabilizará por su valor revaluado que es su valor razonable, en el momento de la revaluación, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido.”³⁷

A continuación se detalla el tratamiento que se ha dado a propiedad planta y equipo de la Constructora Baluarte Sánchez Salazar S.A.:

A partir del Balance General al 31 de diciembre del 2007 se inicia con la revalorización de dicho costo en libros de los activos fijos determinando su Valor Razonable aplicando la siguiente fórmula:

$$\text{Valor Razonable} = \text{Valor de Mercado} \\ (-) \text{ Gastos de Venta}$$

³⁶ Normas Internacionales de Información Financiera; NIC 16: Propiedad, Planta y Equipo

³⁷ Normas Internacionales de Información Financiera; NIC 16: Propiedad, Planta y Equipo

El Valor del Mercado de los activos debe ser entre el 2007 a inicios del 2008 por ser el período de revalorización, por lo tanto para obtener este valor se necesita la fecha y el costo de adquisición de cada uno de los activos para con dichos valores determinar el precio de mercado y realizar el cálculo del Valor Razonable.

Los Gastos de Venta se calcularon a partir del porcentaje de 4,64% como se lo explica en el Cuadro N°1.

A continuación se totaliza el Valor de Mercado, Gastos De Venta, determinando el Valor Razonable para realizar la siguiente comparación:

Valor en libros < Valor Razonable —————> **No existe ajuste**

Valor en libros > Valor Razonable —————> **Existe ajuste**

A continuación de la comparación entre el valor en libros y el valor razonable se obtuvo una diferencia, por lo que se determinó una desvalorización en los siguientes activos: muebles y enseres, equipo de cómputo, maquinaria y equipo y vehículos (Tabla N° 14: Propiedad, planta y equipo), dando lugar a realizar el ajuste correspondiente a dichos activos y a su depreciación. (Tabla N°:15 Cálculo de ajustes para Propiedad, planta, equipo y depreciación)

Tabla N°:15 Cálculo de ajustes para Propiedad, planta ,equipo y depreciación									
ACTIVOS FUOS	Comparación entre VRazonable yLibros	Costo Histórico	Depreciación acumulada	Valor en Libros	Valor Razonable	CH*VR/VL	Ajuste diferencia VR-Libros	Dep. Acumul VR	Ajuste Depreciación acumulada
Muebles y enseres									
	(1.336.32)								
Archivador de madera	(0.34)	130.00	5.69	124.31	123.97	123.64	0.36	5.67	0.02
Mesa de computadora	(0.63)	40.00	1.27	38.73	38.14	39.39	0.61	1.25	0.02
Archivador de madera	(0.34)	130.00	5.69	124.31	123.97	123.64	0.36	5.67	0.02
Mesa de computadora	(0.63)	40.00	1.27	38.73	38.14	39.39	0.61	1.25	0.02
Mesa de reuniones	(4.63)	120.60	0.97	119.63	115.00	115.53	4.67	0.93	0.04
Sillas Eufonia bajos vino-cuerna	(63.25)	160.00	2.76	157.24	74.93	85.79	73.21	11.50	9.95
Silla secretaria con base	(40.33)	100.00	12.75	87.25	46.87	53.72	46.26	5.95	5.90
Superficies de trabajo trapezoidal	(232.60)	300.00	11.33	288.67	26.03	82.46	210.54	3.38	7.95
Estación de trabajo	(11.65)	270.00	0.98	269.02	257.47	263.31	11.69	0.94	0.04
Sillas de visita	(51.16)	135.00	5.10	129.90	38.74	42.26	94.74	1.52	3.58
Sillas de visita	(37.83)	45.00	1.70	43.30	5.41	5.62	39.38	0.21	1.49
Mesa de reuniones	(1.04)	120.00	4.53	115.47	114.43	113.52	1.06	4.49	0.04
Rollos para visita con brazo	(47.30)	140.00	25.70	114.30	67.50	82.39	67.58	14.89	10.38
Sillas rielos	(171.64)	350.00	61.80	288.20	173.55	214.66	148.74	33.10	26.70
Móviles con parras	(10.60)	30.00	5.40	24.60	14.00	17.07	12.93	3.07	2.33
Sillas	(23.62)	45.00	3.10	41.90	13.25	15.20	28.80	2.92	5.18
Acorazados	(35.34)	100.00	13.20	86.80	46.65	55.90	43.10	10.24	7.75
Silla bioergonómica	(2.55)	145.00	4.17	140.83	138.27	142.36	2.64	4.29	0.03
Silla secretaria	(164.77)	270.00	7.76	262.24	77.47	73.76	190.24	2.29	5.47
Silla	(237.63)	270.00	-	270.00	32.17	32.17	237.83	-	-
Secador de manos	(3.34)	126.82	2.51	124.31	120.94	123.41	3.41	2.47	0.07
Sillas	(212.93)	213.00	0.79	212.21	29.22	29.32	213.58	0.10	0.69
Sillas	(255.93)	324.00	1.05	322.95	65.97	65.18	267.92	0.21	0.84
Mesa de reuniones	(5.24)	120.60	0.39	120.21	115.00	115.37	5.23	0.37	0.02
TOTAL MUEBLES Y ENSERES							1.664.91		88.58
Equipo de cómputo									
	(57.17)								
Perifoneos	(1.05)	20.00	3.31	16.69	9.64	13.04	1.36	3.40	0.91
Computadora	(15.93)	735.87	14.15	721.72	701.73	715.49	20.38	13.76	0.35
Perifoneos	(7.45)	30.00	13.40	16.60	9.15	15.64	13.46	7.39	6.01
Perifoneos SEPAKER CE	(5.63)	100.00	44.66	55.34	46.65	84.32	15.68	37.66	7.00
TOTAL EQUIPO DE CÓMPUTO							51.50		14.33
Maquinaria y Equipo									
	(42.35)								
Vibrador SS4A 100	(4.07)	720.93	29.38	691.55	667.43	715.69	4.24	29.21	0.17
Mesadora para periancos	(15.65)	2.238.64	82.82	2.155.82	2.136.15	2.183.21	30.43	82.15	0.77
Adicional mesadora	(15.65)	473.00	3.31	469.70	451.05	454.22	18.78	3.17	0.14
TOTAL MAQUINARIA Y EQUIPO							43.45		1.08
Vehículo									
	(2.92)								
Automóvil SEVTRA	(2.92)	8.300.00	143.33	7.350.67	7.847.75	7.597.02	2.38	143.27	0.05
TOTAL VEHICULOS							2.38		0.05
TOTAL ACTIVOS							1.762.83		104.04
	(1.378.81)								

Elaborado por: María Alejandra Jarrín Razo

El ajuste para los activos fijos desvalorizados es el siguiente

DETALLE	PARCIAL	DEBE	HABER
X			
Resultados acumulados		1.782,83	
Activos Fijos			1.782,83
Muebles y Enseres	1.684,91		
Maquinaria y Equipo	43,45		
Vehículos	2,98		
Equipo de Cómputo	51,50		
<i>P/R diferencia entre Valor histórico y Valor Razonable</i>			

Dentro del tratamiento según la NIC16: Propiedad, planta y equipo, es necesario conocer acerca de las depreciaciones y su aplicación, por lo tanto se debe realizar los ajustes correspondientes a la depreciación de los activos desvalorizados (Tabla N°:15 Cálculo de ajustes para Propiedad, planta, equipo y depreciación)

El ajuste para la depreciación de los activos fijos desvalorizados es el siguiente:

DETALLE	DEBE	HABER
X		
Depreciación Acumulada Muebles y Enseres	88,58	
Depreciación Acumulada Maquinaria y Equipo	1,08	
Depreciación Acumulada Vehículos	0,06	
Depreciación Acumulada Equipo de Cómputo	14,33	
Resultados acumulados		104,04
<i>P/R ajuste de depreciación acumulada de activos desvalorizados</i>		

Según el Método del costo se contabilizará el activo aplicando la siguiente fórmula:

$$\begin{aligned} \text{Activo} &= \text{Costo histórico} \\ &\quad (-) \text{ Depreciación acumulada} \\ &\quad (-) \text{ Deterioro} \end{aligned}$$

El Costo histórico y la depreciación acumulada la obtenemos de los datos en libros acerca de los activos, y los totalizamos.

5.2.1 DETERIORO DEL VALOR DE LOS ACTIVOS

Para determinar el deterioro, en la NIC 36 se detalla el procedimiento a seguir, por lo tanto:

$$\begin{aligned} \text{Deterioro} &= \text{Costo histórico} \\ &\quad (-) \text{ Valor Recuperable} \end{aligned}$$

Primero para aplicar la anterior fórmula es necesario obtener el Valor Recuperable, por lo tanto es necesario comparar entre el Valor Razonable (Precio de Venta) y el Valor de uso, eligiendo el mayor de los dos para poder determinar si existe o no deterioro en los activos.

El Valor Razonable o Precio de Venta es al valor al que se venderían en este momento a los activos fijos. (Tabla N° 16: Determinación de Depreciación anual y valor de venta de activos)

Tabla N° 16: Determinación de Depreciación anual y valor de venta de activos

Nº	Detalle	31 DICIEMBRE DEL 2007			Depreciación acumulada	Valor en libros- Costo Histórico- Dep. acumul.	Depreciación Anual	Venta
		Cantidad	PVU	Costo Histórico				
DEPARTAMENTO FINANCIERO								
MUEBLES Y ENSERES								
1	Módulo oficina	1	300,00	300,00	243,25	56,75	243,25	56,75
2	Mesa de escritorio	1	80,00	80,00	65,30	14,70	65,30	8,00
3	Silla con respaldo	1	40,00	40,00	31,00	9,00	41,00	6,00
4	Silla giratoria	1	200,00	200,00	141,00	59,00	141,00	20,00
5	Cadira (Apuja)	1	100,00	100,00	73,00	27,00	79,00	10,00
6	Diburo	1	100,00	100,00	60,00	40,00	70,00	10,00
7	Silla tipo secretaria	1	40,00	40,00	30,25	9,75	40,25	5,00
8	Archivador de madera	1	120,00	120,00	124,01	-4,01	124,01	10,00
9	Mesa de computadora	1	40,00	40,00	33,73	6,27	38,73	4,00
						199,36		
EQUIPO DE COMPUTACIÓN								
1	CPU	1	200,00	200,00	143,63	56,37	143,63	59,99
2	Monitor Magic Flight	1	200,00	200,00	82,05	117,95	82,05	20,00
3	Impresora laser color HP Color LaserJet	1	40,00	40,00	27,40	12,60	27,40	12,12
4	Plotter	2	0,00	30,00	10,09	20,00	10,09	6,67
5	Modem	1	15,00	15,00	7,28	7,72	7,88	5,00
6	Mouse	1	5,00	15,00	7,00	8,00	7,00	5,00
7	Regulador de corriente	1	20,00	20,00	11,26	8,74	11,05	6,67
8	Escritorio de computadora	1	1.065,00	1.065,00	891,24	173,76	891,24	354,96
9	Servidor	1	300,00	300,00	200,00	100,00	200,00	239,97
10	Monitor 17" Samsung	1	98,21	98,21	77,28	20,93	77,98	32,73
11	Impresora laser HP 1100	1	100,00	100,00	147,06	-47,06	147,06	29,99
12	Computadora	1	255,87	255,87	127,72	128,15	127,72	145,21
TOTAL DEPARTAMENTO FINANCIERO								
GERENCIA GENERAL								
MUEBLES Y ENSERES								
1	Archivador de madera	1	100,00	100,00	124,01	-24,01	124,01	10,00
2	Mesa de computadora	1	40,00	40,00	33,73	6,27	38,73	4,00
3	Calentador	1	1,80	10,00	11,00	-9,20	11,00	5,00
4	Mesa de reuniones	1	120,00	120,00	113,23	6,77	119,63	12,00
						10,30		
EQUIPO DE COMPUTACIÓN								
1	Monitor HP color HP ColorJet	1	169,64	169,64	90,40	79,24	90,40	79,74
2	Monitor de Cédico	1	1,80	10,00	3,23	6,77	6,63	3,87
3	Mouse	1	8,00	13,00	15,00	-2,00	15,00	6,00

MATERIALS						2016,19			
1	Aluminio 70/30TA	1	28.700,00	28.700,00	19.093,46	7.808,63	9.093,47	5.340,00	32.316,15
2	Aluminio 60/40TA	1	1.000,00	1.000,00	1.000,00	140,00	1.000,00	1.000,00	1.420,00
TOTAL GERENCIA GENERAL					28.171,46	7.758,66			
DI PARTAMENTO PLANIFICACIÓN Y CONSTRUCCIONES									
MUEBLES Y ENSERES									
1	Butaca	1	90,00	90,00	54,00	5,40	54,00	0,00	19,60
2	Sillón para TV	1	111,11	111,11	54,91	1,91	54,91	1,11	14,11
3	Telex sur 84 NYO 21"	1	100,00	100,00	63,00	18,00	63,00	10,00	65,00
4	Orzón de Amparo	1	60,00	60,00	48,20	10,00	48,20	0,00	35,50
5	Muebles de dormitorio	1	111,11	111,11	57,40	1,91	57,40	1,11	41,57
6	Muebles	1	81,11	81,11	41,11	1,11	41,11	5,11	36,81
7	Aracuzi pequeño	1	80,00	80,00	65,50	14,40	55,50	0,00	51,45
8	Aracuzi 2 pisos	1	150,00	150,00	130,50	27,00	130,50	10,00	91,40
9	Aracuzi (Aracuzi)	1	111,11	111,11	11,11	1,11	11,11	1,11	10,81
10	Muebles especiales (silla)	1	1.500,00	1.500,00	1.350,00	27,00	1.350,00	15,00	1.365,00
11	Muebles para sala (Yacuzzi)	1	700,00	700,00	574,00	126,00	574,00	70,00	458,00
12	Muebles medianos (sillas de visita - 10 mesas)	1	1.200,00	1.200,00	964,00	216,00	964,00	120,00	704,00
13	Muebles para sala (Yacuzzi)	1	111,11	111,11	114,11	8,11	114,11	1,11	113,01
14	Muebles de trabajo	1	220,00	220,00	184,38	35,62	184,38	20,00	164,38
15	Decoración de trabajo (sillas)	1	100,00	100,00	105,52	24,40	105,52	10,00	124,42
16	Muebles de trabajo (sillas)	1	111,11	111,11	101,07	24,41	101,07	1,11	119,47
17	Sillas de trabajo especiales	2	80,00	160,00	138,24	24,25	138,24	15,00	123,24
18	Sillas de trabajo (sillas)	2	60,00	100,00	87,26	15,75	87,26	10,00	67,26
19	Muebles de trabajo (trapezoidal)	3	100,00	300,00	243,60	11,00	243,60	24,00	219,60
20	Muebles de trabajo	1	111,11	111,11	94,19	4,11	94,19	22,11	72,08
21	Sillas de visita	3	15,00	135,00	123,30	5,10	123,30	13,60	109,70
22	Sillas de visita	6	7,00	42,00	40,50	1,70	40,50	4,00	36,50
23	Muebles especiales	1	111,11	111,11	111,44	4,11	111,44	1,11	89,23
						111,68			
ECUADOR DE EFECTIVO									
1	Boleto para PASADON C	1	100,00	100,00	147,50	35,40	147,50	10,00	110,00
2	Boleto	1	38,07	38,07	54,07	12,84	54,07	3,87	40,20
						35,60			
ECUADOR DE COMPRA									
1	IMP	1	111,11	111,11	111,44	10,71	111,44	9,50	101,94
2	Muebles para sala (sillas)	1	111,11	111,11	111,96	8,14	111,96	8,14	83,82
3	Impresora HP Deskjet 3635	1	60,00	60,00	52,08	27,02	52,08	20,00	25,08
4	Referencias	3	10,00	30,00	15,50	10,40	16,50	10,00	10,50
5	Referencias	1	111,11	111,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11
6	Referencias	1	15,00	15,00	8,50	3,20	8,50	5,00	3,50
7	Boleto para transporte	1	20,00	20,00	13,89	3,31	13,89	3,67	10,22
8	Boleto para transporte	1	40,00	40,00	40,00	1,40	40,00	14,00	26,00
						216,11			

MAQUINARIA Y EQUIPO									
1	Computadora	1	1.000,00	1.000,00	957,00	911,00	497,00	451,00	361,00
2	Planchas	1	470,00	470,00	359,70	350,00	79,00	47,70	352,40
3	Dulceras para pasteles y concreto y	1	1.000,00	1.000,00	959,20	944,00	100,00	100,00	624,20
4	Módulo SEAA 100	1	720,93	720,93	697,55	27,38	391,55	72,09	353,24
5	Mesadita para planchales	1	2.288,67	2.288,67	2.125,22	84,84	1.125,82	22,26	1.103,56
6	Adicional secretaría	1	450,00	450,00	439,20	2,80	404,04	42,00	362,04
TOTAL DEP. PLANIFICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN					10.307,47	438,51			1.271,50
DEPARTAMENTO DE COBRANZAS									
MUEBLES Y ENFERMEROS									
1	Esquife de queño	1	80,00	80,00	77,00	14,7	16,00	0,00	72,40
2	Módulo	1	470,00	470,00	359,70	91,00	79,00	47,70	352,40
3	Dulceras para pasteles y concreto	2	70,00	140,00	114,20	25,20	14,00	14,20	5,24
4	Signatura para secretaría	1	120,00	120,00	99,40	21,60	98,40	12,00	78,72
5	Mesadita para queño	1	40,00	40,00	38,20	7,20	32,80	4,00	28,80
6	Total de la agenda	1	70,00	70,00	12,00	2,00	22,00	2,00	9,00
7	Cable (Cable)	1	20,00	20,00	15,40	4,60	16,40	2,70	13,70
						155,70			
EQUIPO DE COMPUTACION									
1	COMPUTADOR	1	2.000,00	2.000,00	1.112,26	80,24	1.106,66	62,26	88,98
2	Impresora	1	1.000,00	1.000,00	711,1	24,60	36,00	11,00	41,60
3	Impresora tinta CANON F400 2400	1	40,00	40,00	32,14	17,00	22,14	17,00	15,14
4	Teclado COMPAQ	1	10,00	10,00	5,54	4,46	6,64	3,20	4,44
5	Mouse COMPAQ	1	5,00	5,00	2,76	2,24	2,76	1,57	2,21
6	Computador local	1	142,86	142,86	36,29	136,57	36,29	142,57	242,38
TOTAL DEPARTAMENTO DE COBRANZAS					12.000,03	208,13			917,72
RECEPCIÓN									
MUEBLES Y ENFERMEROS									
1	Sofá de cueros	2	150,00	300,00	255,20	61,80	236,20	32,00	204,20
2	Sofá	1	240,00	240,00	185,00	55,00	116,00	25,00	161,00
3	Mesa tipo cañilla	1	70,00	70,00	57,70	14,20	65,00	7,70	57,40
4	Aparato	1	20,00	20,00	15,40	4,60	6,40	2,20	13,20
5	Mesetas para planchas	2	15,00	30,00	24,20	5,80	24,60	3,20	19,38
TOTAL RECEPCIÓN					605,60	133,20			313,58
DEPARTAMENTO DE VENTAS									
MUEBLES Y ENFERMEROS									
1	Escritorio	1	50,00	50,00	47,20	3,00	41,00	5,20	32,50
2	Sillas	3	75,00	225,00	165,20	59,80	36,00	4,50	29,50
3	Mesaditas	2	40,00	80,00	61,00	19,00	87,00	11,00	76,00
4	Arquero	1	70,00	70,00	47,70	5,00	41,00	7,70	39,30
5	Máquina de escribir eléctrica DM	1	120,00	120,00	103,20	27,00	120,00	10,20	90,40
6	Sofá tipo peruano	1	145,00	145,00	140,53	4,17	140,83	14,50	112,36
7	Mesadita para planchas	3	40,00	120,00	36,24	7,20	62,20	27,00	29,20
8	Sillas	6	45,00	270,00	211,00	59,00	210,00	27,00	183,00
9	Reloj	1	75,00	75,00	73,79	1,21	74,08	7,70	66,38

0	Secado de ramos	1	25,00	125,00	124,20	2,50	124,20	12,60	59,42
1	Sillas	7	17,67	377,00	372,21	0,79	343,21	34,79	150,27
2	Sillas	4	01,07	334,00	332,80	1,00	322,80	31,20	200,06
3	Mesa de reuniones	1	27,67	127,00	126,21	0,39	120,21	10,00	55,17
						95,61			
	EQUIPO DE COPIADO								
1	GPU	1	60,00	60,00	49,60	10,40	176,00	16,00	20,00
2	Impresora matricial E-PSD L3500	1	30,00	30,00	18,00	12,00	126,00	9,00	12,00
3	Par antes del APACHE	2	5,00	10,00	5,34	4,66	25,34	3,00	44,00
4	Teclado	1	21,00	21,00	11,00	8,00	11,00	1,00	3,00
5	Mouse	1	5,00	5,00	2,75	2,25	2,75	1,00	2,00
6	Regulador de corriente	1	50,00	50,00	27,60	22,40	27,00	13,00	22,00
	TOTAL DEPARTAMENTO DE VENTAS				2.425,18	405,52			
	DEPARTAMENTO LEGAL								
	EQUIPO DE INFORMATICA								
1	Mesa de computador	1	37,80	37,50	31,20	6,00	71,20	7,00	25,00
						7,68			
	EQUIPO DE COMUNICACION								
1	Alfombr	1	30,00	30,00	30,00	0,00	16,00	1,00	10,00
	EQUIPO DE COMPUTACION								
1	Impresora Canon	1	40,00	40,00	30,00	8,00	23,00	10,00	10,00
2	Computador	1	337,50	337,50	160,00	177,50	200,00	110,00	210,00
3	Teclado multifuncional	1	7,00	7,00	6,75	0,25	6,75	1,00	4,00
	TOTAL DEPARTAMENTO LEGAL				376,00	77,84			
			57.211,50	56.944,50	46.732,74	12.211,78	46.722,42	11.144,80	57.613,04

Estructura por Medios de la Alcaldía en el 2020

El Valor de Uso o de Vida útil es: “El valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados que se espera obtener de un activo o unidad generadora de efectivo”³⁸

Este valor utilizable se lo calcula determinando los años de vida útil que tiene cada uno de los activos (Tabla N °17: Depreciaciones), para así proyectar dichas depreciaciones y utilidades para los años que se han obtenido (Estado de Resultados Proyectado; pág. 178) logrando así los rendimientos que generarían los activos en un futuro y al calcular el Valor Presente Neto (VPN) se obtiene el Valor Utilizable de los activos. (Cuadro N° 2: Cálculo del Valor Utilizable)

Tabla N° 17 : Depreciaciones						
Nª	Activos	Nº de activos	Años de vida útil	% Depreciación	Años depreciados	Años que falta por depreciar
1	Vehículos	2	5	20%	1,83	8,17
2	Muebles y enseres	62	10	10%	91,18	528,82
3	Equipo de oficina	3	10	10%	1,67	28,33
4	Maquinaria y equipo	6	10	10%	6,92	53,08
5	Equipo de cómputo	38	3	33,33%	63,25	50,75
	Total activos	111	7,6			669,16

Elaborado por: María Alejandra Jarrín Razo

$$\text{Años de vida útil de los activos} = \frac{\text{Total de años que faltan por depreciar}}{\text{Total número de activos}}$$

³⁸ Normas Internacionales de Información Financiera; NIC 36: Deterioro del Valor de los Activos

Años de vida útil de los activos = 669,16/111

Años de vida útil de los activos = 6,03 años d vida útil

A continuación se totaliza el Valor Razonable y el Valor de Uso eligiendo al mayor de los dos para determinar al valor recuperable;(Cuadro N° 3: deterioro) y se realiza la siguiente comparación:

Valor en libros < Valor Recuperable —————> **No existe deterioro**

Valor en Libros > Valor Recuperable —————> **Existe deterioro**

Cuadro Nº 2: Cálculo del Valor Utilizable

Valor -reserva		H01111																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">Tasa de descuento</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>T=0</td> <td>0,1072</td> <td colspan="2">0</td> </tr> <tr> <td>T</td> <td>(Tasa period)</td> <td>Tasa efectiva</td> <td>Tasa efectiva</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>0,1072</td> <td>0,1072</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">USD</td> </tr> </tbody> </table>										Tasa de descuento				T=0	0,1072	0		T	(Tasa period)	Tasa efectiva	Tasa efectiva			0,1072	0,1072	USD			
Tasa de descuento																													
T=0	0,1072	0																											
T	(Tasa period)	Tasa efectiva	Tasa efectiva																										
		0,1072	0,1072																										
USD																													
		Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6																					
		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018																					
Costo depreciaciones		100000	11.4622	11.4622	11.4430	14490	11.4622	14490																					
(b) Minus la reserva		40000	30.0000	30.0000	30.0000	30.0000	30.0000	30.0000	30.0000																				
(c) Plus		10.0000	48.7321	60.8363	70.9518	83.2216	95.6333	108.1113	120.9000																				
		VM	48.7321	60.8363	70.9518	83.2216	95.6333	108.1113	120.9000																				
CU Valor Presente Neto		1.142.243,17																											
Valor en Libros > Valor de Uso > Valor de Venta 46.732,76 > 1.142.243,01 > 1.170.000,00																													

Elaborado por el Alumno: [Nombre]

Cuadro Nº 3: Determinación

Determinación = Valor en Libros - Valor Recuperable	
Valor Recuperable = Precio de venta - costo de venta	
Valor en libros = 46.732,76	→ Valor Recuperable = 1.142.243,01
Valor en Libros < Valor Recuperable	
46.732,76 < 1.142.243,01	→ No hay deterioro
Nota: Si el Valor en Libros es menor al valor recuperable No hay deterioro	
Si el Valor en Libros es mayor al valor recuperable hay deterioro	
(a) Valor en libros	46.732,76
(b) Precio de venta	1.200.000,00
(c) Valor en Libros	13.722,75
(d) Deterioro	0
	46.732,76

Elaborado por el Alumno: [Nombre]

DATOS PARA LA PROYECCIÓN

		Venta	Interés Ganado
PRODUCTO TERMINADO	Madrigal del sol II	438.347,04	195.970,16
	PVH	101.807,02	30.073,45
	Salvattore	43.664,89	52.698,93
		583.818,95	
PRODUCTOS EN PROCESO	Tivantta	851.411,51	26.088,78
	Amanecer	1.086.294,49	1.389,60
	Portal Santa Lucía	736.855,96	
		2.674.561,96	306.220,92

Ventas del año 2010 = Total Productos en Proceso/2 = **\$1.337.280,98**

Ventas para el 2009 = Total Producto Terminado + Productos en Proceso/2 =
\$ 1.921.099,93

Gastos: Aumento de 10% para los seis años de proyección

Fórmulas:

Costo de Venta = (Venta2009* Costo Venta 2007)/ Venta 2007

Valor Presente Neto= FE/ (1+i)ⁿ

Tasa interna de Retorno = (Tasa Activa + Tasa Pasiva) / 2

Tasa Activa= 9,21%

Tasa Pasiva= 5,19%

Tasa interna de Retorno = 7 ,2

Depreciaciones= Total Depreciación anual de los activos (Tabla N°:17: Determinación de Depreciación anual y valor de venta de activos)

Ventas: En el 2008 no existen ventas por que los proyectos se encuentran en proceso de construcción, las ventas empiezan del 2009 al 2010, en este período se entregan las casa que estaban en proceso en el 2008 y para el 2011 en adelante ya se entregan más de la mitad de casa vendidas.

Intereses ganados:

Para los años 2008, 2009 y 2010 los intereses son el total de intereses ganados por los proyectos en construcción y terminados que se encuentran vendidos generando un interés anual del 12 % (\$306.220,92), para los años siguientes como no existen ventas la constructora se mantiene con los intereses ganados anualmente por las ventas hechas en los años anteriores dichos ingresos por intereses ganados son calculados de la sumatoria de las ventas anuales del 2007,2009 y 2010 por el 12% anual(\$445.274,85)

5.3. CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN

Después de realizar el análisis correspondiente de la NIC 11 (Contratos de Construcción) se ha determinado que la Constructora Baluarte maneja la línea de negocio de la construcción de viviendas para posteriormente venderlas, por lo que la aplicación de esta norma no es necesaria. (Cuadro N° 4: Empresa Constructora)

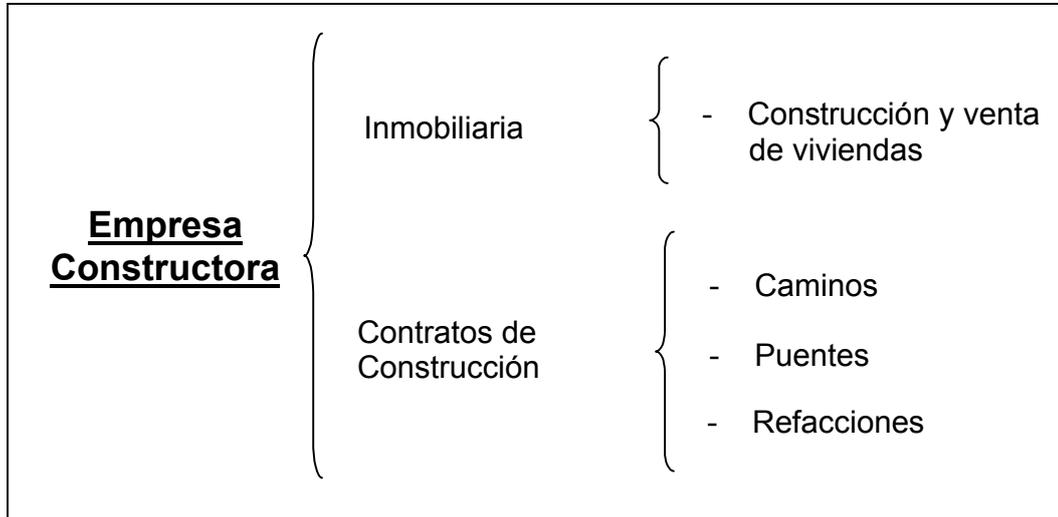
“Un contrato de construcción es un contrato, específicamente negociado, para la fabricación de un activo o un conjunto de activos, que están íntimamente relacionados entre sí o son interdependientes en términos de su diseño, tecnología y función, o bien en relación con su último destino o utilización”³⁹

Los contratos de construcción se efectúan para un fin determinado, por ejemplo: para construir caminos, puentes, viviendas, refacciones, etc.

En la construcción el tratamiento que se da para la contabilización de las construcciones, ya sean o no por contratos de construcción, es por avance de obra, es decir se contabiliza de acuerdo a cuanto se va construyendo en el tiempo transcurrido así se refleja la realidad de cumplimiento con las obras.

³⁹ Normas Internacionales de Información Financiera ; NIC 11: Contratos de Construcción

Cuadro N° 4: Empresa Constructora



Elaborado por: María Alejandra Jarrín Razo

5.4. BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

“Beneficios a los empleados: Comprenden todos los tipos de retribuciones que la entidad proporciona a los trabajadores a cambio de sus servicios.”⁴⁰

Entre los Beneficios Sociales que les corresponde a los empleados tenemos:

- ⊕ Decimo tercer sueldo
- ⊕ Decimo cuarto sueldo
- ⊕ Vacaciones
- ⊕ Jubilación Patronal
- ⊕ Indemnización por desahucio

⁴⁰ Normas Internacionales de Información Financiera ; NIC 19: Beneficios empleados

Para el tratamiento de esta norma es necesario tener todos los beneficios sociales estipulados por ley y realizar los ajustes respectivos.

Se procedió a calcular la indemnización por desahucio (Tabla N°18: Beneficios Empleados) a través de la siguiente fórmula:

$$\text{Indemnización por desahucio} = 25\% \text{ del Último sueldo} \times \text{año de trabajo}$$

Al obtener el total de dicho cálculo se realizó el siguiente ajuste:

DETALLE	DEBE	HABER
Resultados acumulados	6.259,38	
Provisiones indemnizaciones		6.259,38
<i>P/R ajuste por indemnización</i>		

La Constructora Baluarte por ser una empresa nueva, de cuatro años de creación no posee cálculo actuarial para la Jubilación Patronal, por lo tanto no se realizará el ajuste respectivo.

Tabla N° 18: BENEFICIOS EMPLEADOS al 31 de Diciembre del 2008

Nº		Sueldo	Décimo tercer	Décimo cuarto	Vacaciones	Tiempo	Años	25% Sueldo	Indemnización
1	Caspio Sarango Darío Javier	900,00	75,00	16,67	57,50	1 año 4 meses	1,33	225,00	500,00
2	Guabito Simbaña Doris Mayra	470,00	39,17	16,67	13,56	2 años 8 meses	2,37	117,50	513,53
3	Mármol Rosero Marcelo Iván	1.500,00	125,00	16,67	62,50	10 meses	0,33		
4	Criteca Salazar Marcos Mateo	200,00	16,67	16,67	3,33	2 años 7 meses	2,58	50,00	129,17
5	Rueda González Mirian de Filer	400,00	33,33	16,67	13,67	10 meses	0,33		
6	Salazar Jacome Susana Alicia	2.400,00	200,00	16,67	100,00	3 años 6 meses	3,50	300,00	2.100,00
7	Sánchez Ruiz Flavio Bolívar	2.500,00			104,17	3 años 6 meses	3,50	325,00	2.137,50
8	Sánchez Salazar Flavio Bolívar	1.000,00	33,33	16,67	41,67	3 años 6 meses	3,50	250,00	575,00
9	Sánchez Salazar Lucía María	250,00		16,67	11,67	3 años 6 meses	3,50	70,00	245,00
10	Vega Farco Mirian Marlene	250,00	20,83	16,67	10,42	1 año 3 meses	1,75	62,50	109,53
		9.900,00	593,33	150,00	412,51		24,00	2.000,00	6.259,38

5.5. IMPUESTOS DIFERIDOS

Según la NIC 12: Impuestos diferidos:

“Pasivos por impuestos diferidos son las cantidades de impuestos sobre las ganancias a pagar en ejercicios futuros, relacionadas con las diferencias temporarias imponibles.

Activos por impuestos diferidos son las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en ejercicios futuros, relacionadas con:

- Las diferencias temporarias deducibles
- La compensación de pérdidas obtenidas en ejercicios anteriores, que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal
- La compensación de créditos no utilizados procedentes de ejercicios anteriores ”⁴¹

Los impuestos diferidos se clasifican en:

✚ **Permanentes**: Son los impuestos que no se recuperan con el transcurso del tiempo. Ejemplos:

Gastos sin retención en la fuente, es un gasto no deducible, por lo tanto no se lo recupera; Gastos sin documentación; Gastos de viaje; Gastos de recuperación, etc.

✚ **Temporales**: son las que se recuperan con el transcurso del tiempo. Ejemplo: En la Revalorización de Propiedad, planta y equipo, etc., si se obtiene un ajuste, de dicho valor es distribuido el 15% por participación trabajadores diferidos y el 25% de impuesto a la renta diferido.

⁴¹ NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA; NIC 12: Impuestos diferidos

“Las diferencias temporales son las divergencias que existen entre el importe en libros de un activo o un pasivo y el valor que constituye la base fiscal de los mismos. Las diferencias temporarias pueden ser:

- ⊕ Diferencias temporales imponibles, que son aquellas diferencias temporales que dan lugar a cantidades imponibles al determinar la ganancia (pérdida) fiscal correspondiente a ejercicios futuros, cuando el importe en libros del activo sea recuperado o el del pasivo sea liquidado.
- ⊕ Diferencias temporarias deducibles, que son aquellas diferencias temporarias que dan lugar a cantidades que son deducibles al determinar la ganancia (pérdida) fiscal correspondiente a ejercicios futuros, cuando el importe en libros del activo sea recuperado o el del pasivo sea liquidado.”⁴²

La aplicación de la NIC 12: Impuestos Diferidos, a comprendido lo siguiente:

- ⊕ Inventarios Materia Prima: después de la valoración de este inventario por medio del Valor Neto Realizable y efectuar el respectivo ajuste(NIC 2: Inventarios) se requiere la aplicación de un ajuste de impuestos diferidos sobre el valor del ajuste anterior, por lo tanto a continuación se detalla ambos ajustes:

DETALLE	DEBE	HABER
-1-		
Resultados acumulados	105.34	
Inventarios Materia Prima		105.34
<i>P/R diferencia entre Valor histórico y Valor Razonable (VNR)</i>		

⁴² NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA; NIC 12: Impuestos diferidos

-2-		
15% Participación Empleados y Trabajadores Diferida	15,8	
25% Impuesto a la Renta diferida	22,38	
Resultados acumulados		38,18
<i>P/R 15% participación y 25% Impuesto a la Renta Diferidos por efecto del ajuste de diferencia de inventario de materia prima</i>		

- Inventarios Productos Terminados: Después de la valoración de este inventario por medio del Valor Neto Realizable y efectuar el respectivo ajuste(NIC 2: Inventarios) se requiere la aplicación de un ajuste de impuestos diferidos sobre el valor del ajuste anterior, por lo tanto a continuación se detalla ambos ajustes:

DETALLE	DEBE	HABER
-3-		
Resultados acumulados	4.671,67	
Inventarios Productos Terminados		4.671,67
<i>P/R diferencia entre Valor histórico y Valor Realizable</i>		
-4-		
15% Participación Empleados y Trabajadores Diferida	700,75	
25% Impuesto a la Renta diferida	992,73	
Resultados acumulados		1.693,48
<i>P/R 15% participación y 25% Impuesto a la Renta Diferidos por efecto del ajuste de diferencia de inventario de producto terminado</i>		

- Propiedad, planta y equipo: Después de la revalorización de los activos fijos y determinando el ajuste para los que lo requerían como son: Muebles y enseres, maquinaria y equipo, vehículos y equipo de cómputo (NIC 16: Propiedad, planta y equipo) es necesario la aplicación de un ajuste de impuestos diferidos sobre el valor del ajuste anterior, por lo tanto a continuación se detalla ambos ajustes:

DETALLE	PARCIAL	DEBE	HABER
-5-			
Resultados acumulados		1.782,83	
Activos Fijos			1.782,83
Muebles y Enseres	1.684,91		
Maquinaria y Equipo	43,45		
Vehículos	2,98		
Equipo de Cómputo	51,50		
<i>P/R diferencia entre Valor histórico y Valor Razonable</i>			
-6-			
15% Participación Empleados y Trabajadores Diferida		267,42	
25% Impuesto a la Renta diferida		378,85	
Resultados acumulados			646,27
<i>P/R 15% participación y 25% Impuesto a la Renta Diferidos por efecto del ajuste de diferencia de propiedad, planta y equipo</i>			

- ✦ Indemnización por desahucio: Después de la aplicación de la NIC 19: Beneficios a empleados y efectuar el cálculo de indemnización por desahucio para el correspondiente ajuste se requiere la aplicación de un ajuste de impuestos diferidos sobre el valor del ajuste anterior, por lo tanto a continuación se detalla ambos ajustes:

DETALLE	DEBE	HABER
-7-		
Resultados acumulados	6.259,38	
Provisiones indemnizaciones		6.259,38
<i>P/R ajuste por indemnización</i>		
-8-		
15% Participación Empleados y Trabajadores Diferida	938,91	
25% Impuesto a la Renta diferida	1.330,12	
Resultados acumulados		2.269,03
<i>P/R 15% participación y 25% Impuesto a la Renta Diferidos por efecto del ajuste de Indemnización por desahucio</i>		

Al cubrir con la aplicación de las normas que conforman esta implementación de las NIIF's para la Constructora Baluarte Sánchez Salazar S.A., se procede a registrar todos los ajustes detectados para preparar el balance general a la fecha de transición a NIIF's. (pag.195). Dicho Balance es fundamental para la contabilidad bajo el nuevo marco contable de NIIF's.

Los siguientes ajustes son generados por la aplicación de las NIIF's:

- ✦ Reconocimiento de las obligaciones con empleados de la entidad (indemnización por desahucio)
- ✦ Reconocimiento de los activos y pasivos por impuestos diferidos (Activos fijos, indemnización por desahucio, inventarios materia prima y producto terminado)
- ✦ Eliminación de provisiones que no representen obligaciones reales (legales y/o constructivas)
- ✦ Provisionamiento de pérdidas por deterioro relacionadas con activos tangibles.
- ✦ Ajustes para llegar al valor razonable de los activos y pasivos presentados bajo NIIF's, en los casos que apliquen.

Para la implementación de NIIF's se necesita los estados financieros del año de transición, en base a dichos estados se establecen ajustes basados en las NIC que intervengan en la aplicación, de esta forma los efectos que tengan dichos ajustes servirán para el estado bajo NIIF's.

Los cambios que se detectaron en esta aplicación, con base en los estados del 2007, como año de transición fueron:

- ✦ Según el balance del 2007, los inventarios de materia prima estuvieron valorados al costo, por lo tanto al aplicar la NIC 2: Inventarios se establece que deben estar valorados al Valor Neto Realizable (VNR) por lo que se determinó una diferencia entre el costo histórico y el valor Neto realizable, dando lugar al ajuste correspondiente.
- ✦ En el balance del 2007 se encontraban registrados como productos en proceso los conjuntos: Madrigal del Sol II, Tivantta, Salvattore, Amanecer, Prados de Vista Hermosa, Portal Santa Lucía y Ángela, de los cuales se realizó una reclasificación por motivo de que los conjuntos Madrigal del Sol II, Salvattore y Prados de Vista Hermosa a la fecha del 31 de diciembre del 2007 eran productos terminados pero por no poseer las escrituras formaba parte de obras en proceso.
- ✦ Los Productos terminados estuvieron valorados al costo, por lo tanto al aplicar la NIC 2: Inventarios se establece que deben estar valorados al valor neto realizable por lo que se determinó una diferencia entre el costo histórico y el valor Neto realizable, específicamente en el conjunto Salvattore, siendo necesario un ajuste.
- ✦ Según la NEC 12: Propiedad planta y equipo, los activos fijos estuvieron valorados al costo histórico, por lo tanto al aplicar la NIC 16: Propiedad, planta y equipo se los valoró a valor razonable, obteniendo una desvalorización en muebles y enseres, maquinaria y equipo, vehículos y equipo de cómputo, realizando el correspondiente ajuste.
- ✦ Con respecto a la NIC 19: Beneficios a los empleados, para cumplir con dicha norma se realizó el correspondiente ajuste a

indemnización por desahucio pues según NEC's no se da tratamiento a Beneficios a Empleados.

- ✚ Los estados financieros al 2007 se encuentran bajo NEC's y no dan tratamiento a los Impuestos a la Ganancia. Bajo las NIIF's , según la NIC 12 se reconocen los impuestos diferidos en el caso de diferencias temporales, siendo el caso de los ajustes dados por los cambios encontrados en esta aplicación.

Finalmente se elaboran las correspondientes Notas explicativas en las cuales se detalla el tratamiento que se ha dado a las cuentas que intervinieron en la implementación de NIIF's (pág.198).

5.6. AJUSTES A LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL AÑO 2007

1. Según las NEC los inventarios de Materia Prima estuvieron valorados al costo. La NIC 2 establece que deben estar valorados al valor neto de realización por lo cual hay un ajuste de \$ 105,34.
2. Según la NIC 12 impuestos diferidos debe registrarse la incidencia de estos por el ajuste de inventarios de Materia Prima mencionado en el punto 1.
3. Según las NEC los inventarios de Productos Terminados valorados al costo. La NIC 2 inventarios establece que deben estar valorados al valor neto de realización por el cual hay un ajuste de \$ 4.671,67.
4. Según la NIC 12 impuestos diferidos debe registrarse la incidencia de estos por el ajuste de inventarios producto terminado mencionado en el punto 3.

5. Según la NEC 12 propiedad, planta y equipo estuvieron valorados los activos fijos al valor de costo histórico. Según la NIC 16 Propiedad, planta y equipo debe valorarse a valor razonable. Por esta razón se tuvo que desvalorizar en los siguientes activos:

Muebles y enseres	1.684,91
Maquinaria y equipo	43,45
Vehículos	2,98
Equipo de cómputo	51,50

6. Según la NIC 16 Propiedad, planta y equipo debe registrarse la incidencia de la depreciación acumulada de activos fijos desvalorizados mencionados en el punto 5.

Muebles y enseres	88,05
Maquinaria y equipo	1,08
Vehículos	0,06
Equipo de cómputo	14,33

7. Según la NIC 12 impuestos diferidos debe registrarse la incidencia de estos por el ajuste de propiedad, planta y equipo en el punto 5.

8. La empresa no ha registrado provisiones para indemnización por desahucio. La NIC 19 Beneficios a los Empleados obliga a que se registre la Provisión de indemnizaciones y cuyo valor resultado de los cálculos fue \$6.259,38.

9. Según la NIC 12 impuestos diferidos debe registrarse la incidencia de estos por el ajuste de indemnizaciones mencionado en el punto 8.

CONSTRUCTORA BALUARTE SANCHEZ SALAZAR				
Ajustes a los Estados financieros del año 2007				
No.	Concepto	Parcial	Debe	Haber
	-1-			
	Resultados acumulados		105,34	
	Inventarios Materia Prima			105,34
	<i>P/R diferencia entre Costo histórico y Valor razonable (Valor Neto Realizable)</i>			
	-2-			
	15% Participación Empleados y Trabajadores Diferida		15,80	
	25% Impuesto a la Renta diferida		22,38	
	Resultados acumulados			38,18
	<i>P/R 15% participación y 25% Impuesto a la Renta Diferidos por efecto del ajuste de diferencia de inventario de materia prima</i>			
	-3-			
	Resultados acumulados		4.671,67	
	Inventarios Producto terminado			4.671,67
	<i>P/R diferencia entre Costo histórico y Valor Neto Realizable</i>			
	-4-			
	15% Participación Empleados y Trabajadores Diferida		700,75	
	25% Impuesto a la Renta diferida		992,73	
	Resultados acumulados			1.693,48
	<i>P/R 15% participación y 25% Impuesto a la Renta Diferidos por efecto del ajuste de diferencia de inventario de producto terminado</i>			
	-5-			
	Resultados acumulados		1.782,83	
	Propiedad, planta y equipo			1.782,83
	Muebles y enseres	1.684,91		
	Maquinaria y equipo	43,45		
	Vehículos	2,98		
	Equipo de Cómputo	51,50		
	<i>P/R diferencia entre Costo histórico y valor razonable</i>			
	PASAN		8.291,50	8.291,50

CONSTRUCTORA BALUARTE SANCHEZ SALAZAR				
Ajustes a los Estados financieros del año 2007				
No.	Concepto	Parcial	Debe	Haber
	VIENEN		8.291,50	8.291,50
	-6-			
	Depreciación Acumulada Muebles y Enseres		88,58	
	Depreciación Acumulada Maquinaria y Equipo		1,08	
	Depreciación Acumulada Vehículos		0,06	
	Depreciación Acumulada Equipo de Cómputo		14,33	
	Resultados acumulados			104,05
	<i>P/R ajuste de depreciación acumulada de activos desvalorizados</i>			
	-7-			
	15% Participación Empleados y Trabajadores Diferida		267,42	
	25% Impuesto a la Renta diferida		378,85	
	Resultados acumulados			646,27
	<i>P/R 15% participación y 25% Impuesto a la Renta Diferidos por efecto del ajuste de diferencia de propiedad, planta y equipo</i>			
	-8-			
	Resultados acumulados		6.259,38	
	Provisiones indemnizaciones			6.259,38
	<i>P/R Ajuste por indemnización por desahucio</i>			
	-9-			
	15% Participación Empleados y Trabajadores Diferida		938,91	
	25% Impuesto a la Renta diferida		1.330,12	
	Resultados acumulados			2.269,03
	<i>P/R 15% participación y 25% Impuesto a la Renta Diferidos por efecto del ajuste de Indemnización por desahucio</i>			
	SALDO		17.570,23	17.570,23

5.7. MAYORIZACIÓN

RESERVAS ACUMULADAS

FECHA	DETALLE	REF.	DEBE	HABER	SALDO
31-Dic-07	AJUSTE MATERIA PRIMA(VNR)	1	105,34		105,34
31-Dic-07	AJUSTE DE DIFERENCIA DE IMPUESTOS DIFERIDOS POR EFECTO DE AJUSTE INVENTARIO MATERIA PRIMA	2		67,10	67,10
31-Dic-07	AJUSTE INVENTARIO PRODUCTOS TERMINADOS(VNR)	3	4.791,07		4.791,07
31-Dic-07	AJUSTE DE DIFERENCIA DE IMPUESTOS DIFERIDOS POR EFECTO DE AJUSTE INVENTARIO PRODUCTOS EN PROCESO	4		1.653,73	1.653,73
31-Dic-07	AJUSTE DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	5	1.702,00		1.702,00
31-Dic-07	AJUSTE DE DEPRECIACIÓN ACUMULADA	6		104,05	1.727,15
31-Dic-07	AJUSTE DE DIFERENCIA DE IMPUESTOS DIFERIDOS POR EFECTO DE AJUSTE PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	7		645,97	1.772,86
31-Dic-07	AJUSTE POR INDEVIDA EMISIÓN	8	6.259,38		10.032,21
31-Dic-07	AJUSTE DE DIFERENCIA DE IMPUESTOS DIFERIDOS POR EFECTO DE AJUSTE INDEVIDA EMISIÓN POR DESAHUCIO	9		2.263,03	8.769,18
			12.319,72	7.411,11	

INVENTARIO DE MATERIA PRIMA

FECHA	DETALLE	REF.	DEBE	HABER	SALDO
31-Dic-07	AJUSTE POR VALOR NETO REALIZABLE	1		105,34	(105,34)
				105,34	

INVENTARIO PRODUCTO TERMINADO

FECHA	DETALLE	REF.	DEBE	HABER	SALDO
31-Dic-07	AJUSTE INVENTARIO PRODUCTO TERMINADO(VNR)	3		4.791,07	(4.791,07)
				4.791,07	

MOEDLES Y CENSORES

FECHA	DETALLE	REF.	DEBE	HABER	SALDO
31-Dic-07	AJUSTE POR REVALORIZACIÓN DE ACTIVOS	5		1.004,91	(1.304,91)
				1.684,91	

MAQUINARIA Y EQUIPO

FECHA	DETALLE	REF.	DEBE	HABER	SALDO
31-Dic-07	AJUSTE POR REVALORIZACIÓN DE ACTIVOS	5		43,45	(43,45)
				43,45	

VEHÍCULOS

FECHA	DETALLE	REF.	DEBE	HABER	SALDO
31-Dic-07	AJUSTE POR REVALORIZACIÓN DE ACTIVOS	5		2,53	(2,96)
				2,53	

EQUIPO DE CÓMPUTO

FECHA	DETALLE	REF.	DEBE	HABER	SALDO
31-Dic-07	AJUSTE POR REVALORIZACIÓN DE ACTIVOS	5		51,50	(51,50)
				51,50	

DEPRECIACIÓN ACUMULADA MUEBLES Y ENSERES

FECHA	DETALLE	REF.	DEBE	HABER	SALDO
31-DIC-07	AJUSTE DE DEPRECIACIÓN ACUMULADA DE ACTIVOS DEVALUADOS	C	03,53		00,50
			83,53		

DEPRECIACIÓN ACUMULADA MAQUINARIA Y EQUIPO

FECHA	DETALLE	REF.	DEBE	HABER	SALDO
31-DIC-07	AJUSTE DE DEPRECIACIÓN ACUMULADA DE ACTIVOS DEVALUADOS	C	1,03		1,00
			1,03		

DEPRECIACIÓN ACUMULADA VEHÍCULOS

FECHA	DETALLE	REF.	DEBE	HABER	SALDO
31-DIC-07	AJUSTE DE DEPRECIACIÓN ACUMULADA DE ACTIVOS DEVALUADOS	F	1,05		0,00
			1,05		

DEPRECIACIÓN ACUMULADA EQUIPO DE CÓMPUTO

FECHA	DETALLE	REF.	DEBE	HABER	SALDO
31-DIC-07	AJUSTE DE DEPRECIACIÓN ACUMULADA DE ACTIVOS DEVALUADOS	F	14,23		14,23
			14,23		

PROVISIONES INDEMNIZACIONES

FECHA	DETALLE	REF.	DEBE	HABER	SALDO
31-DIC-07	AJUSTE DE INDEMNIZACIÓN	7		6.253,33	(6.253,33)
				6.253,33	

15% PARTICIPACIÓN TRABAJADORES DIFERIDA

FECHA	DETALLE	REF.	DEBE	HABER	SALDO
31-DIC-07	AJUSTE DE DIFERENCIA DE IMPUESTOS DIFERIDOS POR EFECTO DE AJUSTE INVENTAR O MATERIA PRIMA	3	15,30		15,80
31-DIC-07	AJUSTE DE DIFERENCIA DE IMPUESTOS DIFERIDOS POR EFECTO DE AJUSTE INVENTAR O PRODUCTO TERMINADO	4	700,75		710,55
31-DIC-07	AJUSTE DE DIFERENCIA DE IMPUESTOS DIFERIDOS POR EFECTO DE AJUSTE DE PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	7	26.642		26.642
31-DIC-07	AJUSTE DE DIFERENCIA DE IMPUESTOS DIFERIDOS POR EFECTO DE AJUSTE POR INDEMNIZACIÓN	8	388,31		1.325,88
			2.022,30		

25% IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDA

FECHA	DETALLE	REF.	DEBE	HABER	SALDO
31-DIC-07	AJUSTE DE DIFERENCIA DE IMPUESTOS DIFERIDOS POR EFECTO DE AJUSTE INVENTAR O MATERIA PRIMA	3	22,38		22,38
31-DIC-07	AJUSTE DE DIFERENCIA DE IMPUESTOS DIFERIDOS POR EFECTO DE AJUSTE INVENTAR O PRODUCTO TERMINADO	4	392,73		1.115,11
31-DIC-07	AJUSTE DE DIFERENCIA DE IMPUESTOS DIFERIDOS POR EFECTO DE AJUSTE DE PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	7	370,35		1.001,00
31-DIC-07	AJUSTE DE DIFERENCIA DE IMPUESTOS DIFERIDOS POR EFECTO DE AJUSTE POR INDEMNIZACIÓN	8	2.330,12		2.727,08
			2.724,30		

5.8. BALANCE DE TRANSICIÓN

CONSTRUCTORA BALUARTE SANCHEZ SALAZAR SA CASO PRÁCTICO SOBRE ADOPCIÓN DE NIIF			
BALANCE DE SITUACIÓN FECHA DE TRANSICIÓN al 31 de diciembre del 2007			
Cuentas	Saldos NEC	Efectos de Transición a NIIF 2007	Saldos NIIF
ACTIVOS			
CORRIENTES	5213,62		5213,62
Caja	1.000,00		1.000,00
Bancos	4213,62		4213,62
Deudores por Ventas	427.427,69		427.427,69
Cuentas por cobrar	427.242,69		427.242,69
(-) Provisión Cuentas incobrables	(16.814,99)		(16.814,99)
Deudores Varios	30.234,23		30.234,23
Impuestos por recuperar	1.262,74		1.262,74
Prepagados	1.350.204,62		1.350.204,61
Materia Prima	3.273,67	(-) 05,67	3.271,69
Obras en Proceso	1.164.177,76		1.164.177,76
Productos terminados	300.413,40	(-) 4.671,67	295.741,73
Gastos pagados por Anticipado	760,00		760,00
Otros Activos Circulantes	102.463,64		102.463,64
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	2.486.404,44		2.483.627,43
ACTIVOS FIJOS	68.244,60		67.161,66
Muebles y Enseres	9.717,64	(-) 1.684,61	9.555,43
Equipo de Computación	7.231,69	(-) 43,46	7.188,74
Veículos	34.310,00	(-) 2,88	34.307,12
Máquinas y Equipo	5.402,67	(-) 51,50	5.351,67
(-) Depreciación Acumulada	(-) 2.211,75		(-) 2.107,70
Deprac. Acumu. Muebles y Enseres	(1.510,60)	89,68	(1.461,72)
Deprac. Acumu. Equipo de Computación	(2.473,08)	17,63	(2.461,76)
Deprac. Acumu. Vehículos	(7.765,66)	0,08	(7.765,60)
Deprac. Acumu. Máquinas y Equipo	(463,61)	1,08	(463,43)
TOTAL ACTIVOS FIJOS	46.732,75		45.053,96
OTROS ACTIVOS			
15% Participación empresas y trabajadores		1.222,68	1.222,68
15% Impuesto a Venta		2.244,18	2.244,18
OTROS ACTIVOS			4.244,86
TOTAL DE ACTIVOS	2.535.137,19		2.533.328,35
Cuentas de Orden	3.844.997,03		3.844.997,03

PASIVOS		
Sobregiro Bancario	24.403,66	24.403,66
Cuentas por Pagar	172.413,22	172.413,22
Proveedores Locales	164.233,60	164.233,60
Garantías por pagar	41.633,64	41.633,64
Obligaciones con Terceros	2.362,60	2.362,60
Cuentas por cobrar	1.347,68	1.347,68
Provisiones sociales	7.774,69	7.774,69
Aporte Patronal y Personal	1.493,64	1.493,64
Ejercicios Sociales	6.343,15	6.343,15
Indemnización por cesantía		16.263,38
Instituciones Públicas	5.220,67	5.220,67
Retenciones Fuente	1.307,63	1.307,63
Retenciones IVA	263,75	263,75
Incuesto Renta	3.223,69	3.223,69
TOTAL PASIVO CORRIENTE	209.812,14	203.552,76
Pasivo Largo Plazo	2.278.363,60	2.278.363,60
TOTAL PASIVO	2.488.600,94	2.482.421,56
PATRIMONIO		
Capital Suscrito y Pagado	1.300,00	1.300,00
Capital Suscrito no pagado	1.000,00	1.000,00
Reservas Legales	1.177,64	1.177,64
Reservas Futuras Capitalizaciones	57.213,72	56.404,68
Resultados acumulados	120,68	8.063,21
Utilidad de Ejercicio	7.471,67	5.262,74
TOTAL DEL PATRIMONIO	46.456,25	50.906,79
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	2.535.137,19	2.533.328,35
Cuentas de Orden	3.844.997,03	3.844.997,03

5.9. EFECTOS DIFERIDOS

CONSTRUCTORA BALUARTE SANCHEZ SALAZAR				
EFFECTOS LABORALES Y FISCALES POR LA TRANSICIÓN A NIIF'S				
al 31 de diciembre del 2007				
<u>Al 31 de diciembre de 2007</u>				
Número Ajustes	En Utilidades	En Patrimonio	15% de participación	25% de Impuestos
É Propiedad planta y equipo	(1.732,36)		267,42	(373,85)
1 Inventarios Materia Prima	(106,34)		(15,80)	(22,33)
É Inventarios Productos Terminado	(4.671,37)		700,75	(92,73)
É Indemnización por cesantía	(6.256,36)		938,91	(1.330,12)
Total efectos por transición a NIIF	(12.819,22)		(1.362,83)	(2.724,03)

5.10. NOTAS EXPLICATIVAS

CONSTRUCTORA BALUARTE SÁNCHEZ SALAZAR S.A. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS EN NIIF's AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007

Nota1: IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DE LA COMPAÑÍA

1.1. ANTECEDENTES

EL 11 DE MARZO DE 2005 MEDIANTE Resolución de la Superintendencia de compañías No.05.Q.IJ.0992 se aprueba la constitución de la compañía CONSTRUCTORA BALUARTE SANCHEZ SALAZAR S.A.

1.2 OBJETO SOCIAL

El objeto social de la compañía es la construcción de viviendas, elaboración de prefabricados, importación y exportación, venta de materiales de construcción, mantenimiento de edificios y demás servicios relacionados con la construcción.

Nota 2: PRINCIPALES PRINCIPIOS Y CRITERIOS CONTABLES

a. Base de Presentación

Los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2007(bajo NEC) sirvieron de base para la implementación de las NIIF's (Normas Internacionales de Información Financiera), como resultado de dicha

aplicación se obtuvieron los Balances iniciales ajustados al 31 de diciembre del 2007, como etapa de transición para el 2009.

Período

Los Estados Financieros que han servido como base para la aplicación de las NIIF's corresponden al ejercicio comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2007, presentados en dólares americanos, que es la moneda de curso legal en el Ecuador

b. General

En la implementación por primera vez de las NIIF's en la constructora Baluarte Sánchez Salazar se tomó en cuenta las siguientes normas:

- ⊕ NIC 2: Inventarios
- ⊕ NIC 11: Contratos de construcción
- ⊕ NIC 12: Impuestos a la ganancia
- ⊕ NIC 16: Propiedad, planta y equipo
- ⊕ NIC 19 : Beneficios a empleados
- ⊕ NIC 36: Deterioro del valor de los activos
- ⊕ NIIF 1: Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera

Después del análisis de cada una de estas normas se procedió a la aplicación de la normativa relacionada con la realidad de la Constructora, objeto de dicha implementación de NIIF's.

Cada norma aplicada posee el tratamiento correspondiente con la explicación del procedimiento seguido.

c. Inventarios

Tenemos Inventarios de Materia prima, productos en proceso y productos terminados, los mismos que estuvieron valorados al costo. Según la NIC 2 de inventarios bajo NIIF's dichos inventarios fueron valorados al valor Neto Realizable (VNR)

d. Propiedad, planta y equipo

Al 31 de diciembre del 2007: los muebles y enseres, maquinaria y equipo, vehículos y equipos de cómputo estuvieron valorados al costo histórico. Las depreciaciones fueron determinadas en base al método de línea recta en función de la vida útil de los bienes de acuerdo a los porcentajes indicados a continuación:

Depreciación	2007
Muebles y enseres	10%
Maquinaria y equipos	10%
Vehículos	20%
Equipos de cómputo	33%

Según la NIC 16 Propiedad, planta y equipo bajo NIIF's dichos activos fueron revalorados al valor razonable o valor de mercado.

e. Contratos de Construcción

La NIC 11: Contratos de construcción no es aplicado en la constructora por motivo de que la empresa se dedica a construir viviendas para venderlas y no posee contratos de construcción.

Según esta norma bajo NIIF's, en la construcción el tratamiento que se da para la contabilización de las construcciones, ya sean o no por contratos de construcción, es por avance de obra, es decir se contabiliza de acuerdo a cuanto se va construyendo en el tiempo transcurrido así se refleja la realidad de cumplimiento con las obras.

f. Provisión Beneficios Sociales

Al 31 de diciembre del 2007 la compañía ha provisionado los beneficios sociales que por ley, corresponde a los trabajadores, rigiéndose a las disposiciones legales vigentes y establecidas en el código de Trabajo, como fondos de reserva, 15% Participación empleados y trabajadores, etc.

Según la NIC 19: Beneficios a los empleados se procede a registrar la provisión de indemnización por desahucio.

g. Impuestos diferidos

Al 31 de diciembre del 2007 la tarifa del impuesto a la renta que se encuentra vigente es del 25% Impuesto a la Renta y del 15% Participación empleados y trabajadores para las utilidades que reinvierta la compañía. De acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno la Compañía puede amortizar sus pérdidas, hasta el 25% de la base imponible de cada año.

Según la NIC 12: Impuestos diferidos se distribuye el 15% Participación empleados y trabajadores y 25% Impuesto a la Renta de los ajustes obtenidos de inventarios materia prima, productos en

proceso, propiedad, planta y equipo e indemnización por desahucio, pues estos impuestos son recuperables en el tiempo.

Nota 3: Inventarios

Se refiere a:

CUENTAS	SALDOS NEC	EFFECTOS DE TRANSICIÓN A NIIF 2007	SALDOS NIIF
Inventarios	1.920.204,82		1.915.427,81
Materia Prima	3.376,67	(105,34)	3.271,33
Obras en Proceso	1.916.828,15		1.916.828,15
Productos terminados		(4.671,67)	(4.671,67)

Nota 4: Propiedad, planta y equipo

Se refiere a:

CUENTAS	SALDOS NEC	EFFECTOS DE TRANSICIÓN A NIIF 2007	SALDOS NIIF
ACTIVOS FIJOS	58.944,50		57.161,66
Muebles y Enseres	11.210,34	(1.684,91)	9.525,43
Equipo de Computación	7.631,59	(43,45)	7.588,14
Vehículos	34.700,00	(2,98)	34.697,02
Maquinaria y Equipo	5.402,57	(51,50)	5.351,07
(-)Depreciación Acumulada	(12.211,75)		(12.107,70)
Deprec. Acumul .Muebles y Enseres	(1.540,30)	88,58	(1.451,72)
Deprec. Acumul .Equipo de Computación	(2.476,08)	14,33	(2.461,75)
Deprec. Acumul .Vehículos	(7.755,86)	0,06	(7.755,80)
Deprec. Acumul .Maquinaria y Equipo	(439,51)	1,08	(438,43)
TOTAL ACTIVOS FIJOS	46.732,75		45.053,96

Nota 5: Provisión Beneficios Sociales

Se refiere a:

CUENTAS	SALDOS NEC	EFFECTOS DE TRANSICIÓN A NIIF 2007	SALDOS NIIF
Provisiones sociales	7.774,69		1.515,31
Aporte Patronal y Personal	1.426,54		1.426,54
Beneficios Sociales	6.348,15		6.348,15
Indemnización por desahucio		(6.259,38)	(6.259,38)

Nota 6: Impuestos diferidos

Se refiere a:

CUENTAS	SALDOS NEC	EFFECTOS DE TRANSICIÓN A NIIF 2007	SALDOS NIIF
OTROS ACTIVOS			
15% Participación empleados y trabajadores		1.922,88	1.922,88
25% Impuesto a la Renta		2.724,08	2.724,08

CAPITULO VI

6.1. CONCLUSIONES

- ✦ La decisión de acoger las NIIF's responde a un cambio global, que busca crear transparencia en la información contable de las compañías es decir se dirige a tener una visión real del funcionamiento de la compañía en la que se realiza a aplicación de dichas normas.
- ✦ Los directivos de la empresa tienen conocimiento de cada una de las actividades realizadas en la entidad, para planificar y controlar el funcionamiento de la organización, por tal razón, la implementación de las NIIF's, brinda información financiera de alta calidad, transparente y comparable
- ✦ Las NIC que intervinieron en esta aplicación nos brindan las herramientas para establecer y prescribir la forma contable y tratamiento para: inventarios (NIC 2), propiedad, planta, equipo (NIC 16) y deterioro (NIC 36), beneficios a empleados (NIC 19), e impuestos diferidos (NIC 12), para un período determinado, basándose en la medición de los mismos a través de métodos, fórmulas e información a revelar.
- ✦ El giro de negocio de la Constructora Baluarte es la construcción de viviendas dirigidas para la venta de las mismas, por lo tanto la NIC 11: Contratos de Construcción no es aplicable en esta implementación de NIIF's por motivo de no existir contratos de construcción en dicha empresa.

- ✦ Bajo la NIC 36: Deterioro de activos, se determinó que no existe deterioro para los activos fijos de la constructora por que el valor en libros es inferior al valor recuperable y al valor de venta determinado para este análisis.

- ✦ En esta aplicación se ha tomado en cuenta como año de transición el 2007, marcando una pauta para en un futuro la Constructora Baluarte Sánchez Salazar S.A pueda continuar con la implementación de NIIF's y cumpla con la Resolución No 08.DSC.010 de la Superintendencia de Compañías.

- ✦ El tratamiento dado a las cuentas que intervinieron en esta implementación de NIIF's debe detallarse en las Notas explicativas para conocer el tratamiento de las cuentas del activo, pasivo, patrimonio que reconozcan dicha normativa dando como resultado información real, comparable, transparente reflejando la verdadera situación financiera de la entidad, en este caso de la constructora en sus estados financieros.

1. El total de activos con NEC fueron \$ 2.535.137,19
2. El total de pasivos con NEC fueron \$ 2.488.689,94
3. El total de patrimonio con NEC fue \$ 46.456,25

Los ajustes por aplicación de NIIF's se resumen en lo siguiente:

- a. Inventarios: \$ 4.777,01
- b. Activos fijos: \$1.678,79
- c. Impuestos diferidos: \$4.646,96
- d. Beneficios empleados: \$6.259,38

Con estos el balance general según NIIF's demuestra lo siguiente:

1. El total de activos con NEC fueron \$ 2.533.328,35
2. El total de pasivos con NEC fueron \$ 2.482.421,56
3. El total de patrimonio con NEC fue \$ 50.906,79

6.2. RECOMENDACIONES

- + Se recomienda el cumplimiento de la Resolución No 08.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías dicha resolución detalla la fecha de transición para aplicación de las NIIF's en las diferentes entidades regidas por los correspondientes organismos de control.
- + Tomar en cuenta el calendario propuesto en la Resolución No 08.DSC.010 con las actividades a cumplirse para notificar a la Superintendencia de Compañías.
- + Existe el tiempo necesario para la capacitación del personal del área contable-financiera; por consiguiente, se recomienda programar seminarios acordes a las necesidades de la empresa cubriendo aspectos teóricos y prácticos.
- + Los plazos (fechas con actividades) para la conversión de estados financieros, será registrado en las carpetas de cada empresa para el fiel cumplimiento de las disposiciones establecidas.
- + Las decisiones que deba tomar la gerencia basadas en resultados contables, será conveniente que se realice con los estados

financieros elaborados con Normas Internacionales de Información Financiera.

- ✦ Se recomienda que la vida útil de los activos fijos sea determinada de acuerdo a la actividad para la que serán destinadas a través de técnicos especializados en Maquinaria y Equipo, Equipos de Cómputo, Muebles y Enseres, Vehículos, entre otros, de esta manera se obtendrá estimaciones confiables y reales que sean de gran utilidad en el momento de valorar Propiedad, planta y equipo.
- ✦ Bajo la NIC 2 Inventarios: Es necesario que los inventarios sean valorados al Valor Neto Realizable (VNR) ya que esto ayuda a que las estimaciones de dichas existencias reflejen su verdadero valor en los Estados Financieros.
- ✦ Se requiere la aplicación de la NIC 12: Impuestos diferidos para dar el correcto tratamiento de los impuestos que pueden ser recuperados en el tiempo para el devengamiento de las transacciones correspondientes pues en los Estados Financieros bajo NEC no existe esta clasificación.

ANEXOS

ANEXO A: CÁLCULO DE COSTO HISTÓRICO DEL CONJUNTO MADRIGAL DEL SOL II						
PRODUCTO TERMINADO						
Dep Nº	Beneficiario	m2	costo / m2	IV	Gastos de Venta (4.64%)	VNR
U	Ximena Quishce	74,70	12.806,97	32.000,00	1.484,80	30.515,20
B1- E2	Doris Rodríguez	71,42	12.244,63	23.925,00	1.110,12	22.814,88
C	Geoffra Jara	74,70	12.806,97	32.000,00	1.484,80	30.515,20
C-1	Cecilia Baarezc	61,79	10.599,91	20.599,00	960,43	19.739,57
C1	Silvia Carrasco	77,00	13.201,30	23.000,00	1.531,20	21.468,30
C-2	Miryam Carrasco	77,00	13.201,30	23.000,00	1.531,20	21.468,30
C 2	Laura Córdova	70,73	12.126,84	25.000,00	1.246,60	27.664,40
D	Gladya Sánchez	73,10	13.047,00	32.000,00	1.484,80	30.515,20
D1- D2	Monica Acuña	72,85	12.419,30	23.500,00	1.080,40	22.409,90
Local 1	Mery Jarmin	63,39	8.719,24	17.561,00	1.040,37	17.601,61
Local 2	Hilva Molina	48,00	7.816,18	18.000,00	336,20	17.161,30
103	Patricia Torres	80,01	13.717,35	27.000,00	1.484,80	30.515,20
106	Sra Celva	60,76	10.417,02	21.290,00	967,66	20.302,14
107	Nury Rivas	69,91	10.271,30	24.000,00	1.113,60	22.886,40
108	Raúl García	69,91	10.271,30	23.000,00	1.067,20	21.932,80
109	Raúl García	79,16	13.571,62	27.540,00	1.277,16	26.262,14
110	Mercedes García	79,16	13.571,62	27.000,00	1.320,00	26.008,00
111	Ramiro Rojas	108,32	18.673,34	32.000,00	1.484,80	30.515,20
202	Glenn Da Jeta	80,01	13.717,35	26.170,00	1.302,45	26.767,55
204	Milor Medina	80,01	13.717,35	26.170,00	1.302,45	26.767,55
206	Wilson Alvarez	60,76	10.417,02	21.000,00	929,00	19.672,00
206	Marie Aguilera	60,76	10.417,02	24.700,00	1.146,08	23.553,92
207	Lucía Sánchez	69,91	10.271,30	27.000,00	1.252,10	26.747,20
209	Andrea Carrera	79,16	13.571,62	26.170,00	1.302,45	26.182,15
210	Barbara Viquea	79,16	13.571,62	26.570,00	1.232,16	25.337,16
211	Ademar Cimilo	108,32	18.673,34	26.170,00	1.302,45	26.182,15
212	Omar Jarmin	119,32	15.313,51	30.000,00	1.382,00	28.603,00
301	Ramiro Rojas	80,01	13.717,35	26.170,00	1.302,45	26.767,55
302	Victoria Marín	80,01	13.717,35	26.000,00	1.289,20	26.700,30
302	Bolivar Tapar	80,01	13.717,35	26.570,00	1.232,16	25.337,16
304	Magdalena J. Jara	80,01	13.717,35	26.000,00	1.289,20	26.700,30
305	David Díaz	60,76	10.417,02	22.290,00	1.034,26	21.255,74
306	Liam Mayra	60,76	10.417,02	17.560,00	1.060,96	17.609,04
307	Graciela Quispe	69,91	10.271,30	27.000,00	1.252,10	26.747,20
308	Franco Sánchez	69,91	10.271,30	23.000,00	1.067,20	21.932,80
309	Nile Duchicela	79,16	13.571,62	26.170,00	1.302,45	26.767,55
310	Julio Ruiz	79,16	13.571,62	27.570,00	1.279,26	26.290,76
311	Erison Medina	108,32	18.673,34	3.120,18	237,68	4.282,00
312	Juan Carlos Cruz	119,32	15.313,51	26.570,00	1.232,16	25.337,16
Ind 1	Maria Alejandra	3,87	603,45	716,36	33,29	682,41
Eod 3	Graciela Quispe	2,13	365,18	394,05	17,23	375,77
Eod 5	Sra Celva	2,74	409,76	506,90	23,59	483,36
Eod 6	Julio Ruiz	2,13	365,18	394,05	17,23	375,77
Eod 7	Ademar Cimilo	3,87	662,45	716,36	33,22	682,73
Eod 8	Mercedes García	2,74	463,76	506,90	23,52	483,36
Eod 9	Doris Rodríguez	2,13	365,18	394,05	17,23	375,77
Ind 10	Ramiro Rojas	3,88	579,45	576,30	23,01	606,33
Bus 11	Juan Carlos Cruz	3,17	543,18	516,15	27,21	559,24
		2.028,92	502.149,95	1.024.804,78	47.950,94	977.253,94
			costo =	171,48		
			Gastos de venta =	0,0464		

ANEXO B: CÁLCULO DE COSTO HISTÓRICO DEL CONJUNTO PRADOS DE VISTA HERMOSA

PRODUCTO TERMINADO

Casa Nº	Beneficiario	m2	costo / m2	PV	Gastos de Venta(4.54%)	VNR
1	Marcia Ormaza	78,73	21.699,22	30.000,00	1.392,00	28.608,00
3	Verónica Zurita	77,34	21.299,66	35.000,00	1.624,00	33.374,00
6	Maira Méndez	77,34	21.299,66	30.000,00	1.392,00	28.608,00
8	Marc Moreano	78,38	21.063,42	29.500,00	1.308,80	28.191,20
10	Acrana Gajdor	78,38	21.063,42	32.000,00	1.484,80	30.515,20
15	Franco Carral	77,34	21.299,66	32.000,00	1.484,80	30.515,20
16	Mercedes Tubon	77,34	21.299,66	30.000,00	1.392,00	28.608,00
17	Franque Guerrero	77,34	21.299,66	30.000,00	1.392,00	28.608,00
		622,83	171.530,98	248.500,00	11.530,40	236.969,60

costo = 275,41

Gastos de venta: 0,0484

171.530,98 < 236.969,60

ANEXO C: CÁLCULO DE COSTO HISTÓRICO DEL CONJUNTO SALVATORE

PRODUCTO TERMINADO

Casa N°	Beneficiario	m2	costo/m2	UV	Costos de Venta (14%)	VNR	VNR-COMO HISTÓRICO
2	Luis Zapata	77,71	31.771,02	32.000,00	1.181,50	30.519,20	
8	José Altamirano	78,45	32.196,21	30.000,00	1.392,00	28.608,00	
10	Cecil Quezada	78,44	32.204,38	32.000,00	1.181,50	30.519,20	
10	Petrin Sánchez	74,25	30.500,85	31.000,00	1.527,00	27.473,00	
		309,90	126.712,47	120.000,00	5.909,20	122.060,80	(4.671,67)

Costo = 408,84

Gastos de venta 0,0464

126.732,47 > 122.060,80

En el inventario de Productos terminados existe una diferencia de 4.671,67 entre el Valor Neto Realizable y el Costo Histórico

ANEXO D: CÁLCULO DE COSTO HISTÓRICO DEL CONJUNTO TIVANTTA

PRODUCTO EN PROCESO

Casa N°	Beneficiario	m2	costo /m2	PV	Ganancia de Venta(4.64%)	Costos que faltan por terminar	VNM
Local 1 E	Angie Gabari Romero	34,12	4 419,61	17 060,00	781,61	911,47	15.256,97
Local 2 A	Dulce Aguirre	33,36	4 463,66	2 000,00	189,23	821,44	2.239,06
Local 2 B	Rina Fernandez	43,39	6 374,64	20 495,00	960,97	911,44	15 829,69
Local 4 A	Frañón Pons Guzmán	27,74	2 975,56	12 870,00	648,67	911,44	12 314,99
1	Diego Adrián	103,13	14 343,66	45 173,00	2 366,77	400,00	49 579,87
2	Josée Mercedes	77,67	11 113,11	28 600,00	1 336,40	4 061,02	32 337,62
3	Jorge Bunon	77,67	11 113,11	18 000,00	838,20	4 061,02	13 318,78
4	Isla Chávez	77,67	11 113,11	26 900,00	1 247,23	6 287,49	29 234,91
5	Bernabé Ponce	78,39	11 219,60	26 141,69	1 276,95	6 287,49	29 166,90
8	Marta Madroño	96,22	14 075,31	41 317,00	2 366,31	6 883,40	36 586,60
7 2A	Rubén Cárcega	11,77	16 017,12	51 690,00	2 529,60	6 992,20	40 117,20
5	Maria Jimenez	77,67	11 113,11	40 200,40	1 871,61	6 883,40	21 792,21
4	Manuel Sánchez Flores	77,67	11 113,11	26 900,00	1 296,43	6 380,94	30 377,36
10	Lucía Sánchez	77,67	11 113,11	27 200,00	1 277,14	6 380,94	29 858,08
11	Luis Jordán	77,67	11 113,11	28 600,00	1 336,40	6 380,94	30 317,36
12	Nancy Molina	77,67	11 113,11	28 000,00	1 324,00	6 380,94	29 704,96
14	Fabrizio Sánchez	82,13	13 202,62	19 000,00	838,20	6 883,40	19 721,60
17	Guido Escobedo	78,39	11 219,60	28 600,00	1 314,15	100,00	30 724,95
15	Maria Flores	79,66	11 399,36	14 478,00	1 813,25	576,70	32 881,96
18	Óscar Sánchez	79,66	11 399,36	14 000,00	1 577,60	400,00	21 992,40
17	Myriam Fernández	77,67	11 113,11	26 000,00	1 264,00	6 200,00	29 176,00
18	Myriam Fernández	77,67	11 113,11	26 000,00	1 264,00	6 200,00	29 176,00
13	Cely Anabela	77,67	11 113,11	26 000,00	1 264,00	6 200,00	29 176,00
20	Luis Andrea	77,67	11 113,11	18 000,00	860,00	4 061,02	13 324,01
21	Carlos Ponce Saucedo	78,39	11 219,60	28 131,47	1 316,70	6 384,90	31 503,07
22	Andrea Pérez Valencia	99,47	14 297,47	28 967,00	1 336,31	6 737,60	31 941,91
23	Alicia Susana Cuervo	96,47	14 111,17	18 900,00	876,96	1 276,20	16 748,20
24	José Ricardo Jiru	96,47	14 111,17	44 400,66	2 361,63	4 254,00	24 114,74
25	Marta Acuña	96,47	14 111,17	12 000,00	586,20	1 130,96	16 332,24
26	Jiménez Jordán	96,47	14 111,17	44 400,66	2 361,63	400,00	41 469,07
27	Genyany Molina	103,36	14 380,63	19 000,00	838,20	1 206,67	19 474,87
28	Patric Castro	73,68	11 404,16	26 007,59	1 366,70	400,00	33 641,29
29	Angela Liac	77,67	11 113,11	28 600,00	1 336,40	400,00	30 333,00
30	Editha Hecado	77,67	11 113,11	18 000,00	838,20	400,00	16 748,20
31	Luis Mosquera	77,67	11 113,11	18 900,00	876,96	100,00	17 823,06
33	Ana Mariño	77,67	11 113,11	14 000,00	1 577,60	100,00	32 322,40
33	Adrián Almona	77,67	11 113,11	30 000,00	1 332,00	400,00	29 232,00
34	Marta Molina	78,39	11 219,60	26 000,00	1 204,00	400,00	27 476,00
35	Orlando Bermejo	78,39	11 219,60	18 900,00	876,96	400,00	17 623,06
35	Luis Omar Tech	77,67	11 113,11	18 000,00	876,96	400,00	17 623,06
37-38	Angie Cito	111,67	16 004,19	51 900,00	2 339,00	374,14	49 146,96
39	Jeanne Chavez	82,17	13 024,66	20 000,00	928,00	744,06	18 222,06
		3.268,32	481.261,98	1.298.998,14	68.294,35	128.879,62	1.117.123,67

Costo = 143,30

Gastos de Venta= 4,64%

401.261,50=1.117.421,67

ANEXO E: CÁLCULO DE COSTO HISTÓRICO DEL CONJUNTO AMANECER

PROYECTO EN PROGRESO

Casa Nº	Beneficiario	m ²	costo/m ²	Costo total	IVA	Gastos de Venta(5-6-7)	Costos que faltan por terminar	VMR
1	Araya Gómez	69,7	2387,67	164521,1	29.021,00	1.184,17	0.000,00	191.887,27
1	Jorge Gómez	42,30	1.221,40	51674,12	9246,00	1.661,10	0.000,00	62.981,22
1	Lucy Brub	109,30	15211,99	1660562,22	300464,00	2.156,48	0.000,00	1961026,70
2	Betha Rojas	106,37	13.671,63	1453862,62	261745,00	2.231,30	0.000,00	1715608,92
3	Flora Sánchez	106,37	13.671,63	1453862,62	261745,00	2.231,30	0.000,00	1715608,92
4	María Jersón	109,37	13.511,63	1477037,77	267037,00	2.146,20	0.000,00	1744180,97
5	Mirna Tapia	83,34	6.887,79	573847,27	103337,00	807,50	0.000,00	677991,77
6	Armando Díaz	69,34	3.897,20	268102,27	48033,00	1.851,17	0.000,00	319966,44
7	Dandra León	69,34	6.667,79	462167,77	83263,00	1.731,3	1.711,9	547773,77
7	Carla León	69,34	3.897,20	268102,27	48033,00	1.851,17	0.000,00	319966,44
7	Clara Romero	109,37	13.607,67	1488955,77	267436,00	2.044,30	0.000,00	1756445,07
10	María del Mar	109,37	13.444,69	1470117,77	265436,00	2.011,30	4.454,07	1738118,14
11	Leonor Vilas	109,37	13.721,62	1491117,77	267411,00	2.063,07	0.000,00	1758590,84
12	María Pizar	69,34	5.665,41	392164,61	70733,00	1.612,07	0.000,00	463509,68
13	María Maldonado	69,34	2.673,41	185164,61	33662,00	1.713,04	0.000,00	218539,65
14	Rita Velazco	69,34	5.401,01	374877,27	67337,00	1.647,20	0.000,00	442214,47
16	María Fernanda	69,37	2.493,61	172963,27	31003,00	1.634,00	0.000,00	203966,27
16	María del Carmen	69,34	6.665,41	462164,61	83263,00	1.731,3	0.000,00	547773,77
17	María Fernanda	69,34	3.665,41	256164,61	46003,00	1.681,00	0.000,00	302167,61
19	Clara Morales	69,37	6.401,01	444357,27	80003,00	1.617,30	0.000,00	524360,27
19	Armando Díaz	69,37	3.401,01	236667,27	42663,00	1.630,00	0.000,00	281360,27
20	María Lorena	69,34	6.665,41	462164,61	83263,00	1.671,50	4.321,07	549158,18
21	Carla Murguía	69,34	5.665,41	392164,61	70733,00	1.631,04	6.931,05	469428,70
22	Blanca Acevedo	69,37	2.493,61	172963,27	31003,00	1.617,30	6.931,05	210914,62
23	Neida Tapia	69,37	6.401,01	444357,27	80003,00	1.647,20	0.000,00	524360,27
24	María Carmen	69,34	2.673,41	185164,61	33662,00	1.713,04	6.931,05	218539,65
25	Armando Castellani	69,34	6.665,41	462164,61	83263,00	1.740,00	0.000,00	546027,61
26	Armando Díaz	69,37	3.401,01	236667,27	42663,00	1.740,00	6.931,05	281360,27
27	Clara Morales	69,37	6.401,01	444357,27	80003,00	1.671,10	7.000,00	521360,27
28	Armando Díaz	69,34	3.665,41	256164,61	46003,00	1.631,04	1.681,00	302167,61
30	Roberto Bustillo	106,37	13.661,70	1451165,77	261651,00	2.011,10	7.000,00	1738118,14
30	Roberto Sánchez	109,37	13.461,69	1472037,27	265037,00	2.076,17	1.481,00	1738118,14
31		106,26	13.461,69	1432037,27	261037,00	1.981,30	7.000,00	1738118,14
32	Armando Bustillo	109,37	13.461,69	1472037,27	265037,00	2.171,42	7.481,00	1738118,14
33	Armando Bustillo	109,37	13.461,69	1472037,27	265037,00	2.071,19	7.481,00	1738118,14
34	Carla Murguía	109,37	13.485,42	1475037,27	265037,00	2.037,17	7.481,00	1738118,14
36	Carla Murguía	109,36	13.643,88	1481437,27	266137,00	2.007,17	7.000,00	1738118,14
37	María Tola	109,37	13.271,04	1451971,77	261115,00	2.111,3	7.511,00	1738118,14
37	Carla Murguía	109,37	13.271,04	1451971,77	261115,00	2.111,3	7.511,00	1738118,14
39	María Tola	109,37	13.271,04	1451971,77	261115,00	2.071,50	7.511,00	1738118,14
39	Carla Murguía	109,37	13.463,42	1472037,27	265037,00	2.071,14	7.511,00	1738118,14
		3.296,71	382.308,30	1.262.461,96	1.370.004,84	27.875,96	210.236,01	1.702.549,25

costo = 100,72

382.390,30*1.282.549,28

costos de venta = 4,64%

Costo Proyecto 1.202.461,18

costo = 316,71

ANEXO F: CÁLCULO DE COSTO HISTÓRICO DE CONJUNTO PORTAL SANTA LUCÍA

PROYECTO F-17-0000-001

Casa N°	Beneficiario	m2	costo /m2	Costo total	PV	Gastos de Venta (4.64%)	Costos que faltan por terminar	VNR
L1		21,27	1.284,36	27.275,79	10.472,29	727,33	61.411,12	1.796,41
1	Miriam López	19,59	5.777,34	112.731,90	47.632,19	2.211,00	27.474,90	17.490,66
2	Pamela Dakin	17,16	5.942,50	101.854,14	40.233,31	1.843,77	27.031,65	17.000,20
3	Concepción Largo	14,54	5.197,30	75.522,54	40.710,71	1.877,25	26.554,03	15.667,96
4	Javier Dico	19,32	5.142,53	99.321,98	40.333,31	1.840,32	27.254,17	15.627,61
5		19,32	5.142,53	99.321,98	40.333,31	1.840,32	27.254,17	15.627,61
6	Guillermo Salazar	17,16	5.629,60	96.585,14	46.435,50	2.135,21	27.021,65	16.296,74
7	Juan Salazar	14,54	5.907,30	85.832,84	42.733,41	2.001,20	26.334,69	17.472,03
8	Franklin Jiménez	46,66	4.480,30	209.041,22	26.020,50	1.224,36	21.600,61	12.516,11
9	Arturo Jiménez	51,27	4.299,35	219.392,27	33.000,00	1.501,40	21.592,39	14.826,21
10	Narcisca Macías	51,27	4.299,35	219.392,27	33.000,00	1.500,00	21.248,39	11.846,31
11	Marcos Gavilanes	51,27	4.299,35	219.392,27	36.000,00	1.691,80	21.248,39	12.664,31
12	Diego González	56,21	4.442,66	249.914,26	37.366,39	1.721,77	21.612,23	14.130,66
13	Francisco Jofre	55,50	5.016,46	279.405,03	40.030,21	1.935,58	26.231,37	15.710,26
14	Mario Dreyer	53,72	5.142,53	277.333,65	41.575,21	1.947,35	24.551,60	15.127,13
15	Elyon Aguilar	53,72	5.142,53	277.333,65	41.475,21	1.971,85	24.551,60	15.047,35
16	Diana Romero	53,72	5.142,53	277.333,65	40.475,21	1.973,65	24.551,60	15.007,35
17	Ricardo Romero	53,65	5.662,26	303.951,47	46.250,00	2.145,33	27.274,63	16.777,66
18	Yannick Pizarro	54,20	4.917,26	267.522,07	40.228,50	1.871,17	20.210,57	14.646,46
19	Francisco Riquelme	52,70	5.142,23	271.000,06	40.280,00	2.040,30	24.303,63	13.167,17
20	Jean Pizarro	52,21	5.142,23	269.470,06	40.471,00	1.970,36	24.303,63	13.607,35
21	Valentina Carrasco	53,72	5.142,23	277.333,65	42.472,23	1.973,65	24.303,63	13.807,32
22	Edith López	19,32	5.229,61	101.099,14	40.612,32	2.110,89	26.230,76	12.210,58
		2.219,48	110.623,86	611.516,77	304.833,02	14.708,26	966.321,91	301.142,80

Costo por m2 en m² **52,91**

115.673.266.384.142.26

Costo de venta **0,464**

Costo Proyecto **674.545,77**

Costo **383,32**

Costo terminado (unidad)

82,4 por terminar

ANEXO H: ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANACIAS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007

CONSTRUCTORA DEL HARTO SANTIAGO SALAZAR SA		2007
ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANACIAS		
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007		
		2007
	INGRESOS	236,044.00
	ventas brutas	24,707,881
(1)	Descuento en ventas	15,453.88
(1)	Devolución en Ventas	105,405.07
	VENTAS NETAS	24,586,922.05
(1)	Costo de Ventas	24,500,152
	UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	86,770.00
(1)	INGRESOS NO OPERACIONALES	180,267.42
	RENDIMIENTOS FINANCIEROS	172,587.43
	Intereses	
	Intereses pasivos	141,238.24
	Intereses financieros	1,559.95
	EMPLEADOS	
	Multas	1,000
	OTROS INGRESOS	8,379.90
	Otros ingresos	29,023.01
	Resumen de rentas y gastos	21,143.09
(1)	EGRESOS	224,261.07
	EGRESOS OPERACIONALES	188,761.07
	ADMINISTRACIÓN	160,642.00
	CARGOS ADMINISTRATIVOS	
	Salario Director Ejecutivo	90,000.00
	Honorarios Honorarios	47,114.11
	Bonos Personalidad	8,533.77
	Gasto Asesoría Fiscal	540.42
	Gasto Asesoría Humana	11,400.00
	Gasto Capacitación Personal	7,228.12
	Gasto Anuncio Oficina	2,142.88
	Gasto Fletes y Oficina	3,779.77
	Gasto Honorarios Honorarios	1,117.64
	Gasto Servicios Bancarios	1,329.05
	Gasto Medicación	1,100.00
	Gasto Material Contabilidad	5,193.14
	Gasto Alquiler	1,225.55
	Gasto Internet	0,547.01
	Gasto Retención Personal	71.11
	Gasto Muebles y Equipo de Oficina	1,238.11
	Gasto Material Vehículos	1,355.05
	Gasto Mantenimiento y Combustible	1,724.77
	Gasto Seguro Personal	1,115.74
	Gasto Depreciación Activos FIJ	7,526.64
	Gasto Teléfono Celular	1,240.95
	Otros Gastos de Administración	111,191.77
	HONORARIOS	17,968.41
	Honorarios profesionales	4,070.00
	Bonificación	13,898.41
	CARGOS ADMINISTRATIVOS	2,500.42
	Gastos de educación	2,500.42
	OTROS	17,968.41
	SUBSIDIOS	17,968.41
	Costos Capacitación personal	40,000.00
	Gastos capacitación personal	6,000.00
	Gasto Personalidad	5,000.00
	Gasto Vacaciones	178.41
(1)	INGRESOS NO OPERACIONALES	24,200.00
	UTILIDAD DEL EJERCICIO ANTES DE IMPUESTOS	47,483.00
(1)	15% Municipalidad Tacuaduzo	7,122.45
(1)	20% Impuesto sobre Renta	7,077.00
	UTILIDAD DEL EJERCICIO	33,283.55

ANEXO I: TERMINOLOGÍA

A continuación tenemos los términos que se deben conocer para la comprensión de las NIIF's:

NCF: Normas de Contabilidad Financiera

NIC: Normas Internacionales de Contabilidad

IASC: Comité de Normas Internacionales de Contabilidad.

SIC: Comité de Interpretaciones.

IASB: Junta de Normas Internacionales de Contabilidad

IAASB: Junta Internacional de Normas de Auditoría y Verificación.

CINIIF: Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera

IFAC: Federación Internacional de Contadores.

Fecha de transición a las NIIF: Es el inicio del ejercicio más antiguo para el que la entidad presenta información comparativa completa con arreglo a las NIIF.

Costo atribuido: Un importe usado como sustituto del costo o del costo depreciado en una fecha determinada. En la depreciación o amortización posterior se supone que la entidad había reconocido inicialmente el activo o pasivo en la fecha determinada, y que este costo era equivalente al costo atribuido.

Valor razonable: El importe por el cual puede ser intercambiado un activo, o cancelado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua.

Primeros Estados Financieros con arreglo a las NIIF: Los primeros estados financieros anuales en los cuales la entidad adopta las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), mediante una declaración, explícita y sin reservas, de cumplimiento con las NIIF.

Entidad que adopta por primera vez las NIIF (o adoptante por primera vez): La entidad que presenta sus primeros estados financieros con arreglo a las NIIF.

Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF): Normas e Interpretaciones adoptadas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Comprenden:

a) Normas Internacionales de Información Financiera

b) Normas Internacionales de Contabilidad

c) Interpretaciones emanadas del Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF), o bien emitidas por el anterior Comité de Interpretaciones (SIC) y adoptadas por el IASB.

Balance de apertura con arreglo a las NIIF: El balance de la entidad (publicado o no) en fecha de transición a las NIIF.

PCGA anteriores: Las bases de contabilización que la entidad que adopte por primera vez las NIIF, utilizaba inmediatamente antes de aplicar las NIIF.

Fecha de presentación: El final del último ejercicio cubierto por los estados financieros o por un informe financiero intermedio.

BIBLIOGRAFÍA

- ✦ Código de Trabajo

- ✦ Información Financiera IFRS (NIIF); Ecoe ediciones

- ✦ Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados

- ✦ Ley de Régimen Tributario Interno (www.sri.gov.ec)

- ✦ Revista Gestión; pag.25; Octubre 2008

- ✦ Revista Gestión; pag.24; Octubre 2008

- ✦ Normas Internacionales de Información Financiera; NIC 2:
Inventarios

- ✦ Normas Internacionales de Información Financiera; NIC 11:
Contratos de Construcción.

- ✦ Normas Internacionales de Información Financiera; NIC 12:
Impuestos a la ganancia.

- ✦ Normas Internacionales de Información Financiera; NIC 16:
Propiedad, planta y equipo.

- ✦ Normas Internacionales de Información Financiera; NIC 19:
Beneficios a los empleados.

- ✦ Normas Internacionales de Información Financiera; NIC 36:
Deterioro de Activos.

- ⊕ Normas Internacionales de Información Financiera; NIIF 1: Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera.
- ⊕ VASQUEZ R. VICTOR HUGO; Organización Aplicada; pag.109; 2001
- ⊕ VASQUEZ R. VICTOR HUGO; Organización Aplicada; pag.159; 2001
- ⊕ <http://lta.reuters.com/article/businessNews/idLTASIE49835K20081009>
- ⊕ <http://www.casas-ecuador.co/28.html> Constructora Baluarte
- ⊕ <http://www.nireblog.com/>
- ⊕ <http://www.tributación.com>
- ⊕ <http://www.presidencia.gov.ec>
- ⊕ <http://www.miduvi.gov.ec>
- ⊕ <http://www.monografias.com>
- ⊕ <http://www.monografias.com/trabajos52/procesos-nic.niif/procesos-nic-niif2.shtml>
- ⊕ <http://www.GRIDCONCONSULTORES.com>