



ESCUELA SUPERIOR POLITECNICA DEL LITORAL

FACULTAD DE CIENCIAS NATURALES Y MATEMÁTICAS

INGENIERIA EN AUDITORÍA Y CONTADURÍA PÚBLICA AUTORIZADA

**“Procedimientos Contables y Tributarios para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera y Mecanismos de Control en Compañías Constructoras e Inmobiliarias de la ciudad de Guayaquil para el período 2012.”**

**PROYECTO DE GRADUACIÓN**

Previa obtención del Título de:

**INGENIERO EN AUDITORÍA Y CONTADURÍA PÚBLICA  
AUTORIZADA**

Presentado por:

LISSETTE GABRIELA ALVAREZ GUZMAN  
KERLY DENISSE CASTRO MORALES  
ANNY JOHANA TOALA QUIMIS

GUAYAQUIL - ECUADOR

2013

## TRIBUNAL DE GRADUACIÓN

---

Mat. Jorge Medina  
**Presidente del Tribunal**

---

C.P.A. Azucena Torres Negrete  
**Directora del Proyecto**

---

Ec. Catherine Vásquez Castro  
**Vocal del Tribunal**

## DECLARACIÓN EXPRESA

“La responsabilidad del contenido de éste Proyecto de Graduación, nos corresponde exclusivamente, y el patrimonio intelectual del mismo a la ESCUELA SUPERIOR POLITECNICA DEL LITORAL”

(Reglamento de Graduación de la ESPOL)

---

Lisette Álvarez Guzmán

---

Kerly Castro Morales

---

Anny Toala Quimis

## AGRADECIMIENTO

Mi agradecimiento infinito a Dios por todas las bendiciones que me ha brindado y por permitirme alcanzar ésta nueva meta en mi vida.

Un agradecimiento especial a mis padres por brindarme su apoyo incondicional en cada momento y por enseñarme que debo esforzarme para alcanzar todas mis metas.

Agradezco a mi hermano, a mi novio y a todos mis familiares por ser parte fundamental en el proceso de desarrollo de este trabajo.

A los profesores de la ESPOL por las enseñanzas impartidas en las aulas; a nuestra tutora Azucena Torres Negrete por ser una guía importante para el avance del presente proyecto de grado.

Además agradezco a mis amigas Anny y Kerly, por la paciencia y el tiempo que le han dedicado al proyecto; asimismo a mis amigos y compañeros por cada instante compartido durante mi vida universitaria.

LISSETTE ÁLVAREZ GUZMÁN.

## **AGRADECIMIENTO**

Agradezco primeramente a Dios por la bendición de cumplir una de mis metas; un sueño que se consigue y un objetivo cumplido. También a mis padres por su incondicional apoyo, amor y esfuerzo; gracias a ellos que me guiaron y educaron dejándome aquel legado más valioso que cualquier padre puede dejar a sus hijos... la educación.

A mis profesores por haber compartido sus experiencias y conocimientos aquellos que harán que siempre lleve en mi corazón el recuerdo de ESPOL.

Y como olvidar a quienes me dieron la dirección a seguir durante este trayecto; a quienes con su paciencia y cariño me guiaron manteniéndome firme en mis objetivos brindándome su ayuda.

KERLY CASTRO MORALES.

**AGRADECIMIENTO**

*“La gratitud, es una diafanidad inagotable que solo se proyecta”.*

Doy gracias al TODOPODEROSO por ser el motor de mi vida, quien me ha dado fuerza y fe, para cumplir mis metas y sueños.

A mis padres que supieron brindarme su apoyo incondicional en cada momento, dejándome una gran herencia que nadie me la arrebatara la educación.

A la ESPOL, porque fueron en sus aulas donde pase parte de mi juventud, donde investigando adquirí nuevos conocimientos y la verdadera disciplina que forma mi personalidad.

Para todos y cada uno de los catedráticos que con tesón y comprensión, fomentaron el sentido de la responsabilidad. Mi gratitud por su acertada y valiosa orientación técnica y práctica en el desarrollo de este trabajo.

Mi agradecimiento para cada una de las personas que de una u otra forma me brindan su apoyo para ver cristalizada mis metas.

ANNY TOALA QUIMIS.

## DEDICATORIA

Dedico este trabajo a Dios, por ser quien me da las fuerzas para seguir adelante cada día; a mis padres, a mi hermano, a mi novio, a mis familiares y a mis amigos; les dedico este trabajo a todos ellos por ser las personas que siempre están presente en mi vida y me brindan su amor, apoyo, compañía, tiempo y paciencia en cada momento, y por ayudarme a culminar con éxito esta etapa de mi vida.

LISSETTE ÁLVAREZ GUZMÁN.

**DEDICATORIA**

Dedico este trabajo a mis padres quienes han sido mi mayor apoyo mi guía, ellos que son mi ejemplo e inspiración ya que Dios me bendijo con unos padres maravillosos, a quienes de todo corazón les dedico mi trabajo, mi esfuerzo, mi talento, porque gracias a ellos hoy soy profesional.

KERLY CASTRO MORALES.



## DEDICATORIA

Al culminar con esfuerzo y dedicación esta etapa de estudio, desde el más sublime de mis sentimientos dedicado este PROYECTO DE GRADUACIÓN a Dios que me ilumina día a día, a mis queridos padres y hermanos que son el motivo para mirar el futuro porque fueron ellos que con palabras de aliento y su apoyo incondicional, que permitieron convertirme en una profesional.

ANNY TOALA QUIMIS.

## ÍNDICE GENERAL

### CONTENIDO

<i>TRIBUNAL DE GRADUACIÓN .....</i>	<i>ii</i>
<i>DECLARACIÓN EXPRESA .....</i>	<i>iii</i>
<i>AGRADECIMIENTO.....</i>	<i>iv</i>
<i>AGRADECIMIENTO.....</i>	<i>v</i>
<i>AGRADECIMIENTO.....</i>	<i>vi</i>
<i>DEDICATORIA.....</i>	<i>vii</i>
<i>DEDICATORIA.....</i>	<i>viii</i>
<i>DEDICATORIA.....</i>	<i>ix</i>
<i>ÍNDICE GENERAL .....</i>	<i>x</i>
<i>ÍNDICE DE GRÁFICOS.....</i>	<i>xiv</i>
<i>ÍNDICE DE ILUSTRACIONES.....</i>	<i>xv</i>
<i>ÍNDICE DE TABLAS.....</i>	<i>xvii</i>
<i>RESUMEN DEL TRABAJO.....</i>	<i>xix</i>
<b>CAPITULO Nº 1 .....</b>	<b>1</b>
<b>ASPECTOS GENERALES.....</b>	<b>1</b>
<b>1.1 OBJETO .....</b>	<b>1</b>
<b>1.2 ANTECEDENTES .....</b>	<b>1</b>
<b>1.3 JUSTIFICACIÓN.....</b>	<b>3</b>
<b>1.4 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....</b>	<b>3</b>
<b>1.5 OBJETIVOS DEL PROYECTO.....</b>	<b>4</b>
1.5.1 OBJETIVO GENERAL .....	4
1.5.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS .....	5
<b>1.6 MARCO TEORICO.....</b>	<b>5</b>
1.6.1 CONTABILIDAD DE COSTOS.....	5
1.6.2 CONTABILIDAD DE CONSTRUCCIONES .....	6
1.6.3 ASPECTOS TRIBUTARIOS.....	6
<b>1.7 MARCO INSTITUCIONAL.....</b>	<b>7</b>
<b>CAPITULO Nº 2 .....</b>	<b>10</b>
<b>DEFINICIÓN, CARACTERÍSTICAS Y CONOCIMIENTO DEL SECTOR CONSTRUCTOR.....</b>	<b>10</b>
<b>2.1 DEFINICIÓN DE COMPAÑÍAS CONSTRUCTORAS .....</b>	<b>10</b>
<b>2.2 RECURSOS NECESARIOS EN LA CONSTRUCCIÓN.....</b>	<b>11</b>

<b>2.3 ACTIVIDADES A DESARROLLAR EN UN PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN</b>	<b>12</b>
<b>2.4 SEGMENTACIÓN DEL SECTOR</b>	<b>14</b>
<b>2.5 ÁREAS DEL SECTOR</b>	<b>16</b>
<b>2.6 DEMANDA EN EL SECTOR CONSTRUCTOR</b>	<b>23</b>
<b>2.7 OFERTA EN EL SECTOR CONSTRUCTOR</b>	<b>24</b>
2.7.1 ESTRUCTURA DE COSTOS	25
2.7.2 ESTRUCTURAS SOCIETARIAS	27
<b>2.8 RAZONES FINANCIERAS</b>	<b>28</b>
<b>CAPITULO N° 3</b>	<b>30</b>
<b>NORMATIVA CONTABLE Y TRIBUTARIA APLICABLE AL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN</b>	<b>30</b>
<b>3.1 NORMAS TRIBUTARIAS GENERALES</b>	<b>30</b>
3.1.1 OBJETO DEL IMPUESTO	30
3.1.2 TARIFA DEL IMPUESTO	31
3.1.3 DECLARACIÓN DEL IMPUESTO	31
3.1.4 BASE IMPONIBLE	35
3.1.5 TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES	38
<b>3.2 NORMAS TRIBUTARIAS ESPECÍFICAS PARA EL SECTOR</b>	<b>39</b>
3.2.1 OBLIGACIÓN DE LLEVAR CONTABILIDAD	39
3.2.2 RETENCIÓN EN LA FUENTE	41
<b>3.3 NORMA REFERENTE A LA UNIDAD DE ANÁLISIS FINANCIERO</b>	<b>43</b>
3.3.1 RÉGIMEN DE INTERNACIÓN TEMPORAL CON REEXPORTACIÓN EN EL MISMO ESTADO	46
<b>3.4 NORMAS RELATIVAS A IMPUESTOS DE LOS PREDIOS URBANOS</b>	<b>48</b>
<b>3.5 NORMAS RELATIVAS A IMPUESTOS A LOS PREDIOS RÚSTICOS</b>	<b>52</b>
<b>3.6 NORMAS RELATIVAS AL IMPUESTO DE ALCABALAS, REGISTRO Y ADICIONALES</b>	<b>53</b>
3.6.1 LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL	53
<b>3.7 NORMAS EN MATERIA CONTABLE</b>	<b>56</b>
3.7.1 IMPLEMENTACION DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA	56
3.7.2 NIC 1: PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS	57
3.7.3 NIC 11: CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN	61
<b>CAPITULO N° 4</b>	<b>76</b>

<b>PROCEDIMIENTOS CONTABLES Y TRIBUTARIOS PARA LAS COMPAÑÍAS CONSTRUCTORAS.....</b>	<b>76</b>
<b>4.1 INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>76</b>
<b>4.2 PROCESO CONTABLE Y TRIBUTARIO PARA LAS CONSTRUCTORAS.....</b>	<b>76</b>
4.2.1 PREPARACIÓN DE LOS PRESUPUESTOS DE LAS OBRAS.....	80
4.2.2 ELABORACIÓN Y LEGALIZACIÓN DEL CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN.....	85
4.2.3 REGISTRO DE COSTOS ESPECIFICOS, ATRIBUIBLES Y OTROS COSTOS.....	88
<b>4.2.7 OBLIGACIONES TRIBUTARIAS .....</b>	<b>126</b>
<b>CAPITULO N° 5 .....</b>	<b>167</b>
<b>GESTIÓN Y CONTROL DEL SERVICIO DE RENTAS INTERNAS EN EL SECTOR CONSTRUCTOR.....</b>	<b>167</b>
<b>5.1 RECAUDACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA .....</b>	<b>167</b>
5.1.1 CONTRIBUYENTES INSCRITOS.....	168
5.1.2 CONTRIBUYENTES EN ESTADO ACTIVO.....	169
<b>5.2 CATEGORIAS DE LOS CONTRIBUYENTES DEL SECTOR CONSTRUCTOR .....</b>	<b>171</b>
5.2.1 CONTRIBUYENTES DE LOS PRINCIPALES CANTONES DE LA PROVINCIA DEL GUAYAS .....	175
<b>5.3 DETECTAR LOS PRINCIPALES PROBLEMAS EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN .....</b>	<b>176</b>
5.3.1 ACCESO Y DISPONIBILIDAD DE LA INFORMACIÓN .....	176
5.3.2 IDENTIFICAR PROBLEMAS DE INFORMACIÓN A NIVEL DE CONTRIBUYENTES.....	178
<b>5.4 RECONOCER LOS PROBLEMAS EN LA DETERMINACIÓN DE LOS INGRESOS, COSTOS Y GASTOS.....</b>	<b>181</b>
5.4.1 DETERMINACIÓN DE INGRESOS .....	181
5.4.2 DETERMINACIÓN DE COSTOS Y GASTOS .....	183
5.4.3. OBSERVACIONES EN ACTIVOS Y PASIVOS.....	186
<b>5.5 INVESTIGAR POSIBLES ESCENARIOS DE EVASIÓN .....</b>	<b>187</b>
5.5.1 RECAUDACIÓN.....	187
5.5.2 DECLARACIÓN.....	188
5.5.3 INSCRIPCIÓN .....	188
<b>5.6 FISCALIZACIÓN DEL MODELO DE GESTIÓN DE RIESGO APLICADO AL SECTOR.....</b>	<b>188</b>
<b>CAPITULO N° 6 .....</b>	<b>197</b>

<b>CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....</b>	<b>197</b>
<b>6.1 CONCLUSIONES.....</b>	<b>197</b>
<b>6.2 RECOMENDACIONES.....</b>	<b>208</b>
<b>ANEXOS.....</b>	<b>211</b>
<b>ANEXO #1.....</b>	<b>212</b>
<b>ANEXO #2.....</b>	<b>213</b>
<b>ANEXO #3.....</b>	<b>214</b>
<b>REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....</b>	<b>224</b>
<b>ARTÍCULOS Y PUBLICACIONES.....</b>	<b>224</b>
<b>LEGISLACIÓN.....</b>	<b>224</b>
<b>PÁGINAS WEB.....</b>	<b>225</b>

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

<b>GRÁFICO 1:</b> VAB POR INDUSTRIAS	17
<b>GRÁFICO 2:</b> CONTRIBUCIÓN AL PIB	18
<b>GRÁFICO 3:</b> VARIACIÓN DEL VOLUMEN DE CONSTRUCCIÓN	19
<b>GRÁFICO 4:</b> PORCENTAJE DE EMPRESAS SEGÚN SITUACIÓN DEL NEGOCIO	19
<b>GRÁFICO 5:</b> TENDENCIAS DE VIVIENDAS EN GUAYAS	21
<b>GRÁFICO 6:</b> BALANCE INICIAL 2012	79
<b>GRÁFICO 7:</b> VARIACIÓN DE LA DEMANDA LABORAL	89
<b>GRÁFICO 8:</b> PROMEDIO VARIACIÓN ANUAL PRECIOS DE ACABADOS CONSTRUCCIÓN	95
<b>GRÁFICO 9:</b> VARIACIÓN DEL PRECIO DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN	96
<b>GRÁFICO 10:</b> ORDEN DE REQUISICIÓN DE MATERIALES	98
<b>GRÁFICO 11:</b> CONTRIBUYENTES EN ESTADO ACTIVO DE LA REGIONAL LITORAL SUR	170

## ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

<b>ILUSTRACIÓN 1:</b> SEGMENTACIÓN DEL SECTOR	15
<b>ILUSTRACIÓN 2:</b> LOS CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN	63
<b>ILUSTRACIÓN 3:</b> INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS	64
<b>ILUSTRACIÓN 4:</b> COSTOS DEL CONTRATO	68
<b>ILUSTRACIÓN 5:</b> PROCESO CONTABLE Y TRIBUTARIO	77
<b>ILUSTRACIÓN 6:</b> GASTOS ADMINISTRATIVOS GENERALES	109
<b>ILUSTRACIÓN 7:</b> FORMATO DE FACTURA	129
<b>ILUSTRACIÓN 8:</b> FORMATO DE LIQUIDACIÓN DE COMPRA DE BIENES Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS	130
<b>ILUSTRACIÓN 9:</b> COMPROBANTE DE RETENCIÓN	131
<b>ILUSTRACIÓN 10:</b> ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL 2012 COMPAÑÍA ALK	134
<b>ILUSTRACIÓN 11:</b> CÁLCULO DE HONORARIOS PROFESIONALES	138
<b>ILUSTRACIÓN 12:</b> CÁLCULO DE LOS SEGUROS	139
<b>ILUSTRACIÓN 13:</b> CÁLCULO DEL LÍMITE DEL GASTO DE VIAJE	142
<b>ILUSTRACIÓN 14:</b> CÁLCULO DEL LÍMITE DEL GASTO DE GESTIÓN	143
<b>ILUSTRACIÓN 15:</b> CÁLCULO DEL MONTO DE LA DEUDA	144
<b>ILUSTRACIÓN 16:</b> CÁLCULO DE LA PROVISIÓN CRÉDITO CUENTAS INCOBRABLES	145
<b>ILUSTRACIÓN 17:</b> CÁLCULOS PARA CONCILIACIÓN TRIBUTARIA	147
<b>ILUSTRACIÓN 18:</b> PRIMERA PARTE DEL FORMULARIO 101 IMPUESTO A LA RENTA	152

<b>ILUSTRACIÓN 19:</b> SEGUNDA PARTE DEL FORMULARIO 101 IMPUESTO A LA RENTA	153
<b>ILUSTRACIÓN 20:</b> TERCERA PARTE DEL FORMULARIO 101 IMPUESTO A LA RENTA	154
<b>ILUSTRACIÓN 21:</b> FORMULARIO 103 RETENCIONES EN LA FTE. IMPUESTO A LA RENTA	155
<b>ILUSTRACIÓN 22:</b> CÁLCULO DE LIQUIDACIÓN DE IVA	161
<b>ILUSTRACIÓN 23:</b> FORMULARIO 104 IVA	164
<b>ILUSTRACIÓN 24:</b> ANEXO TRANSACCIONAL	166



## ÍNDICE DE TABLAS

TABLA 1: ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN	12
TABLA 2: VARIACIÓN VIVIENDAS 2010-2011	18
TABLA 3: RESULTADOS ENCUESTA DE EDIFICACIONES	20
TABLA 4: TENDENCIA DE VIVIENDA 2010	20
TABLA 5: EDIFICACIONES REALIZADAS EN EL 2012 – GUAYAS (SUPERFICIE EN M2)	21
TABLA 6: EDIFICACIONES REALIZADAS EN EL 2012 – GUAYAS	22
TABLA 7: DESGLOSE DE COSTOS DE URB. POPULAR	26
TABLA 8: DESGLOSE DE COSTOS DE VIVIENDA POPULAR	26
TABLA 9: DESGLOSE DE COSTOS DE VIVIENDA TIPO MEDIO-ALTO	27
TABLA 10: ÍNDICES DE LOS CONTRIBUYENTES DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN	29
TABLA 11: TARIFA DEL IMPUESTO A LA RENTA	31
TABLA 12: PLAZOS PARA LA DECLARACIÓN Y PAGO DEL IR (SOCIEDADES)	32
TABLA 13: PLAZOS PARA DECLARAR Y PAGAR	34
TABLA 14: DECLARACIÓN DEL IMPUESTO	36
TABLA 15: OBLIGACIÓN DE LLEVAR CONTABILIDAD	40
TABLA 16: DESCRIPCIÓN DE LOS PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN DE LA COMPañÍA	78
TABLA 17: PRESUPUESTO DE LA OBRA “LA ECUATORIANA”	81
TABLA 18: PRESUPUESTO DE LA OBRA “RYCON”	82
TABLA 19: PRESUPUESTO DE LA OBRA “LA FLORESTA”	83
TABLA 20: PAGO POR LEGALIZACIÓN	86
TABLA 21: PAGO POR PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN	87
TABLA 22: PAGO DE PERMISOS MUNICIPALES	87
TABLA 23: ROLES DE PAGOS DE OBREROS – OBRA “PARQUE LA FLORESTA”	92
TABLA 24: PAGO DE LA NÓMINA – OBRA “PARQUE LA FLORESTA”	93
TABLA 25: PAGO DE HONORARIOS	93
TABLA 26: PAGO DE NÓMINA Y OTROS SERVICIOS	94
TABLA 27: REGISTRO COMPRA DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN	99
TABLA 28: CONSUMO DE MATERIALES	99
TABLA 29: REGISTRO DE COMPRA DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN	100
TABLA 30: CONSUMO DE MATERIALES	100
TABLA 31: REGISTRO DE COMPRA DE MAQUINARIAS DE CONSTRUCCIÓN	102
TABLA 32: DEPRECIACIÓN DE MAQUINARIAS DE CONSTRUCCIÓN	103
TABLA 33: ALQUILER DE MAQUINARIAS DE CONSTRUCCIÓN	103
TABLA 34: REGISTRO DE SEGUROS PRE-PAGADOS	104
TABLA 35: REGISTRO DE LA AMORTIZACIÓN SE SEGUROS PRE-PAGADO	105
TABLA 36: HONORARIOS PROFESIONALES	105
TABLA 37: HONORARIOS PROFESIONALES	106
TABLA 38: PAGO DE HONORARIOS Y ASISTENCIA TÉCNICA	107
TABLA 39: PAGO DE SERVICIOS BÁSICOS	107
TABLA 40: ROLES DE PAGOS - ADMINISTRATIVOS	111
TABLA 41: REGISTRO DE NÓMINA DE EMPLEADOS ADMINISTRATIVOS	111
TABLA 42: COMPRA EQUIPO DE COMPUTACIÓN PARA USO DE LA EMPRESA	112
TABLA 43: DEPRECIACIÓN DE PLANTA Y EQUIPOS NO USADOS EN LAS OBRAS	112
TABLA 44: ASIENTO DE AJUSTE DE LOS COSTOS DE LA OBRA “RYCON”	114
TABLA 45: ASIENTO DE AJUSTE DE LOS COSTOS DE LA OBRA “LA ECUATORIANA”	115

TABLA 46: ASIENTO DE AJUSTE DE LOS COSTOS DE LA OBRA "PARQUE LA FLORESTA"	116
TABLA 47: REGISTRO DE LOS INGRESOS	120
TABLA 48: PAGO MES DE MAYO DE LA OBRA "RYCON"	121
TABLA 49: PAGO MES DE JULIO DE LA OBRA "RYCON"	121
TABLA 50: INGRESOS DE LA OBRA "RYCON"	122
TABLA 51: PAGO MENSUAL DE LA OBRA "LA ECUATORIANA"	122
TABLA 52: INGRESO DE LA OBRA "LA ECUATORIANA"	123
TABLA 53: REGISTRO DE ANTICIPO DE LA OBRA	124
<b>TABLA 54:</b> REGISTRO DE INGRESO OBRA "PARQUE LA FLORESTA"	125
TABLA 55: REGISTRO DEL CONSUMO DEL ANTICIPO DE LA OBRA	125
TABLA 56: MODELO DE LIBRO DIARIO	126
TABLA 57: MODELO DE PLANILLA DE INGRESOS Y PLANILLA DE GASTOS	127
TABLA 58: COMPROBANTES DE VENTA UTILIZADOS EN LAS COMPAÑÍAS CONSTRUCTORAS	128
TABLA 59: CLASIFICACIÓN DE INGRESOS GRAVADOS Y EXENTOS	136
TABLA 60: INGRESOS GRAVADOS Y EXENTOS	136
TABLA 61: SUELDOS, SALARIOS Y BONIFICACIONES	137
TABLA 62: DEPRECIACIÓN CONTABLE	140
TABLA 63: DEPRECIACIÓN TRIBUTARIA	140
TABLA 64: VARIACIÓN EN LA DEPRECIACIÓN	141
TABLA 65: GASTOS DEDUCIBLES Y NO DEDUCIBLES	146
TABLA 66: CONCILIACIÓN TRIBUTARIA 2012 DE LA COMPAÑÍA ALK S.A.	148
TABLA 67: PLAZOS PARA LA DECLARACIÓN Y PAGO DEL IMPUESTO A LA RENTA (SOCIEDADES)	150
TABLA 68: PAGO DE RETENCIONES EN LA FUENTE DEL IMPUESTO A LA RENTA	156
TABLA 69: PLAZOS PARA LA DECLARACIÓN Y PAGO DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO) IVA	159
TABLA 70: CÁLCULO DEL CRÉDITO TRIBUTARIO	160
TABLA 71: LIQUIDACIÓN DEL IVA MENSUAL	162
TABLA 72: RECAUDACIÓN DE IR	168
TABLA 73: RECAUDACIÓN DE IR-REGIONAL LITORAL SUR	169
TABLA 74: CONTRIBUYENTES EN ESTADO ACTIVO	170
<b>TABLA 75:</b> RESUMEN DE LAS PRINCIPALES CIUDADES DEL GUAYAS	175
TABLA 76: UNIDADES ADMINISTRATIVAS	176

## RESUMEN DEL TRABAJO

En el primer capítulo, se trata de identificar los objetivos del proyecto y efectuar el planteamiento del problema que se presenta en las compañías constructoras tanto en la parte contable como tributaria, además de dar a conocer el marco teórico e institucional en que se basa el desarrollo del trabajo. Por otra parte, en el segundo capítulo se desarrollan aspectos del negocio de la construcción, su entorno y las características, así como la oferta y demanda que existe dentro de dicho sector.

Para el tercer capítulo se tiene el detalle de las diferentes leyes, normas y reglamentos que sirven de sustento para el desarrollo de los procedimientos contables y tributarios. Así pues, el cuarto capítulo contiene paso a paso el desarrollo de los procedimientos contables y tributarios, los mismos que se basan en el registro adecuado de las transacciones, con el fin de poder elaborar de forma correcta lo que respecta a las obligaciones tributarias que deben cumplir las empresas constructoras.

El desarrollo del quinto capítulo se centra en la gestión que realiza el Servicio de Rentas Internas como uno de los principales entes de control, en cuanto a la parte tributaria que deben cumplir las compañías de construcción. Por último, en el sexto capítulo se dan a conocer las conclusiones y recomendaciones del trabajo realizado.

## INTRODUCCIÓN

El evidente crecimiento del sector constructor en los últimos años, es la base que impulsa el desarrollo del presente proyecto, ya que se vuelve necesario el levantamiento de procedimientos que muestren los pasos a seguir dentro del nuevo marco contable que se formó tras la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera en nuestro país.

Además, tomando en consideración que en la balanza económica, el ámbito de la construcción tiene un porcentaje superior de aportación y resaltando una evidente falta de control, lo cual conlleva a que sea un sector de alto riesgo con fuentes de financiamiento costosas que se dan a plazos extendidos.

Por ello, se hace necesario conocer un poco más acerca de la gestión que realizan los organismos de control existentes, para rescatar el vínculo jurídico entre el Estado y las compañías a través del cumplimiento de las obligaciones contables y tributarias.

## **CAPITULO N° 1**

### **ASPECTOS GENERALES**

#### **1.1 OBJETO**

Se pretende determinar los posibles procedimientos contables y tributarios que las compañías constructoras realizan durante las distintas actividades que desarrollan, y de esa manera orientar a las mismas a que desempeñen de forma correcta los procesos tanto contables como tributarios que se deben llevar a cabo; a la vez que les permita cumplir con su obligación de mantener una información fiel y oportuna, rigiéndose a los lineamientos que establecen las distintas organizaciones de control vigentes.

#### **1.2 ANTECEDENTES**

En el Ecuador, el sector de la construcción ha presentado un desarrollo sostenido durante los últimos años, esto se puede atribuir a que a partir de la adopción del nuevo sistema monetario, la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera, se logró una mayor estabilización para la economía, fomentando la inversión en este mercado y otros relacionados.

Uno de los determinantes del comportamiento creciente del sector de la construcción ha sido el incremento de la población, dado que ahí se origina la necesidad de vivienda. Según reportes del Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos, en el 2010, la población del Ecuador estuvo compuesta por 14'306.876 habitantes, es decir, un 14.60% más que lo reportado en el Censo de 2001 (año en que la población llegó a los 12'481.925 habitantes), evidenciando una tasa de crecimiento anual de 1.52%, creando un déficit de viviendas en el país.

En lo que respecta a la ciudad de Guayaquil los resultados que muestra el Censo de Población y Vivienda del 2010 con respecto al del 2001, en los tipos de viviendas, es un pequeño incremento en habitar departamentos, mostrando preferencia por este tipo de vivienda, permitiendo al sector de la construcción desarrollar nuevos proyectos departamentales. Donde las casas y las villas siguen prevaleciendo en el gusto de los habitantes.

Otro aspecto relevante que evidencia el crecimiento del sector, se atribuye a la confianza que los inversionistas extranjeros han puesto en los proyectos inmobiliarios que están en marcha en país. El volumen de construcción en el mes de noviembre 2012 aumentó en 2.9% con respecto al mes anterior. Los empresarios de este sector esperan que esta variable se incremente en 1.7% en el mes de diciembre de 2012.

### **1.3 JUSTIFICACIÓN**

El estudio de los procedimientos contables y tributarios actuales del sector constructor surge de la necesidad de identificar posibles herramientas de control y fiscalización que respondan a las prácticas que se observan en realidad y que corresponden a modalidades de evasión o elusión cada vez más elaboradas, que involucran varias etapas del ciclo de la construcción y no son detectadas fácilmente con los procedimientos tradicionales restringidos a la elaboración de los libros y registros contables.

Por ello, se ha planteado el desarrollo un proceso que ayude a identificar los posibles problemas que se encuentran en el ámbito de la construcción, para llevar a cabo el manejo del riesgo que enfrenta el sector en cuanto al cumplimiento de normas contables y tributarias. Este sector es muy dinámico por lo que es preciso destacar los puntos rescatables de la investigación los cuales ayudan a las empresas constructoras en forma de una guía al momento de llevar sus registros tanto contables como tributarios.

### **1.4 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

El sector de la construcción en nuestro país tiene una incidencia económica muy significativa, pero se caracteriza por presentar rendimientos altos y riesgos considerados, altas barreras de entrada asociadas con economías de escala, requisitos de capital, tecnología, facilidad de acceso a la materia

prima, niveles de experiencia y política gubernamental; y, barreras de salida asociadas con costos.

Uno de los principales problemas que aquejan al sector de la construcción es la gran cantidad de gestiones, impuestos, y otras actividades administrativas. Este aspecto muchas veces frena el crecimiento del sector inclusive el desarrollo de proyectos pequeños en la construcción.

En general, el sector de la construcción es desorganizado y disperso, con fuentes de financiamiento a largo plazo costosas y falta de homologación de criterios de calificación de crédito para el sector, lo que crea una imagen de sector especulativo o de riesgo.

## **1.5 OBJETIVOS DEL PROYECTO**

### **1.5.1 OBJETIVO GENERAL**

Conocer, desarrollar y analizar un estudio sectorial de las compañías constructoras de la Provincia del Guayas estableciendo Mecanismos de Control y Fiscalización aplicando Procedimientos Contables y Tributarios ajustados por las Normas Internacionales de Información Financiera que se relacionen con el Sector de la Construcción.



### **1.5.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

- Identificar actores y características del Sector de la Construcción.
- Conocer el Marco Regulatorio e Institucional del Sector de la Construcción.
- Analizar el comportamiento Tributario y los resultados de las gestiones realizadas por el Servicio de Rentas Internas en el ámbito de la Construcción.
- Dar a conocer los procedimientos contables que se desarrollan en las compañías constructoras.
- Presentar el modelo de gestión de Riesgos aplicado al Sector de la Construcción.

## **1.6 MARCO TEORICO**

### **1.6.1 CONTABILIDAD DE COSTOS**

La construcción es una actividad de transformación obtenida mediante la combinación de materiales, mano de obra, y maquinaria, donde justamente por el cambio y la transformación, desde el punto de vista contable – financiero las actividades de la construcción se someten a las técnicas de la “Contabilidad de Costos” que permiten obtener el valor del costo de la obra construida según sea el caso.

Las posibilidades de acierto en la contabilización de las transacciones relacionadas con las actividades de la construcción, pueden lograrse con un dominio fundamental de las modalidades de contratación, el tipo de proyecto, la identificación de obras iniciadas y no terminadas dentro de un ejercicio, y obras iniciadas y si concluidas en el ejercicio.

### **1.6.2 CONTABILIDAD DE CONSTRUCCIONES**

Es la técnica de llevar los registros contables de las compañías constructoras las cuales fabrican edificios e infraestructuras y también se dedican a las labores de rehabilitación y restauración.

La NIC 11 tiene el objetivo de señalar el tratamiento contable de los ingresos y costos asociado con los contratos de construcción dentro del periodo que se ejecuta la obra.

### **1.6.3 ASPECTOS TRIBUTARIOS**

Existen ciertas normativas tributarias que se deben llevar a cabo en las compañías constructoras de acuerdo con lo que establecen el Servicio de Rentas Internas.

Donde las obligaciones tributarias se entienden como un vínculo jurídico entre el estado y las compañías por medio de la cual se aporta a la

sociedad a través del pago de los impuestos y el cumplimiento en general de las obligaciones que en el ámbito impositivo existente en nuestro país.

Cuando estas compañías se convierten en agentes de percepción de los diferentes impuestos esto lleva a tener mayor responsabilidad, con la finalidad de evitar incumplimientos y el pago de multas.

## **1.7 MARCO INSTITUCIONAL**

En la ciudad de Guayaquil, el sector constructor se encuentra regulado por una serie de instituciones, entre las que se destacan:

**Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil:** A la Municipalidad le corresponde, cumpliendo con los fines que le son esenciales, satisfacer las necesidades colectivas del vecindario, especialmente las derivadas de la convivencia urbana cuya atención no compete a otros organismos gubernativos; sin embargo coadyuvará con apego a la Ley, a la realización de los fines del Estado. Además, normar a través de Ordenanzas, dictar Acuerdos y Resoluciones, determinar la política a seguir y fijar las metas en cada una de las ramas propias de la Administración Municipal.

En el caso del Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, se encuentra conformada por el alcalde de la ciudad de Guayaquil y por 15 Concejales

municipales, por otra parte existen las diferentes Direcciones Municipales divididas en os distintos niveles como son el de apoyo, asesor y operativo.

**Registro de la Propiedad de Guayaquil:** En el Registro se inscriben todos los documentos que tienen que ver con la adquisición de bienes inmuebles: hipotecas, servidumbres y resoluciones judiciales o administrativas que les pueden afectar. Acceden al Registro documentos públicos notariales, judiciales y administrativos. La ventaja que se obtiene al inscribir en el Registro es la seguridad jurídica, pues ahí los derechos pasan bajo la tutela de los tribunales y se considera como cierto solo lo que dice el Registro.

**Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda:** Este organismo es promotor de los sistemas, facilitador de la participación de actores privados, comunitarios, regulador general y canalizador de recursos por medio de los bonos y proveedor de asistencia técnica para los municipios y grupos organizados comunitarios y privados en la planificación, gestión y evaluación de programas de desarrollo integral que contribuyan al cumplimiento de los objetivos nacionales del Gobierno.

**Ministerio de Transporte y Obras Públicas:** Es una entidad gubernamental que formula, dirige y ejecuta planes y programas de vialidad, transporte terrestre y comunicaciones a nivel nacional. Cabe señalar que la Unidad de Mantenimiento Vial elabora el Registro Nacional de Equipos y Maquinarias empleados en la construcción de obras de ingeniería civil, información que

puede ser útil para el análisis de contribuyentes del sector constructor – inmobiliario.

**Colegios profesionales:** Para ejercer libremente su profesión, todos los profesionales graduados en Ingeniería Civil o Arquitectura tienen la obligación de inscribirse en su respectivo Colegio.

**Cámara de la Construcción de Guayaquil:** Esta institución, tiene por objeto la regulación, desarrollo y protección de las actividades propias de los constructores. Específicamente debe velar y defender los legítimos derechos de sus asociados y proponer a su mejoramiento profesional, social y económico.

**Banco del IESS:** El BIESS es una institución que apoya equitativamente proyectos de inversión en los sectores productivos y estratégicos de la economía ecuatoriana con el fin de fomentar la generación de empleo y valor agregado.

## **CAPITULO Nº 2**

### **DEFINICIÓN, CARACTERÍSTICAS Y CONOCIMIENTO DEL SECTOR CONSTRUCTOR**

Con respecto al sector constructor existen varias definiciones que ayudan a tener un amplio conocimiento y nos sirven de referencia para el estudio que se está llevando a cabo; a continuación se presentan varias de éstas, además de las particularidades que caracterizan a este tipo de compañías y el comportamiento económico que en ellas se observa.

#### **2.1 DEFINICIÓN DE COMPAÑÍAS CONSTRUCTORAS**

Son compañías que tienen como actividad económica la creación y comercialización de obras de construcción.

En la industria de la construcción cada obra se convierte en una única línea de producción, que se inicia con la inversión en el terreno y el proyecto asociado; donde se cierra definitivamente, el día que se vende la última unidad funcional.

Del mismo modo, el éxito de un determinado producto inmobiliario, no garantizará iguales resultados para otro emprendimiento de igual característica, aún ejecutado por los mismos responsables o en un predio

similar. El resultado dependerá fuertemente de diversos factores, entre los que se pueden mencionar:

- Localización.
- Las características del mercado al que va dirigido.
- La existencia de crédito y tasas de interés atractivas.
- El contexto político y macroeconómico y la magnitud de la aversión al riesgo asociada.
- La forma en la que el público percibe las cualidades y defectos del emprendimiento.

**Referencia:** (*Fórmula en los Negocios 2013, p. 1*)

## **2.2 RECURSOS NECESARIOS EN LA CONSTRUCCIÓN**

Uno de los aspectos más importantes dentro del negocio es saber manejar correctamente los recursos con los que cuenta la compañía, estos recursos son: humanos, financieros, físicos, informativos y tecnológicos.

- **Recurso Humano:** Hasta la actualidad es uno de los más complejos de dirigir, se debe tener la capacidad y habilidad de gestionar con empleados y contratistas.
- **Recurso Financiero:** Puede provenir de diferentes fuentes como bancos e inversionistas privados.
- **Recurso Físico:** Se refieren a todos los materiales a utilizar en la vivienda, las herramientas y equipos requeridos para su instalación.

- **Recursos Informativos y Tecnológicos:** Consisten en la recolección, análisis y propagación de una amplia gama de información que se relacione con el manejo, desarrollo y comercialización de la construcción que permiten competir sabiamente dentro del mercado de la construcción.

### 2.3 ACTIVIDADES A DESARROLLAR EN UN PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN

Los proyectos de Construcción por disposiciones del Colegio de Arquitectos del Ecuador presentan el siguiente esquema de las diferentes actividades que se desarrollan en estos tipos de proyectos. A continuación, se presenta la tabla de las actividades más comunes que se realizan en el sector de la construcción. (*Reglamento Nacional De Aranceles Del Colegio De Arquitectos Del Ecuador 2005, p. 2-7*)

**Tabla 1: ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN**

ACTIVIDAD REALIZADA	DESCRIPCIÓN
<b>ESTUDIOS</b>	<p>Son formas de trabajo que se refieren a la Prestación de Servicios Profesionales tendientes a solucionar temas relacionados con la Arquitectura y el Urbanismo, en los niveles de la investigación, análisis, diagnóstico, propuestas, pre-factibilidad, factibilidad y otros. Comprende los siguientes ámbitos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Estudios territoriales.</li> <li>• Estudios Urbanísticos.</li> <li>• Estudios Arquitectónicos.</li> <li>• Estudios de Sistemas Constructivos y Materiales.</li> <li>• Otros inherentes a su formación académica.</li> </ul>



<p style="text-align: center;"><b>DISEÑOS Y PROYECTOS</b></p>	<p>Son las propuestas gráficas y escritas, destinadas a crear los espacios adecuados, para el cumplimiento de actividades específicas del hombre o de una colectividad, en los siguientes ámbitos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Urbanismo de obra Nueva,</li> <li>▪ Arquitectura de Obra Nueva,</li> <li>▪ Urbanismo y Arquitectura de Obra Existente, Diseño Interior</li> <li>▪ Otros campos inherentes a su formación académica.</li> </ul> <p>Se divide en las siguientes fases:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Estudios Preliminares</li> <li>b)</li> <li>b) Anteproyecto</li> <li>c) Proyecto Definitivo</li> <li>d) Detalles Constructivos</li> <li>e) Memoria Técnica y Especificaciones Constructivas</li> <li>f) Presupuesto</li> </ol>
<p style="text-align: center;"><b>DIRECCIÓN ARQUITECTÓNICA</b></p>	<p>Consiste en la actividad que realiza el Arquitecto durante la construcción, coordinando con el equipo técnico y administrativo, en la interpretación correcta de los planos, cuidando que los mismos se ejecuten de acuerdo con los diseños suministrados para la construcción de la obra, estableciendo y autorizando, de ser el caso, las modificaciones que se presenten en la misma.</p> <p>Este tipo de intervención no implica el control de calidades, cantidades o precios, propios de la Fiscalización de una obra. Bajo ésta denominación tampoco son imputables al Arquitecto, tareas propias del administrador o constructor de la obra.</p>
<p style="text-align: center;"><b>CONSTRUCCIÓN</b></p>	<p>Es la ejecución o realización de un proyecto, en las distintas actividades anteriormente establecidas, pudiendo desarrollarse en los siguientes ámbitos:</p> <p><b>2.4.1.-</b>Obra Nueva (incluyendo ampliación).</p> <p><b>2.4.2.-</b>Obra Existente (ampliación, remodelación, restauración, rehabilitación y otras intervenciones similares).</p> <p>La actividad de la construcción podrá ser desarrollada por el Arquitecto bajo las siguientes modalidades:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dirección técnica</li> <li>▪ Administración de construcción</li> </ul>

<p style="text-align: center;"><b>FISCALIZACIÓN</b></p>	<p>Es el trabajo que realiza el Arquitecto de vigilancia y control al proceso de ejecución del objeto del contrato, tanto de su calidad, cantidad, tiempos y costos. En el caso de obras de construcción, el Fiscalizador tendrá bajo su responsabilidad controlar que el Constructor realice la ejecución de las obras con la debida calidad y que las inversiones económicas se ejecuten correctamente y dentro del cronograma previamente establecido.</p> <p>Se hará respetar también estrictamente los planos e instrucciones emitidas por el responsable de la Dirección Arquitectónica y Técnica de la obra.</p>
<p style="text-align: center;"><b>ACTIVIDADES PROFESIONALES DIVERSAS</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Consultas en la oficina</li> <li>▪ Avalúos</li> <li>▪ Peritajes</li> <li>▪ Levantamiento planimétrico</li> <li>▪ Exámenes e informes de planos y documentos técnicos</li> <li>▪ Asesoría y Evaluación de Proyectos</li> <li>▪ Programación</li> <li>▪ Presupuesto</li> <li>▪ Análisis de precios unitarios</li> <li>▪ Reajuste de precios</li> <li>▪ Topografía</li> </ul>

**Fuente:** Colegio de Arquitectos del Ecuador

## 2.4 SEGMENTACIÓN DEL SECTOR

El sector constructor e inmobiliario se encuentra en un mercado muy amplio donde se interrelaciona con otros sectores, estableciendo una influencia significativa. Donde cada uno de estos actores contribuye o afectan al desarrollo de los proyectos inmobiliarios, pues constituyen parte de las barreras de entrada o salida que delimitan al sector.



**Ilustración 1:** Segmentación del Sector

**Fuente:** Estudio Sectorial Año 2012 Servicio de Rentas Internas

Es importante destacar que en el mercado inmobiliario se hacen dos distinciones:

- **Mercado Formal**, consta de bienes constituidos con autorizaciones municipales y sujetos a normas de edificación estipuladas en la normativa correspondiente. Intervienen ofertantes, demandantes e intermediarios.

- **Mercado Informal**, se desarrolla en forma dispersa, sin previa obtención de permisos de construcción ni la dirección técnica de los equipos.

## 2.5 ÁREAS DEL SECTOR

En general, el sector de la construcción se divide en dos grandes áreas: construcción de infraestructura y actividad edificadora.

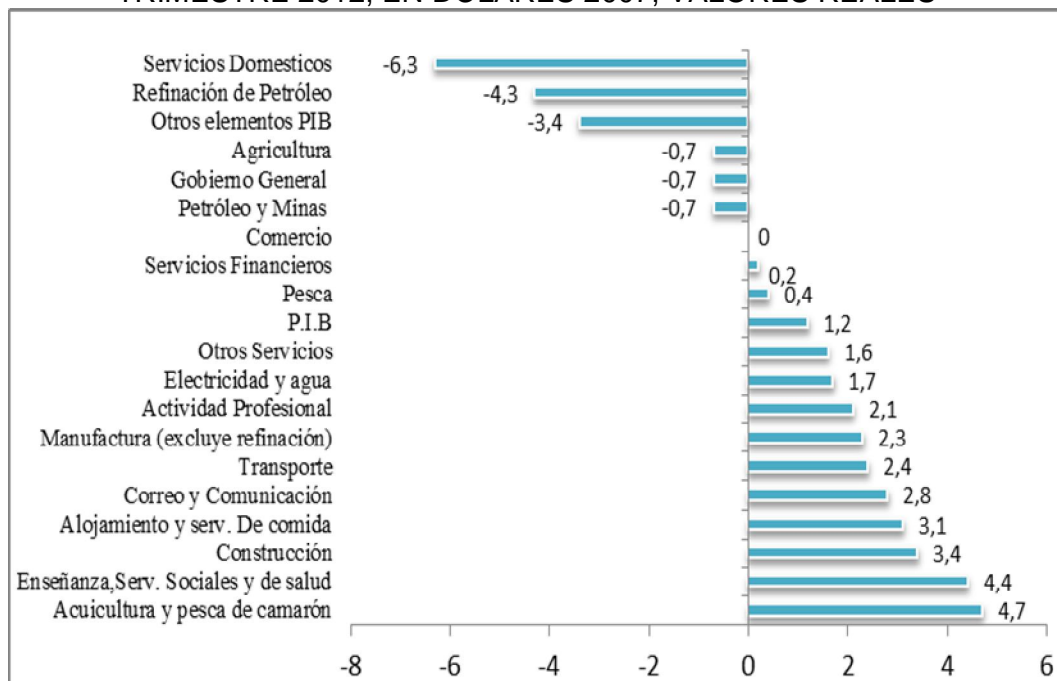
La **construcción de infraestructura** comprende: gestión pública (vialidad, proyectos especiales, aeropuertos, represas, saneamiento ambiental, evacuación de áreas servidas, centrales hidroeléctricas, etc.) y actividades mixtas efectuadas por el sector público y el sector privado (acondicionamiento general del territorio: apertura de nuevos territorios, proyectos hospitalarios y vivienda popular). Esta actividad está directamente relacionada con los gastos de inversión en obra pública llevada a cabo por el Estado.

En cuanto a la **actividad edificadora**, ésta se desarrolla más en el ámbito privado y es bastante dependiente del sistema financiero. Comprende vivienda para estratos medio y alto (residencias de una planta; de dos plantas; construidas en hileras y separadas por paredes medianeras; bloques multifamiliares; conjuntos habitacionales; ampliaciones, reformas y

reparaciones de vivienda), proyectos en el área comunitaria, oficinas, clubes, entre otras obras.

En el segundo trimestre de 2012, la actividad de la construcción presentó incrementos del 3.4% del VAB y siendo la industria que más contribuyó al crecimiento del PIB con el 0.36% tanto en Construcción (privada y pública).

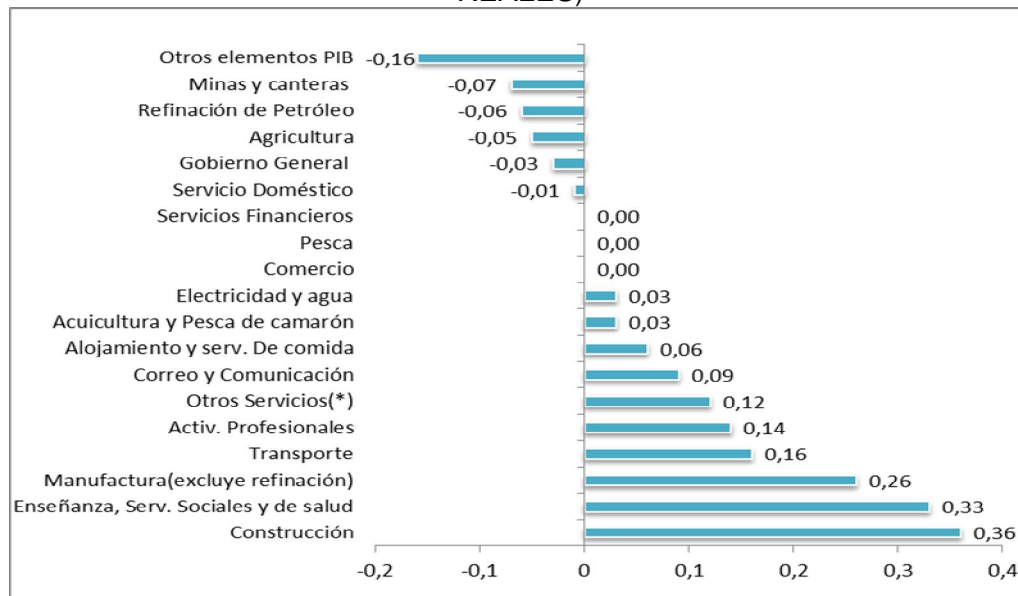
**VALOR AGREGADO BRUTO, VAB, POR INDUSTRIAS, SEGUNDO TRIMESTRE 2012, EN DÓLARES 2007, VALORES REALES**



**Gráfico 1: VAB por Industrias**

**Fuente:** Banco Central del Ecuador

**CONTRIBUCIÓN DE LAS INDUSTRIAS A LA VARIACIÓN TRIMESTRAL PIB, T/T-1 (SEGUNDO TRIMESTRE 2012, EN DÓLARES 2007, VALORES REALES)**



**Gráfico 2: Contribución al PIB**

**Fuente:** Banco Central del Ecuador

En lo que respecta a la provincia del Guayas el sector de la construcción desarrollar nuevos proyectos departamentales. Donde las casas y las villas siguen prevaleciendo en el gusto de los habitantes.

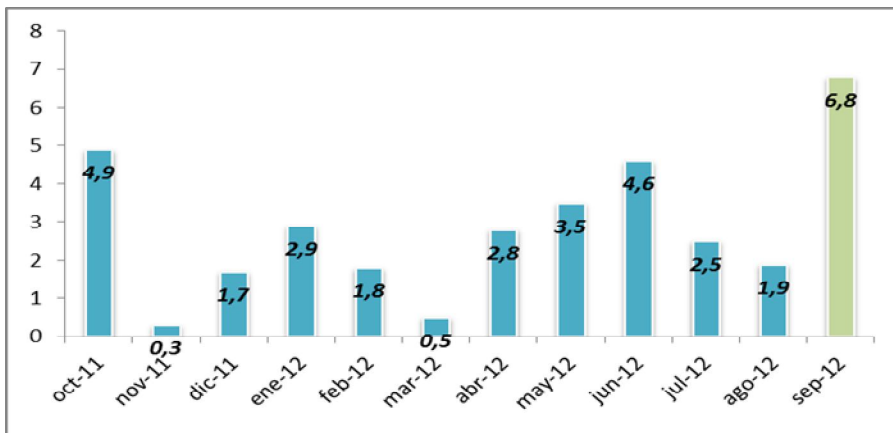
**Tabla 2: VARIACIÓN VIVIENDAS 2010-2011**

Tipos de Viviendas	2001	2010
Casa/Villa	77,2%	74,0%
Departamento	8,8%	9,5%
Rancho	3,3%	7,4%
Cuarto	4,4%	3,8%
Mediagua	3,0%	3,2%
Covacha	2,2%	1,4%
Otra vivienda particular	1,0%	0,5%
Choza	0,1%	0,2%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Instituto Nacional de Estadísticas y Censos

Por último es importante mencionar, que de las 100 compañías más importantes del Ecuador, 34 corresponden al sector de la construcción según la Superintendencia de Compañías.

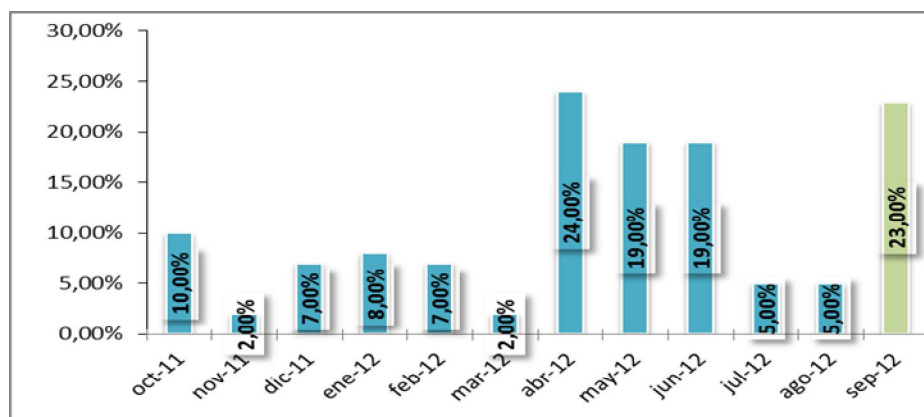
### VARIACIONES DEL VOLUMEN DE LA CONSTRUCCIÓN



**Gráfico 3:** Variación del Volumen de Construcción

**Fuente:** Superintendencia de Compañías

### PORCENTAJES DE EMPRESAS SEGÚN SITUACIÓN DEL NEGOCIO



**Gráfico 4:** Porcentaje de Empresas según situación del Negocio

**Fuente:** Superintendencia de Compañías

Según los resultados de la Encuesta de Edificaciones para la obtención de permisos de construcción, realizadas en las principales provincias del País en los años 2008 al 2010 presentadas por la INEC muestran lo siguiente:

**Tabla 3: RESULTADOS ENCUESTA DE EDIFICACIONES**

	2008	2009	2010
PICHINCHA	2.029	9.850	8.988
GUAYAS	8.918	7.489	10.080
AZUAY	2.909	2.999	2.758

**Fuente:** Instituto Nacional de Estadísticas y Censos

Según el Censo de Población y Vivienda realizado en el 2010, presenta una tendencia de viviendas en la provincia del Guayas de la siguiente manera:

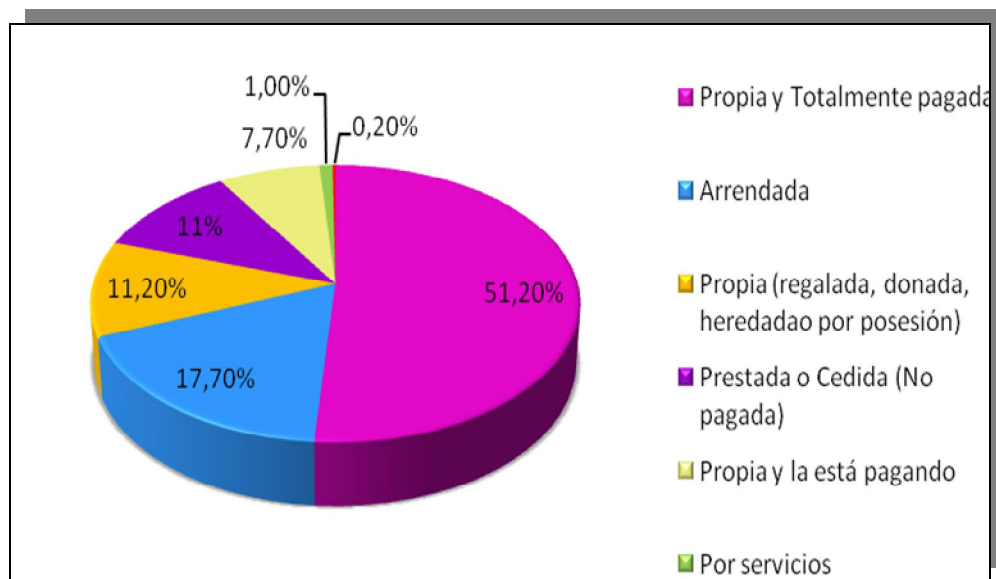
**Tabla 4: TENDENCIA DE VIVIENDA 2010**

Tendencia de Vivienda 2010	Hogares	%
Propia y totalmente pagada	490.958	51,20%
Arrendada	170.020	17,70%
Propia (regalada, donada, heredada o por posesión)	107.478	11,20%
Prestada o cedido (no pagada)	105.933	11,00%
Propia y la está pagando	73.532	7,70%
Por servicios	9.533	1,00%
Anticresis	1.511	0,20%
<b>TOTAL</b>	<b>958.965</b>	<b>100,00%</b>

**Fuente:** Instituto Nacional de Estadísticas y Censos



### TENDENCIAS DE VIVIENDA EN GUAYAS



**Gráfico 5:** Tendencias de viviendas en Guayas

**Fuente:** Instituto Nacional de Estadísticas y Censos

Según la encuesta realizada por la INEC sobre Edificaciones realizada en el 2010, presenta que en la provincia del Guayas empleo una superficie a construirse en m<sup>2</sup> distribuido de la siguiente manera:

**Tabla 5:** EDIFICACIONES REALIZADAS EN EL 2012 – GUAYAS (SUPERFICIE EN M<sup>2</sup>)

PROVINCIA DEL GUAYAS TIPO DE OBRA	SUPERFICIE A CONSTRUIRSE EN M <sup>2</sup>					AREA PARA ESPACIOS VERDES, EN M <sup>2</sup>
	SUPERF. A CONSTRUIRSE EN M <sup>2</sup>	TOTAL	RESIDENCIAL	NO RESIDENCIAL	GARAGE	
NUEVA CONSTRUCCIÓN	1.931.647	1.508.515	1.081.502	426.682	331	1.096.392
AMPLIACIÓN	1.969	207.482	138.767	68.715	-	-
RECONSTRUCCIÓN	330	163.771	58.030	105.192	549	-
<b>TOTAL</b>	<b>1.933.946</b>	<b>1.879.768</b>	<b>1.278.299</b>	<b>600.589</b>	<b>880</b>	<b>1.096.392</b>

**Fuente:** Instituto Nacional de Estadísticas y Censos

De las cuales se emitieron 10.080 números de permisos de construcción para esta provincia con el propósito de desarrollar los siguientes proyectos de construcción.

**Tabla 6:** EDIFICACIONES REALIZADAS EN EL 2012 – GUAYAS  
(PROPÓSITO DE LA CONSTRUCCIÓN)

PROVINCIAS Y TIPO DE OBRA	PERMISOS	PROPÓSITO DE LA CONSTRUCCIÓN									
		SUB TOTAL	RESIDENCIAS FAMILIARES			COMER	INDUST	EDIFICIO ADM. PÚBLICO	EDUCACIÓN		
			PARA	PARA	PARA				PART.	PÚBL.	
			1	2	3						
NUEVA CONSTRUCC.	8.415	8.293	7.457	407	126	266	32	2	3	-	
AMPLIACIÓN	951	942	729	64	9	134	3	-	3	-	
RE-CONSTRUCC.	714	625	474	26	4	99	14	-	8	-	
<b>TOTAL</b>	<b>10.080</b>	<b>9.860</b>	<b>8.660</b>	<b>497</b>	<b>139</b>	<b>499</b>	<b>49</b>	<b>2</b>	<b>14</b>	<b>-</b>	

**Fuente:** Instituto Nacional de Estadísticas y Censos

Para la ciudad de Guayaquil el 83,58% de los 134 proyectos inmobiliarios que se desarrollan en la ciudad y su zona de influencia, se concentra en el norte de Guayaquil (40,3%), la vía a Samborondón después del kilómetro 10 (25,37%) y la vía a la costa (17,91%), según un estudio de la consultora de mercados Market-Watch, que determina que estos sitios son los de mayor desarrollo urbanístico. El 16,42% restante se ubica en Samborondón antes del kilómetro 10, Durán y el centro.

## 2.6 DEMANDA EN EL SECTOR CONSTRUCTOR

Se ha generado un mercado de compradores que han adquirido un mayor poder de negociación frente al vendedor inmobiliario debido a factores como:

- Oferta más amplia y variada
- Mayor información por nuevos medios de promoción (revistas especializadas, ferias, congresos, cursos, seminarios, Internet, etc.)
- Diversas alternativas en fuentes de financiamiento.

La demanda de vivienda se ve influenciada por factores socioeconómicos, demográficos y sociales; medios de comunicación; Internet; valor de los bienes inmuebles; aspiraciones del comprador; situación económica y poder de compra del cliente; "Ciclo de familia"; búsqueda de una mejor calidad de vida. En Guayas, el m<sup>2</sup> de construcción de casas aumentó alrededor del 4%. Las variaciones dependen del tipo de material utilizado por los promotores, de si son importados o nacionales. En 2012, la elevación del salario unificado también afecta a la actividad.

Según el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda - MIDUVI, existe un déficit habitacional de 1.120.000 viviendas actualmente, de las cuales un 76% se necesita en el sector urbano y un 24% en el sector rural. La demanda anual de viviendas se estima en 50.000 viviendas aproximadamente.

## 2.7 OFERTA EN EL SECTOR CONSTRUCTOR

El mercado de la construcción en vivienda es un sector que está siendo explorado con mayor intensidad, concentrando la atención de inversionistas, constructores y promotores de proyectos en los sectores medio – altos y altos ingresos.

En la actualidad, los constructores han optado por conseguir vendedores propios, lo que aumenta la presión competitiva en el sector, genera competencia para las inmobiliarias y elimina la posibilidad de aprovechar economías de escala y aumentar la rotación de ventas.

Generalmente, los constructores son arquitectos, ingenieros civiles o empresas conformadas por profesionales vinculados al sector de la construcción. Finalmente, existen socios que cuentan con recursos en efectivo y los invierten a través de la concesión de un crédito directo al grupo empresarial; su rentabilidad se refleja en la tasa de interés cobrada, que en todo caso siempre es superior a la tasa pasiva que ofrecen las instituciones financieras. Por lo general, la tasa que se paga es un promedio entre la tasa activa y la pasiva vigentes a la fecha de la operación.

Inmobiliarias comercializadoras, se orientan exclusivamente a la compraventa de bienes inmuebles vinculando a oferentes y demandantes a través de la comercialización de proyectos.

Por otra parte, promotores y constructores ofertan única y exclusivamente bienes inmuebles nuevos, mientras que los demás partícipes trabajan también con unidades usadas o depreciadas. Si bien se realizan proyectos inmobiliarios para diversos sectores económicos, el mayor número de proyectos se concentra en el nivel medio alto.

### **2.7.1 ESTRUCTURA DE COSTOS**

La Cámara de la Construcción de Guayaquil, para obtener precios e índices, se basó en análisis y promedios de varias obras representativas de cada tipo. Sin reflejar el precio de una obra específica y sus valores son estrictamente referenciales.

Los rubros utilizados fueron: equipo, mano de obra, materiales, sumando los costos directos y los costos indirectos fueron calculados al 22% de los costos directos.

**Tabla 7: Desglose de Costos de Urb. Popular**

DESGLOSE DE COSTOS DE URB. POPULAR - Área Útil (Por m2)								
Costo M2	2011			2012				Variación Anual
	Oct	Nov	Dic	Ene	Feb	Mar	Abr	
Inst. Sist. AA-PP	4.06	4.06	4.06	4.13	4.13	4.13	4.13	1.76%
Sist. Alc. Pluv.	3.89	3.89	3.89	3.98	3.98	3.98	3.98	2.68%
Mov. De tierras	8.11	8.11	8.11	8.94	8.94	8.94	8.94	10.20%
Sist. Alcant. Sanit.	2.45	2.45	2.45	2.63	2.63	2.63	2.63	7.39%
Pavimentos	6.03	6.03	6.03	6.10	6.10	6.10	6.10	1.46%
Filt. Anaeróbicos	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
Tanq. Sediment.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
Est. Bombeo	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
Inst. Eléctrica	3.53	3.53	3.53	3.54	3.54	3.54	3.54	0.23%
<b>Total</b>	<b>28.07</b>	<b>28.07</b>	<b>28.07</b>	<b>29.31</b>	<b>29.31</b>	<b>29.31</b>	<b>29.31</b>	<b>4.56%</b>

Fuente: Cámara de la Construcción de Guayaquil

**Tabla 8: Desglose de Costos de Vivienda Popular**

DESGLOSE DE COSTOS DE VIVIENDA POPULAR (Por m2)								
Costo M2	2011			2012				Variación Anual
	Oct	Nov	Dic	Ene	Feb	Mar	Abr	
Traz. y relleno	6.22	6.22	6.22	6.33	6.33	6.33	6.33	1.98%
Estructura	89.45	89.45	89.45	91.05	91.05	91.05	91.05	2.76%
Mampostería	47.29	47.29	47.29	48.57	48.57	48.57	48.57	3.46%
Inst. Eléctrica	16.62	16.62	16.62	17.07	17.07	17.07	17.07	2.76%
Liss AAPP-AASS	21.04	21.04	21.04	21.62	21.62	21.62	21.62	2.99%
Cubierta	11.94	11.94	11.94	12.05	12.05	12.05	12.05	0.97%
Puertas	11.78	11.78	11.78	11.98	11.98	11.98	11.98	1.70%
Piezas sanitarias	10.58	10.58	10.58	10.73	10.73	10.73	10.73	1.44%
Pintura	3.39	3.39	3.39	3.47	3.47	3.47	3.47	2.21%
Aluminio y vidrio	5.87	5.87	5.87	5.96	5.96	5.96	5.96	1.49%
<b>Total</b>	<b>224.18</b>	<b>224.18</b>	<b>224.18</b>	<b>228.83</b>	<b>228.83</b>	<b>228.83</b>	<b>228.83</b>	<b>2.65%</b>

Fuente: Cámara de la Construcción de Guayaquil

**Tabla 9:** Desglose de Costos de Vivienda Tipo Medio-Alto

DESGLOSE DE COSTOS DE VIVIENDA TIPO MEDIO-ALTO (Por m2)								
Costo M2	2011			2012				Variación Anual
	Oct	Nov	Dic	Ene	Feb	Mar	Abr	
Preliminares	13.97	13.97	13.97	14.12	14.12	14.12	14.12	1.09%
Estructura	156.32	156.32	156.32	158.79	158.79	158.79	158.79	2.72%
Albañilería	105.83	105.83	105.83	108.92	108.92	108.92	108.92	3.75%
Inst. Eléctrica	29.13	29.13	29.13	29.88	29.88	29.88	29.88	2.64%
Inst. Sanitaria	30.89	30.89	30.89	31.44	31.44	31.44	31.44	1.83%
Cerámica	18.73	18.73	18.73	19.02	19.02	19.02	19.02	1.71%
Pisos	48.79	48.79	48.79	50.02	50.02	50.02	50.02	3.11%
Carpintería	51.82	51.82	51.82	52.07	52.07	52.07	52.07	0.49%
Cerrajería	10.28	10.28	10.28	10.54	10.54	10.54	10.54	3.59%
Revestimiento	3.01	3.01	3.01	3.01	3.01	3.01	3.01	0.00%
Aluminio y vidrio	32.48	32.48	32.48	32.96	32.96	32.96	32.96	1.49%
Pintura	28.34	28.34	28.34	28.98	28.98	28.98	28.98	2.28%
Tumbado	8.29	8.29	8.29	8.37	8.37	8.37	8.37	0.98%
Ob. Complement.	16.29	16.29	16.29	16.61	16.61	16.61	16.61	3.45%
<b>Total</b>	<b>554.17</b>	<b>554.17</b>	<b>554.17</b>	<b>564.73</b>	<b>564.73</b>	<b>564.73</b>	<b>564.73</b>	<b>2.51%</b>

**Fuente:** Cámara de la Construcción de Guayaquil

Para estos tres tipos de proyectos habitacionales, alcanzaron un costo promedio de: Urbanización popular \$29,308 por m<sup>2</sup>, Viviendas Populares \$228,85 por m<sup>2</sup>, Viviendas tipo medio Alto \$ 564,74. Presentando una variación del 4,56%, 2,65%, 2,51% respectivamente entre el año 2011 hasta abril del 2012.

## 2.7.2 ESTRUCTURAS SOCIETARIAS

En los negocios es necesario utilizar diversas formas de constitución y posterior el funcionamiento de los diferentes proyectos a desarrollar, por

ende el sector constructor no puede quedarse sin forma algún tipo de sociedades. En el **Anexo #1**, se muestra el cuadro de la estructura societaria adoptada por las sociedades activas inscritas en el Sistema del RUC.

Podemos concluir que las Compañías anónimas representan 61.9% de los contribuyentes societarios, recalando que la actividad inmobiliaria es la que mayor cantidad de contribuyentes presenta, con el 65% de participación total.

## **2.8 RAZONES FINANCIERAS**

Una de las medidas, que nos permite conocer el comportamiento de los contribuyentes del sector constructor, es mediante el cálculo de algunos índices financieros en función de la información registrada en la declaración de Impuesto a la Renta del año 2011. Tales índices fueron calculados para las sociedades por tamaño y personas naturales obligadas a llevar contabilidad y son los que se describen en el **Anexo #2**.

Con lo que respecta a la regional litoral sur, se muestra los diferentes comportamientos que han tenido los contribuyentes del sector de la Construcción en los años 2011, 2010, 2009.



**Tabla 10:** Índices de los Contribuyentes del sector de la construcción

ÍNDICES DE LOS CONTRIBUYENTES DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN				
TIPO	NOMBRE	FORMULA	2011	2010
<b>Tributario</b>	Tributario	<b>Impuesto Causado/Ingresos</b>	1,28%	1,34%
<b>Liquidez</b>	Razón Corriente	<b>Pasivo corriente /Activo corriente</b>	92,17%	97,76%
<b>Actividad</b>	Rotación de activo	<b>Ventas netas/Total Activos</b>	102,57%	87,91%
<b>Endeudamiento</b>	Razón de pasivo a activo	<b>Total del Pasivo/Total del Activo</b>	78,12%	76,30%
	Razón de pasivo a capital	<b>Total del Pasivo /Patrimonio Neto</b>	357,14%	321,90%
<b>Rentabilidad</b>	Margen de Ganancias	<b>Utilidad neta/Ventas netas</b>	4,31%	5,58%
	Rentabilidad del patrimonio	<b>Utilidad neta /Patrimonio</b>	20,22%	20,69%
	Rendimiento de la inversión	<b>Utilidad/Total del Activo</b>	174,57%	180,75%

**Fuente:** Servicio de Rentas Internas

## CAPITULO N° 3

### NORMATIVA CONTABLE Y TRIBUTARIA APLICABLE AL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

En el ámbito de la construcción se rigen a ciertas políticas, normas, leyes, resoluciones y entes que están ligados al desarrollo de su actividad con la finalidad de hacer cumplir sus deberes y obligaciones al constituirse como compañías de construcción, que conlleva a un mejor control que ayudará a la ejecución de sus actividades.

#### 3.1 NORMAS TRIBUTARIAS GENERALES

##### 3.1.1 OBJETO DEL IMPUESTO

###### Impuesto a la Renta

###### *Ley de Régimen Tributario Interno*

**Art 1.-**El Impuesto a la Renta Global que obtengan las personas naturales, las sucesiones indivisas y las sociedades nacionales o extranjeras, de acuerdo con las disposiciones de dicha Ley.

###### *Ley de Régimen Tributario Interno, en concordancia con el artículo 47 de su Reglamento.*

**Art 16.-**La base imponible del Impuesto a la Renta está constituida por la totalidad de los ingresos ordinarios y extraordinarios gravados con el

impuesto, menos las devoluciones, descuentos, costos, gastos y deducciones, imputables a tales ingresos.

### 3.1.2 TARIFA DEL IMPUESTO

#### *Ley de Régimen Tributario Interno*

Los artículos 36 y 37.-Señalan lo siguiente con respecto a la tarifa del Impuesto a la Renta:

**Tabla 11: TARIFA DEL IMPUESTO A LA RENTA**

ART. LRTI	SUJETO PASIVO	TARIFA DE IMPUESTO
37	Sociedades constituidas en el Ecuador, sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas que obtengan ingresos gravables.	Tarifa impositiva del 22% sobre su base imponible fija a partir del 2013
36	Personas naturales y de las sucesiones indivisas	Tarifas contenidas en las tablas de ingresos realizadas para el efecto
36	Personas naturales extranjeras que no tengan residencia en el país	Tarifa única del 22% sobre la totalidad del ingreso percibido por servicios ocasionalmente prestados en el Ecuador a partir del 2013

**Fuente:** Servicio de Rentas Internas

### 3.1.3 DECLARACIÓN DEL IMPUESTO

#### Impuesto a la Renta

#### *Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno*

Art 72.-Establece los plazos para la declaración y pago del Impuesto a la Renta en los siguientes términos:

1. Para las sociedades el plazo se inicia el 1 de febrero del año siguiente al que corresponde la declaración y vence en las siguientes fechas, según el noveno dígito del número del Registro Único de Contribuyentes (RUC) de la sociedad.

**Tabla 12:** Plazos para la declaración y pago del IR (Sociedades)

SI EL NOVENO DÍGITO ES	FECHA DE VENCIMIENTO
1	10 de abril
2	12 de abril
3	14 de abril
4	16 de abril
5	18 de abril
6	20 de abril
7	22 de abril
8	24 de abril
9	26 de abril
0	28 de abril

**Fuente:** Servicio de Rentas Internas

Cuando una fecha de vencimiento coincida con días de descanso obligatorio o feriados, aquella se trasladará al siguiente día hábil.

### **Impuesto a la Renta**

#### ***Ley de Régimen Tributario Interno***

**Art 28.- Ingresos de las empresas de construcción.-** Las empresas que obtengan ingresos provenientes de la actividad de la construcción, satisfarán el impuesto considerando lo siguiente:

- Si llevan contabilidad; a base de los resultados que arroje la contabilidad de la empresa. Cuando las obras de construcción duren más de un año,

se podrá adoptar uno de los siguientes sistemas para registrar los ingresos y costos de las obras: sistema de "obra terminada" y el sistema de "porcentaje de terminación", pero, adoptado un sistema, no podrá cambiarse a otro sin autorización del Servicio de Rentas Internas.

- Si no llevan contabilidad o la que lleven no se ajuste a las disposiciones legales y reglamentarias, sin perjuicio de las sanciones a que hubiere lugar, se aplicará la siguiente forma: En los contratos de construcción a precios fijos, unitarios o globales, se presumirá que la base imponible es igual al 15% del total del contrato.

En lo referente a honorarios profesionales señala que: *"(...) Los honorarios que perciban las personas naturales, por dirección técnica o administración, constituyen ingresos de servicios profesionales y, por lo tanto, no están sujetos a las normas de este artículo"*.

### ***Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno y sus Reformas***

**Art 102.- Plazos para declarar y pagar.-** Los agentes de retención del Impuesto a la Renta, presentarán la declaración de los valores retenidos y los pagarán en el siguiente mes, hasta las fechas que se indican a continuación, atendiendo al noveno dígito del número del Registro Único de Contribuyentes (RUC):

**Tabla 13:** PLAZOS PARA DECLARAR Y PAGAR

SI EL NOVENO DÍGITO DEL RUC ES (HASTA EL DÍA)	FECHA DE VENCIMIENTO
1	10 del mes siguiente
2	12 del mes siguiente
3	14 del mes siguiente
4	16 del mes siguiente
5	18 del mes siguiente
6	20 del mes siguiente
7	22 del mes siguiente
8	24 del mes siguiente
9	26 del mes siguiente
0	28 del mes siguiente

**Fuente:** Servicio de Rentas Internas

Cuando una fecha de vencimiento coincida con días de descanso obligatorio o feriados, aquella se trasladará al siguiente día hábil.

### **Impuesto al Valor Agregado**

#### ***Ley de Régimen Tributario Interno***

**Art 52.- El Impuesto al Valor Agregado:** "(...) *grava al valor de la transferencia de dominio o a la importación de bienes muebles de naturaleza corporal, en todas sus etapas de comercialización, y al valor de los servicios prestados, en la forma y en las condiciones que prevé esta Ley*"

### 3.1.4 BASE IMPONIBLE

#### Impuesto al Valor Agregado

##### *Ley de Régimen Tributario Interno primer inciso*

**Art 58.-Base imponible general.**-La base imponible del IVA es el valor total de los bienes muebles de naturaleza corporal que se transfieren o de los servicios que se presten, calculado a base de sus precios de venta o de prestación del servicio, que incluyen impuestos, tasas por servicios y demás gastos legalmente imputables al precio.

#### Impuesto al Valor Agregado

##### *Ley de Régimen Tributario Interno*

**Art 67.-Declaración del impuesto.**- Los sujetos pasivos del IVA presentarán mensualmente una declaración por las operaciones gravadas con el impuesto, realizadas dentro del mes calendario inmediato anterior, en la forma y plazos que se establezcan en el Reglamento. En concordancia con el artículo antes señalado, el, en su artículo 158 dispone que:

##### ***Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario y sus Reformas***

**Art 158.-Declaración del impuesto.**-Las personas naturales, las sociedades y las empresas del sector público que habitualmente efectúen transferencias de bienes o presten servicios gravados con tarifa 12% del Impuesto al Valor Agregado y aquellos que realicen compras por las que deban efectuar la

retención en la fuente del Impuesto al Valor Agregado, están obligados a presentar una declaración mensual.

**Tabla 14:** Declaración del Impuesto

SI EL NOVENO DÍGITO DEL RUC ES (HASTA EL DÍA)	FECHA DE VENCIMIENTO
1	10 del mes siguiente
2	12 del mes siguiente
3	14 del mes siguiente
4	16 del mes siguiente
5	18 del mes siguiente
6	20 del mes siguiente
7	22 del mes siguiente
8	24 del mes siguiente
9	26 del mes siguiente
0	28 del mes siguiente

**Fuente:** Servicio de Rentas Internas

### **Impuesto al Valor Agregado**

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

**Art. 61.- Hecho generador.-** El hecho generador del IVA se verificará en los siguientes momentos:

...3. En el caso de prestaciones de servicios por avance de obra o etapas, el hecho generador del impuesto se verificará con la entrega de cada certificado de avance de obra o etapa, hecho por el cual se debe emitir obligatoriamente el respectivo comprobante de venta.



...6. En el caso de transferencia de bienes o prestación de servicios que adopten la forma de tracto sucesivo, el impuesto al valor agregado -IVA- se causará al cumplirse las condiciones para cada período, momento en el cual debe emitirse el correspondiente comprobante de venta.

### ***Ley de Régimen Tributario Interno***

**Art. 66.- Crédito tributario.-** El uso del crédito tributario se sujetará a las siguientes normas:

2.- Los sujetos pasivos del IVA que se dediquen a la producción, comercialización de bienes o a la prestación de servicios que en parte estén gravados con tarifa cero por ciento (0%) y en parte con tarifa doce por ciento (12%) tendrán derecho a un crédito tributario, cuyo uso se sujetará a las siguientes disposiciones:

- a) Por la parte proporcional del IVA pagado en la adquisición local o importación de bienes que pasen a formar parte del activo fijo.
- b) Por la parte proporcional del IVA pagado en la adquisición de bienes, de materias primas, insumos y por la utilización de servicios.
- c) La proporción del IVA pagado en compras de bienes o servicios susceptibles de ser utilizado mensualmente como crédito tributario se establecerá relacionando las ventas gravadas con tarifa 12%, más las Exportaciones, más las ventas de paquetes de turismo receptivo, facturadas dentro o fuera del país, brindados a personas naturales no residentes en el

Ecuador, más las ventas directas de bienes y servicios gravados con tarifa cero por ciento de IVA a exportadores con el total de las ventas.

En general, para tener derecho al crédito tributario el valor del impuesto deberá constar por separado en los respectivos comprobantes de venta por adquisiciones directas o que se hayan rembolsado, documentos de importación y comprobantes de retención.

### **3.1.5 TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES**

#### ***Ley de Régimen Tributario Interno***

**Art. 52.-**El impuesto al valor agregado (IVA) grava al valor de la transferencia de dominio o a la importación de **bienes muebles de naturaleza corporal**, en todas sus etapas de comercialización, y al valor de los servicios prestados; de tal manera que, la transferencia de bienes inmuebles no estaría gravada con este impuesto.

#### **Determinación, Liquidación Y Pago Del IVA**

#### ***Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno***

**Art. 163.- Contratos de construcción.-** En los precios unitarios que se establezcan para los contratos de construcción de obras públicas o privadas, no se incluirá el Impuesto al Valor Agregado que afecte a los bienes incorporados en tales precios unitarios, pero el constructor en la factura, en

los casos que corresponda, aplicará el IVA sobre el valor total de la misma y en su declaración, utilizará como crédito tributario el impuesto pagado en la adquisición de los bienes incorporados a la obra.

Los agentes de retención contratantes efectuarán la retención que corresponde a cada factura, de conformidad con los porcentajes establecidos en la resolución que para el efecto emita el Servicio de Rentas Internas.

Los contratos de construcción celebrados con instituciones del Estado y empresas públicas con ingresos exentos de Impuesto a la Renta, están gravados con tarifa 0% de IVA de conformidad con lo dispuesto en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno. Para el crédito tributario no recuperado dentro del plazo establecido en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, se podrá aplicar lo previsto en el último inciso del Art. 66 de la citada Ley.

### **3.2 NORMAS TRIBUTARIAS ESPECÍFICAS PARA EL SECTOR**

Se puede indicar que además de las normas señaladas anteriormente, existen normas aplicables al sector constructor – inmobiliario exclusivamente, las cuales se describen a continuación:

#### **3.2.1 OBLIGACIÓN DE LLEVAR CONTABILIDAD**

##### ***Ley de Régimen Tributario Interno***

**Art. 19.-** Establece lo siguiente:

**Tabla 15: OBLIGACIÓN DE LLEVAR CONTABILIDAD**

OBLIGACIÓN	TIPO DE CONTRIBUYENTE
LLEVAR CONTABILIDAD Y DECLARAR IMPUESTO A LA RENTA	Todas las sociedades, personas naturales que realicen actividades empresariales en el Ecuador y que operen con un capital propio que al 1 de enero de cada ejercicio impositivo, supere los veinte y cuatro mil dólares (24.000 USD); o, personas naturales cuyos ingresos brutos anuales del ejercicio inmediato anterior sean superiores a los cuarenta mil dólares (40.000 USD) incluyendo las personas naturales que desarrollen actividades agrícolas, pecuarias, forestales o similares.
LLEVAR CUENTA DE INGRESOS Y EGRESOS	Personas naturales que realicen actividades empresariales y que operen con un capital u obtengan ingresos inferiores señalados anteriormente, profesionales, comisionistas, artesanos, agentes, representantes; y, demás trabajadores autónomos

**Fuente:** Servicio de Rentas Internas

***Ley del Régimen Tributario Interno***

**Art. 29.-Ingresos de la actividad de urbanización, lotización, transferencia de inmuebles y otras similares.-** Establece que quienes se dedican a estas actividades satisfarán el impuesto considerando lo siguiente:

- Si llevan contabilidad, quienes se dediquen a estas actividades determinarán el impuesto a base de los resultados que arroje la contabilidad.

- Si no llevan contabilidad o la que lleven no se ajuste a las disposiciones legales y reglamentarias, se presumirá que la base imponible es el 30% del monto de ventas efectuadas en el ejercicio.

En estos casos, el impuesto que se hubiere pagado a los municipios, en concepto de impuesto a la utilidad en la compraventa de predios urbanos, será considerado crédito tributario para determinar el impuesto, el cual no podrá ser mayor al impuesto establecido por esta Ley.

### ***Régimen Tributario Interno y sus Reformas***

**Art. 18.-Enajenación ocasional de inmuebles.**-No estarán sujetas al impuesto a la renta, las ganancias ni serán deducibles los costos, gastos e impuestos incurridos en la enajenación ocasional de inmuebles. *Se entenderá que no son ocasionales, sino habituales las enajenaciones de bienes inmuebles efectuadas por sociedades y personas naturales que realicen dentro de su giro empresarial, actividades de lotización, urbanización, construcción y compraventa de inmuebles.*

### **3.2.2 RETENCIÓN EN LA FUENTE**

#### **Impuesto A La Renta**

***Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno***

**Art.123.- Retención en los pagos por actividades de Construcción o similares.-** Establece que la retención en la fuente de Impuesto a la Renta en los pagos o créditos en cuenta realizados por concepto de actividades de construcción de obra material inmueble, de urbanización, de lotización o similares se debe realizar en un porcentaje igual al determinado para las compras de bienes corporales muebles.

***Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno***

**Art.123.- Retención en los pagos por actividades de Construcción o similares.-** Establece que la retención en la fuente de Impuesto a la Renta en los pagos o créditos en cuenta realizados por concepto de actividades de construcción de obra material inmueble, de urbanización, de lotización o similares se debe realizar en un porcentaje igual al determinado para las compras de bienes corporales muebles.

***Reglamento de Comprobantes de venta y retención***

**Art. 17, literal d) y e) Oportunidad de entrega de los comprobantes de Venta y Documentos Autorizados.-** Los comprobantes de venta y los documentos autorizados, referido en este Reglamento, deberán ser entregados en las siguientes oportunidades:

- d) Cuando el giro del negocio sea la transferencia de bienes inmuebles, el comprobante de venta se entregará en la fecha en que se perciba el ingreso o en la que se celebre la escritura pública, lo que ocurra primero.
- e) En el caso de los contratos de acuerdo con los cuales se realice la transferencia de bienes o la prestación de servicios por etapas, avance de obras o trabajos y en general aquellos que adopten la forma de tracto sucesivo, el comprobante de venta se entregará al cumplirse las condiciones para cada período, fase o etapa.

### **3.3 NORMA REFERENTE A LA UNIDAD DE ANÁLISIS FINANCIERO**

#### ***Ley De Prevención, Detección Y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos.***

**Art. ...-** A más de las instituciones del sistema financiero y de seguros, serán sujetos obligados a informar a la Unidad de Análisis Financiero (UAF) a través de la entrega de los reportes previstos en el artículo 3 de esta Ley, de acuerdo a la normativa que en cada caso se dicte: ... las personas naturales y jurídicas que se dediquen en forma habitual a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción; los casinos y casas de juego, bingos, máquinas tragamonedas e hipódromos; los montes de piedad y las casas de empeño; los negociadores de joyas, metales y piedras preciosas; los comerciantes de antigüedades y obras de arte; los notarios; y, los registradores de la propiedad y mercantiles.

Los sujetos obligados señalados en el inciso anterior deberán reportar las operaciones y transacciones económicas, cuyo valor sea igual o superior al previsto en el artículo 3 de esta Ley.

Sin perjuicio de lo señalado en este artículo, la Unidad de Análisis Financiero (UAF) podrá solicitar información adicional a otras personas naturales o jurídicas de conformidad con el reglamento que se emita para el efecto.

**Art. 11.-** La máxima autoridad de la Unidad de Análisis Financiero (UAF) es la Directora o Director General, quien ejercerá la representación legal, judicial y extrajudicial del Consejo Nacional Contra el Lavado de Activos.

La Directora o Director General serán de libre nombramiento y remoción. Sus principales responsabilidades y atribuciones son:

- b)** Diseñar y ejecutar las políticas, programas y acciones de la Unidad de Análisis Financiero (UAF) para prevenir, detectar y reportar los casos de lavado de activos y financiamiento de delitos en sus diferentes modalidades, de conformidad con esta Ley;
- l)** Celebrar y ejecutar, de conformidad con el ordenamiento jurídico del país, todos los actos y contratos que fueren necesarios para el cumplimiento de los objetivos de la Unidad de Análisis Financiero (UAF) y del Consejo Nacional Contra el Lavado de Activos, e informar al Directorio, con la periodicidad que le sea solicitada, sobre los resultados y avances alcanzados, con los respectivos justificativos; y,
- m)** Otras que le confieran esta Ley y su reglamento general.



***Instructivo Para La Prevención De Los Delitos De Lavado De Activos Y  
Financiamiento Del Terrorismo De Los Sujetos Obligados A Informar A***

***La Unidad De Análisis Financiero***

**Art. 7.-** Los sujetos obligados, a informar deberán presentar a la UAF, los siguientes tipos de reporte:

- 7.1** Reporte de operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas, o de tentativas de operaciones y transacciones económicas inusuales e injustificadas.
- 7.2** Reporte de operaciones y transacciones individuales cuya cuantía sea igual o superior a US\$ 10.000; así como las operaciones y transacciones múltiples que, en conjunto, sean iguales o superiores a dicho valor, cuando sean realizadas en beneficio de una misma persona y dentro de un período de 30 días.
- 7.3** Reporte de no existencia de operaciones y transacciones económicas que igualen o superen el umbral legal.
- 7.4** Reporte de operaciones y transacciones individuales propias, nacionales e internacionales, cuya cuantía sea igual o superior a US\$ 10.000; así como las operaciones y transacciones múltiples que, en conjunto, sean iguales o superiores a dicho valor, cuando sean realizadas en beneficio de una misma persona y dentro de un período de 30 días.

### **3.3.1 RÉGIMEN DE INTERNACIÓN TEMPORAL CON REEXPORTACIÓN EN EL MISMO ESTADO**

El régimen de internación temporal con reexportación en el mismo Estado es un régimen aduanero por el que optan empresas de construcción que, generalmente importan maquinaria para la realización de proyectos de duración determinada; por lo que, a continuación se detallan algunas normas:

#### ***Ley de Régimen Tributario Interno***

**Art. 10.- Deducciones.-** En general, para determinar la base imponible sujeta a este impuesto se deducirán los gastos que se efectúen para obtener, mantener y mejorar los ingresos de fuente ecuatoriana que no estén exentos.

En particular se aplicarán las siguientes deducciones:

**7.-** La depreciación y amortización, conforme a la naturaleza de los bienes, a la duración de su vida útil, a la corrección monetaria, y la técnica contable, así como las que se conceden por obsolescencia y otros casos, en conformidad a lo previsto en esta Ley y su reglamento.

#### ***Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno y sus Reformas***

**Art. 28, #6, literal a), c), d), g).-Gastos generales deducibles.-** Bajo las condiciones descritas en el artículo precedente y siempre que no hubieren sido aplicados al costo de producción, son deducibles los gastos previstos

por la Ley de Régimen Tributario Interno, en los términos señalados en ella y en este reglamento, tales como:

### **Depreciaciones de activos fijos**

Las depreciaciones de los activos fijos del respectivo negocio, en base de los siguientes porcentajes máximos:

- i. Inmuebles (excepto terrenos), naves, aeronaves, barcasas y similares 5% anual.
- ii. Instalaciones, maquinarias, equipos y muebles 10% anual.
- iii. Vehículos, equipos de transporte y equipo caminero móvil 20% anual.
- iv. Equipos de cómputo y software 33% anual.

**c)** En casos de obsolescencia, utilización intensiva, deterioro acelerado u otras razones debidamente justificadas, el respectivo Director Regional del Servicio de Rentas Internas podrá autorizar depreciaciones en porcentajes anuales mayores a los indicados, los que serán fijados en la resolución que dictará para el efecto.

Tampoco procederá depreciación acelerada en el caso de bienes que hayan ingresado al país bajo regímenes suspensivos de tributos, ni en aquellos activos utilizados por las empresas de construcción que apliquen para

efectos de sus registros contables y declaración del impuesto el sistema de "obra terminada", previsto en el la Ley de Régimen Tributario Interno.

Mediante este régimen, la depreciación no podrá exceder del doble de los porcentajes señalados en letra a);

Los bienes ingresados al país bajo régimen de internación temporal, sean de propiedad y formen parte de los activos fijos del contribuyente y que no sean arrendados desde el exterior, están sometidos a las normas de los incisos precedentes y la depreciación será deducible, siempre que se haya efectuado el pago del impuesto al valor agregado que corresponda.

Cuando se constituya un fideicomiso de administración que tenga por objeto el arrendamiento de bienes que fueran parte del patrimonio autónomo la deducción será aplicable siempre que el contribuyente y el arrendatario no sean la misma persona o parte relacionada.

### **3.4 NORMAS RELATIVAS A IMPUESTOS DE LOS PREDIOS URBANOS**

***(Ley Orgánica de Régimen Municipal Registro Oficial 316 CLC- CN-05)***

**Art. 307.-** El valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre él. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del

inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos no tributarios como los de expropiación.

Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) El valor del suelo, que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar;
- b) El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,
- c) El valor de reposición, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

**Art. 308.-** Las municipalidades realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio.

A este efecto, la dirección financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

En caso de encontrarse en desacuerdo con la valoración de su propiedad, el contribuyente podrá impugnarla dentro del término de quince días a partir de la fecha de notificación, ante el órgano correspondiente, mismo que deberá pronunciarse en un término de treinta días. Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

**Art. 309.-** Una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el consejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional.

**Art. 313.-** Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en esta Ley; con este propósito, el consejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

**Art. 315.-** Al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25 0/00) y un máximo del cinco por mil (50/00) que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal.

**Art. 316.-** Cuando un propietario posea varios predios evaluados separadamente en una misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor catastral imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluidos los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. La tarifa que contiene el artículo precedente se aplicará al valor así acumulado. Para facilitar el pago del tributo se podrá, a pedido de los interesados, hacer figurar separadamente los predios, con el impuesto total aplicado en proporción al valor de cada uno de ellos.

**Art. 317.-** Cuando un predio pertenezca a varios condóminos, los contribuyentes, de común acuerdo, o uno de ellos, podrán pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad en los que deberá constar el valor o parte que corresponda a cada propietario. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de

su propiedad. Cada dueño tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor de su parte.

Cuando hubiere lugar a deducción de cargas hipotecarias, el monto de deducción a que tienen derecho los propietarios en razón del valor de la hipoteca y del valor del predio, se dividirá y se aplicará a prorrata del valor de los derechos de cada uno.

### **3.5 NORMAS RELATIVAS A IMPUESTOS A LOS PREDIOS RÚSTICOS**

***(Ley Orgánica de Régimen Municipal R. Oficial 316 CLC- CN-05)***

**Art. 332.-** Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en esta Ley; con este propósito, el concejo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

Para la valoración de los inmuebles rurales se estimarán los gastos e inversiones realizadas por los contribuyentes para la dotación de servicios básicos, construcción de accesos y vías y mantenimiento de espacios verdes y de cultivo, así como conservación de áreas sin parcelar.



**Art. 334.-** Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previas las deducciones a que tenga derecho el contribuyente.

### **3.6 NORMAS RELATIVAS AL IMPUESTO DE ALCABALAS, REGISTRO Y ADICIONALES**

*(Ley Orgánica de Régimen Municipal R. Oficial 316 CLC- CN-05)*

**Art. 344.-** Son objeto del impuesto de alcabala, los siguientes actos y contratos:

- a)** El traspaso del dominio a título oneroso, de bienes raíces, buques, en los casos en que la ley lo permita.
- b)** La constitución o traspaso, usufructo, uso y habitación, relativos a dichos bienes.
- c)** Las donaciones que se hicieren a favor de quienes no fueren legitimarios.
- d)** Las transferencias gratuitas y onerosas que haga el fiduciario en favor de los beneficiarios en cumplimiento de las finalidades del contrato de fideicomiso mercantil.

#### **3.6.1 LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

**Art. 1.-** Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, así como los departamentos o locales de las casas

de un sólo piso, cuando sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común, podrán pertenecer a distintos propietarios.

El título de propiedad podrá considerar como piso, departamento o local los subsuelos y las buhardillas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos, departamentos o locales.

Se denomina **planta baja** la que está a nivel de la calle a que tiene frente el edificio, o a la calle de nivel más bajo cuando el edificio tenga frente a más de una calle, o del nivel del terreno sobre el que esté construido el edificio.

Se denomina **planta del subsuelo** la que queda inmediatamente debajo de la planta baja. Si hay más de una planta en el subsuelo, tomará el número ordinal, conforme se alejan de la planta baja.

Se denomina **primer piso** al que queda inmediatamente encima de la planta baja; segundo piso al que queda inmediatamente superior al primero; y así en adelante.

**Art. 2.-** Cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento o local y comunero en los bienes destinados al uso común.

**Art. 4.-** El derecho de cada propietario sobre el valor de los bienes comunes será proporcional al valor del piso, departamento o local de su dominio. Los derechos de cada propietario en los bienes comunes, son inseparables del

dominio, uso y goce de su respectivo departamento, piso o local. En la transferencia, gravamen o embargo de un departamento, piso o local se entenderán comprendidos esos derechos y no podrán efectuarse estos mismos actos con relación a ellos, separadamente del piso, departamento o local a que acceden.

El plano contendrá los siguientes detalles:

- Ubicación y linderos del inmueble.
- Ubicación y número que corresponda a cada piso, departamento o local.
- Ubicación de las instalaciones de luz y fuerza, agua potable, teléfono, calefacción y ventilación si las hubiere, desagües, y de los demás bienes comunes.

**Art. 20.-** Se tendrá como valor de cada piso, departamento o local, el precio del avalúo municipal.

**Art. 21.-** Los avalúos que ordenen las leyes tributarias deben hacerse separadamente para cada uno de los pisos, departamentos o locales que existan en los edificios.

### **3.7 NORMAS EN MATERIA CONTABLE**

#### **3.7.1 IMPLEMENTACION DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA**

Actualmente, se ha implementado en varios países del mundo las Normas Internacionales de Información Financiera con el propósito de lograr uniformidad en sus procesos y sistemas logrando así aumente la calidad de información financiera preparada por la administración de las empresas. Esta información beneficiará a inversionistas, directores, analistas y terceras personas en cualquier parte del mundo, quienes aspiran a tener acceso a una información financiera de alta calidad, confiable, transparente y comparable, la misma que sirva de base para la toma de las mejores decisiones económicas. Pues el objetivo de las mismas sería la integración de mercados, nuevas inversiones y sobretodo mantener una comunicación global a través de un lenguaje financiero común a nivel mundial.

Nuestro país aplica obligatoriamente el cumplimiento de las NIIF a partir del año 2012, existe una Norma específica que debe ser aplicada para la contabilización de los contratos de construcción la NIC 11, en los estados financieros de los contratistas.

### **3.7.2 NIC 1: PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS**

El objetivo de esta Norma es establecer las bases para la presentación de los estados financieros con propósitos de tener una información general, a fin de asegurar que los mismos sean comparables, tanto con los estados financieros de la misma entidad de ejercicios anteriores, como con los de otras entidades diferentes.

La Norma establece, en primer lugar, requisitos generales para la presentación de los estados financieros y ofrece directrices para determinar su estructura, a la vez que fija los requisitos mínimos sobre su contenido. Tanto el reconocimiento, como la valoración y la información a revelar sobre determinadas transacciones y otros eventos.

En el caso de las compañías constructoras e inmobiliarias se aplicará esta Norma al preparar y presentar estados financieros de propósito general conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

#### **Presentación de Estados Financieros**

Los estados financieros constituyen una representación estructurada de la situación financiera y del rendimiento financiero que presenta estos tipos de compañías.

Los Estados Financieros que rige esta norma son:

- Un estado de situación financiera al final del período.
- Un estado de resultado integral del período.
- Un estado de cambios en el patrimonio del período.
- Un estado de flujos de efectivo del período.
- Notas, que incluyan un resumen de las políticas contables más significativas y otra información explicativa.
- Un estado de situación financiera al principio del primer período comparativo.

### **Presentación razonable y cumplimiento de las NIIF**

Los estados financieros deberán presentar razonablemente la situación financiera y el rendimiento financiero, así como los flujos de efectivo de las entidades. Esta presentación razonable requiere la presentación fidedigna de los efectos de las transacciones, así como de otros sucesos y condiciones, de acuerdo con las definiciones y los criterios de reconocimiento de activos, pasivos, ingresos y gastos establecidos en el Marco Conceptual.

- **Hipótesis de Negocio en Marcha**

Al elaborar los estados financieros, la gerencia evaluará la capacidad que tiene las entidades para continuar en funcionamiento. Donde las entidades elaborarán los estados financieros bajo la hipótesis de negocio en marcha, a menos que la gerencia pretenda liquidar la

entidad o cesar en su actividad, o bien no exista otra alternativa más realista.

Cuando la gerencia, al realizar esta evaluación sea consciente de la existencia de incertidumbres importantes, relativas a eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativamente sobre la posibilidad de que la entidad siga funcionando normalmente, procederá a revelarlas en los estados financieros.

- **Base contable de acumulación (Devengo)**

Salvo en lo relacionado con la información sobre flujos de efectivo, las entidades elaboraran sus estados financieros utilizando la base contable de acumulación (devengo).

- **Materialidad (importancia relativa) y agrupación de datos**

Presentaran por separado cada clase significativa de partidas similares ya sean por partidas de naturaleza o función distinta, a menos que no tengan importancia relativa.

Partidas Materiales → Por separado

Partidas Inmateriales → Agruparse

- **Compensación**

Las entidades no compensaran activos con pasivos o ingresos con gastos a menos que así lo requiera o permita una NIIF.

- **Frecuencia de la Información**

Se deberá presentar un juego completo de estados financieros (incluyendo información comparativa) al menos anualmente. Cuando se cambie el cierre del período sobre el que informa y presente los estados financieros para un período contable superior o inferior a un año, se revelará, además del período cubierto por los estados financieros:

- La razón para utilizar un período de duración inferior o superior.
- El hecho de que los importes presentados en los estados financieros no son totalmente comparables.

- **Información Comparativa**

A menos que las NIIF permitan o requieran otra cosa, las entidades revelarán información comparativa respecto del período anterior para todos los importes incluidos en los estados financieros del período corriente.

Cuando las entidades modifiquen las presentaciones o clasifiquen las partidas en sus estados financieros, también reclasificarán los importes comparativos, a menos que resulte impracticable hacerlo.



Las entidades revelaran:

- La naturaleza de la reclasificación.
- El importe de cada partida o grupo de partidas que se han reclasificado, y,
- El motivo de la reclasificación.

Cuando la reclasificación de los importes comparativos sea **impracticable**; Las entidades revelaran:

- La razón para no reclasificar los importes.
- La naturaleza de los ajustes que tendrían que haberse efectuado si los importes hubieran sido reclasificados.

- **Uniformidad en la presentación**

Mantener la presentación y clasificación de las partidas en los estados financieros de un período a otros, a menos que tras un cambio en la naturaleza de las actividades de la entidad o una revisión de sus estados financieros, se ponga de manifiesto que sería más apropiada otra presentación u clasificación, tomando en consideración los criterios para la selección y aplicación de políticas contables (NIC 08).

### **3.7.3 NIC 11: CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN**

El objetivo de esta Norma es prescribir el tratamiento contable de los ingresos ordinarios y los costes 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 ejercicios contables, por tanto, la cuestión fundamental al contabilizar los contratos de construcción es la distribución de los ingresos ordinarios y los costes que cada uno de ellos genere, entre los ejercicios contables a lo largo de los cuales se ejecuta. Esta Norma utiliza los criterios establecidos en el Marco Conceptual para la Preparación y Presentación de los Estados Financieros, con el fin de determinar cuándo se reconocen como ingresos ordinarios y costes en la cuenta de resultados los producidos por el contrato de construcción. También es una guía práctica sobre la aplicación de tales criterios.

- **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 costes.

- **Un contrato de margen sobre el coste** es un contrato de construcción en el que se rembolsan al contratista los costes satisfechos por él y definidos previamente en el contrato, más un porcentaje de esos costes o una cantidad fija.

Un contrato de construcción puede acordarse para la fabricación de un solo activo, como un puente, un edificio, un dique, un oleoducto, una carretera, un barco o un túnel. Un contrato de construcción puede, asimismo, referirse a la construcción de varios activos que estén íntimamente relacionados entre sí o sean interdependientes en términos de su diseño, tecnología y función, o bien en relación con su último destino o utilización; ejemplos de dichos contratos son los de construcción de refinerías u otras instalaciones complejas especializadas.

Para los propósitos de la NIC 11, se cumple lo siguiente:



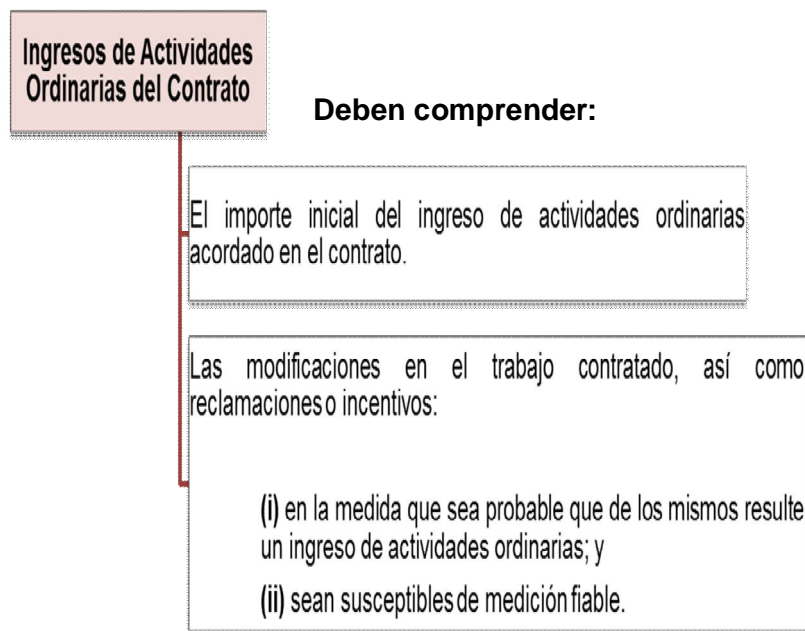
**Ilustración 2:** Los Contratos de Construcción

**Fuente:** Norma Internacional de Información Financiera N°11

Las fórmulas que se utilizan en los contratos de construcción son variadas, pero para los propósitos de esta Norma se clasifican en contratos de precio fijo y contratos de margen sobre el coste. Algunos contratos de construcción pueden contener características de una y otra modalidad, por ejemplo en el caso de un contrato de margen sobre el coste con un precio máximo concertado.

### **Ingresos de Actividades Ordinarias del Contrato**

Los ingresos que se pactan en el contrato de construcción por las actividades ordinarias que se vayan a realizar durante el plazo concretado están formados de la siguiente manera:



### **Ilustración 3: Ingresos por Actividades Ordinarias**

**Fuente:** Norma Internacional de Información Financiera N°11

Los ingresos de actividades ordinarias del contrato se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir. La medición de los ingresos de actividades ordinarias procedentes del contrato estará afectada por diversas incertidumbres, que dependen del desenlace de hechos futuros. Las estimaciones necesitan, a menudo, ser revisadas a medida que tales hechos ocurren o se resuelven las incertidumbres. Por tanto, la cuantía de los ingresos de actividades ordinarias del contrato puede aumentar o disminuir de un periodo a otro. Por ejemplo:

**(a)** El contratista y el cliente pueden acordar modificaciones o reclamaciones, que aumenten o disminuyan los ingresos de actividades ordinarias del contrato, en un periodo posterior a aquél en que el contrato fue inicialmente pactado;

**(b)** El importe de ingresos de actividades ordinarias acordado en un contrato de precio fijo puede aumentar como resultado de las cláusulas de revisión de precios;

**(c)** La cuantía de los ingresos de actividades ordinarias procedentes de un contrato puede disminuir a consecuencia de las penalizaciones por demoras, causadas por el contratista, en la terminación de la obra; o

**(d)** Cuando un contrato de precio fijo supone una cantidad constante por unidad de obra, los ingresos de actividades ordinarias del contrato aumentan si el número de unidades de obra se modifica al alza.

Una modificación es una instrucción del cliente para cambiar el alcance del trabajo que se va a ejecutar bajo las condiciones del contrato. Se puede llevar a aumentar o disminuir los ingresos procedentes del contrato. Ejemplos de modificaciones son los cambios en la especificación o diseño del activo, así como los cambios en la duración del contrato. La modificación se incluye en los ingresos de actividades ordinarias del contrato cuando:

**(a)** Es probable que el cliente apruebe el plan modificado, así como la cuantía de los ingresos de actividades ordinarias que surgen de la modificación; y

**(b)** La cuantía, que la modificación supone, puede ser medida con suficiente fiabilidad.

Una reclamación es una cantidad que el contratista espera cobrar del cliente, o de un tercero, como reembolso de costos no incluidos en el precio del contrato. La reclamación puede, por ejemplo, surgir por causa de que el cliente haya causado demoras, errores en las especificaciones o el diseño, o bien por causa de disputas referentes al trabajo incluido en el contrato.

La medición de las cantidades de ingresos de actividades ordinarias, que surgen de las reclamaciones, está sujeta a un alto nivel de incertidumbre y,

frecuentemente, depende del resultado de las pertinentes negociaciones. Por tanto, las reclamaciones se incluirán entre los ingresos de actividades ordinarias del contrato cuando:

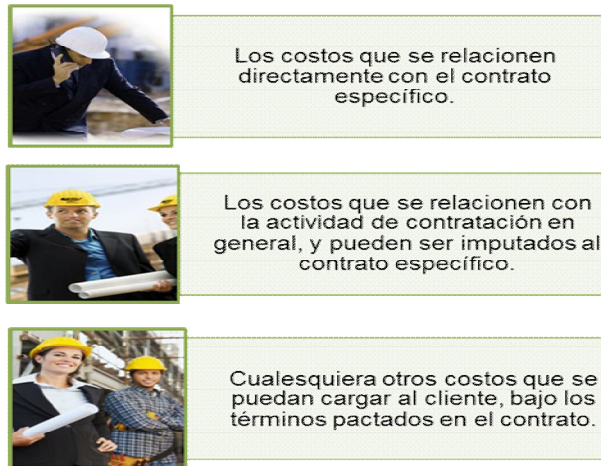
- (a)** Las negociaciones han alcanzado un avanzado estado de maduración, de tal manera que es probable que el cliente acepte la reclamación; y
- (b)** El importe que es probable que acepte el cliente puede ser medido con fiabilidad.

Los pagos por incentivos son cantidades adicionales reconocidas al contratista siempre que cumpla o sobrepase determinados niveles de ejecución en el contrato. Por ejemplo, un contrato puede estipular el reconocimiento de un incentivo al contratista si termina la obra en menos plazo del previsto. Los pagos por incentivos se incluirán entre los ingresos de actividades ordinarias procedentes del contrato cuando:

- (a)** El contrato está suficientemente avanzado, de manera que es probable que los niveles de ejecución se cumplan o se sobrepasen; y
- (b)** El importe derivado del pago por incentivos puede ser medido con fiabilidad.

## Costos del contrato

Los costos del contrato deben comprender:



**Ilustración 4:** Costos del Contrato

**Fuente:** Norma Internacional de Información Financiera N°11

Los costos que se relacionan directamente con cada contrato específico incluirán:

- (a) costos de mano de obra en el lugar de la construcción, comprendiendo también la supervisión que allí se lleve a cabo;
- (b) costos de los materiales usados en la construcción;
- (c) depreciación de las propiedades, planta y equipo usados en la ejecución del contrato;
- (d) costos de desplazamiento de los elementos que componen las propiedades, planta y equipo desde y hasta la localización de la obra;
- (e) costos de alquiler de las propiedades, planta y equipo;



- (f) costos de diseño y asistencia técnica que estén directamente relacionados con el contrato;
- (g) costos estimados de los trabajos de rectificación y garantía, incluyendo los costos esperados de las garantías; y,
- (h) reclamaciones de terceros.

Los costos que pueden ser atribuibles a la actividad de contratación en general, y pueden ser imputados a cada contrato específico, incluyen los siguientes:

- (a) seguros;
- (b) costos de diseño y asistencia técnica no relacionados directamente con ningún contrato específico; y,
- (c) costos indirectos de construcción.

Los costos que no puedan ser atribuidos a la actividad de contratación, o no puedan ser distribuidos a los contratos específicos, se excluirán de los costos del contrato de construcción. Entre tales costos a excluir se encuentran:

- (a) los costos generales de administración, para los que no se haya especificado ningún tipo de reembolso en el contrato;
- (b) los costos de venta;
- (c) los costos de investigación y desarrollo para los que, en el contrato, no se especifica reembolso alguno; y,

- (d) la depreciación que corresponde a infrautilización, porque las propiedades, planta y equipo no han sido utilizados en ningún contrato específico.

### **Registro Contable**

Si el resultado del contrato de construcción se puede estimar confiablemente, los ingresos ordinarios y los costos deben ser reconocidos en proporción a la etapa de terminación de la actividad del contrato. Esto se conoce como método de contabilidad del porcentaje de terminación. Para ser capaz de estimar de manera confiable el resultado del contrato, la empresa tiene que ser capaz de hacer un estimado confiable del total de los ingresos ordinarios del contrato, la etapa de terminación, y los costos para terminar el contrato.

Si el resultado no se puede estimar confiablemente, no se debe reconocer utilidad. En lugar de ello, los ingresos ordinarios del contrato deben ser reconocidos solamente en la extensión en que se espera recuperar los costos del contrato; además, los costos del contrato se deben llevar a gastos cuando se incurre en ellos.

La etapa de terminación del contrato puede ser determinada en una variedad de formas incluyendo la proporción en que los costos incurridos del contrato correspondientes al trabajo desempeñado para la fecha se puedan considerar con relación a los costos estimados totales del contrato, estudios

sobre el trabajo realizado, o terminación de una parte física del trabajo del contrato. La pérdida que se espera en el contrato de construcción debe ser reconocida como gasto tan pronto como tal pérdida sea probable.

### **Revelación**

- La cantidad que se reconoce de los ingresos ordinarios del Contrato.
- El método que se usó para determinar los ingresos ordinarios.
- El método que se usó para determinar la etapa de terminación de los contratos en curso, en la fecha del balance general.

### **Presentación**

- La cantidad bruta debida por los clientes del trabajo del contrato debe ser mostrada como un activo.
- La cantidad bruta debida a los clientes por el trabajo del contrato debe ser mostrada como un pasivo.

### 3.7.4 NIC 23: COSTOS POR PRÉSTAMOS

**Costos por Préstamos:** Son los intereses y otros costos en los que una entidad incurre, que están relacionados con los fondos que ha tomado prestados.

**Ejemplos:** Los costos por préstamos pueden incluir:

- a) Gasto por intereses calculado por el método de interés efectivo (NIC 39).
- b) Cargas financieras derivadas de arrendamientos financieros (NIC 17).
- c) Diferencias de cambio procedentes de préstamos en moneda extranjera (NIC 21).

#### **Activo Apto**

Es aquel que requiere, necesariamente, de un período de tiempo **sustancial** antes de estar listo para el uso al que está destinado o para la venta.

#### **Reconocimiento**

Una entidad capitalizará los costos por préstamos que sean directamente atribuibles a la **adquisición, construcción o producción de activos aptos**, como parte del costo de dichos activos. En la medida en que los fondos de una entidad procedan de préstamos genéricos y los utilice para obtener un activo apto, la misma determinará el importe de los costos susceptibles de

capitalización aplicando una tasa de capitalización a los desembolsos efectuados en dicho activo.

En la medida en que los fondos se hayan tomado específicamente con el propósito de obtener un activo apto, la entidad determinará el importe de los mismos susceptibles de capitalización como los costos por préstamos reales en los que haya incurrido por tales préstamos durante el período, menos los rendimientos conseguidos por la inversión temporal de tales fondos.

#### **La tasa de capitalización**

La tasa de capitalización será la media ponderada de los costos por préstamos aplicables a los préstamos recibidos por la entidad, que han estado vigentes en el periodo, y son diferentes de los específicamente acordados para financiar un activo apto. El importe de los costos por préstamos que una entidad capitaliza durante el periodo, no excederá del total de costos por préstamos en que se ha incurrido durante ese mismo periodo.

#### **Inicio Capitalización**

La entidad comenzará la capitalización de los costos por préstamos, como parte de los costos de un activo apto en la fecha de inicio.

**Fecha de inicio**

Para la capitalización es aquella en que la entidad cumple por primera vez con todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) Incurre en desembolsos en relación con el activo;
- b) Incurre en costos por préstamos; y
- c) Lleva a cabo las actividades necesarias para preparar al activo para su uso al que está destinado o para su venta.

**Suspensión**

La capitalización de costos por intereses será suspendida durante períodos extendidos en los cuales se interrumpe el desarrollo activo.

**Ejemplo:** Se suspende la capitalización de costos por intereses, cuando las actividades de construcción de un hospital se detuviesen por un período extendido de tiempo debido a un déficit en los fondos.

**Cesación/Fin**

La capitalización de los costos por intereses cesará cuando sustancialmente todas las actividades necesarias para preparar el activo calificado para su uso propuesto o venta se han completado. Esto normalmente sucede cuando la construcción física del activo se termina.

**Nota:** *Si solamente quedan pendientes modificaciones menores, como la decoración de una propiedad se entiende que todas las actividades sustanciales han terminado.*

### **Terminación en etapas**

Cuando la construcción de un activo calificado se completa por partes y cada parte puede ser usada mientras continúa la construcción en otras partes, la capitalización de costos por intereses cesará cuando sustancialmente todas las actividades necesarias para preparar la parte para su uso propuesto o venta, estén terminadas.

### **Revelación**

Una entidad revelará:

- a) El importe de los costos por préstamos durante el período; y
- b) La tasa de capitalización utilizada para determinar el importe de los costos por préstamos susceptibles de capitalización.

## **CAPITULO N° 4**

### **PROCEDIMIENTOS CONTABLES Y TRIBUTARIOS PARA LAS COMPAÑÍAS CONSTRUCTORAS**

#### **4.1 INTRODUCCIÓN**

Los procedimientos que se detallan a continuación surgen debido a que no existen Normativas Contables y Tributarias específicas para el sector constructor, que puedan ser utilizadas como herramientas de control y fiscalización, así como para analizar los libros y registros contables de este tipo de compañías en la ciudad de Guayaquil.

#### **4.2 PROCESO CONTABLE Y TRIBUTARIO PARA LAS CONSTRUCTORAS**

Las compañías constructoras con el afán de responder a las exigencias del cumplimiento de normas contables y poder ejercer una actividad económica legal deben convertirse en contribuyentes, quedando sujetas a leyes tributarias y normativas contables; con el objetivo de ayudar al registro de sus funciones y actividades se ha planteado una secuencia de pasos a seguir.





**Ilustración 5:** Proceso Contable y Tributario

**Fuente:** Diseño de los autores

Además de un proceso estándar las compañías constructoras necesitan manejar un lenguaje común por lo que es necesario disponer de un catálogo de cuentas que permita identificar sus operaciones diarias mediante la creación de cuentas y subcuentas, así como sus formas de aplicación. Ver ejemplo de Catálogo de cuentas en el **Anexo #3**.

El Catálogo de cuentas es una herramienta importante para que la compañía constructora lleve un registro ordenado y estructurado de las cuentas que al registrarse puedan ser fácilmente identificables.

Con la finalidad de desarrollar el proceso contable planteado, se ha propuesto el siguiente ejercicio que abarca cada uno de los pasos mencionados:

La constructora ALK S.A. es una sociedad anónima, con más de 5 años en el mercado, dedicada a la elaboración de estudios técnicos, construcción y remodelación de bienes inmuebles.


Se presenta en la siguiente tabla el proyecto de construcción que la compañía inicio en el año 2011 de la Obra “La Ecuatoriana” y los nuevos adquiridos para el periodo 2012:

**Tabla 16:** Descripción de los Proyectos de Construcción de la Compañía

Nombre del Proyecto	Descripción	Tiempo de ejecución	Valor de la obra	Valor de Presupuesto
“La Ecuatoriana”	Construcción de conjunto residencial (2 condominios)	36 meses	\$4'680,000	\$4'124,945
“Rycon”	Remodelación del edificio (planta #3)	6 meses	\$107,788.80	\$95,000
“La Floresta”	Construcción de Parque Municipal	24 meses	\$6'328,000	\$5'895,471

**Fuente:** Diseño de los autores

A continuación se presenta el Balance Inicial de la compañía al 01-Enero-2012:

 <b>CONSTRUCTORA ALK</b> <b>RUC: 179564852001</b> <b>BALANCE INICIAL</b> <b>AL 1 DE ENERO DEL 2012</b>	
<b>1 ACTIVO</b>	
<b>101 ACTIVO CORRIENTE</b>	
10101	<b>Efectivo y Equivalentes de Efectivo</b> 85.420,00
<b>10102 Activos Financieros</b>	
1010201	Documentos y Cuentas por Cobrar Clientes 12.700,00
1010202	Otras Cuentas por Cobrar 21.370,00
<b>10103 Inventarios</b>	
1010301	Materiales o bienes para la construcción 445.600,00
1010302	Obras en Construcción - Obra "La Ecuatoriana" 54.785,00
<b>10104 Seguros y otros pagos anticipados</b>	
1010401	Seguros pagados anticipados 33.450,00
1010402	Arrendos pagados anticipados 12.400,00
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE \$ 665.725,00</b>	
<b>102 ACTIVO NO CORRIENTE</b>	
<b>10201 Propiedad, Planta y Equipo</b>	
1020101	Terreno 845.000,00
1020109	Maquinarias y Equipos 160.050,00
1020109	Vehículos 119.000,00
1020112	Depreciación Acumulada Propiedad, Planta y Equipo -44.035,00
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE \$ 1.080.015,00</b>	
<b>TOTAL ACTIVOS \$ 1.745.740,00</b>	
<b>2 PASIVO</b>	
<b>201 PASIVO CORRIENTE</b>	
2.01.03	Cuentas y Documentos por Pagar 34.300,00
2.01.04	Obligaciones con Instituciones Financieras 42.300,00
<b>20102 TOTAL PASIVO CORRIENTE \$ 76.600,00</b>	
<b>202 PASIVO NO CORRIENTE</b>	
20201	Obligaciones emitidas 16.116,00
20203	Provisiones por Beneficios a Empleados 27.784,00
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE \$ 43.900,00</b>	
<b>TOTAL PASIVO \$ 120.500,00</b>	
<b>3 PATRIMONIO NETO</b>	
30101	Capital Suscrito o Asignado 195.000,00
30201	Reserva Legal 26.240,00
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO \$ 221.240,00</b>	
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO \$ 341.740,00</b>	

**Gráfico 6:** Balance Inicial 2012

**Fuente:** Diseño de los Autores

#### **4.2.1 PREPARACIÓN DE LOS PRESUPUESTOS DE LAS OBRAS**

La contabilización que se efectúa al desarrollar una obra de construcción, se basa en un presupuesto que permitirá determinar los futuros costos de cada obra a realizar.

El presupuesto refleja la estimación detallada del costo total de la obra, por etapas, actividades, etc. En la elaboración del presupuesto se requiere información legal, comercial y financiera justificando cada uno de los rubros considerados.

Para estimar los costos de mano de obra se tomará en cuenta la legislación que regula los mínimos sectoriales, remuneraciones adicionales y beneficios sociales de Ley; para estimar costos de materiales se pedirán cotizaciones de distintos proveedores a fin de elegir la más conveniente en términos de calidad, precio, forma de pago, etc.

Los gastos de administración pueden estimar haciendo proyecciones de gastos de personal y de operación, determinando la medida en que podría contribuir el proyecto a financiarlos parcialmente o totalmente.

**Tabla 17: Presupuesto de la obra “La Ecuatoriana”**

<b>PRESUPUESTO DE LA OBRA LA ECUATORIANA</b>	<b>\$ 4.124.945,00</b>
<b>PERSONAL TECNICO</b>	<b>563.706,00</b>
Perparación y Relleno del Suelo	58.050,00
Estudios Estructurales	172.960,00
Diseño de Interiores y acabados	61.840,00
Diseño de revestimiento	46.098,00
Diseño de Sistema Eléctrico	85.458,00
Diseño de canalización de aguas servidas	139.300,00
<b>PERSONAL AUXILIAR</b>	<b>102.424,00</b>
Director de Proyecto- Honorarios	15.400,00
Co-Director del proyecto	12.420,00
Ing. Residente	14.800,00
Administración CONSTRUCTORA ALK CIA. LTDA.	12.515,00
Ing. Ayudantes	11.208,00
Ing. Ayudantes	11.196,00
Ing. Ayudantes	11.045,00
Programacion y Control	13.840,00
<b>COSTOS DE PERSONAL OBREROS</b>	<b>118.501,00</b>
Alimentacion	62.700,00
Movilizacion	46.536,00
Ropa de Trabajo	9.265,00
<b>SUELDO Y BENEFICIOS SOCIALES</b>	<b>1.238.788,00</b>
Sueldo	985.980,00
13er Sueldo	53.161,00
14to Sueldo	72.300,00
Vacaciones	23.281,00
Fondo de Reserva	17.168,00
Aporte Patronal	15.998,00
Servicios Prestados	52.000,00
Bonos, premios e Indemnizaciones	18.900,00
<b>COSTOS DIRECTOS GENERALES</b>	<b>2.063.521,00</b>
Materiales de Construcción	1.915.000,00
Operacion y Mantenimiento de Maquinaria	71.245,00
Seguros	38.956,00
Equipo Topográfico	6.200,00
Gastos Notariales	8.620,00
Servicios Basicos	23.500,00
<b>GASTOS ADICIONALES</b>	<b>26.005,00</b>
Oferta Ganada	5.400,00
Obligaciones Tributarias	7.800,00
Reproduccion de Documentos	1.820,00
Suministro y Materiales	985,00
Gastos Bancarios	500,00
Gastos de Gestion	9.500,00
<b>OTROS GASTOS</b>	<b>12.000,00</b>

**Fuente:** Diseño de los autores

**Tabla 18:** Presupuesto de la obra “Rycon”

<b>PRESUPUESTO OFFICE RYCOM</b>	<b>\$ 95.000,00</b>
<b>PERSONAL TECNICO</b>	<b>7.973,00</b>
Diseño de Interiores y acabado	1.346,00
Diseño Electrico y redes	1.652,00
<b>PERSONAL AUXILIAR</b>	<b>4.975,00</b>
Director de Proyecto- Honorarios	1.845,00
Programacion y Control	1.230,00
<b>COSTOS DE PERSONAL OBREROS</b>	<b>950,00</b>
Equipo de Protecciòn Personal	950,00
<b>SUELDO Y BENEFICIOS SOCIALES</b>	<b>54.363,00</b>
Sueldo	29.452,00
13er Sueldo	6.266,67
14to Sueldo	5.482,00
Vacaciones	2.987,00
Fondo de Reserva	1.984,00
Aporte Patronal	3.305,33
Servicios Prestados	3.897,00
Bonos, premios e Indemnizaciones	989,00
<b>COSTOS DIRECTOS GENERALES</b>	<b>25.369,00</b>
Materiales de Construcciòn	22.750,00
Gastos de Legalizaciòn	680,00
Seguros	1.250,00
Gastos de Gestión	689,00
<b>GASTOS ADICIONALES</b>	<b>1.370,00</b>
Reproduccion de Documentos	250,00
Obligaciones Tributarias	1.120,00

**Fuente:** Diseño de los autores

**Tabla 19:** Presupuesto de la obra “La Floresta”

<b>PRESUPUESTO PARQUE LA FLORESTA</b>	<b>\$ 5.895.471,00</b>
<b>PERSONAL TECNICO</b>	<b>160.340,00</b>
Estudios Impacto Ambiental -Honorario	49.000,00
<b>Estudio Sistema de Seguridad - Honorario</b>	28.600,00
Estudio de Topografía - Ensayos de extraccion de nucleos	51.240,00
Diseño de Estructura	31.500,00
<b>PERSONAL AUXILIAR</b>	<b>104.421,00</b>
Director de Proyecto- Honorarios	32.000,00
Co-Director del proyecto	10.300,00
Administración CONSTRUCTORA ALK CIA. LTDA.	20.410,00
Ing. Ayudantes	12.400,00
Ing. Ayudantes	8.340,00
Programacion y Control	10.450,00
Dibujantes	10.521,00
<b>COSTOS DE PERSONAL OBREROS</b>	<b>19.246,00</b>
Movilizacion	11.246,00
Equipo de Protección Personal	8.000,00
<b>SUELDO Y BENEFICIOS SOCIALES</b>	<b>2.343.600,00</b>
Sueldo	1.562.341,00
13er Sueldo	130.195,10
14to Sueldo	76.320,00
Vacaciones	65.097,50
Fondo de Reserva	241.250,00
Aporte Patronal	189.824,40
Servicios Prestados	14.571,00
Bonos, premios e Indemnizaciones	64.001,00
<b>COSTOS DIRECTOS GENERALES</b>	<b>3.177.112,00</b>
Materiales de Construcción	3.014.121,00
Operacion y Mantenimiento de Maquinaria	68.100,00
Seguros	28.410,00
Equipo Topográfico	9.845,00
Gastos Notariales	8.791,00
Servicos Basicos	47.845,00
<b>GASTOS ADICIONALES</b>	<b>77.970,00</b>
Oferta Ganada	14.578,00
Obligaciones Tributarias	31.361,00
Reproduccion de Documentos	4.510,00
Suministro y Materiales	12.478,00
Gastos Bancarios	4.780,00
Gastos de Gestion	10.263,00
<b>OTROS GASTOS</b>	<b>12.782,00</b>

**Fuente:** Diseño de los autores

### **Costos Unitarios**

Se denomina “costo unitario” al valor presupuestado que tiene relación con las unidades de medida, tales como costo de materiales, mano de obra, depreciación de maquinarias y equipos.

Los costos unitarios multiplicados por la cantidad a emplearse nos dará el costo directo total por cada ítem o concepto previsto para la ejecución de la obra, dichos costos son estimados por los profesionales arquitectos e ingenieros de acuerdo a la naturaleza de la obra, y determinan el costo por metro lineal, metro cuadrado, metro cúbico, según corresponda.

Dichos costos unitarios no se contabilizan, son sólo referenciales, para determinar el costo unitario se utilizan parámetros en función de los componentes de cada unidad de obra.

En base a los valores que se reflejan en los Presupuestos de Costos y Gastos estimados, la empresa realiza las debidas negociaciones para obtener los nuevos proyectos y así comenzar con los trámites legales para su posterior ejecución.



#### **4.2.2 ELABORACIÓN Y LEGALIZACIÓN DEL CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN**

El contrato de construcción es una negociación que se realiza entre dos o más partes para la fabricación de un bien, en la cual una de las partes se compromete a realizar un trabajo determinado y la otra se obliga a pagar la cantidad pactada en dicha contratación.

Existen dos tipos de contrato que pueden celebrarse:

- Contrato a precio fijo
- Contrato de margen sobre el costo

Una vez finiquitado los estatutos y firmado los acuerdos del contrato, la compañía debe legalizar la obra a realizar y obtener los permisos correspondientes que permitan el desarrollo del proyecto sin ningún inconveniente.

#### **Contabilización**

Los contratos de construcción incluyen costos atribuibles a un período desde la fecha en que legaliza el contrato hasta la fecha de terminación final.

### Transacciones y Asientos:

**Enero 16.-** Se celebra un contrato de construcción por la remodelación de la planta#3 del edificio "RYCON" por \$ \$ 107.788,80 cuyo presupuesto de costos y gastos es de \$95,000 y se inicia la obra en el mes de Febrero del 2012, el tiempo de duración es de 6 meses.

**Febrero 03. -** Se celebra un contrato de construcción para la construcción de un parque para la ciudadela Floresta patrocinado por la Muy ilustre Municipalidad de Guayaquil por \$6'328,000.00 cuyo presupuesto de costos y gastos es de \$5'895,471.00 y se inicia la obra en el mes de junio del 2012, el tiempo de duración es de 24 meses.

**Febrero 04.-** Se paga al abogado por servicios de legalización \$1,800 más impuesto, de la nueva obra "Parque La Floresta".

**Tabla 20:** Pago por Legalización

<i>CONSTRUCTORA ALK</i>					
LIBRO DIARIO					
Pág N°:					
Fecha	Codigo	Descripción	Parcial	Debe	Haber
2012		x			
Feb,04	1010702	Costos de Construcción en Proceso - Obra "Parque La Floresta"		\$ 1.800,00	
	101070201	Asesoría Legal	\$ 1.800,00		
	101050101	IVA Pagado		\$ 216,00	
	1010101	Caja- Banco			\$ 1.620,00
	201070202	Rte. Fte. Impto. a la Renta 10%			\$ 180,00
	201070302	Rte. IVA 100%			\$ 216,00
		P/R. Pago de servicios de legalización por obtención del nuevo proyecto "Parque La Floresta"			

**Fuente:** Diseño de los autores

**Febrero 13.-** Se paga por permisos de construcción para la obra “Parque La Floresta” por \$1,248.00 y la Obra “Rycon” \$ 620.00.

**Tabla 21:** Pago por Permisos de Construcción

<i>CONSTRUCTORA ALK</i>					
LIBRO DIARIO					
					Pág N°:
Fecha	Codigo	Descripcion	Parcial	Debe	Haber
2012		x			
Feb,13	1010702	Costos de Construcción en Proceso - Obra "Parque La Floresta"		\$ 1.248,00	
	101070202	Permisos de Construcción	\$ 1.248,00		
	1010703	Costos de Construcción en Proceso - Obra "Rycon"		\$ 620,00	
	101070302	Permisos de Construcción	\$ 620,00		
	1010101	Caja- Banco			\$ 1.868,00
		P/R. Pago por Permisos de Construcción de los nuevos proyectos "Parque La Floresta" y "Rycon"			

**Fuente:** Diseño de los autores

**Marzo 16.-** Se paga por permisos municipales \$3,531.00 de la obra “La Ecuatoriana”; \$1,568.00 de la Obra Parque la Floresta y \$ 835.00 Obra “Rycon”.

**Tabla 22:** Pago de Permisos Municipales

<i>CONSTRUCTORA ALK</i>					
LIBRO DIARIO					
					Pág N°:
Fecha	Codigo	Descripcion	Parcial	Debe	Haber
2012		x			
Marzo,16	1010701	Costos de Construcción en Proceso - Obra "La Ecuatoriana"		\$ 3.531,00	
	101070103	Permisos Municipales	\$ 3.531,00		
	1010702	Costos de Construcción en Proceso - Obra "Parque La Floresta"		\$ 1.568,00	
	101070203	Permisos Municipales	\$ 1.568,00		
	1010703	Costos de Construcción en Proceso - Obra "Rycon"		\$ 835,00	
	101070303	Permisos Municipales	\$ 835,00		
	1010101	Caja Banco			\$ 5.934,00
		P/R. Pago por permisos municipales del proyecto "La Ecuatoriana", "Parque La Floresta" y "Rycon"			

**Fuente:** Diseño de los autores

### **4.2.3 REGISTRO DE COSTOS ESPECIFICOS, ATRIBUIBLES Y OTROS COSTOS**

Los costos en que incurre una empresa constructora que lleva a cabo contratos de construcción pueden dividirse en:

**a)** Costos que se relacionan directamente con un contrato específico (costos directos e indirectos del contrato).

#### **❖ MANO DE OBRA**

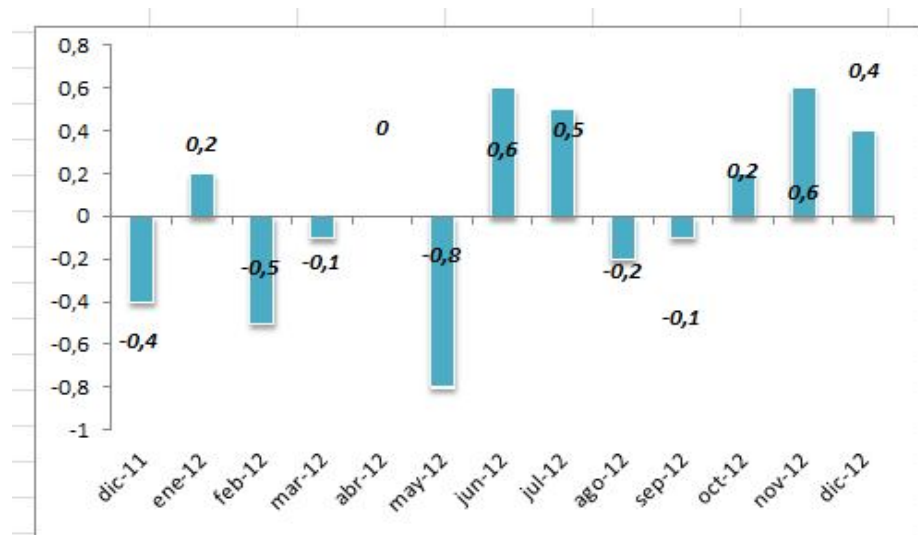
La Mano de Obra incluye la contratación de mano de obra en el lugar de la construcción y el trabajo de supervisión.

El sector de la construcción es una gran fuente de empleo para los ecuatorianos, donde hay variedad de puestos, por ejemplo:

- No calificada (emigrantes del campo a la ciudad)
- Nivel tecnológico (microempresario, soldador, plomero, entre otros)
- Calificada (ingenieros civiles, ingenieros eléctricos, arquitectos, etc.)
- Especializada (edificios inteligentes)

Aunque este negocio se caracteriza por la alta rotación de los trabajadores, ausentismo y la movilidad de obra en obra. El sector de la construcción generó alrededor de un 12% en total de empleados tanto en las pequeñas y medianas empresa.

### VARIACIÓN DE LA DEMANDA LABORAL



**Gráfico 7:** Variación de la Demanda Laboral  
**Fuente:** Banco Central del Ecuador

En la legislación laboral, el Código de Trabajo contempla diversas posibilidades de contratación de los trabajadores por parte de la empresa que son: expreso (escrito o verbal) o tácito; a sueldo, a jornal, en participación y mixto; por tiempo fijo, por tiempo indefinido, de temporada, eventual y ocasional; a prueba; por obra cierta, por

tarea y a destajo; contrato de aprendizaje; contrato de enganche; contrato en grupo; contrato de equipo; y, contratos por horas.

La subcontratación es una modalidad de contratación típica del sector de la construcción para enrolar trabajadores a través de terceras personas y, de esta manera, evitar relaciones laborales directas con el trabajador; y, obligaciones en temas como: seguridad social, estabilidad en el empleo, salarios acordes a la ley y condiciones de seguridad y salud en sus puestos de trabajo.

Para evaluar el monto de honorarios a recibir por los servicios profesionales, se usan las siguientes modalidades de cálculo:

- Costo más honorario.
- Costos por factores.
- Porcentaje del monto de construcción.
- Fórmulas poli-nómicas y reajuste de precios.
- Costos fijos, actualizados por la inflación.

### **Contabilización**

Para el manejo del rubro se debe considerar la planilla de mano de obra que está constituida por una lista de trabajadores y sus remuneraciones correspondientes las que constituyen un costo directo

imputable a la obra respectiva. Asimismo, la práctica, los sistemas de trabajo, y la legislación laboral, hacen que los pagos por concepto de mano de obra se realicen semanalmente aún para contratos por obra cierta.

Los pagos por mano de obra están dados por la remuneración unificada, remuneraciones adicionales, compensaciones y bonificaciones de Ley, horas extras, aportes patronales al Seguro Social, fondo de reserva, jubilación, y beneficios adicionales incluidos en la liquidación de haberes de cada trabajador.

Cuando la contratación se da por obra cierta, el constructor debe pagar de acuerdo al valor convenido, previa la presentación de la factura que debe incluir el desglose de materiales y mano de obra; de acuerdo a esto asignar a la cuenta y subcuenta respectivas.

Se debe realizar el rol de pagos de cada mes de los obreros que se asignan a los distintos proyectos que mantiene la compañía para proceder al registro contable respectivo, durante los meses que estipule el contrato de la mano de obra.

**Febrero 1.-** Se contratan 75 obreros que ganarán \$360.00 mensuales; los mismos estarán asignados en el mes de febrero a la obra “Parque La Floresta” y empiezan a laborar inmediatamente.

**Tabla 23:** Roles de Pagos de Obreros – Obra “Parque La Floresta”

**AKL S.A.**  
**ROLES DE PAGO**

MES: FEBRERO

Nº	CARGO	EMPLEADO	SUELDO	APORTE PERSONAL	SUELDO A PAGAR	APORTE PATRONAL	DECIMO TERCERO	DECIMO CUARTO	FONDO DE RESERVA	VACACIONES
1	Obrero	aaaaaaa	360,00	33,66	326,34	43,74	30,00	26,50	-	13,25
2	Obrero	bbbbbb	360,00	33,66	326,34	43,74	30,00	26,50	-	13,25
3	Obrero	ccccccc	360,00	33,66	326,34	43,74	30,00	26,50	-	13,25
4	Obrero	dddddd	360,00	33,66	326,34	43,74	30,00	26,50	-	13,25
5	Obrero	eeeeee	360,00	33,66	326,34	43,74	30,00	26,50	-	13,25
6	Obrero	fffffff	360,00	33,66	326,34	43,74	30,00	26,50	-	13,25
7	Obrero	gggggg	360,00	33,66	326,34	43,74	30,00	26,50	-	13,25
8	Obrero	hhhhh	360,00	33,66	326,34	43,74	30,00	26,50	-	13,25
9	Obrero	iiiiiiii	360,00	33,66	326,34	43,74	30,00	26,50	-	13,25
10	Obrero	jjjjjjjj	360,00	33,66	326,34	43,74	30,00	26,50	-	13,25
11	Obrero	kkkkkk	360,00	33,66	326,34	43,74	30,00	26,50	-	13,25
12	Obrero	llllllll	360,00	33,66	326,34	43,74	30,00	26,50	-	13,25
13	Obrero	mmmm	360,00	33,66	326,34	43,74	30,00	26,50	-	13,25
14	Obrero	nnnnn	360,00	33,66	326,34	43,74	30,00	26,50	-	13,25
15	Obrero	ooooo	360,00	33,66	326,34	43,74	30,00	26,50	-	13,25
61	Obrero	pppppp	360,00	33,66	326,34	43,74	30,00	26,50	-	13,25
62	Obrero	qqqqqq	360,00	33,66	326,34	43,74	30,00	26,50	-	13,25
63	Obrero	rrrrrrr	360,00	33,66	326,34	43,74	30,00	26,50	-	13,25
64	Obrero	ssssss	360,00	33,66	326,34	43,74	30,00	26,50	-	13,25
65	Obrero	tttttt	360,00	33,66	326,34	43,74	30,00	26,50	-	13,25
66	Obrero	uuuuu	360,00	33,66	326,34	43,74	30,00	26,50	-	13,25
67	Obrero	vvvvv	360,00	33,66	326,34	43,74	30,00	26,50	-	13,25
68	Obrero	wwww	360,00	33,66	326,34	43,74	30,00	26,50	-	13,25
69	Obrero	xxxxx	360,00	33,66	326,34	43,74	30,00	26,50	-	13,25
70	Obrero	yyyyyy	360,00	33,66	326,34	43,74	30,00	26,50	-	13,25
71	Obrero	zzzzzz	360,00	33,66	326,34	43,74	30,00	26,50	-	13,25
72	Obrero	aaabbb	360,00	33,66	326,34	43,74	30,00	26,50	-	13,25
73	Obrero	ccddd	360,00	33,66	326,34	43,74	30,00	26,50	-	13,25
74	Obrero	eeefff	360,00	33,66	326,34	43,74	30,00	26,50	-	13,25
75	Obrero	ggghhh	360,00	33,66	326,34	43,74	30,00	26,50	-	13,25

**Fuente:** Diseño de los autores



**Tabla 24: Pago de la Nómina – Obra “Parque La Floresta”**

CONSTRUCTORA ALK					
LIBRO DIARIO					
Fecha	Codigo	Descripción	Parcial	Debe	Haber
2012		x			
Feb,28	1010702	Costos de Construcción en Proceso - Obra "Parque La Floresta"		\$ 35.511,75	
	101070204	Salarios	\$ 27.000,00		
	101070205	Aporte Patronal	\$ 3.280,50		
	101070206	Décimo Tercero	\$ 2.250,00		
	101070207	Décimo Cuarto	\$ 1.987,50		
	101070208	Vacaciones	\$ 993,75		
	201070401	Cuentas por Pagar Aporte Patronal			\$ 3.280,50
	201070402	Cuentas por Pagar Aporte Individual (9.35%)			\$ 2.524,50
	2010705	Cuentas Por Pagar por Beneficios de Ley a Empleados			\$ 5.231,25
	201070501	Décimo Tercero	\$ 2.250,00		
	201070502	Décimo Cuarto	\$ 1.987,50		
	201070503	Vacaciones	\$ 993,75		
	1010101	Caja-Bancos			\$ 24.475,50
		P/R. Pago de Nómina de Obreros			

**Fuente:** Diseño de los autores

**Marzo 15.-**Contratamos al Ing. Figueroa para que nos elabore estudios estructurales para la obra “Parque la Floresta” por \$24,700.

**Tabla 25: Pago de Honorarios**

CONSTRUCTORA ALK					
LIBRO DIARIO					
					Pág N°:
Fecha	Codigo	Descripción	Parcial	Debe	Haber
2012		x			
Marzo,15	1010702	Costos de Construcción en Proceso - Obra "La Ecuatoriana"		\$ 24.700,00	
	101070214	Honorarios Profesionales	\$ 24.700,00		
	101050101	IVA Pagado		\$ 2.964,00	
	201070202	Rte. Fte. Impto. a la Renta 10%			\$ 2.470,00
	201070302	Rte. IVA 100%			\$ 2.964,00
	1010101	Caja-Bancos			\$ 22.230,00
		P/R. Pago de honorarios por estudios estructurales de la obra "Parque La Floresta"			

**Fuente:** Diseño de los autores

**Abril 30.-** Se liquida la nómina de obreros del mes del Proyecto “Parque La Floresta” y se paga mano de obra por \$32,500 a “ETINAR” que es Contribuyente Especial; 30% para la obra “La Ecuatoriana” y 70% para “Rycon”.

**Tabla 26:** Pago de Nómina y Otros Servicios

<i>CONSTRUCTORA ALK</i>					
LIBRO DIARIO					
Fecha	Codigo	Descripción	Parcial	Debe	Haber
2012		x			
Abril, 30	1010702	Costos de Construcción en Proceso - Obra "Parque La Floresta"		\$ 35.511,75	
	101070204	Salarios	\$ 27.000,00		
	101070205	Aporte Patronal	\$ 3.280,50		
	101070206	Décimo Tercero	\$ 2.250,00		
	101070207	Décimo Cuarto	\$ 1.987,50		
	101070208	Vacaciones	\$ 993,75		
	1010701	Costos de Construcción en Proceso - Obra "La Ecuatoriana" 30%		\$ 9.750,00	
	101070104	Sueldo "Compañía ETINAR"	\$ 9.750,00		
	1010703	Costos de Construcción en Proceso - Obra "Rycon" 70%		\$ 22.750,00	
	101070304	Sueldo "Compañía ETINAR"	\$ 22.750,00		
	201070401	Cuentas por Pagar Aporte Patronal			\$ 3.280,50
	201070402	Cuentas por Pagar Aporte Individual (9.35%)			\$ 2.524,50
	2010705	Cuentas Por Pagar por Beneficios de Ley a Empleados			\$ 5.231,25
	201070501	Décimo Tercero	\$ 2.250,00		
	201070502	Décimo Cuarto	\$ 1.987,50		
	201070503	Vacaciones	\$ 993,75		
	1010101	Caja-Bancos			\$ 56.975,50
		P/R. Pago de Nómina de Obreros mes de abril			

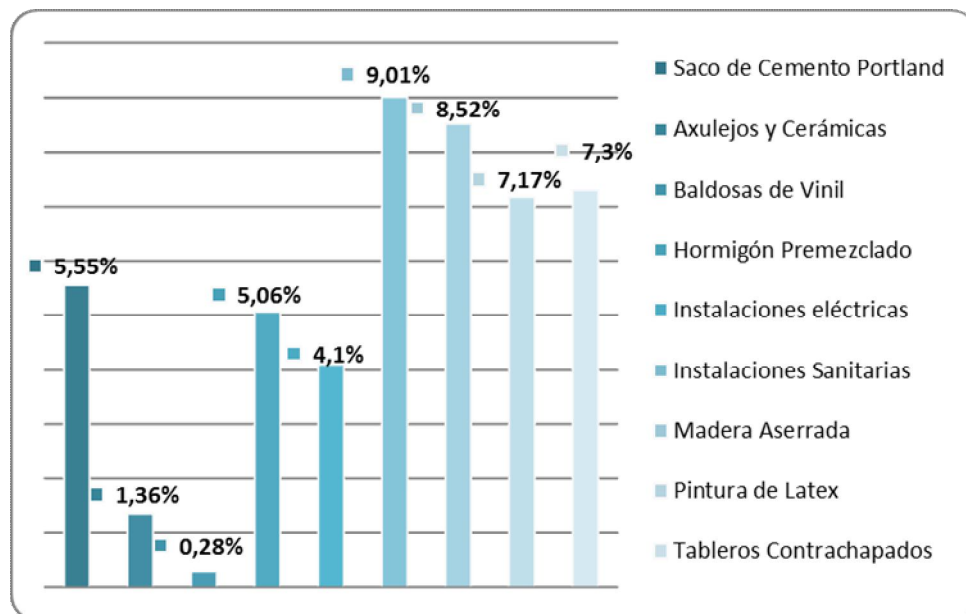
**Fuente:** Diseño de los autores

## ❖ MATERIALES Y ACABADOS DE CONSTRUCCIÓN

El sector constructor hace uso de una gran cantidad de materiales tales como: cemento, varillas de hierro, arena, bloques, entre otros, que mayoritariamente son nacionales y en menor medida son importados a diferencia de los acabados de construcción como cerámicas, sanitarios y gritería.

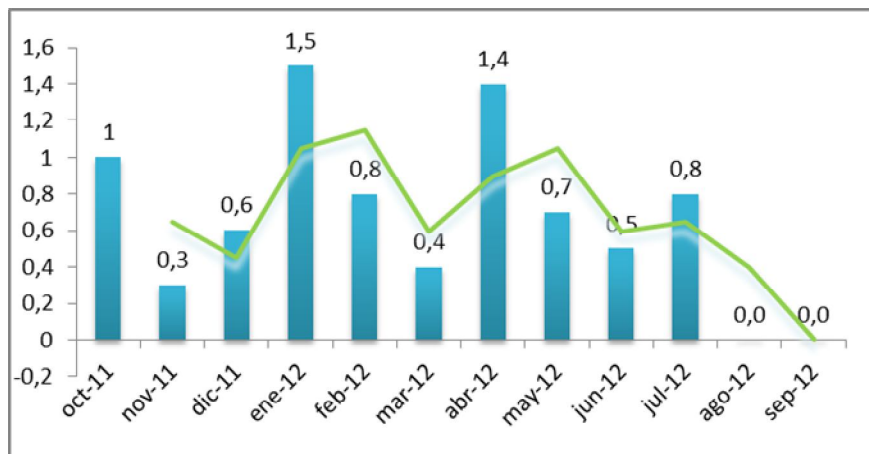
La variación en el costo de materiales de construcción a nivel nacional, a noviembre 2011 se refleja en el siguiente gráfico:

PROMEDIO NACIONAL VARIACIÓN ANUAL DE PRECIOS DE ACABADOS DE CONSTRUCCIÓN (% A NOV. 2011)



**Gráfico 8:** Promedio Variación Anual Precios de Acabados Construcción  
**Fuente:** Instituto Nacional de Estadísticas y Censos

De acuerdo a las encuestas que realizó el Banco Central del Ecuador al 30 de septiembre del 2012, el precio promedio de los materiales de construcción no presentó variación.



**Gráfico 9:** Variación del Precio de Materiales de Construcción  
**Fuente:** Banco Central del Ecuador

### Contabilización

La naturaleza del costo de materiales utilizados es “variable”, debido a que si los materiales son efectivamente utilizados en la obra habrá costo, caso contrario no.

Si el constructor tiene almacén o bodegas de materiales, cada compra constituirá un activo para la empresa. Además, si los materiales son


asignados a determinada obra, mediante Órdenes de Requisición se retiran de bodega o almacén para destinarlos a la obra o proyecto en ejecución.

Los valores por los materiales adquiridos se registran al costo de adquisición y asignándolos a cada proyecto. De existir sobrantes de materiales luego de concluidas las obras, su saldo constituye un activo que se lo puede utilizar en futuros proyectos o venderlos.

### **Compra y Consumo de Materiales**

Para proceder a comprar los materiales a ser utilizados en los proyectos se debe realizar una orden de solicitud de los materiales que posteriormente se asignaran a las obras.

En la medida que los materiales se vayan asignando a las obras, se debe registrar en la cuenta Costos de construcción en Proceso como cuenta de Activo Corriente y su respectiva contrapartida de Inventario de Materiales de Construcción.

 <b>CONSTRUCTORA ALK</b> <b>RUC: 1795564852001</b> <b>REQUISICIÓN DE MATERIALES</b>			
Fecha: <u>Febrero 15 del 2012</u> Materiales Indirectos:		Si: _____	
		No: <u>x</u>	
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	COSTO UNITARIO	TOTAL
Cemento (quintales)	12.130	7,50	90.975,00
Arena (sacos)	11.175	4,50	50.287,50
Hierro (10")	14.895	21,00	312.795,00
Cerámicas m2	14.521	7,63	110.795,23
Piedra (sacos)	1.567	5,20	8.148,40
Madera(unidades)	1.582	4,56	7.213,92
Tubos 6"	680	2,14	1.455,20
Tubos 8"	456	4,15	1.892,40
Cinta aislante (rollos standar)	978	0,59	577,02
Alambre lbs	2.470	1,32	3.260,38
Pintura TM -#457	189	6,78	1.281,42
Clavos 2" (lbs)	1.451	4,23	6.137,73
Ladrillos	11.412	0,26	2.967,12
Bloques	290.076	0,18	52.213,68
	<b>TOTAL</b>	<b>70,04</b>	<b>650.000,00</b>
Aprobado por <u>Lissette Álvarez</u>		Fecha Aprobación: <u>17/02/2012</u>	
Recibido por: <u>Denisse Castro</u>		Fecha Recibido: <u>18/02/2012</u>	

**Gráfico 10:** Orden de Requisición de Materiales

**Fuente:** Diseño de los autores

**Febrero 5.-** Compramos materiales de construcción a la compañía El Constructor por \$650,000.00 que posteriormente serán asignados a las obras.

**Tabla 27:** Registro Compra de Materiales de Construcción

CONSTRUCTORA ALK					
LIBRO DIARIO					
Pág N°:					
Fecha	Codigo	Descripcion	Parcial	Debe	Haber
2012		x			
Feb,05	101030301	Inventario de Materiales de Construcción		\$ 650.000,00	
	101050101	IVA Pagado		\$ 78.000,00	
	201070201	Rte. Fte. Impto. a la Renta 1%			\$ 6.500,00
	201070301	Rte. IVA 30%			\$ 23.400,00
	1010101	Caja-Bancos			\$ 698.100,00
		P/R. Compra de Materiales			

**Fuente:** Diseño de los autores

**Febrero 18.-** Se consume \$110,000.00 de los materiales de construcción comprados anteriormente; 65% Obra “La Ecuatoriana” y 35% “Rycon”.

**Tabla 28:** Consumo de Materiales

CONSTRUCTORA ALK					
LIBRO DIARIO					
Pág N°:					
Fecha	Codigo	Descripcion	Parcial	Debe	Haber
2012		x			
Feb, 18	1010701	Costos de Construcción en Proceso - Obra "La Ecuatoriana" 65%		\$ 71.500,00	
	101070106	Materiales de Construcción	\$ 71.500,00		
	1010703	Costos de Construcción en Proceso - Obra "Rycon" 35%		\$ 38.500,00	
	101070305	Materiales de Construcción	\$ 38.500,00		
	101030301	Inventario de Materiales de Construcción			\$ 110.000,00
		P/R. Consumo de Materiales			
		P/R. Compra de Cemento para la Construcción			

**Fuente:** Diseño de los autores

**Marzo 22.-**Compramos a DISENSA cemento para las obras por \$500,000.00 de los cuales \$ 150,000.00 son para la obra “La Ecuatoriana” y \$100,000.00 para “Parque La Floresta”.

**Tabla 29:** Registro de Compra de Materiales de Construcción

*CONSTRUCTORA ALK*  
LIBRO DIARIO

Pág N°:

Fecha	Codigo	Descripción	Parcial	Debe	Haber
2012		x			
Marzo, 22	1010701	Costos de Construcción en Proceso - Obra "La Ecuatoriana"		\$ 150.000,00	
	101070106	Materiales de Construcción	\$ 150.000,00		
	1010702	Costos de Construcción en Proceso - Obra "La Floresta"		\$ 100.000,00	
	101070209	Materiales de Construcción	\$ 100.000,00		
	101030301	Inventario de Materiales de Construcción		\$ 250.000,00	
	101050101	IVA Pagado		\$ 60.000,00	
	201070201	Rte. Fte. Impto. a la Renta 1%			\$ 5.000,00
	1010101	Caja-Bancos			\$ 555.000,00
		P/R. Compra de Cemento para la Construcción			

**Fuente:** Diseño de los autores

**Mayo 20.-**Consumimos \$210,000.00 materiales de construcción comprados anteriormente; 55% Obra “La Ecuatoriana”, 40% para Obra “Parque La Floresta” y 5% “Rycon

**Tabla 30:** Consumo de Materiales

*CONSTRUCTORA ALK*  
LIBRO DIARIO

Pág N°:

Fecha	Codigo	Descripción	Parcial	Debe	Haber
2012		x			
Mayo, 20	1010701	Costos de Construcción en Proceso - Obra "La Ecuatoriana" 55%		\$ 115.500,00	
	101070106	Materiales de Construcción			
	1010702	Costos de Construcción en Proceso - Obra "Parque La Floresta" 40%		\$ 84.000,00	
	101070209	Materiales de Construcción			
	1010703	Costos de Construcción en Proceso - Obra "Rycon" 5%		\$ 10.500,00	
	101070305	Materiales de Construcción			
	101030301	Inventario de Materiales de Construcción			\$ 210.000,00
		P/R. Consumo de Materiales			

**Fuente:** Diseño de los autores



## ❖ MAQUINARIAS Y EQUIPOS DE CONSTRUCCIÓN

A todo contratista, que tenga y opere máquinas o equipos pesados, le interesa que el costo de producción sea el mínimo posible y que la capacidad productiva de las máquinas sea la máxima alcanzable. Esto es debido a que, al terminar una obra, los costos de posesión y operación de las máquinas constituyen un elemento importante para obtener sus ganancias, estos costos abarcan más de lo que el contratista paga por su máquina.

A continuación se presentan los gastos en que incurre el contratista al utilizar las máquinas y los que se producen por el hecho de poseerla.

### **Costos de Posesión de Maquinarias**

Los costos de posesión son los que se producen sin relación alguna con el trabajo de la máquina y por esta razón suelen denominarse costos fijos.

Estos costos incluyen cuatro tipos diferentes de gastos: depreciación, intereses, seguros e impuestos. Estos gastos se los debe expresar en costos por hora y una vez calculados hay que sumarlos.

## Contabilización

**Marzo 01.-** Se realiza la compra al contado de una retroexcavadora por \$58.000 que posteriormente será utilizada en las obras.

**Tabla 31:** Registro de Compra de Maquinarias de Construcción

CONSTRUCTORA ALK					
LIBRO DIARIO					
					Pág N°:
Fecha	Codigo	Descripcion	Parcial	Debe	Haber
2012		x			
Marzo,01	1020103	Equipos de Construcción		\$58.000,00	
	102010301	Retroexcavadora	\$58.000,00		
	101050101	IVA Pagado		\$6.960,00	
	201070201	Rte. Fte. Impto. a la Renta 1%			\$580,00
	201070301	Rte. IVA 30%			\$2.088,00
	1010101	Caja-Bancos			\$62.292,00
		P/R Compra de una retroexcavadora			

**Fuente:** Diseño de los autores

**Marzo 31.-** Se registra la depreciación de la retroexcavadora adquirida anteriormente y de las demás maquinarias de construcción en un 50% para la Obra “La Ecuatoriana” y 50% para “Parque La Floresta”.

**Tabla 32:** Depreciación de Maquinarias de Construcción

CONSTRUCTORA ALK					
LIBRO DIARIO					
Pág N°:					
Fecha	Codigo	Descripción	Parcial	Debe	Haber
2012		x			
Marzo,31	1010701	Costos de Construcción en Proceso - Obra "La Ecuatoriana"		\$ 463,33	
	101070112	Depreciación Retroexcavadora	\$ 191,67		
	101070113	Depreciación Mezcladora	\$ 105,00		
	101070114	Depreciación Aplanadora	\$ 166,67		
	1010702	Costos de Construcción en Proceso - Obra "Parque La Floresta"		\$ 463,33	
	101070110	Depreciación Retroexcavadora	\$ 191,67		
	101070111	Depreciación Mezcladora	\$ 105,00		
	101070112	Depreciación Aplanadora	\$ 166,67		
	1020112	Depreciación Acumulada			\$ 926,66
		P/R Depreciación de Maquinarias			

**Fuente:** Diseño de los autores

**Mayo 12.-** Se alquila equipo de construcción (soldadora TIG) para la Obra "Parque la Floresta" por \$65,000, se paga el 30% al contado y el saldo 55% a 30 días y 45% 60 días sin intereses.

**Tabla 33:** Alquiler de Maquinarias de Construcción

CONSTRUCTORA ALK					
LIBRO DIARIO					
Pág N°:					
Fecha	Codigo	Descripción	Parcial	Debe	Haber
2012		x			
Mayo,12	1010702	Costos de Construcción en Proceso - Obra "Parque La Floresta"		\$ 65.000,00	
	101070213	Alquiler de Equipos de Construcción	\$ 65.000,00		
	101050101	IVA Pagado		\$ 7.800,00	
	201030101	Cuentas por Pagar Proveedores (30 Dias)55%			\$ 28.028,00
	201030102	Cuentas por Pagar Proveedores (60 Dias)45%			\$ 22.932,00
	201070203	Rte. Fte. Impto. a la Renta 2%			\$ 1.300,00
	201070303	Rte. IVA 70%			\$ 5.460,00
	1010101	Caja-Bancos			\$ 15.080,00
		P/R Alquiler de Equipos de Construcción			

**Fuente:** Diseño de los autores

- b) Costos que pueden atribuirse a la actividad contractual en general y pueden asignarse a contratos específicos (costos atribuibles).

### **Seguros**

**Abril 01.-** Se contrata una póliza de seguros de contrato por \$12,660 para los equipos de construcción que se utilizarán en las Obras “La Ecuatoriana” y “Parque la Floresta” a razón del 40% y 60% respectivamente, su vigencia es de 12 meses.

**Tabla 34:** Registro de Seguros Pre-pagados

<i>CONSTRUCTORA ALK</i>					
<i>LIBRO DIARIO</i>					
					Pág N°:
Fecha	Codigo	Descripcion	Parcial	Debe	Haber
2012		x			
Abril, 1	1010401	Seguros Pagados por Anticipado		\$ 12.660,00	
	101050101	IVA Pagado		\$ 1.519,20	
	201070201	Rte. Fte. Impto. a la Renta 1%			\$ 12,66
	1010101	Caja-Bancos			\$ 14.166,54
		P/R. Seguros prepagados de los equipos de construcción			

**Fuente:** Diseño de los autores

**Tabla 35:** Registro de la Amortización se seguros Pre-pagado

CONSTRUCTORA ALK					
LIBRO DIARIO					
Pág N°:					
Fecha	Codigo	Descripción	Parcial	Debe	Haber
2012		x			
Abril,30	1010701	Costos de Construcción en Proceso - Obra "La Ecuatoriana" 40%		\$ 422,00	
	101070116	Seguros	\$ 422,00		
	1010702	Costos de Construcción en Proceso - Obra "Parque La Floresta" 60%		\$ 633,00	
	101070215	Seguros	\$ 633,00		
	1010401	Seguros Pagados por Anticipado			\$ 1.055,00
		P/R. Amortización de los seguros prepagados de los equipos de construcción			

**Fuente:** Diseño de los autores

### Honorarios

**Mayo 16.-** Se contrata al Ing. Gómez para que supervise las obras en ejecución por \$2,500.

**Tabla 36:** Honorarios Profesionales

CONSTRUCTORA ALK					
LIBRO DIARIO					
Pág N°:					
Fecha	Codigo	Descripción	Parcial	Debe	Haber
2012		x			
Mayo,16	52010501	Honorarios Profesionales		\$ 2.500,00	
	101050101	IVA Pagado		\$ 300,00	
	201070202	Rte. Fte. Impto. a la Renta 10%			\$ 250,00
	201070302	Rte. IVA 100%			\$ 300,00
	1010101	Caja-Bancos			\$ 2.250,00
		P/R. Pago de honorarios por supervisión de las obras			

**Fuente:** Diseño de los autores

**Junio 22.-** Se paga \$350,00 a la C.P.A. Donoso por asesoría tributaria para el manejo de los contratos de construcción.

**Tabla 37:** Honorarios Profesionales

<i>CONSTRUCTORA ALK</i>					
LIBRO DIARIO					
					Pág N°:
Fecha	Codigo	Descripción	Parcial	Debe	Haber
2012		x			
Junio, 22	52010501	Honorarios Profesionales		\$ 350,00	
	101050101	IVA Pagado		\$ 42,00	
	201070202	Rte. Fte. Impto. a la Renta 10%			\$ 35,00
	201070302	Rte. IVA 100%			\$ 42,00
	1010101	Caja-Bancos			\$ 315,00
		P/R. Pago de honorarios por asesoría tributaria			

**Fuente:** Diseño de los autores

### **Asistencia Técnica**

**Abril 30.-** Se cancela la factura del Arquitecto Gómez por planos y estructura técnica por \$8,780 más IVA de la Obra “La Ecuatoriana” y también se paga por asistencia general recibida \$500 más IVA.

**Tabla 38:** Pago de Honorarios y Asistencia Técnica

CONSTRUCTORA ALK					
LIBRO DIARIO					
					Pág N°:
Fecha	Codigo	Descripcion	Parcial	Debe	Haber
2012		x			
Abril, 30	1010701	Costos de Construcción en Proceso - Obra "La Ecuatoriana"		\$ 8.780,00	
	101070105	Diseño Técnico	\$ 8.780,00		
	52010501	Honorarios Profesionales		\$ 500,00	
	101050101	IVA Pagado		\$ 1.113,60	
	201070202	Rte. Fte. Impto. a la Renta 10%			\$ 928,00
	201070302	Rte. IVA 100%			\$ 1.113,60
	1010101	Caja-Bancos			\$ 8.352,00
		P/R. Pago de honorarios y asistencia técnica			

**Fuente:** Diseño de los autores

### Servicios Básicos

**Agosto 3.-** Se paga la planilla de Servicios Básicos de la Obra "La Ecuatoriana" por \$1,240.

**Tabla 39:** Pago de Servicios Básicos

CONSTRUCTORA ALK					
LIBRO DIARIO					
					Pág N°:
Fecha	Codigo	Descripcion	Parcial	Debe	Haber
2012		x			
Agosto, 3	1010701	Costos de Construcción en Proceso - Obra "La Ecuatoriana"		\$ 1.240,00	
	101070118	Servicios Básicos	\$ 1.240,00		
	201070203	Rte. Fte. Impto. a la Renta 2%			\$ 248,00
	1010101	Caja-Bancos			\$ 1.215,20
		P/R. Pago de servicios básicos de la Obra "La Ecuatoriana"			

**Fuente:** Diseño de los autores

- c) Costos que se relacionan con las actividades de la empresa en general, o relativos a la actividad contractual, pero que no pueden asignarse a contratos específicos (gastos generales del contratista).

En las compañías constructoras existen tres áreas importantes que son:

- **Área de producción:** que se encarga de realizar las obras.
  
- **Área de control de producción:** que controla y reporta resultados de los proyectos de construcción, para hacer rentable cada una de las obras.
  
- **Área de producción a futuro:** que se encarga de la promoción, publicidad y ventas, a través de los departamentos de proyectos y concursos y, algunas veces, por medio del departamento de ventas.

A continuación, se mencionan algunos de los gastos en que incurre la administración de la constructora en cada una de sus áreas:

### **Gastos Generales de Administración**

El personal de planta de la empresa en relación de dependencia y asignado a una o varias obras no constituye costo de la obra; y los demás gastos de administración, pues dichos gastos ocurren con o sin la obra en ejecución. Estos gastos se los debe asignar en el Precio de



Venta aplicando criterios de asignación según el precio de venta de cada obra.

### Ilustración 6: Gastos Administrativos Generales



**Gastos Técnicos o Administrativos**  
Representan la estructura ejecutiva, administrativa y de staff de la empresa.



**Depreciaciones, Mantenimiento y Alquiler**

Gastos por concepto de bienes y servicios necesarios para el buen desempeño de todas las funciones de la empresa.



**Materiales de Consumo**

Gastos en artículos de consumo para que pueda funcionar eficientemente la compañía.



### Seguros y Obligaciones

Gastos obligatorios para la operación de la empresa y convenientes para la dilución de riesgos a través de seguros que impidan una súbita descapitalización por siniestros.



### Capacitación de Personal

Gastos destinados a incrementar la calidad y la productividad de la empresa y del personal.



### Traslado de personal a la obra

Pagos por transporte periódico del personal técnico y administrativo de su lugar de trabajo a la obra.



### Comunicaciones

Gastos destinados a mantener la comunicación permanente entre la obra y la oficina central.



### Construcciones Provisionales

Gastos que se realizan para mantener las instalaciones provisionales para la dirección, supervisión y administración de la obra.



### Seguridad de la Obra y del Personal

Gastos que se efectúan para dar seguridad a la obra y al personal.

**Fuente:** Diseño de los autores

**Abril 30.-** Se liquida la nómina del mes para pagar a los siguientes trabajadores administrativos, cuyos sueldos son:

Gerente \$ 3,500.00

Secretaria \$ 800

Contador \$ 1,250

Considerar el rol de pagos para todos los meses igual.

**Tabla 40: Roles de Pagos - Administrativos**

AKL S.A.  
ROLES DE PAGO

MES: ABRIL

Nº	CARGO	EMPLEADO	SUELDO	APORTE PERSONAL	SUELDO A PAGAR	APORTE PATRONAL	DECIMO TERCERO	DECIMO CUARTO	FONDO DE RESERVA	VACACIONES
1	Gerente	AAAAAA	3.500,00	327,25	3.172,75	425,25	291,67	26,50	-	13,25
2	Secretaria	BBBBBB	800,00	74,80	725,20	97,20	66,67	26,50	-	13,25
3	Contador	CCCCC	1.250,00	116,88	1.133,13	151,88	104,17	26,50	-	13,25

**Fuente:** Diseño de los autores

**Tabla 41: Registro de Nómina de Empleados Administrativos**

CONSTRUCTORA ALK  
LIBRO DIARIO

Fecha	Código	Descripción	Parcial	Debe	Haber
2012		x			
Abril, 30	52010101	Sueldos Personal Administrativo		\$5.551,00	
	52010201	Aporte Patronal		\$674,45	
	52010301	Décimo Tercero		\$462,58	
	52010302	Décimo Cuarto		\$79,50	
	52010303	Vacaciones		\$39,75	
	201070401	Cuentas por Pagar Aporte Patronal			\$674,45
	201070402	Cuentas por Pagar Aporte Individual (9,35%)			\$519,02
	2010705	Cuentas Por Pagar por Beneficios de Ley a Empleados			\$581,75
	201070501	Décimo Tercero		\$462,50	
	201070502	Décimo Cuarto		\$79,50	
	201070503	Vacaciones		\$39,75	
	1010101	Caja Bancos			\$5.032,06
		P/R Pago de Nómina de Empleados Administrativos			

**Fuente:** Diseño de los autores

**Mayo 01.-** Se realiza la compra de un equipo de computación para uso de la empresa.

**Tabla 42:** Compra Equipo de Computación para uso de la empresa

CONSTRUCTORA ALK					
LIBRO DIARIO					
Pág N°:					
Fecha	Codigo	Descripción	Parcial	Debe	Haber
2012		x			
Mayo,1	1020108	Equipo de Computación		\$ 2.450,00	
	101050101	IVA Pagado		\$ 294,00	
	201070201	Rte. Fte. Impto. a la Renta 1%			\$ 24,50
	201070301	Rte. IVA 30%			\$ 88,20
	1010101	Caja-Bancos			\$ 2.631,30
		P/R. Compra de Equipo de Computación para uso de la empresa			

**Fuente:** Diseño de los autores

**Tabla 43:** Depreciación de planta y equipos no usados en las obras

CONSTRUCTORA ALK					
LIBRO DIARIO					
Pág N°:					
Fecha	Codigo	Descripción	Parcial	Debe	Haber
2012		x			
Mayo,31	52012101	Depreciación de Propiedad, Planta y Equipo		\$ 276,39	
	5201210101	Depreciación Vehículo	\$ 208,33		
	5201210102	Depreciación Equipo de Computación	\$ 68,06		
	1020112	Depreciación Acumulada de Propiedad, Planta y Equipo			\$ 276,39
		P/R. Depreciación de Propiedad, Planta y Equipo			

**Fuente:** Diseño de los autores

**Gastos de Venta**

Todos los Gastos de Venta tales como publicidad de la empresa, pagos a vendedores, y otros, no constituyen costo de la obra, se aplicará un valor a través de una asignación en el Precio de Venta.

**Gastos Financieros**

Los intereses, comisiones y otros pagos relacionados con créditos, regularmente no constituyen costo de la obra si los créditos contratados tienen como objetivo financiar gastos de operación de la empresa, en caso contrario, si el crédito contratado sirve para una obra en particular, los intereses y comisiones pagadas o devengadas serían un costo que debería aplicarse al costo de la obra como costos indirectos.

**4.2.4 REGISTRO DE ASIENTOS DE AJUSTE DE LOS COSTOS DE LAS OBRAS**

Estos registros se realizan para enviar los Costos de Producción en Proceso de cada Obra, que son cuentas de Activo, a los Costos de Producción que son cuentas de Costos de Producción al final del período contable como un ajuste.

A continuación se presentan los asientos de ajuste de las obras adquiridas durante el año:

**Tabla 44:** Asiento de Ajuste de los Costos de la Obra "Rycon"

<b>CONSTRUCTORA ALK</b>					
<b>LIBRO DIARIO</b>					
					Pág Nº:
Fecha	Codigo	Descripcion	Parcial	Debe	Haber
2012		x			
Julio,15	510203	Costos de Construcción Obra "Rycon"		\$ 82.569,00	
	51020302	Permisos de Construcción	\$ 1.500,00		
	51020312	Gastos de legalización	\$ 1.370,00		
	51020316	Equipo de Protección personal	\$ 1.356,00		
	51020317	Diseño de instalaciones eléctricas	\$ 1.578,00		
	51020318	Programación y Control	\$ 1.080,00		
	51020301	Asesoría Legal	\$ 2.489,00		
	51020319	Diseño Técnico	\$ 1.684,00		
	51020320	Seguros	\$ 6.012,00		
	51020305	Materiales de Construcción	\$ 21.478,00		
	51020306	Salario	\$ 24.847,00		
	51020308	Décimo Tercero	\$ 5.412,00		
	51020309	Décimo Cuarto	\$ 3.278,00		
	51020310	Vacaciones	\$ 3.457,00		
	51020307	Aporte Patronal	\$ 3.541,00		
	51020311	Servicios Básicos	\$ 3.487,00		
	1010703	Costos de Construcción en Proceso - Obra "Rycon"			\$ 82.569,00
	101070302	Permisos de Construcción	\$ 1.500,00		
	101070312	Gastos de legalización	\$ 1.370,00		
	101070313	Equipo de Protección personal	\$ 1.356,00		
	101070314	Diseño de instalaciones eléctricas	\$ 1.578,00		
	101070315	Programación y Control	\$ 1.080,00		
	101070301	Asesoría Legal	\$ 2.489,00		
	101070316	Diseño Técnico	\$ 1.684,00		
	101070317	Seguros	\$ 6.012,00		
	101070305	Materiales de Construcción	\$ 21.478,00		
	101070306	Salario	\$ 24.847,00		
	101070308	Décimo Tercero	\$ 5.412,00		
	101070309	Décimo Cuarto	\$ 3.278,00		
	101070310	Vacaciones	\$ 3.457,00		
	101070307	Aporte Patronal	\$ 3.541,00		
	101070311	Servicios Básicos	\$ 3.487,00		
		P/R. Traspaso de Costo de Construcción de la Obra "Rycon"			

**Fuente:** Diseño de los autores

**Tabla 45:** Asiento de Ajuste de los Costos de la Obra “La Ecuatoriana”

<b>CONSTRUCTORA ALK</b>					
<b>LIBRO DIARIO</b>					
					Pág Nº:
Fecha	Codigo	Descripcion	Parcial	Debe	Haber
2012		x			
Dic.,31	510201	Costos de Construcción - Obra "La Ecuatoriana"		965.834,00	
	51020102	Permisos Municipales	4.531,00		
	51020101	Asesoría Legal	8.200,00		
	51020105	Diseño Técnico	26.400,00		
	51020112	Depreciación Retroexcavadora	2.300,00		
	51020113	Depreciación Mezcladora	1.260,00		
	51020114	Depreciación Aplanadora	2.250,00		
	51020116	Seguros	3.798,00		
	51020106	Materiales de Construcción	463.275,00		
	51020107	Salario	330.000,00		
	51020104	Sueldos ETINAR	26.300,00		
	51020109	Décimo Tercero	30.300,00		
	51020110	Décimo Cuarto	12.700,00		
	51020111	Vacaciones	7.760,00		
	51020108	Aporte Patronal	39.380,00		
	51020118	Servicios Básicos	7.380,00		
	1010701	Costos de Construcción en Proceso - Obra "La Ecuatoriana"			965.834,00
	101070103	Permisos Municipales	4.531,00		
	101070101	Asesoría Legal	8.200,00		
	101070105	Diseño Técnico	26.400,00		
	101070112	Depreciación Retroexcavadora	2.300,00		
	101070113	Depreciación Mezcladora	1.260,00		
	101070114	Depreciación Aplanadora	2.250,00		
	101070116	Seguros	3.798,00		
	101070106	Materiales de Construcción	463.275,00		
	101070107	Salario	330.000,00		
	101070104	Sueldos ETINAR	26.300,00		
	101070109	Décimo Tercero	30.300,00		
	101070110	Décimo Cuarto	12.700,00		
	101070111	Vacaciones	7.760,00		
	101070108	Aporte Patronal	39.380,00		
	101070118	Servicios Básicos	7.380,00		
		P/R. Traspaso de Costo de Construcción de la Obra "La Ecuatoriana"			

**Fuente:** Diseño de los autores

**Tabla 46:** Asiento de Ajuste de los Costos de la Obra "Parque La Floresta"

<b>CONSTRUCTORA ALK</b>					
<b>LIBRO DIARIO</b>					
Fecha	Codigo	Descripcion	Parcial	Debe	Haber
2012		x			
Dic,31	510202	Costos de Construcción - Obra "Parque La Floresta"		\$ 1.845.307,00	
	51020202	Permisos de Construcción	\$ 1.008,00		
	51020203	Permisos Municipales	\$ 1.060,00		
	51020201	Asesoría Legal	\$ 3.548,00		
	51020217	Diseño de Estructuras	\$ 13.840,00		
	51020215	Seguros	\$ 5.697,00		
	51020210	Depreciación Retroexcavadora	\$ 2.300,00		
	51020211	Depreciación Mezcladora	\$ 1.260,00		
	51020212	Depreciación Aplanadora	\$ 2.250,00		
	51020209	Materiales de Construcción	\$ 845.712,00		
	51020216	Servicios Básicos	\$ 25.400,00		
	51020214	Honorarios Profesionales	\$ 39.741,00		
	51020204	Salario	\$ 572.000,00		
	51020206	Décimo Tercero	\$ 58.649,00		
	51020207	Décimo Cuarto	\$ 31.800,00		
	51020208	Vacaciones	\$ 28.790,00		
	51020205	Aporte Patronal	\$ 189.541,00		
	51020218	Estudio de Topografía	\$ 22.711,00		
	1010702	Costos de Construcción en Proceso Obra "Parque La Floresta"			\$ 1.845.307,00
	101070202	Permisos de Construcción	\$ 1.008,00		
	101070203	Permisos Municipales	\$ 1.060,00		
	101070201	Asesoría Legal	\$ 3.548,00		
	101070117	Diseño de Estructuras	\$ 13.840,00		
	101070215	Seguros	\$ 5.697,00		
	101070210	Depreciación Retroexcavadora	\$ 2.300,00		
	101070211	Depreciación Mezcladora	\$ 1.260,00		
	101070212	Depreciación Aplanadora	\$ 2.250,00		
	101070209	Materiales de Construcción	\$ 845.712,00		
	101070116	Servicios Básicos	\$ 25.400,00		
	101070214	Honorarios Profesionales	\$ 39.741,00		
	101070204	Salario	\$ 572.000,00		
	101070206	Décimo Tercero	\$ 58.649,00		
	101070207	Décimo Cuarto	\$ 31.800,00		
	101070208	Vacaciones	\$ 28.790,00		
	101070205	Aporte Patronal	\$ 189.541,00		
	101070118	Estudio de Topografía	\$ 22.711,00		
		P/R. Traspaso de Costo de Construcción de la Obra "Parque La Floresta"			

**Fuente:** Diseño de los autores



#### **4.2.5 DETERMINACIÓN DEL AVANCE DE OBRA**

Para esto debemos tener conocimiento del aspecto económico, y en conjunto con el avance de obra realizar las planillas y autorizar los pagos respectivos. Para ello es importante que en lo que se desarrolle el avance de obra se haga una buena inspección para defender la parte económica del cliente; dueño de la obra sea público o privado, se debe ir comprobando que se cumplan con los plazos y fechas pactadas. El dueño de la obra debe proceder a pagar al constructor para que la obra continúe hasta finalizarla. Ya que esto es fundamental para que cualquier obra civil se concluya con éxito.

El avance de la obra es uno de los puntos vitales de cualquier tipo de obras, ya que el constructor debe tener listo un programa a seguir el cual puede ser realizado con una plantilla de Excel o un diagrama de Gantt.

Esto se realiza con el fin de que la obra sea entregada a tiempo, por lo que esta programación debe incluir todas las actividades a realizar a lo largo de la construcción. Estas actividades se pueden agrupar por rubros y cada rubro contará con un tiempo de construcción que afectará al tiempo total de la obra.

Para determinar el porcentaje del avance de obra se puede utilizar la siguiente fórmula:

**(%) Avance de Obra=Costos Acumulados del Año / Costos Presupuestados**

**(%) Avance de Obra= \$1'845,307.00 / 3'164,107.57 = 58,32%**

El porcentaje de avance de obra obtenido, ayuda a determinar el valor del anticipo consumido y los ingresos obtenidos por dicha obra durante el período, así como se muestra:

**Ingresos: \$3'164,000.00 \* 58,32% = \$1'845,244.80**

**Anticipo: \$1'898,400.00 \* 58,32% = \$1'107,146.88**

#### **4.2.6 REGISTROS DE LOS INGRESOS DE LAS OBRAS**

Las planillas de pago son las que sirven para mantener un control del avance mensual de los trabajos y para cobrar los valores correspondientes de estos trabajos al contratante o dueño de la obra.


Se deben elaborar ubicando los rubros y precios unitarios del contrato, con las cantidades medidas en el periodo mensual.

Una vez revisada y firmada la planilla por el fiscalizador o dueño de la obra procede al pago de los trabajos ejecutados, de ser necesario se pueden verificar saldos de las plantillas anteriores y proceder al cobro de la manera en que se pactó.

Para llevar el control de los ingresos de las obras, la compañía ALK S.A. ha elaborado su registro de ingresos de las obras, para conocer los valores mensuales que recibe durante el período de ejecución de los proyectos y así poder determinar al final del período contable las ganancias obtenidas por la realización de los mismos.

A continuación se presenta el registro de los ingresos de los proyectos que la compañía mantuvo durante el año 2012:

Tabla 47: Registro de los Ingresos

		CONSTRUCTORA ALK RUC: 1795564852001 REGISTRO DE INGRESOS DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012				
FECHA	OBRA	N° DE FACTURAS	CONCEPTO	VALOR NETO	IVA	TOTAL
05/01/2012	CONJUNTO RESIDENCIAL "LA ECUATORIANA"	001001-00000105	PLANILLA N° 10	81.250,00	9.750,00	91.000,00
28/01/2012	CONJUNTO RESIDENCIAL "LA ECUATORIANA"	001001-00000106	PLANILLA N° 11	81.250,00	9.750,00	91.000,00
28/02/2012	CONJUNTO RESIDENCIAL "LA ECUATORIANA"	001001-00000108	PLANILLA N° 12	81.250,00	9.750,00	91.000,00
28/03/2012	CONJUNTO RESIDENCIAL "LA ECUATORIANA"	001001-00000112	PLANILLA N° 13	81.250,00	9.750,00	91.000,00
28/04/2012	CONJUNTO RESIDENCIAL "LA ECUATORIANA"	001001-00000116	PLANILLA N° 14	81.250,00	9.750,00	91.000,00
28/05/2012	CONJUNTO RESIDENCIAL "LA ECUATORIANA"	001001-00000118	PLANILLA N° 15	81.250,00	9.750,00	91.000,00
28/06/2012	CONJUNTO RESIDENCIAL "LA ECUATORIANA"	001001-00000122	PLANILLA N° 16	81.250,00	9.750,00	91.000,00
28/07/2012	CONJUNTO RESIDENCIAL "LA ECUATORIANA"	001001-00000125	PLANILLA N° 17	81.250,00	9.750,00	91.000,00
28/08/2012	CONJUNTO RESIDENCIAL "LA ECUATORIANA"	001001-00000127	PLANILLA N° 18	81.250,00	9.750,00	91.000,00
28/09/2012	CONJUNTO RESIDENCIAL "LA ECUATORIANA"	001001-00000129	PLANILLA N° 19	81.250,00	9.750,00	91.000,00
28/10/2012	CONJUNTO RESIDENCIAL "LA ECUATORIANA"	001001-00000132	PLANILLA N° 20	81.250,00	9.750,00	91.000,00
28/11/2012	CONJUNTO RESIDENCIAL "LA ECUATORIANA"	001001-00000134	PLANILLA N° 21	81.250,00	9.750,00	91.000,00
28/12/2012	CONJUNTO RESIDENCIAL "LA ECUATORIANA"	001001-00000137	PLANILLA N° 22	81.250,00	9.750,00	91.000,00
<b>INGRESOS PROYECTO DEL CONJUNTO RESIDENCIAL LA ECUATORIANA</b>						
01/04/2012	PARQUE LA FLORESTA	001001-00000113	ANTICIPO DEL 30%	1.695.000,00	203.400,00	1.898.400,00
04/06/2012	PARQUE LA FLORESTA	001001-00000120	Porcentaje de Avance 3,12%	123.450,00	14.814,00	138.264,00
04/08/2012	PARQUE LA FLORESTA	001001-00000126	Porcentaje de Avance 3,59%	142.000,00	17.040,00	159.040,00
04/11/2012	PARQUE LA FLORESTA	001001-00000133	Porcentaje de Avance 6,48%	256.412,00	30.769,44	287.181,44
<b>INGRESOS PROYECTO PARQUE LA FLORESTA</b>						<b>2.482.885,44</b>
15/02/2012	OFICCE RYCON	001001-00000107	PLANILLA N° 1	16.040,00	1.924,80	17.964,80
15/03/2012	OFICCE RYCON	001001-00000109	PLANILLA N° 2	16.040,00	1.924,80	17.964,80
15/04/2012	OFICCE RYCON	001001-00000115	PLANILLA N° 3	16.040,00	1.924,80	17.964,80
15/05/2012	OFICCE RYCON	001001-00000117	PLANILLA N° 4	16.040,00	1.924,80	17.964,80
15/06/2012	OFICCE RYCON	001001-00000121	PLANILLA N° 5	16.040,00	1.924,80	17.964,80
15/07/2012	OFICCE RYCON	001001-00000124	PLANILLA N° 6	16.040,00	1.924,80	17.964,80
<b>INGRESO PROYECTO RYCON</b>						<b>\$ 107.788,80</b>

Fuente: Diseño de los autores

### Ingresos de la Obra "Rycon"

Se registran los pagos mensuales de la Obra "Rycon", desde el mes de Febrero hasta Julio, así como se muestra:

**Tabla 48:** Pago mes de Mayo de la Obra "Rycon"

CONSTRUCTORA ALK					
LIBRO DIARIO					
					Pág N°:
Fecha	Codigo	Descripcion	Parcial	Debe	Haber
2012		x			
Mayo,15	1010101	Caja-Bancos		\$ 17.964,80	
	2011002	Anticipo de Clientes - Obra "Rycon"			\$ 16.040,00
	2010708	Iva Cobrado			\$ 1.924,80
		P/R. Pago mensual de la Obra "Rycon"			

**Fuente:** Diseño de los autores

**Tabla 49:** Pago mes de Julio de la Obra "Rycon"

CONSTRUCTORA ALK					
LIBRO DIARIO					
					Pág N°:
Fecha	Codigo	Descripcion	Parcial	Debe	Haber
2012		x			
Julio,15	1010101	Caja-Bancos		\$ 17.964,80	
	2011002	Anticipo de Clientes - Obra "Rycon"			\$ 16.040,00
	2010708	Iva Cobrado			\$ 1.924,80
		P/R. Pago mensual de la Obra "Rycon"			

**Fuente:** Diseño de los autores

Al finalizar la obra se registra el ingreso de la misma y se realiza el respectivo asiento:

**Tabla 50:** Ingresos de la Obra “Rycon”

CONSTRUCTORA ALK					
LIBRO DIARIO					
					Pág Nº:
Fecha	Codigo	Descripcion	Parcial	Debe	Haber
2012		x			
Julio,31	2011002	Anticipo de Clientes - Obra "Rycon"		\$ 107.788,80	
	410303	Ingresos - Obra "Rycon"			\$ 107.788,80
		P/R. Ingreso de la Obra "Rycon"			

**Fuente:** Diseño de los autores

### Ingresos de la Obra “La Ecuatoriana”

**Tabla 51:** Pago mensual de la Obra “La Ecuatoriana”

CONSTRUCTORA ALK					
LIBRO DIARIO					
					Pág Nº:
Fecha	Codigo	Descripcion	Parcial	Debe	Haber
2012		x			
Oct,28	1010101	Caja-Bancos		\$ 91.000,00	
	2011003	Anticipo de Clientes - Obra "La Ecuatoriana"			\$ 81.250,00
	2010708	Iva Cobrado			\$ 9.750,00
		P/R. Pago mensual de la Obra "La Ecuatoriana"			

**Fuente:** Diseño de los autores

**Tabla 52:** Ingreso de la Obra “La Ecuatoriana”

CONSTRUCTORA ALK					
LIBRO DIARIO					
					Pág N°:
Fecha	Codigo	Descripcion	Parcial	Debe	Haber
2012		x			
Dic,31	2011003	Anticipo de Clientes - Obra "La Ecuatoriana"		\$ 1.092.000,00	
	410301	Ingresos - Obra "LaEcuatoriana"			\$ 1.092.000,00
		P/R. Ingreso mensual de la Obra "La Ecuatoriana"			

**Fuente:** Diseño de los autores

### **Registro de Anticipo de la Obra “Parque La Floresta”**

Los anticipos tienen por objeto el apoyar la debida ejecución y continuidad de las obras y servicios a desarrollar, se determinan por medio de porcentajes cumpliendo criterios de complejidad y magnitud de los trabajos, otorgando dependencia.

Los anticipos representan una gran responsabilidad ya que un mal manejo de éstos puede originar retrasos en la ejecución de los trabajos, suspensiones de obras, terminaciones anticipadas, rescisiones de los contratos, e incluso juicios penales.

Los anticipos pueden ser recibidos como:

1. Anticipos convertidos en contra garantía, en el caso de que la garantía sea a través de fianza.
2. Anticipos entregados parcialmente, es decir en varias parcialidades, dependiendo del grado de avance de obra, o bien, la designación de una fecha crítica durante la ejecución de los trabajos.
3. Anticipos que se acrediten fehacientemente por medio de la capacidad financiera de las compañías constructoras, sobre todo si se trata de empresas de reciente creación, empresas de dudosa reputación o empresas que intentan incursionar en el medio sin contar con experiencia en los tipos de obras.

**Abril 01.**-Nos entregan el primer anticipo para iniciar la obra “Parque La Floresta” del 30%, este valor será depositado.

**Tabla 53:** Registro de Anticipo de la Obra

CONSTRUCTORA AK  
LIBRO DIARIO

Pág N°:

Fecha	Código	Descripción	Parcial	Debe	Haber
2012		X			
Abril, 01	1010101	Caja Bancos		\$1.898.400,00	
	2011001	Anticipo Obra "Parque La Floresta"			\$1.898.400,00
		P/R El anticipo recibido de la obra			

**Fuente:** Diseño de los autores



### Ingresos de la Obra “Parque La Floresta” – Avance de Obra

Una vez determinado el porcentaje de avance de obra del proyecto (58,32%), se procede al registro del ingreso y consumo del anticipo en base a dicho porcentaje:

**Ingresos:** \$3'164,000.00 \* 58,32% = **\$1'845,244.80**

**Anticipo:** \$1'898,400.00 \* 58,32% = **\$1'107,146.88**

**Tabla 54:** Registro de Ingreso Obra “Parque La Floresta”

CONSTRUCTORA ALK					
LIBRO DIARIO					
Fecha	Codigo	Descripcion	Parcial	Debe	Haber
2012		x			
Dic.,31	10102010101	Cuentas por cobrar clientes - Obra "Parque La Floresta"		\$ 2.066.674,18	
	410302	Ingresos - Obra "Parque La Floresta"			\$ 1.845.244,80
	2010708	ha Cobrado			\$ 221.429,38
		P/R. Ingreso a facturación Obra "Parque La Floresta"			

**Fuente:** Diseño de los autores

**Tabla 55:** Registro del Consumo del Anticipo de la Obra

CONSTRUCTORA ALK					
LIBRO DIARIO					
Fecha	Codigo	Descripcion	Parcial	Debe	Haber
2012		x			
Dic.,31	2011001	Anticipo Obra "Parque La Floresta"		\$ 1.107.146,88	
	10102010101	Cuentas por cobrar clientes - Obra "Parque La Floresta"			\$ 1.107.146,88
		P/R. Consumo del anticipo Obra "Parque La Floresta"			

**Fuente:** Diseño de los autores

#### 4.2.7 OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

Para poder ejercer una actividad económica legal, las constructoras se deben convertir en contribuyentes, quedando sujetas a las leyes tributarias.

Con el objetivo de tener una idea más clara del proceso que este tipo de compañía debe seguir, hemos realizado una secuencia de pasos que contribuirán como apoyo para cumplir correctamente las obligaciones tributarias.

Las compañías constructoras deberán tener un alto grado de responsabilidad al realizar el registro de las diferentes actividades que efectúen, estén o no estén obligados a llevar contabilidad, en el caso de estar obligado a llevar contabilidad deberá ser respaldada con la firma de un contador público legalmente autorizado e inscrito en RUC, por el sistema de partida doble.

#### Obligados a llevar Contabilidad:

**Tabla 56:** Modelo de Libro Diario

**CONSTRUCTORA XYZ**  
**LIBRO DIARIO**

Pág N°:

Fecha	Codigo	Descripcion	Parcial	Debe	Haber

CONTADORA GERENTE

**Fuente:** Diseño de los autores

**No Obligados a llevar Contabilidad:****Tabla 57:** Modelo de Planilla de Ingresos y Planilla de Gastos

## REGISTRO DE INGRESOS

Fecha	Nº Comprobante de Venta	Detalle	Valor	IVA Cobrado	Retenciones de IVA

## REGISTRO DE GASTOS

Fecha	Nº Comprobante de Venta	Detalle	Valor	IVA Pagado

**Fuente:** Diseño de los autores**Referencia Tributaria:** Art. 19 Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno**Emisión de Comprobantes**

En las constructoras se emiten Facturas y Liquidaciones de Compras de Bienes y Prestación de Servicios como documentos autorizados que acreditan la transferencia de bienes, la prestación de servicios o respaldan la realización de transacciones gravadas con tributos.

Los comprobantes de venta, tales como las Facturas, Liquidaciones de Compras de Bienes y Prestación de Servicios, entre otros, sustentan:

- ❖ La transferencia del bien o la prestación del servicio
- ❖ Crédito Tributario en IVA
- ❖ Origen lícito de los bienes

❖ Costos y gastos de Impuesto a la Renta

Los Comprobantes de Venta se utilizan cuando las constructoras venden un bien o prestan un servicio, evitando así que las mismas se vean tentadas a cometer algún tipo de ilícito u ocultar el desarrollo de sus operaciones, evadiendo el pago del impuesto que les corresponde.

**Tabla 58:** Comprobantes de Venta utilizados en las Compañías Constructoras


TIPO	EMISIÓN	SUSTENTO	CARACTERÍSTICAS
Factura	Contribuyentes que necesiten hacer uso de crédito tributario y sustentar costos y gastos	Crédito Tributario de IVA	El valor del IVA se encuentra desglosado cuando se requiera sustentar crédito tributario gastos personales.
		Costos y gastos de Impuesto a la Renta	Si la transacción no supera los \$200 y el comprador no requiere sustentar el gasto, podrá consignar la leyenda "Consumidor Final"
	Actividades de exportación	Transferencia del bien o la prestación del servicio	Firma del adquirente del bien o servicio, como constancia de la entrega del comprobante de venta
Liquidación de Compras de bienes o prestación de servicios	Extranjeros no residentes	Crédito Tributario de IVA	El emisor debe retener el 100% del IVA y del porcentaje que corresponda de Impuesto a la Renta
	Sociedades extranjeras, sin domicilio permanente en el país	Costos y gastos de Impuesto a la Renta	
	Personas naturales que por su nivel cultural o rusticidad no puedan emitir comprobantes de venta	Transferencia del bien o la prestación del servicio	

**Fuente:** Folleto del Servicio de Rentas Internas

**Referencia Tributaria:** Art.17 literal d) y e) Reglamento Comprobantes de Venta y Retención.

A continuación, se presentan los formatos de los comprobantes autorizados por el Servicio de Rentas Internas:

### FORMATO DE FACTURA

<b>FACTURA</b>			
		<b>CONSTRUCTORA ALK</b>	
Constructoras Asociadas S.A.		<b>SERIE:</b>	<b>001-001-0000105</b>
		<b>AUT. SRI.:</b>	<b>1112275891</b>
<b>R.U.C.:</b>	<b>1795564852001</b>	<b>Fecha Aut.:</b>	01/02/2012
<b>DIRECCIÓN:</b>	<b>AV. MEDARDO ANGEL SILVA Y BOLIVAR S/N</b>		
<b>TELEFONO:</b>	<b>2208-421</b>	<b>CELULAR:</b>	<b>9982453353</b>
<b>GUAYAQUIL - ECUADOR</b>			
<b>Sr(es):</b>	Hilton Company	<b>C.I. / R.U.C.:</b>	120554879521
<b>Dirección</b>	Av. Las Aguas Mz.54 S.3	<b>Teléfono:</b>	2356478
<b>Fecha de Emisión:</b>	12/07/2012	<b>Guía de Remisión:</b>	001-001-1521354678
Cant.	Descripción	P. Unitario	Valor Total
Válida hasta: 30/11/2012		Sub. IVA 12%	
		Sub. IVA 0%	
		Descuento	
		Subtotal	
		Iva 12%	
F. Autorizada	Recibi Conforme	Valor Total	
Imprenta Rosita / Ruc: 1254364253001 / N. Aut. 124514			
Original: Adquiriente / Copia: Emisor			

**Ilustración 7:** Formato de Factura

**Fuente:** Diseño de los autores

**FORMATO DE LIQUIDACIÓN DE COMPRAS DE BIENES Y PRESTACIÓN  
DE SERVICIOS**

LIQUIDACIÓN DE COMPRAS DE BIENES Y SERVICIOS			
	<b>CONSTRUCTORA ALK</b>		
	Constructoras Asociadas S.A.		SERIE: 001-001-0000105
R.U.C.:	1795564852001	Fecha Aut.:	01/02/2012
DIRECCIÓN:	AV. MEDARDO ANGEL SILVA Y BOLIVAR S/N		
TELEFONO:	2208-421	CELULAR:	9982453353
	GUAYAQUIL - ECUADOR		
Sr(es):	Hilton Company	C.I. / R.U.C.:	120554879521
Dirección:	Av. Las Aguas Mz.54 S.3	Fecha de Emisión:	12/07/2012
Cant.	Descripción	P. Unitario	Valor Total
Válida hasta: 30/11/2012		Sub. IVA 12%	
		Sub. IVA 0%	
Imprenta Rosita / Ruc: 1254364253001 / N. Aut. 124514		Descuento	
		Subtotal	
Original: Adquiriente / Copia: Emisor		Iva 12%	
		Valor Total	

**Ilustración 8:** Formato de Liquidación de Compra de Bienes y Prestación de Servicios

**Fuente:** Diseño de los autores



Para realizar correctamente el llenado de los comprobantes de retención, se debe cumplir con los siguientes requisitos:

1. Apellidos y nombres, denominación o razón social de la persona natural, sociedad o sucesión indivisa a la cual se le efectuó la retención.
2. Número del Registro Único de Contribuyentes o Cédula de Identidad o pasaporte del sujeto al que se le efectúa la retención.
3. Impuesto por el cual se efectúa la retención en la fuente: Impuesto a la Renta, Impuesto al Valor Agregado o Impuesto a la Salida de Divisas.
4. Denominación y número del comprobante de venta que motiva la retención, cuando corresponda.
5. El valor de la transacción o del monto de la transferencia de divisas al exterior que constituye la base para la retención.
6. El porcentaje aplicado para la retención.



7. Valor del impuesto retenido.
8. El ejercicio fiscal al que corresponde la retención.
9. La fecha de emisión del comprobante de retención.
10. La firma del agente de retención.
11. Cuando corresponda, el convenio internacional para evitar la doble tributación en el cual se ampara la retención.

El detalle de la información de los comprobantes de venta que originaron la retención constará en este documento o en un anexo que constituirá parte integrante del mismo y será entregado al sujeto al que se le efectuó la retención. Además, cada comprobante de retención debe ser totalizado y cerrado individualmente y se emitirá conjuntamente en original y copias.

### **Elaboración de la Conciliación Tributaria**

Para realizar la Conciliación Tributaria del año 2012, se deben analizar cada uno de los rubros que la compañía obtuvo al final del período, en el Estado de Resultados Integral que se muestra a continuación:



**CONSTRUCTORA ALK**  
**RUC: 1795564852001**  
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL**  
**DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

<b>4 INGRESOS</b>			
410301 Ingresos Obra "La Ecuatoriana"	1.092.000,00		<b>\$ 3.682.674,24</b>
410302 Ingresos Obra "Parque La Floresta"	2.482.885,44		
410303 Ingresos Obra "Rycon"	107.788,80		
<b>51.02 (-) COSTOS DE CONSTRUCCIÓN</b>			<b>\$ 2.893.710,00</b>
<b>Costos de Construcción Obra "La Ecuatoriana"</b>			<b>\$ 965.834,00</b>
51020102 Permisos Municipales	4.531,00		
51020101 Asesoría Legal	8.200,00		
51020105 Diseño Técnico	26.400,00		
51020112 Depreciación Retroexcavadora	2.300,00		
51020113 Depreciación Mezcladora	1.260,00		
51020114 Depreciación Aplanadora	2.250,00		
51020116 Seguros	3.798,00		
51020106 Materiales de Construcción	463.275,00		
51020107 Salario	330.000,00		
51020104 Sueldos ETINAR	26.300,00		
51020109 Décimo Tercero	30.300,00		
51020110 Décimo Cuarto	12.700,00		
51020111 Vacaciones	7.760,00		
51020108 Aporte Patronal	39.380,00		
51020118 Servicios Básicos	7.380,00		
<b>Costos de Construcción Obra "Parque La Floresta"</b>			<b>\$ 1.845.307,00</b>
51020202 Permisos de Construcción	1.008,00		
51020203 Permisos Municipales	1.060,00		
51020201 Asesoría Legal	3.548,00		
51020217 Diseño de Estructuras	13.840,00		
51020215 Seguros	5.697,00		
51020210 Depreciación Retroexcavadora	2.300,00		
51020211 Depreciación Mezcladora	1.260,00		
51020212 Depreciación Aplanadora	2.250,00		
51020209 Materiales de Construcción	845.712,00		
51020216 Servicios Básicos	25.400,00		
51020214 Honorarios Profesionales	39.741,00		
51020204 Salario	572.000,00		
51020206 Décimo Tercero	58.649,00		
51020207 Décimo Cuarto	31.800,00		
51020208 Vacaciones	28.790,00		
51020205 Aporte Patronal	189.541,00		
51020218 Estudio de Topografía	22.711,00		
<b>Costos de Construcción Obra "Rycon"</b>			<b>\$ 82.569,00</b>
51020302 Permisos de Construcción	1.500,00		
51020312 Gastos de legalización	1.370,00		
51020316 Equipo de Protección personal	1.356,00		
51020317 Diseño de instalaciones eléctricas	1.578,00		
51020318 Programación y Control	1.080,00		
51020301 Asesoría Legal	2.489,00		
51020319 Diseño Técnico	1.684,00		
51020320 Seguros	6.012,00		
51020305 Materiales de Construcción	21.478,00		
51020306 Salario	24.847,00		
51020308 Décimo Tercero	5.412,00		
51020309 Décimo Cuarto	3.278,00		
51020310 Vacaciones	3.457,00		
51020307 Aporte Patronal	3.541,00		
51020311 Servicios Básicos	3.487,00		
<b>(=) UTILIDAD BRUTA</b>			<b>\$ 788.964,24</b>
<b>(+) Otros Ingresos Ordinarios</b>			<b>\$ 230.400,00</b>
Dividendos Recibidos	27.800,00		
Utilidad en venta de Terreno	102.000,00		
Indemnización de seguro por lucro cesante	92.000,00		
Utilidad en venta de Maquinaria	8.600,00		
<b>52.01 (-) Gastos de Administración</b>			<b>\$ 110.477,45</b>
5201210102 Depreciación de Equipo de Computación	544,45		
5201210101 Depreciación de Vehículo	2.500,00		
52010101 Sueldos Personal Administrativo	21.213,00		
52010301 Décimo Tercero	2.548,00		
52010302 Décimo Cuarto	3.485,00		
52010303 Vacaciones	1.478,00		
52010201 Aporte Patronal	1.247,00		
52012201 Asesoría Legal	945,00		
52012202 Asesoría Tributaria	1.475,00		
52010501 Honorarios Profesionales	895,00		
Suministros y Materiales	3.000,00		
520104 Bonificaciones Extraordinarias a Empleados	1.200,00		
520123 Intereses	3.000,00		
520124 Servicios Básicos	14.785,00		
520125 Amortización de Seguros	4.180,00		
520129 Gastos de Gestión	5.200,00		
520130 Gastos de Viaje	42.782,00		
<b>(=) UTILIDAD ANTES DE PART. TRAB. E IMPUESTOS</b>			<b>\$ 908.886,79</b>
<b>15% Participación Trabajadores</b>			<b>\$ -136.333,02</b>
<b>(-) UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS</b>			<b>\$ 772.553,77</b>
<b>23% Impuesto a la Renta</b>			<b>\$ -177.687,37</b>
<b>(=) UTILIDAD ANTES DE RESERVA LEGAL</b>			<b>\$ 594.866,40</b>
<b>10% Reserva Legal</b>			<b>\$ -59.486,64</b>
<b>(-) UTILIDAD NETA</b>			<b>\$ 535.379,76</b>

**Ilustración 10:** Estado de Resultados Integral 2012 Compañía ALK

**Fuente:** Diseño de los autores

## **ANÁLISIS DE LOS RUBROS DEL ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL**

### **INGRESOS ORDINARIOS:**

- 1.- Dividendos recibidos de una compañía establecida en el Ecuador por \$27,800.00
  
- 2.- Se vendió un terreno y la utilidad que se obtuvo por la venta del mismo es \$102,000.00.
  
- 3.- Indemnización de seguro por lucro cesante por \$92,000.00.
  
- 4.- Se realizó la venta de una maquinaria, de la cual se obtuvo una utilidad por \$8,600.00.

Considerando la información proporcionada anteriormente se pueden clasificar los Ingresos en Gravados y Exentos según lo que indica la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su respectivo Reglamento, así como se muestra en el cuadro adjunto:

**Tabla 59:** Clasificación de Ingresos Gravados y Exentos

INGRESOS	GRAVADOS	EXENTOS	BASE LEGAL
Dividendos recibidos de una compañía establecida en Ecuador	-	\$ 27.800,00	Art- 9 #1 - Art. 49 LORTI
Utilidad en venta de Terreno	-	\$ 102.000,00	Art- 9 #14 LORTI
Indemnización de seguro por lucro cesante	\$ 92.000,00	-	Art- 9 #16 LORTI
Utilidad en venta de Maquinaria	\$ 8.600,00	-	Art- 8 #3 LORTI
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 100.600,00</b>	<b>\$ 129.800,00</b>	

**Fuente:** Diseño de los autores

**Tabla 60:** Ingresos Gravados y Exentos

<b>INGRESOS EXENTOS</b>	<b>\$ 129.800,00</b>
Dividendos Exentos	\$ 27.800,00
(+) Otras Rentas Exentas	\$ 102.000,00

<b>INGRESOS GRAVADOS</b>	<b>\$ 3.783.274,24</b>
Ventas	\$ 3.682.674,24
(+) Exportaciones	\$ -
(+) Otros Ingresos	\$ 100.600,00

**Fuente:** Diseño de los autores

## **GASTOS:**

### **▪ Sueldos y Salarios**

De acuerdo a lo que estipula la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su respectivo Reglamento, de los sueldos, salarios y bonificaciones reconocidos en un determinado ejercicio económico, se deducirán solo la

parte sobre la cual el contribuyente haya cumplido con sus obligaciones legales para con el seguro social obligatorio cuando corresponda, a la fecha de presentación de la declaración del Impuesto a la Renta y los que no cumplieren dicha condición serán considerados como Gastos No Deducibles:

**Tabla 61:** Sueldos, Salarios y Bonificaciones

<b>Gastos no deducible</b>	<b>\$</b>
Sueldo no aportados al IESS	\$ 8.240,00
Bonificaciones sin aporte al IESS	\$ 6.429,00
<b>GND Remuneraciones</b>	<b>\$ 14.669,00</b>

**Fuente:** Diseño de los autores

**Artículo 10 #9 LORTI – Artículo 28 #1 literal a) R-LORTI**

▪ **Equipo de Protección Personal**

La compañía adquirió durante el año en curso equipos de protección para los obreros del proyecto “Rycon” por \$1,356.00, los cuales la empresa considera como Deducibles, basándose en el Artículo 28 #1 literal b) del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, ya que el mismo indica que pueden ser deducibles los gastos por concepto de uniformes para los trabajadores.

### ▪ Honorarios Profesionales

Los honorarios profesionales ascienden a \$135,416.00 de los cuales \$1,587.00 no están debidamente sustentados y el saldo fue utilizado con el propósito de obtener, mantener y mejorar los ingresos gravados y se encontraban con los soportes adecuados.

Honorarios Profesionales	
G. Deducible:	\$ 135.416,00 - 1,587.00 = \$ 133.829,00
G. No Deducible:	\$ 1.587,00

**Ilustración 11:** Cálculo de Honorarios Profesionales

**Fuente:** Diseño de los autores

### **Artículo 10 #1 LORTI – Artículo 28 #2 R-LORTI**

Los costos y gastos deben estar sustentados con comprobantes de venta que estén sujetos a las condiciones estipuladas en el Reglamento de Comprobantes de Venta y Retención, por lo que los \$ 1.587,00 sustentados con comprobantes no autorizados se deben considerar como No Deducibles.

### ▪ Servicios Básicos

El monto por servicios de agua y energía eléctrica de la compañía al final del período es de \$18,652.00, los mismos que se encuentran respaldados con

sus comprobantes respectivos, por lo que según lo que estipula la Ley y el Reglamento Tributario, pueden ser considerados como gastos deducibles.

### **Artículo 10 #1 LORTI – Artículo 28 #2 R-LORTI**

#### **▪ Seguros**

La compañía contrato en el mes de febrero un seguro de vida que cubre a los trabajadores de la misma, por el cual cancela \$20.00 por trabajador de un total de 228 trabajadores y la prima del seguro devengado en el ejercicio impositivo es de \$4,180.00; por lo cual dicho monto se considera como un Gasto Deducible para la entidad.

Por otra parte, el monto del seguro contratado para las maquinarias asciende a \$15,507.00 de los cuales \$ 5.165,00 no están debidamente sustentados, por lo que se consideran No Deducibles.

<b>SEGUROS</b>	
<b>G. Deducible:</b>	$\$4,180.00 + 15,507.00 - 5,165.00 = \$ 14.522,00$
<b>G. No Deducible:</b>	$\$ 5.165,00$

**Ilustración 12:** Cálculo de los Seguros

**Fuente:** Diseño de los autores

### **Artículo 10 #4 LORTI – Artículo 28 #1 literal c) R-LORTI**

### ▪ Suministros y Materiales

Existen Suministros y Materiales en la compañía por un monto de \$3,000.00 de los cuales \$1,800.00 fueron soportados con facturas caducadas, por lo dicho monto será considerado como Gasto No Deducible.

### Artículo 10 #1 LORTI – Artículo 28 #4 R-LORTI

### Depreciación de las Propiedades, Planta y Equipos

**Tabla 62:** Depreciación Contable

NIIF'S					
Propiedades, Planta y Equipos	Vida Útil	Costo	Depreciación Anual	Depreciación Acumulada	Valor en Libros
Terrenos	-	220.000,00	-	-	250.000,00
Retroescavadora	10	58.000,00	5.800,00	4.833,33	41.166,67
Mezcladora	10	30.000,00	3.000,00	7.000,00	17.640,00
Aplanadora	10	45.000,00	4.500,00	7.125,00	32.000,00
Maquinarias	5	4.350,00	870,00	1.087,50	2.310,00
Equipos de Computación	3	2.450,00	816,67	544,44	1.633,33
Vehículos	8	20.000,00	2.500,00	5.208,33	12.500,00

**Fuente:** Diseño de los autores

**Tabla 63:** Depreciación Tributaria

TRIBUTARIO					
Propiedades, Planta y Equipos	Vida Útil	Costo	Depreciación Anual	Depreciación Acumulada	Valor en Libros
Terrenos	-	20.000,00	-	-	20.000,00
Retroescavadora	10	58.000,00	5.800,00	4.833,33	41.166,67
Mezcladora	10	30.000,00	3.000,00	7.000,00	17.640,00
Aplanadora	10	45.000,00	4.500,00	7.125,00	32.000,00
Maquinarias	10	4.350,00	435,00	543,75	3.080,00
Equipos de Computación	3	2.450,00	816,67	544,44	1.633,33
Vehículos	5	20.000,00	4.000,00	8.333,33	8.000,00

**Fuente:** Diseño de los autores



Con la información de los cuadros precedentes podemos realizar el análisis de las depreciaciones de la propiedad, planta y equipo:

**Tabla 64:** Variación en la Depreciación

<b>Propiedades, Planta y Equipos</b>	<b>Depreciación Anual Tributaria</b>	<b>Depreciación Anual Contable</b>	<b>Variación</b>
Retroexcavadora	5.800,00	5800,00	-
Mezcladora	3.000,00	3000,00	-
Aplanadora	4.500,00	4500,00	-
Maquinarias	435,00	870,00	(435,00)
Equipos de Computación	816,67	816,67	-
Vehículos	4.000,00	2500,00	1.500,00

**Fuente:** Diseño de los autores

#### **Artículo 10 #7 LORTI – Artículo 28 #6 R-LORTI**

Tenemos entonces que existe un exceso de depreciación del vehículo, por lo que el monto de \$1,500.00 se considera un Gasto No Deducible para efectos del cumplimiento de la Norma Tributaria.

#### **▪ Gastos de Viaje**

Al final del período se obtuvo \$42,782.00 de gastos de viaje de los cuales \$6,380.00 no están debidamente sustentados, por lo que el cálculo del límite del gasto de viaje sería:

<p><b>Limite Gasto de Viaje</b></p> <p>Gasto de Viaje Neto = 42.782,00</p> <p>L. G. Viaje = Total de Ingresos Gravados X 3%</p> <p>L. G. Viaje = 3'783.274,24 X 3%</p> <p>L. G. Viaje = \$ 113.498,23 → Limite</p> <p>GND = \$ 6,380.00</p>
---

**Ilustración 13:** Cálculo del Límite del Gasto de Viaje

**Fuente:** Diseño de los autores

**Artículo 10 #6 LORTI – Artículo 28 #1 literal i) R-LORTI**

Los gastos de viaje no exceden el 3% del Ingreso Gravado del ejercicio, por lo tanto solo \$6,380.00 que son los gastos que no tienen soportes adecuados son considerados como Gastos No Deducibles.

▪ **Gastos de Gestión**

Se obtuvo \$5,200.00 en gastos de gestión, de los cuales solo pueden ser considerados como deducibles el 2% de los gastos generales realizados en el ejercicio en curso, por lo que se procede a realizar el respectivo cálculo:

<b>Gasto de Gestión</b>
L. G. Gestión = Gastos de Ventas + Gatos Administrativos - Gastos de Gestión
L. G. Gestión = 0 + 104.722,00 - 5.200,00
L. G. Gestión= 99.522,00 X 0,02
L. G. Gestión= \$ 1.990,44 → Límite
GND = Gasto de Gestión - L. G. Gestión
GND = 5.200,00-1.990,44
GND = \$ 3.209,56

**Ilustración 14:** Cálculo del Límite del Gasto de Gestión

**Fuente:** Diseño de los autores

**Artículo 28 #10 R-LORTI**

Por lo tanto solo se pueden deducir \$1,990.44 del valor total de gastos de gestión y los \$3,209.56 restantes son considerados como Gastos No Deducibles como lo estipula la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

▪ **Bonificaciones Extraordinarias a Empleados**

Se realizaron capacitaciones para el personal dictadas por un empleado de la compañía, pagada como bonificación extraordinaria en el rol de pagos por \$1,200.00, la cual se considera como Gasto Deducible según lo establecido en la Ley Tributaria.

**Artículo 10 #9 LORTI**

### ▪ Intereses

A finales del año la empresa adquirió un crédito externo con una compañía relacionada por \$600,000.00 con interés del 6% registrado en el BCE (Tasa del BCE 7,5%); pero según lo que establece la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, el monto del préstamo no debe ser mayor al 300% del Patrimonio de la entidad, con lo que tenemos:

<b>Intereses</b> <b>Límite:</b> Monto de la Deuda < 300% del Patrimonio <b>Límite:</b> \$ 600,000.00 < (\$ 221,240.00*300%) <b>Límite:</b> \$ 600,000.00 < \$ 663,720,00 <b>GD=</b> \$3,000,00 --> Interés de la Deuda
--

**Ilustración 15:** Cálculo del Monto de la Deuda

**Fuente:** Diseño de los autores

### ***Artículo 10 #2 LORTI***

Por tanto, el interés calculado del mes de \$3,000.00 se puede considerar como un Gasto Deducible según lo que se establece en la Norma y Reglamento Tributario.

Además, se deben considerar los siguientes datos adicionales que la compañía ha proporcionado:

### 1.- Provisión por Jubilación Patronal

Las provisiones por Pensiones Jubilares Patronales para ser consideradas deducciones, los trabajadores deben haber cumplido por lo menos 10 años de trabajo en la misma empresa, por lo cual los \$20,000.00 por Provisión por Jubilación Patronal que la compañía mantiene se considera un Gasto No Deducible, ya que la misma lleva funcionando solo 5 años en el mercado.

#### **Artículo 28 #1 literal f) R-LORTI**

### 2.- Provisión de Cuentas Incobrables

El saldo en cartera a inicios del 2012 fue \$25,800.00, el movimiento transaccional del año 2012 por cuentas por cobrar es de \$18,000.00; se aprovisionará las cuentas incobrables correspondientes a lo facturado en el año. De la cartera total se cobró durante el año en curso \$21,000.00.

DESCRIPCIÓN	Monto de Cartera
Saldo Inicial 2012	\$ 25.800,00
Saldo Anual Créditos Concedidos	\$ 18.000,00
Cobros	\$ -21.000,00
<b>Saldo Final 2012</b>	<b>\$ 22.800,00</b>

Provisión Acumulada= 1% de Créditos Concedidos	
Provisión Acumulada= \$18,000.00 x 1% = <b>\$180.00</b>	
Limite de Provisión Acumulada -->	10% de Cartera Total
Limite de Provisión Acumulada -->	\$22.800.00 x 10%
Limite de Provisión Acumulada -->	<b>\$ 2.280,00</b>

**Ilustración 16:** Cálculo de la Provisión Crédito Cuentas Incobrables

**Fuente:** Diseño de los autores

Realizando el cálculo que la Ley estipula, el valor de los \$180.00 son considerados como Gastos No Deducibles, ya que la Provisión Acumulada no supera el 10% de la cartera Total como estipula el Artículo 10 #11 de la LORTI.

Después de clasificar los gastos obtenemos la siguiente tabla:

**Tabla 65:** Gastos deducibles y No Deducibles

GASTOS	Deducibles	No Deducibles	LORTI	RLORTI
Sueldos y Beneficios no aportados al IESS	-	\$ 14.669,00	Art-10 #9	Art- 28 #1 literal a)
Equipo de Protección Personal	\$ 1.356,00	-	-	Art- 28 #1 literal b)
Honorarios Profesionales	\$ 133.829,00	\$ 1.587,00	Art-10 #1	Art- 28 #2
Servicios Básicos	\$ 18.652,00	-	Art-10 #1	Art- 28 #2
Seguros	\$ 14.522,00	\$ 5.165,00	Art-10 #4	Art- 28 #1 literal c)
Suministros y Materiales	\$ 1.200,00	\$ 1.800,00	Art-10 #1	Art- 28 #4
Contabilización de Provisión de Jubilación Patronal	-	\$ 20.000,00	Art-10 #13	-
Exceso de depreciación	-	\$ 1.500,00	Art-10 #7	Art- 28 #6
Gastos de Viaje	-	\$ 6.380,00	Art-10 #6	Art- 28 #1 literal i)
Gastos de Gestión	\$ 1.990,44	\$ 3.209,56	-	Art- 28 #10
Capacitaciones para personal dictado por un empleado	\$ 1.200,00	-	Art-10 #9	-
Intereses	\$ 3.000,00	-	Art-10 #2	-
Provisión Jubilación Patronal	-	\$ 20.000,00	-	Art- 28 #1 literal f)
Provisión para cuentas incobrables	-	\$ 180,00	Art-10 #11	-
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 175.749,44</b>	<b>\$ 74.490,56</b>		

**Fuente:** Diseño de los autores

Una vez obtenido el análisis de los rubros del Estado de Resultados Integral y los datos adicionales se procede a la elaboración de la Conciliación Tributaria con dicha información y adicionalmente se calcula lo siguiente:

15% Participación Trabajadores	\$	-80.306,96
Art.46 #1 RLORTI		

Gastos incurridos para generar Ingresos Exentos	\$	105.885,97
% Gastos no deducibles para generar rentas exentas= Ingresos Exentos / Total de Ingresos		3,52%
Total de Costos y Gastos= Costo de Ventas + Total Gastos Administrativos + Total Gastos Financieros	\$	3.004.187,45

15% Participación Trabajadores atribuibles a Ingresos Exentos	\$	3.587,10
(Dividendos Exentos x 15%) + ((Otras Rentas Exentas - GND para generar rentas exentas) x 15%)		

### Ilustración 17: Cálculos para Conciliación Tributaria

**Fuente:** Diseño de los autores

Por otro lado, se tiene el valor de \$2,810.00 del Beneficio por Incremento Neto de Empleados y \$4,245.00 por Remuneración de Discapacitados que se calculan así como indica la ley en el Art.10 #9:

- Las deducciones que correspondan a remuneraciones y beneficios sociales sobre los que se aporte al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, por incremento neto de empleos, debido a la contratación de trabajadores directos, se deducirán con el 100% adicional, por el primer ejercicio económico en que se produzcan y siempre que se hayan mantenido como tales seis meses consecutivos o más, dentro del respectivo ejercicio.

- Las deducciones que correspondan a remuneraciones y beneficios sociales sobre los que se aporte al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, por pagos a discapacitados o a trabajadores que tengan cónyuge o hijos con discapacidad, dependientes suyos, se deducirán con el 150% adicional.

Teniendo \$535,379.76 de Utilidad Contable, se procede a elaborar la Conciliación Tributaria para el año 2012:

**Tabla 66:** Conciliación Tributaria 2012 de la Compañía ALK S.A.

	
<b>CONSTRUCTORA ALK</b> <b>RUC: 1795564852001</b> <b>CONCILIACIÓN TRIBUTARIA</b>	
Utilidad del Ejercicio	\$ 535.379,76
(-) 15% Participación Trabajadores	\$ -80.306,96
(-) Dividendos percibidos Exentos	\$ -27.800,00
(-) Otras Rentas Exentas	\$ -102.000,00
(+) Gastos No Deducible Locales	\$ 74.490,56
(+) Gastos incurridos para generar Ingresos Exentos	\$ 105.885,97
(+) Participación Trabajadores atribuibles a Ingresos Exentos	\$ 3.587,10
(-) Amortización Pérdida Tributaria de años anteriores	\$ -
(-) Deducción por incremento Neto de Empleados	\$ -2.810,00
(-) Deducción por Empleados Discapacitados	\$ -4.245,00
<b>(=) Base Imponible</b>	<b>\$ 502.181,43</b>

**Fuente:** Diseño de los autores



Con Conciliación Tributaria elaborada, se procede a determinar el Impuesto a la Renta por pagar correspondiente al ejercicio fiscal del año 2012, una vez restadas las demás deducciones tales como el anticipo de impuesto a la renta del ejercicio fiscal corriente y las retenciones en la fuente que le hayan efectuado a la compañía durante el año, Crédito Tributario de años anteriores, etc.

### **Elaboración y Pago de las Declaraciones**

Las empresas del Sector Constructor en el Ecuador se ven en la obligación de presentar los siguientes formularios en las fechas estipuladas según la Ley del Régimen Tributario interno.

El llenado de los formularios dependerá de las actividades realizadas por la constructora, de si tiene deudas pendientes con la Administración Tributaria o no, vale recalcar que al realizar la presentación puntual de los formularios estamos cumpliendo con las obligaciones tributarias. Actualmente en el Ecuador se deben presentar estos formularios únicamente por internet.

### **Declaración del Impuesto a la Renta**

La declaración de retención en la fuente se debe presentar cada mes y se debe presentar aun en los casos en que no se haya practicado retenciones en ese mes, por lo que será necesario presentarlas en ceros de ser el caso.

Se exceptúa de esta obligación las juntas de acción comunal, quienes no están obligadas a presentar la declaración de retención en la fuente si en el mes a declarar no practicaron retenciones.

#### i. Determinar la Fecha de Declaración del Impuesto a la Renta

El pago de las declaraciones contribuye al desarrollo económico del país por lo que el cumplimiento de las mismas es de carácter obligatorio de lo contrario los sujetos pasivos se acogerán a las multas y recargos que se exponen en el Código tributario y en la Ley del Régimen Tributario Interno.

Los plazos para la declaración y pago del impuesto se presentan a continuación:

**Tabla 67:** Plazos para la declaración y pago del Impuesto a la Renta (Sociedades)

PLAZOS PARA DECLARAR Y PAGAR IMPUESTOS					
NOVENO DIGITO DEL RUC	IMPUESTO A LA RENTA	ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA		ICE Y RETENCIONES EN LA FUENTE	IVA MENSUAL
		PRIMERA CUOTA	SEGUNDA CUOTA		
	FORMULARIO 101	FORMULARIO 106		FORMULARIO 105 y 106	FORMULARIO 104
1	10 de abril	10 de julio	10 de septiembre	10 del mes siguiente	10 del mes siguiente
2	12 de abril	12 de julio	12 de septiembre	12 del mes siguiente	12 del mes siguiente
3	14 de abril	14 de julio	14 de septiembre	14 del mes siguiente	14 del mes siguiente
4	16 de abril	16 de julio	16 de septiembre	16 del mes siguiente	16 del mes siguiente
5	18 de abril	18 de julio	18 de septiembre	18 del mes siguiente	18 del mes siguiente
6	20 de abril	20 de julio	20 de septiembre	20 del mes siguiente	20 del mes siguiente
7	22 de abril	22 de julio	22 de septiembre	22 del mes siguiente	22 del mes siguiente
8	24 de abril	24 de julio	24 de septiembre	24 del mes siguiente	24 del mes siguiente
9	26 de abril	26 de julio	26 de septiembre	26 del mes siguiente	26 del mes siguiente
0	28 de abril	28 de julio	28 de septiembre	28 del mes siguiente	28 del mes siguiente

Fuente: Servicio de Rentas Internas

Las retenciones que nos realizaron por concepto de retención en la fuente nos ayudan para disminuir el pago de impuesto a la Renta, es decir se debe hacer el cálculo de los ingresos totales percibidos, para las compañías constructoras ese cálculo se basa en el porcentaje de avance de obra con el que se puede calcular el valor de los ingresos ganados, es decir:

$$\frac{\text{Valor ejecutado}}{\text{Valor total del contrato}} * 100 = \text{Porcentaje de avance de obra}$$

Con este porcentaje se calcula el avance y por lo tanto también su valor; valor por el cual se realizará la declaración.

**ii. Elaborar Formularios para la declaración del Impuesto a la Renta (F-101) y Retenciones en la Fuente del Impuesto a la Renta (F-103)**

Todas las empresas o los contribuyentes obligados a llevar contabilidad, que realicen compras por los conceptos sujetos a retención, por Ley deben realizar la declaración de retenciones en la fuente del impuesto a la renta y pagar en las instituciones financieras autorizadas, además de declarar y cancelar el Impuesto a la Renta generado durante el ejercicio fiscal. A continuación, el formato del formulario 101 y 103:

SRI		FORMULARIO 101		DECLARACIÓN DEL IMPUESTO A LA RENTA Y PRESENTACIÓN DE BALANCES FORMULARIO ÚNICO SOCIEDADES Y ESTABLECIMIENTOS PERMANENTES			No. <input type="text"/>								
		RESOLUCIÓN N° NAC-DGER/GC12-00829													
100 IDENTIFICACIÓN DE LA DECLARACIÓN															
102	AÑO	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	104 N° DE FORMULARIO QUE SUSTITUYE <input type="text"/>								
IMPORTANTE: POSICIONE EL CURSOR SOBRE EL CASILLERO PARA OBTENER AYUDA SOBRE SU LLEVADO															
200 IDENTIFICACIÓN DEL SUJETO PASIVO															
201	RUC	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	202	RAZÓN O DENOMINACIÓN SOCIAL <input type="text"/>							
							203	EXPEDIENTE <input type="text"/>							
OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS LOCALES Y/O DEL EXTERIOR EN EL EJERCICIO FISCAL CON AFECTACIÓN A CUENTAS DE ACTIVO, PASIVO, INGRESO Y EGRESO (INFORMATIVO)															
CON PARTES RELACIONADAS LOCALES	OPERACIONES DE ACTIVO	003	+	<input type="text"/>	CON PARTES RELACIONADAS EN PARAJES FISCALES	OPERACIONES DE ACTIVO	007	+	<input type="text"/>	CON PARTES RELACIONADAS EN OTROS REGIMENES DEL EXTERIOR	OPERACIONES DE ACTIVO	011	+	<input type="text"/>	
	OPERACIONES DE PASIVO	004	+	<input type="text"/>		OPERACIONES DE PASIVO	008	+	<input type="text"/>		OPERACIONES DE PASIVO	012	+	<input type="text"/>	
	OPERACIONES DE INGRESO	005	+	<input type="text"/>		OPERACIONES DE INGRESO	009	+	<input type="text"/>		OPERACIONES DE INGRESO	013	+	<input type="text"/>	
	OPERACIONES DE EGRESO	006	+	<input type="text"/>		OPERACIONES DE EGRESO	010	+	<input type="text"/>		OPERACIONES DE EGRESO	014	+	<input type="text"/>	
TOTAL OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS											015	=	<input type="text"/>		
ESTADO DE SITUACIÓN					ESTADO DE RESULTADOS										
ACTIVO					INGRESOS										
ACTIVO CORRIENTE					VENTAS NETAS LOCALES GRAVADAS CON TARIFA 12% DE IVA					601	+	<input type="text"/>			
EFECTIVO (CAJA), BANCOS					311	+	<input type="text"/>	VENTAS NETAS LOCALES GRAVADAS CON TARIFA 0% O EXENTAS DE IVA					602	+	<input type="text"/>
INVERSIONES CORRIENTES					312	+	<input type="text"/>	EXPORTACIONES NETAS					603	+	<input type="text"/>
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CORRIENTE	RELACIONADOS	LOCALES		313	+	<input type="text"/>	OTROS INGRESOS PROVENIENTES DEL EXTERIOR					604	+	<input type="text"/>	
		DEL EXTERIOR		314	+	<input type="text"/>	RENDIMIENTOS FINANCIEROS					605	+	<input type="text"/>	
NO RELACIONADOS	LOCALES		315	+	<input type="text"/>	OTRAS RENTAS GRAVADAS					606	+	<input type="text"/>		
	DEL EXTERIOR		316	+	<input type="text"/>	UTILIDAD EN VENTA DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO					607	+	<input type="text"/>		
OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CORRIENTE	RELACIONADOS	LOCALES		317	+	<input type="text"/>	DIVIDENDOS					608	+	<input type="text"/>	
		DEL EXTERIOR		318	+	<input type="text"/>	RENTAS EXENTAS PROVENIENTES DE DONACIONES Y APORTACIONES	DE RECURSOS PÚBLICOS			609	+	<input type="text"/>		
NO RELACIONADOS	LOCALES		319	+	<input type="text"/>	DE OTRAS LOCALES			610	+	<input type="text"/>				
	DEL EXTERIOR		320	+	<input type="text"/>	DEL EXTERIOR			611	+	<input type="text"/>				
(-) PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES					321	(-)	<input type="text"/>	OTRAS RENTAS EXENTAS					612	+	<input type="text"/>
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DEL SUJETO PASIVO (ISD)					322	+	<input type="text"/>	<b>TOTAL INGRESOS SUMAR DEL 601 AL 612</b>					699	=	<input type="text"/>
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DEL SUJETO PASIVO (IVA)					323	+	<input type="text"/>	VENTAS NETAS DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO (INFORMATIVO)					681		<input type="text"/>
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DEL SUJETO PASIVO (RENTA)					324	+	<input type="text"/>	INGRESOS POR REEMBOLSO COMO INTERMEDIARIO (INFORMATIVO)					682		<input type="text"/>
INVENTARIO DE MATERIA PRIMA					325	+	<input type="text"/>	COSTOS Y GASTOS							
INVENTARIO DE PRODUCTOS EN PROCESO					326	+	<input type="text"/>				COSTO		GASTO		
INVENTARIO DE SUMINISTROS Y MATERIALES					327	+	<input type="text"/>	INVENTARIO INICIAL DE BIENES NO PRODUCIDOS POR EL SUJETO PASIVO	700	+	<input type="text"/>				
INVENTARIO DE PROD. TERM Y MERCAD. EN ALMACÉN					328	+	<input type="text"/>	COMPRAS NETAS LOCALES DE BIENES NO PRODUCIDOS POR EL SUJETO PASIVO	701	+	<input type="text"/>				
MERCADERÍAS EN TRÁNSITO					329	+	<input type="text"/>	IMPORTACIONES DE BIENES NO PRODUCIDOS POR EL SUJETO PASIVO	702	+	<input type="text"/>	703	+	<input type="text"/>	
INVENTARIO REPUESTOS, HERRAMIENTAS Y ACCESORIOS					330	+	<input type="text"/>	(-) INVENTARIO FINAL DE BIENES NO PRODUCIDOS POR EL SUJETO PASIVO	704	(-)	<input type="text"/>				
ACTIVOS PAGADOS POR ANTICIPADO					331	+	<input type="text"/>	INVENTARIO INICIAL DE MATERIA PRIMA	705	+	<input type="text"/>				
(-) PROVISIÓN DE INVENTARIOS POR VALOR NETO DE REALIZACIÓN					332	(-)	<input type="text"/>	COMPRAS NETAS LOCALES DE MATERIA PRIMA	706	+	<input type="text"/>				
(-) PROVISIÓN POR DETERIORO DEL VALOR DEL ACTIVO CORRIENTE					333	(-)	<input type="text"/>	IMPORTACIONES DE MATERIA PRIMA	707	+	<input type="text"/>				
ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA Y OPERACIONES DISCONTINUADAS					334	+	<input type="text"/>	(-) INVENTARIO FINAL DE MATERIA PRIMA	708	(-)	<input type="text"/>				
OTROS ACTIVOS CORRIENTES					335	+	<input type="text"/>	INVENTARIO INICIAL DE PRODUCTOS EN PROCESO	709	+	<input type="text"/>				
TOTAL ACTIVO CORRIENTE					339	=	<input type="text"/>	(-) INVENTARIO FINAL DE PRODUCTOS EN PROCESO	710	(-)	<input type="text"/>				

Ilustración 18: Primera Parte del Formulario 101 Impuesto a la Renta

Fuente: Servicio de Rentas Internas

ACTIVO NO CORRIENTE				INVENTARIO INICIAL PRODUCTOS TERMINADOS	711	+				
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO				(-) INVENTARIO FINAL DE PRODUCTOS TERMINADOS	712	(-)				
INMUEBLES (EXCEPTO TERRENOS)	341	+		SUELDOS, SALARIOS Y DEMÁS REMUNERACIONES QUE CONSTITUYEN MATERIA GRAVADA DEL IESS	713	+	714	+		
NAVES, AERONAVES, BARCAZAS Y SIMILARES	342	+		BENEFICIOS SOCIALES, INDEMNIZACIONES Y OTRAS REMUNERACIONES QUE NO CONSTITUYEN MATERIA GRAVADA DEL IESS	715	+	716	+		
MUEBLES Y ENSERES	343	+		APORTE A LA SEGURIDAD SOCIAL (INCLUYE FONDO DE RESERVA)	717	+	718	+		
MAQUINARIA, EQUIPO E INSTALACIONES	344	+		HONORARIOS PROFESIONALES Y DIETAS	719	+	720	+		
EQUIPO DE COMPUTACIÓN Y SOFTWARE	345	+		HONORARIOS A EXTRANJEROS POR SERVICIOS OCASIONALES	721	+	722	+		
VEHÍCULOS, EQUIPO DE TRANSPORTE Y CAMINERO MÓVIL	346	+		ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES	723	+	724	+		
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	347	+		MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	725	+	726	+		
ACTIVOS BIOLÓGICOS	348	+		COMBUSTIBLES	727	+	728	+		
OTRAS PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	349	+		PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD	729	+	730	+		
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	350	(-)		SUMINISTROS Y MATERIALES	731	+	732	+		
TERRENOS	351	+		TRANSPORTE	733	+	734	+		
OBRAS EN PROCESO	352	+		PROVISIONES	PARA JUBILACIÓN PATRONAL	735	+	736	+	
ACTIVOS DE EXPLORACIÓN Y EXPLOTACIÓN	353	+			PARA DESAHUCIO	737	+	738	+	
(-) AMORTIZACIÓN ACUMULADA DE ACTIVOS DE EXPLORACIÓN Y EXPLOTACIÓN	354	(-)			PARA CUENTAS INCOBRABLES			739	+	
(-) PROVISIÓN POR DETERIORO DEL VALOR DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	355	(-)			POR VALOR NETO DE REALIZACIÓN DE INVENTARIOS	740	+	741	+	
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	369	=			POR DETERIORO DEL VALOR DE LOS ACTIVOS	742	+	743	+	
ACTIVO DIFERIDO (INTANGIBLE)				OTRAS PROVISIONES	744	+	745	+		
MARCAS, PATENTES, DERECHOS DE LLAVE Y OTROS SIMILARES	371	+		ARRENDAMIENTO MERCANTIL	LOCAL	746	+	747	+	
GASTOS DE ORGANIZACIÓN Y CONSTITUCIÓN	373	+			DEL EXTERIOR	748	+	749	+	
GASTOS DE INVESTIGACIÓN EXPLORACIÓN Y SIMILARES	375	+		COMISIONES	LOCAL	750	+	751	+	
OTROS ACTIVOS DIFERIDOS	376	+			DEL EXTERIOR	752	+	753	+	
(-) AMORTIZACIÓN ACUMULADA	377	(-)		INTERESES BANCARIOS	LOCAL	754	+	755	+	
(-) PROVISIÓN POR DETERIORO DEL VALOR DEL ACTIVO DIFERIDO (INTANGIBLE)	378	(-)			DEL EXTERIOR	756	+	757	+	
TOTAL ACTIVO DIFERIDO	379	=			RELACIONADOS	LOCAL	758	+	759	+
ACTIVO LARGO PLAZO				INTERESES PAGADOS A TERCEROS	DEL EXTERIOR	760	+	761	+	
INVERSIONES LARGO PLAZO	ACCIONES Y PARTICIPACIONES	381	+		NO RELACIONADOS	LOCAL	762	+	763	+
	OTRAS	382	+	DEL EXTERIOR		764	+	765	+	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CLIENTES LARGO PLAZO	RELACIONADOS	LOCALES	383	+	PÉRDIDA EN VENTA DE ACTIVOS	RELACIONADAS	766	+	767	+
		DEL EXTERIOR	384	+		NO RELACIONADAS	768	+	769	+
OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR LARGO PLAZO	NO RELACIONADOS	LOCALES	385	+	OTRAS PÉRDIDAS			770	+	
		DEL EXTERIOR	386	+	SEGUROS Y REASEGUROS (PRIMAS Y CESIONES)	772	+	773	+	
OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR LARGO PLAZO	RELACIONADOS	LOCALES	387	+	GASTOS INDIRECTOS ASIGNADOS DESDE EL EXTERIOR POR PARTES RELACIONADAS	774	+	775	+	
		DEL EXTERIOR	388	+	GASTOS DE GESTIÓN			776	+	
OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR LARGO PLAZO	NO RELACIONADOS	LOCALES	389	+	IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS			777	+	
		DEL EXTERIOR	390	+	GASTOS DE VIAJE	778	+	779	+	
(-) PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES	391	(-)		IVA QUE SE CARGA AL COSTO O GASTO	780	+	781	+		
(-) PROVISIÓN POR DETERIORO DEL VALOR DEL ACTIVO LARGO PLAZO	392	(-)		DEPRECIACIÓN DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO (EXCLUYE ACTIVOS BIOLÓGICOS Y PROPIEDADES DE INVERSIÓN)	ACELERADA	782	+	783	+	
OTROS ACTIVOS LARGO PLAZO	393	+			NO ACELERADA	784	+	785	+	
TOTAL ACTIVOS LARGO PLAZO	397	=		DEPRECIACIÓN DE ACTIVOS BIOLÓGICOS	786	+				
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	369+379+397	398	=	DEPRECIACIÓN DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN			787	+		
TOTAL DEL ACTIVO	339+398	399	=	AMORTIZACIÓN DE ACTIVOS DE EXPLORACIÓN Y EXPLOTACIÓN	788	+				
ACTIVO POR REINVERSIÓN DE UTILIDADES (INFORMATIVO)	396			OTRAS AMORTIZACIONES	789	+	790	+		

Ilustración 19: Segunda parte del Formulario 101 Impuesto a la Renta

Fuente: Servicio de Rentas Internas

PASIVO				SERVICIOS PÚBLICOS					
<b>PASIVO CORRIENTE</b>				791 + 792 +					
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR PROVEEDORES CORRIENTE	RELACIONADOS	LOCALES	411 +	793 + 794 +					
		DEL EXTERIOR	412 +	795 + 796 +					
NO RELACIONADOS		LOCALES	413 +	797 =					
		DEL EXTERIOR	414 +	798 =					
<b>OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS - CORRIENTE</b>				799 =					
		LOCALES	415 +	800 =					
		DEL EXTERIOR	416 +	801 =					
PRESTAMOS DE ACCIONISTAS		LOCALES	417 +	802 =					
		DEL EXTERIOR	418 +	803 =					
<b>OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR CORRIENTE</b>				804 =					
RELACIONADOS	LOCALES	419 +	805 =						
	DEL EXTERIOR	420 +	806 =						
NO RELACIONADOS		LOCALES	421 +	807 =					
		DEL EXTERIOR	422 +	808 =					
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO				809 =					
PARTICIPACIÓN TRABAJADORES POR PAGAR DEL EJERCICIO				810 =					
TRANSFERENCIAS CASA MATRIZ Y SUCURSALES (del exterior)				811 =					
CRÉDITO A MUTUO				812 =					
OBLIGACIONES EMITIDAS CORTO PLAZO				813 =					
PROVISIONES				814 =					
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>				<b>815 =</b>					
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>				<b>816 =</b>					
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR PROVEEDORES LARGO PLAZO	RELACIONADOS	LOCALES	441 +	817 =					
		DEL EXTERIOR	442 +	818 =					
NO RELACIONADOS		LOCALES	443 +	819 =					
		DEL EXTERIOR	444 +	820 =					
<b>OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS - LARGO PLAZO</b>				821 =					
		LOCALES	445 +	822 =					
		DEL EXTERIOR	446 +	823 =					
PRESTAMOS DE ACCIONISTAS		LOCALES	447 +	824 =					
		DEL EXTERIOR	448 +	825 =					
OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR LARGO PLAZO	RELACIONADOS	LOCALES	449 +	826 =					
		DEL EXTERIOR	450 +	827 =					
NO RELACIONADOS		LOCALES	451 +	828 =					
		DEL EXTERIOR	452 +	829 =					
TRANSFERENCIAS CASA MATRIZ Y SUCURSALES (del exterior)				830 =					
CRÉDITO A MUTUO				831 =					
OBLIGACIONES EMITIDAS LARGO PLAZO				832 =					
PROVISIONES PARA JUBILACIÓN PATRONAL				833 =					
PROVISIONES PARA DESAHUCIO				834 =					
OTRAS PROVISIONES				835 =					
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>				<b>836 =</b>					
PASIVOS DIFERIDOS				837 =					
OTROS PASIVOS				838 =					
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>				<b>839 =</b>					
<b>PATRIMONIO NETO</b>				<b>840 =</b>					
CAPITAL SUSCRITO Y/O ASIGNADO				841 =					
(-) CAP. SUBC. NO PAGADO, ACCIONES EN TESORERÍA				842 =					
APORTES DE SOCIOS O ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN				843 =					
RESERVA LEGAL				844 =					
OTRAS RESERVAS				845 =					
UTILIDAD NO DISTRIBUIDA EJERCICIOS ANTERIORES				846 =					
(-) PÉRDIDA ACUMULADA EJERCICIOS ANTERIORES				847 =					
UTILIDAD DEL EJERCICIO				848 =					
(-) PÉRDIDA DEL EJERCICIO				849 =					
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>				<b>850 =</b>					
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>				<b>851 =</b>					
PAGO PREVIO (Informativo)				852 =					
DETALLE DE IMPUTACIÓN AL PAGO (Para declaraciones sustitutas)				853 =					
INTERÉS				854 =					
IMPUESTO				855 =					
MULTA				856 =					
<b>VALORES A PAGAR Y FORMA DE PAGO (uego de imputación al pago en declaraciones sustitutas)</b>				<b>857 =</b>					
TOTAL IMPUESTO A PAGAR				858 =					
INTERÉS POR MORA				859 =					
MULTA				860 =					
<b>TOTAL PAGADO</b>				<b>861 =</b>					
MEDIANTE CHEQUE, DÉBITO BANCARIO, EFECTIVO U OTRAS FORMAS DE PAGO				862 =					
MEDIANTE COMPENSACIONES				863 =					
MEDIANTE NOTAS DE CRÉDITO				864 =					
DETALLE DE NOTAS DE CRÉDITO CARTULARES				DETALLE DE NOTAS DE CRÉDITO DESMATERIALIZADAS					
DETALLE DE COMPENSACIONES									
908	N/C No	910	N/C No	912	N/C No	916	Resol. No.	918	Resol. No.
909	USD	911	USD	913	USD	917	USD	919	USD
DECLARO QUE LOS DATOS PROPORCIONADOS EN ESTE DOCUMENTO SON EXACTOS Y VERDADEROS, POR LO QUE ASUMO LA RESPONSABILIDAD LEGAL QUE DE ELLA SE DERIVEN (Art. 101 de la L.R.T.)									
FIRMA REPRESENTANTE LEGAL					FIRMA CONTADOR				
NOMBRE					NOMBRE				
198 Cédula de Identidad o No. de Pasaporte					199 RUC No.				

Ilustración 20: Tercera parte del Formulario 101 Impuesto a la Renta

Fuente: Servicio de Rentas Internas

SRI		FORMULARIO 103										DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE DEL IMPUESTO A LA RENTA										No. _____																			
RESOLUCIÓN No. NAC-DGERGCI2-00674																																									
100 IDENTIFICACIÓN DE LA DECLARACIÓN										IMPORTANTE: POSICIONE EL CURSOR SOBRE EL CASILLERO PARA OBTENER AYUDA SOBRE SU LLENADO										101 N° DE FORMULARIO QUE SUSTITUYE																					
101	MES	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	102	AÑO																										
200 IDENTIFICACIÓN DEL SUJETO PASIVO (AGENTE DE RETENCIÓN)										202 RAZÓN SOCIAL O APELLIDOS Y NOMBRES COMPLETOS																															
201	RUC																																								
DETALLE DE PAGOS Y RETENCIÓN POR IMPUESTO A LA RENTA																																									
POR PAGOS EFECTUADOS EN EL PAIS																																									
EN RELACION DE DEPENDENCIA QUE SUPERA O NO LA BASE DESGRAVADA												BASE IMPONIBLE						VALOR RETENIDO																							
												302 +						352 +																							
SERVICIOS												303 +						353 +																							
HONORARIOS PROFESIONALES												304 +						354 +																							
PREDOMINA EL INTELLECTO												307 +						357 +																							
PREDOMINA MANO DE OBRA												308 +						358 +																							
ENTRE SOCIEDADES												309 +						359 +																							
PUBLICIDAD Y COMUNICACIÓN												310 +						360 +																							
TRANSPORTE PRIVADO DE PASAJEROS O SERVICIO PÚBLICO O PRIVADO DE CARGA												312 +						362 +																							
TRANSFERENCIA DE BIENES MUEBLES DE NATURALEZA CORPORAL												319 +						369 +																							
ARRENDAMIENTO												320 +						370 +																							
MERCANTIL												322 +						372 +																							
BIENES INMUEBLES												323 +						373 +																							
SEGUROS Y REASEGUROS (PRIMAS Y CESIONES)												324 +						374 +																							
RENDIMIENTOS FINANCIEROS												325 +						375 +																							
DIVIDENDOS												327 +						377 +																							
LOTERÍAS, RIFAS, APUESTAS Y SIMILARES												328 +						378 +																							
VENTA DE COMBUSTIBLES												329 +						379 +																							
A COMERCIALIZADORAS												330 +						380 +																							
A DISTRIBUIDORES												332 +						382 +																							
COMPRA LOCAL DE BANANO A PRODUCTOR												No. Cajas transferidas 510						329 +						379 +																	
IMPUESTO A LA ACTIVIDAD BANANERA PRODUCTOR - EXPORTADOR												No. Cajas transferidas 520						330 +						380 +																	
PAGOS DE BIENES O SERVICIOS NO SUJETOS A RETENCIÓN												332 +																													
OTRAS RETENCIONES												340 +						390 +																							
APLICABLES EL 1%												341 +						391 +																							
APLICABLES EL 2%												342 +						392 +																							
APLICABLES EL 8%												343 +						393 +																							
APLICABLES A LA TARIFA DE IMPUESTO A LA RENTA PREVISTA PARA SOCIEDADES												344 +						394 +																							
APLICABLES A OTROS PORCENTAJES												349 =						399 =																							
SUBTOTAL OPERACIONES EFECTUADAS EN EL PAIS																																									
POR PAGOS AL EXTERIOR																																									
CON CONVENIO DE DOBLE TRIBUTACIÓN												401 +						451 +																							
SIN CONVENIO DE DOBLE TRIBUTACIÓN												403 +						453 +																							
INTERESES POR FINANCIAMIENTO DE PROVEEDORES EXTERNOS												405 +						455 +																							
INTERESES DE CRÉDITOS EXTERNOS												407 +						457 +																							
DIVIDENDOS												421 +						471 +																							
OTROS CONCEPTOS												427 +																													
PAGOS AL EXTERIOR: NO SUJETOS A RETENCIÓN												429 =						498 =																							
SUBTOTAL OPERACIONES EFECTUADAS CON EL EXTERIOR																																									
TOTAL DE RETENCIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA												CAMPOS 399+498						499 =																							
PAGO PREVIO ( Informativo)																		890																							
DETALLE DE IMPUTACIÓN AL PAGO (Para declaraciones sustitutivas)																																									
INTERÉS												897 USD						IMPUESTO						898 USD						MULTA						899 USD					
PAGO DIRECTO EN CUENTA ÚNICA DEL TESORO NACIONAL (Uso Exclusivo para Instituciones y Empresas del Sector Público Autorizadas)																								880 USD																	
VALORES A PAGAR Y FORMA DE PAGO (uego de imputación al pago en declaraciones sustitutivas)																																									
TOTAL IMPUESTO A PAGAR												499-898						902 +																							
INTERÉS POR MORA																		903 +																							
MULTA																		904 +																							
TOTAL PAGADO																		999 =																							
MEDIANTE CHEQUE, DÉBITO BANCARIO, EFECTIVO U OTRAS FORMAS DE PAGO																		905 USD																							
MEDIANTE NOTAS DE CRÉDITO																		907 USD																							
DETALLE DE NOTAS DE CRÉDITO CARTULARES												DETALLE DE NOTAS DE CRÉDITO DESMATERIALIZADAS																													
908	N/C No																																								
909	USD																																								
910	N/C No																																								
911	USD																																								
912	N/C No																																								
913	USD																																								
914	N/C No																																								
915	USD																																								
DECLARO QUE LOS DATOS PROPORCIONADOS EN ESTE DOCUMENTO SON EXACTOS Y VERDADEROS, POR LO QUE ASUMO LA RESPONSABILIDAD LEGAL QUE DE ELLA SE DERIVEN (Art. 101 de la L.R.T.I.)																																									
FIRMA SUJETO PASIVO / REPRESENTANTE LEGAL												FIRMA CONTADOR																													
NOMBRE: _____												NOMBRE: _____																													
198	Cédula de Identidad o No. de Pasaporte																																								
199	RUC No.																																								

Ilustración 21: Formulario 103 Retenciones en la Fte. Impuesto a la Renta

Fuente: Servicio de Rentas Internas

### iii. Liquidación del Impuesto a la Renta

Cuando se va a realizar la declaración de las retenciones en la fuente, es necesario consultar en la subcuenta de Obligaciones Tributarias los rubros de Retención en la Fuente 1%, Retención en la Fuente 2%, Retención en la Fuente 8% y Retención en la Fuente 10% en el Balance de Comprobación, para conocer los saldos de los mismos.

A continuación, se presenta el asiento de liquidación de los rubros de retención en la fuente:

**Tabla 68:** Pago de Retenciones en la Fuente del Impuesto a la Renta

<b>CONSTRUCTORA ALK</b>					
<b>LIBRO DIARIO</b>					
					Pág Nº:
Fecha	Codigo	Descripcion	Parcial	Debe	Haber
Dic,2012		x			
	201070201	Retención en la Fuente Impuesto a la Renta por pagar 1%		\$ 3.706,38	
	201070203	Retención en la Fuente Impuesto a la Renta por pagar 2%		\$ 137,06	
	201070204	Retención en la Fuente Impuesto a la Renta por pagar 8%		\$ 240,00	
	201070202	Retención en la Fuente Impuesto a la Renta por pagar 10%		\$ 580,08	
	1010101	Caja-Bancos			\$ 4.663,52
		P/R. Pago de Retenciones en la Fuente del mes de diciembre			

**Fuente:** Diseño de los autores

### iv. Sanciones

El incumplimiento de las obligaciones de efectuar la retención, presentar la declaración de retenciones, depositar los valores



retenidos y entregar los comprobantes en favor del retenido, será sancionado con las siguientes penas:

- De no efectuarse la retención, de hacerla en forma parcial o de no depositar los valores retenidos, el agente de retención será obligado a depositar en las entidades autorizadas para recaudar tributos el valor total de las retenciones que debiendo hacérselas no se efectuaron, o que realizadas no se depositaron, las multas e intereses de mora respectivos.
- El retraso en la presentación de la declaración de retención será sancionado de conformidad con lo previsto por la Ley Orgánica de Régimen Tributario. El retraso en la entrega de los tributos retenidos dará lugar a la aplicación de los intereses correspondientes, sin perjuicio de las demás sanciones previstas en el Código Tributario.
- La falta de entrega del comprobante de retención al contribuyente será sancionada con una multa equivalente al cinco por ciento (5%) del monto de la retención, y en caso de reincidencia se considerará como defraudación de acuerdo con lo previsto en el Código Tributario.

**Art. #50 - Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.**

### **Anticipo del Impuesto a la Renta**

Las constructoras deberán calcular el anticipo del Impuesto a la Renta como la suma matemática del 0.2% del patrimonio total + 0.2% del total de costos y gastos deducibles a efecto del Impuesto a la Renta + 0.4% del activo total + 0.4% del total de ingresos gravables a efecto del impuesto a la renta.

1. Se deberá incluir dentro de los activos de las arrendadoras mercantiles los bienes dados por ellas en arrendamiento mercantil.
2. Las instituciones sujetas al control de la Superintendencia de Bancos y Seguros y cooperativas de ahorro y crédito y similares, no considerarán en el cálculo del anticipo los activos monetarios.
3. No se considerará el valor del terreno sobre el que desarrollen actividades agropecuarias.
4. No se considerará para el cálculo las cuentas por cobrar salvo aquellas que mantengan con relacionadas.

El anticipo constituye crédito tributario para el pago de Impuesto a la Renta y se lo pagará en tres cuotas; las dos primeras en los meses de julio y septiembre de acuerdo al noveno dígito del RUC y la tercera cuota se pagarán conjuntamente con la declaración del Impuesto a la Renta.

**Art. #41-** *Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.*

## Declaración del Impuesto al Valor Agregado IVA

Las empresas constructoras que están obligadas a llevar contabilidad deben presentar sus declaraciones al SRI por lo que deben seguir cumplir con lo siguiente:

### a. Verificar la fecha en la que debe hacer la declaración

La declaración de IVA para las personas naturales con ventas 12% es mensual y semestral para las compañías con ventas 0%; cabe recalcar que la declaración de cada mes se presenta en el mes siguiente según el 9no dígito del RUC.

**Tabla 69:** Plazos para la declaración y pago del Impuesto al Valor Agregado) IVA

PLAZOS PARA DECLARAR Y PAGAR IMPUESTOS					
NOVENO DÍGITO DEL RUC	IMPUESTO A LA RENTA	ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA		ICE Y RETENCIONES EN LA FUENTE	IVA MENSUAL
		PRIMERA CUOTA	SEGUNDA CUOTA		
	FORMULARIO 101	FORMULARIO 106		FORMULARIO 105 y 103	FORMULARIO 104
1	10 de abril	10 de julio	10 de septiembre	10 del mes siguiente	10 del mes siguiente
2	12 de abril	12 de julio	12 de septiembre	12 del mes siguiente	12 del mes siguiente
3	14 de abril	14 de julio	14 de septiembre	14 del mes siguiente	14 del mes siguiente
4	16 de abril	16 de julio	16 de septiembre	16 del mes siguiente	16 del mes siguiente
5	18 de abril	18 de julio	18 de septiembre	18 del mes siguiente	18 del mes siguiente
6	20 de abril	20 de julio	20 de septiembre	20 del mes siguiente	20 del mes siguiente
7	22 de abril	22 de julio	22 de septiembre	22 del mes siguiente	22 del mes siguiente
8	24 de abril	24 de julio	24 de septiembre	24 del mes siguiente	24 del mes siguiente
9	26 de abril	26 de julio	26 de septiembre	26 del mes siguiente	26 del mes siguiente
0	28 de abril	28 de julio	28 de septiembre	28 del mes siguiente	28 del mes siguiente

**Fuente:** Servicio de Rentas Internas

### b. Calcular el valor del crédito tributario

El crédito tributario según Art. 155 del Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario interno enuncia: La totalidad de las retenciones que se le hayan efectuado al sujeto pasivo por concepto de IVA.

Para lo cual servirá como sustento los respectivos comprobantes de retención de IVA emitidos conforme a la LORTI y al RCVR.

**Tabla 70:** Cálculo del Crédito Tributario

 <b>CONSTRUCTORA ALK</b> <b>RUC: 1795564852001</b> <b>LIQUIDACION DEL I.V.A.</b>				
<b>VENTAS</b>				
<b>N°</b>	<b>DETALLE</b>	<b>BASE IMPONIBLE</b>	<b>IVA</b>	<b>RET. IVA</b>
1	Obra Parque " La Floresta "	1.898.400,00	-	-
2	Remodelación Ofinas RYCON	16.040,00	1.924,80	1.347,36
3	Obra Conjunto Residencial " La Ecuatoriana "	81.250,00	9.750,00	6.825,00
4	Nota de Credito	4.000,00	480,00	-
<b>TOTAL VENTAS</b>		<b>\$ 1.999.690,00</b>	<b>\$ 12.154,80</b>	<b>\$ 8.172,36</b>
<b>COMPRAS</b>				
<b>N°</b>	<b>DETALLE</b>	<b>BASE IMPONIBLE</b>	<b>IVA</b>	<b>RET. IVA</b>
1	Compra de Maquinaria	58.000,00	6.960,00	2.088,00
2	Honorarios Profesionales	24.700,00	2.964,00	2.964,00
3	Permisos Municipales	5.934,00	-	-
4	Compra de Cemento	500.000,00	60.000,00	18.000,00
<b>TOTAL COMPRAS</b>		<b>\$ 588.634,00</b>	<b>\$ 69.924,00</b>	<b>\$ 23.052,00</b>

**Fuente:** Diseño de los autores

Las retenciones que se efectúen en las compañías constructoras dependerán del tipo de contribuyente y se declarará y pagará el impuesto retenido mensualmente y entregarán a los establecimientos afiliados el

correspondiente comprobante de retención del impuesto, el que le servirá como crédito tributario en las declaraciones del mes que corresponda.

<b>TOTAL VENTAS BRUTAS</b>	<b>\$ 1.995.690,00</b>	
<b>FACTOR DE PROPORCIONALIDAD</b>		
$Fact. de Proporcionalida = \frac{Ventas\ 12\%}{Total\ Ventas}$		
$Fact. de Proporcionalida = \frac{97.290,00}{1.999.690,00}$		
$Fact. de Proporcionalida = 0,04865$		
<b>CREDITO TRIBUTARIO</b>		
C.T.= I.V.A. en Compras (F.P)		
C.T.= 69.924,00 x 0,04865		
C.T.= 3.401,80		
<b>LIQUIDACIÓN DEL I.V.A.</b>		
	EN USD	
IVA Recibido en Ventas	12.154,80	
Credito Tributario	-3.401,80	
IVA Causado	8.753,00	
Credito Tributario de meses anteriores	-	
Retenciones en la Fuente del IVA efectuadas	8.172,36	
<b>VALOR A PAGAR</b>	<b>\$ 580,64</b>	

**Ilustración 22:** Cálculo de Liquidación de IVA

**Fuente:** Diseño de los autores

### Liquidación del IVA (Uso de Crédito Tributario)

Contablemente el crédito tributario se debería registrar de la siguiente manera:

**Tabla 71:** Liquidación del IVA Mensual

<i>CONSTRUCTORA ALK</i>					
LIBRO DIARIO					
					Pág Nº:
Fecha	Codigo	Descripcion	Parcial	Debe	Haber
2012		x			
Marzo,31	2010708	Iva Cobrado		\$ 12.154,80	
	1010501	Crédito Tributario			\$ 3.401,80
	101020202	Retenciones IVA por cobrar			\$ 8.172,36
	1010101	Caja-Bancos			\$ 580,64
		P/R. Liquidación de IVA del mes de Marzo			

**Fuente:** Diseño de los autores

### c. Elaborar del Formulario para la declaración del IVA (F-104)

Para realizar el Formulario para la declaración del IVA se deben obtener previamente los cálculos del mismo, y con estos datos llenar cada uno de sus casilleros:

FORMULARIO		DECLARACIÓN DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO				
<b>104</b>						
Resolución No.						
NAC-DGERCGC11-00425						
100 IDENTIFICACIÓN DE LA DECLARACIÓN						
MES 101	DICIEMBRE	AÑO 102	2012			
		(O) ORIGINAL - (S) SUSTITUTIVA	031 ORIGINAL			
		No. FORMULARIO QUE SUSTITUYE	104			
200 IDENTIFICACIÓN DEL SUJETO PASIVO						
RUC 201	0990017514001	202	ALK			
RESUMEN DE VENTAS Y OTRAS OPERACIONES DEL PERÍODO QUE DECLARA						
	Valor Bruto	Valor Neto (Valor Bruto - N/C)	Impuesto Generado			
Ventas locales (excluye activos fijos) gravadas tarifa 12%	401 284,966.93	411 283,766.93	421 34,052.03			
Ventas de activos fijos gravadas tarifa 12%	402 0.00	412 0.00	422 0.00			
Ventas locales (excluye activos fijos) gravadas tarifa 0% que no dan derecho a crédito tributario	403 0.00	413 0.00				
Ventas de activos fijos gravadas tarifa 0% que no dan derecho a crédito tributario	404 0.00	414 0.00				
Ventas locales (excluye activos fijos) gravadas tarifa 0% que dan derecho a crédito tributario	405 0.00	415 0.00				
Ventas de activos fijos gravadas tarifa 0% que dan derecho a crédito tributario	406 0.00	416 0.00				
Exportaciones de bienes	407 0.00	417 0.00				
Exportaciones de servicios	408 0.00	418 0.00				
<b>TOTAL VENTAS Y OTRAS OPERACIONES</b>	<b>409 284,966.93</b>	<b>419 283,766.93</b>	<b>429 34,052.03</b>			
Transferencias no objeto o exentas de IVA		431 0.00				
Notas de crédito tarifa 0% por compensar próximo mes (informativo)		432 0.00				
Notas de crédito tarifa 12% por compensar próximo mes (informativo)		433 0.00	443 0.00			
Ingresos por reembolso como intermediario (informativo)		434 0.00	444 0.00			
LIQUIDACIÓN DEL IVA EN EL MES						
Total transferencias gravadas 12% a contado este mes	Total transferencias gravadas 12% a crédito este mes	Total impuesto generado	Impuesto a liquidar del mes anterior	Impuesto a liquidar en este mes	Impuesto a liquidar en el próximo mes	Total impuesto a liquidar en este mes
480 283,766.93	481 0.00	482 34,052.03	483 0.00	484 34,052.03	485 0.00	489 34,052.03
RESUMEN DE ADQUISICIONES Y PAGOS DEL PERÍODO QUE DECLARA						
	Valor Bruto	Valor Neto (Valor Bruto - N/C)	Impuesto Generado			
Adquisiciones y pagos (excluye activos fijos) gravados tarifa 12% (con derecho a crédito tributario)	501 126,503.88	511 126,503.88	521 15,180.47			
Adquisiciones locales de activos fijos gravados tarifa 12% (con derecho a crédito tributario)	502 0.00	512 0.00	522 0.00			
Otras adquisiciones y pagos gravados tarifa 12% (sin derecho a crédito tributario)	503 0.00	513 0.00	523 0.00			
Importaciones de bienes (excluye activos fijos) gravados tarifa 12%	504 0.00	514 0.00	524 0.00			
Importaciones de activos fijos gravados tarifa 12%	505 0.00	515 0.00	525 0.00			
Importaciones de bienes (incluye activos fijos) gravados tarifa 0%	506 0.00	516 0.00				
Adquisiciones y pagos (incluye activos fijos) gravados tarifa 0%	507 0.00	517 0.00				
Adquisiciones realizadas a contribuyentes RISE		518 0.00				
<b>TOTAL ADQUISICIONES Y PAGOS</b>	<b>509 126,503.88</b>	<b>519 126,503.88</b>	<b>529 15,180.47</b>			
Adquisiciones no objeto de IVA		531 0.00				
Adquisiciones exentas del pago de IVA		532 0.00				
Notas de crédito tarifa 0% por compensar próximo mes (informativo)		533 0.00				
Notas de crédito tarifa 12% por compensar próximo mes (informativo)		534 0.00	544 0.00			
Pagos netos por reembolso como intermediario (informativo)		535 0.00	545 0.00			
Factor de proporcionalidad para crédito tributario	(411 + 412 + 415 + 416 + 417 + 418) / 419		553 1.0000			
Crédito tributario aplicable en este período (De acuerdo al Factor de Proporcionalidad o a su Contabilidad)	(521 + 522 + 524 + 525) x 553		554 15,180.47			
RESUMEN IMPOSITIVO: AGENTE DE PERCEPCIÓN DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO						
Impuesto causado (Si 499 - 554 es mayor que cero)			601 18,871.56			

(-) Saldo crédito tributario del mes anterior	Por adquisiciones e importaciones (Traslade el campo 615 de la declaración del período anterior)	605	0.00					
	Por retenciones en la fuente de IVA que le han sido efectuadas (Traslade el campo 617 de la declaración del período anterior)	607	0.00					
(-) Retenciones en la fuente de IVA que le han sido efectuadas en este período		609	4,175.72					
Ajuste por IVA devuelto e IVA rechazado imputable al crédito tributario en el mes		611	0.00					
Ajuste por IVA devuelto por otras Instituciones del Sector Público imputable al crédito tributario en el mes		613	0.00					
Saldo crédito tributario para el próximo mes / Por adquisiciones e importaciones		615	0.00					
Saldo crédito tributario para el próximo mes / Por retenciones en la fuente de IVA que le han sido efectuadas		617	0.00					
<b>SUBTOTAL A PAGAR</b>	(Si 601 - 602 - 605 - 607 - 609 + 611 + 613 es mayor que 0)	619	14,695.84					
IVA presuntivo del salas de juego (bingo mecánicos) y otros juegos de azar		621	0.00					
<b>TOTAL IMPUESTO A PAGAR POR PERCEPCIÓN</b>	(619 + 621)	699	14,695.84					
<b>AGENTE DE RETENCIÓN DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO</b>								
Retención del 30%		721	0.00					
Retención del 70%		723	0.00					
Retención del 100%		725	0.00					
<b>TOTAL IMPUESTO A PAGAR POR RETENCIÓN</b>	(721 + 723 + 725)	799	0.00					
<b>TOTAL CONSOLIDADO DE IMPUESTO AL VALOR AGREGADO</b>	(699 + 799)	859	14,695.84					
Pago previo (informativo)		890	0.00					
<b>DETALLE DE IMPUTACIÓN AL PAGO (Para declaraciones sustitutivas)</b>								
Interés	897	0.00	Impuesto	898	0.00	Multa	899	0.00
<b>PAGO DIRECTO EN CUENTA ÚNICA DEL TESORO NACIONAL (Uso exclusivo para Instituciones y Empresas del sector Público autorizadas)</b>								
		880	0.00					
<b>VALORES A PAGAR Y FORMA DE PAGO (Luego de imputación al pago en declaraciones sustitutivas)</b>								
<b>Total impuesto a pagar</b>	(859 - 898)	902	14,695.84					

### Ilustración 23: Formulario 104 IVA

Fuente: Servicio de Rentas Internas

#### d. Sanciones

Según RLORTI Art. 158.- Si el sujeto pasivo presenta una declaración luego de haber vencido el plazo mencionado anteriormente, a más del impuesto respectivo, deberá pagar los correspondientes intereses y multas que serán liquidados en la misma declaración de conformidad con lo que dispone el código tributario y la Ley del Régimen Tributario Interno.




## **Preparación de Anexos**

Los anexos se utilizan para ingreso de información detallada de las operaciones que realiza las compañías, relacionadas con compras y retenciones en la fuente, de ser el caso.

En esta misma resolución se estableció el cronograma para la presentación del ATS para los primeros meses del año 2012. Es importante recordar que en el Anexo Transaccional Simplificado (ATS), la empresa (contribuyente) deberá de registrar e ingresar lo siguiente:

- Las facturas de venta emitidas por la sociedad (contribuyente).
  
- Las notas de crédito.
  
- La facturas anuladas.
  
- Las retenciones en la fuente e IVA emitidas por el cliente.
  
- Exportaciones.
  
- Las facturas de compras emitidas por los proveedores.
  
- Las retenciones en la fuente e IVA emitidas por la sociedad.

 <b>CONSTRUCTORA ALK</b> <b>ANEXOS TRANSACCIONALES</b> Mes: Marzo								
<b>COMPRAS</b>								
RAZON SOCIAL	RUC	AUTORIZACIÓN	FECHA	N° DE DOC	BASE 0%	BASE 12%	IVA	SUBTOTAL
LA CASA DEL CONSTRUCTOR	1790027791-001	1112199389	01/03/2012	11937		58.000,00	6.960,00	64.960,00
ARQ. JORGE BRIONES	0995466312-001	1112287561	15/03/2012	120		24.700,00	2.964,00	27.664,00
MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL	9200000411-001	1112148774	16/03/2012	11256	5.934,00		0,00	5.934,00
DISENSA "SEDE 1"	0992720281-001	1112455179	22/03/2012	47563		500.000,00	60.000,00	560.000,00
						\$ 582.700,00		\$ 658.558,00
<b>VENTAS</b>								
CLIENTE	RUC /ID	FECHA	N° DE DOC	BASE 0%	BASE 12%	IVA	SUBTOTAL	
MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL	9200000411-001	11/03/2012	001-001-00000110	1.898.400,00			1.898.400,00	
RYCON S.A.	0952233102-001	15/03/2012	001-001-00000112		16.040,00	1.924,80	17.964,80	
GRUPO SALEM	0945648712-001	28/06/2012	001-001-00000113		81.250,00	9.750,00	91.000,00	
					\$ 97.290,00		\$ 2.007.364,80	
<b>ANULADOS</b>								
CLIENTE	RUC /ID	FECHA	N° DE DOC	BASE 0%	BASE 12%	IVA	SUBTOTAL	
RYCON S.A.	0952233102-001	15/03/2012	001-001-00000111					

**Ilustración 24:** Anexo Transaccional

**Fuente:** Diseño de los autores

## **CAPITULO N° 5**

### **GESTIÓN Y CONTROL DEL SERVICIO DE RENTAS INTERNAS EN EL SECTOR CONSTRUCTOR**

La función que cumple el Servicio de Rentas Internas como entidad de control en el Sector Constructor y de otros sectores a nivel nacional, impera en el desarrollo sostenible del país. Para lo cual es necesario cumpla su rol como entidad administrativa y recaudadora; realizando los cobros de impuestos, sean estos directos o indirectos. Por lo tanto esta entidad realiza lo siguiente:

#### **5.1 RECAUDACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA**

Para el país, el Impuesto a la Renta es uno de las principales fuentes de ingreso ocupando el segundo puesto por nivel de recaudación, crecimiento y participación en el PIB.

En los años 2009 al 2011, la regional Litoral Sur, muestra un incremento significativo en los valores recaudados, debido al estricto control que realiza dicha administración tributaria.

**Tabla 72:** Recaudación de IR

<b>RECAUDACION DEL IR</b>				
<b>SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN E INMOBILIARIO</b>				
<b>AÑOS FISCALES</b>	<b>PERSONA NATURAL</b>		<b>SOCIEDADES</b>	
	<b>IR</b>	<b>%</b>	<b>IR</b>	<b>%</b>
<b>2011</b>	\$ 2.137.022,33	39.46%	\$ 17.357.450,92	40.87%
<b>2010</b>	\$ 1.788.009,68	33.02%	\$ 13.133.318,65	30.92%
<b>2009</b>	\$ 1.490.089,96	27.52%	\$ 11.978.258,60	28.20%

**Fuente:** Servicio de Rentas Internas

Durante estos tres últimos años fiscales el Servicio de Rentas Internas de la Regional Litoral Sur recaudo \$ 47'884,150.14 entre personas Naturales y Sociedades \$ 42'469,028.17.

### **5.1.1 CONTRIBUYENTES INSCRITOS**

Hasta el primer trimestre del 2012, se encuentran inscritos en el sistema RUC 50,885 contribuyentes en el Sector de la Construcción e Inmobiliario, a continuación se muestran el número de contribuyentes de la Región Litoral Sur clasificados en tres tipos de negocios.

## LITORAL SUR

**Tabla 73:** Recaudación de IR-Regional Litoral Sur

PROVINCIAS	SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN E INMOBILIARIO		
	CONSTRUCCION	ACTIVIDADES INMOBILIARIAS	PLANIFICACION Y CONSULTORIA
Guayas	17382	19454	8238
Los Ríos	1700	957	495
Galápagos	338	346	62
Santa Elena	1036	635	242

**Fuente:** Servicio de Rentas Internas

Donde la provincia del Guayas tiene un mayor número de contribuyentes, sin embargo podemos destacar que la actividad inmobiliaria en esta provincia es la más representativa; desde un enfoque regional esta actividad constituye el 42% del total de contribuyentes.

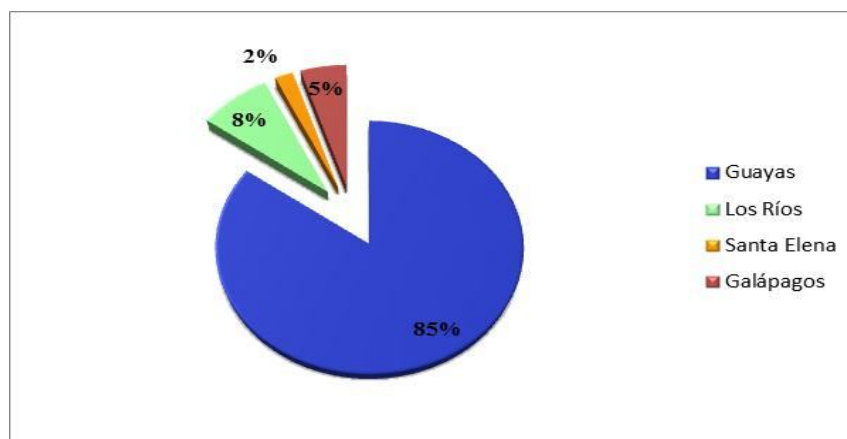
### 5.1.2 CONTRIBUYENTES EN ESTADO ACTIVO

Para conocer más detalles de los contribuyentes de la actividad económica de la construcción y que se encuentran en estado activo presentamos el siguiente cuadro, que resume el número de contribuyentes por su clase y tipo.

**Tabla 74:** Contribuyentes en Estado Activo

CONTRIBUYENTES EN ESTADO ACTIVO DE LA REGIONAL LITORAL SUR						
PROVINCIAS	CLASE CONTRIBUYENTE			TIPO CONTRIBUYENTE		TOTAL CONTRIBUY.
	RISE	OTROS	ESPECIALES	PER. NATURAL	SOCIEDADES	
Guayas	2456	14451	75	13202	3780	16982
Los Ríos	273	1375	1	1506	143	1649
Galápagos	34	305	0	326	13	339
Santa Elena	207	787	1	918	77	995

**Fuente:** Servicio de Rentas Internas

**Gráfico 11:** Contribuyentes En Estado Activo De La Regional Litoral Sur

**Fuente:** Servicio de Rentas Internas

El gráfico presentado muestra el porcentaje de los contribuyentes existentes en la región Litoral Sur; que está compuesta por las provincias de: Guayas, Los Ríos, Santa Elena, y Galápagos; observando un alto porcentaje de contribuyentes activos en la provincia del Guayas, seguida por esta razón adjuntamos un cuadro que nos permitirá conocer más detalles de los contribuyentes de esta provincia.

## **5.2 CATEGORIAS DE LOS CONTRIBUYENTES DEL SECTOR CONSTRUCTOR**

Los Contribuyentes del Sector de la Construcción están clasificados por categorías que son las siguientes:

1. Preparación del terreno.
  - Actividades de demolición o derribo de edificios y otras estructuras, limpieza del terreno de construcción y venta de materiales procedentes de estructuras demolidas.
  - Actividades de voladura, perforación de prueba, terraplenu miento, nivelación, movimiento de tierras, excavación, drenaje, etc.

- Actividades de construcción de galerías, remoción del estéril y de otro tipo para preparar y aprovechar terrenos y propiedades mineras.
2. Construcción de edificios completos o partes de edificios; obras de ingeniería civil.
- Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal.
  - Construcción de obras comunes de ingeniería civil. Pueden llevarse a cabo por cuenta propia, a cambio de una retribución o por contrato: calles, carreteras, campos de aviación, líneas de ferrocarril, puentes y túneles (para carreteras, ferrocarriles, y metro).
  - Actividades de construcción especiales, consisten en la preparación o construcción de ciertas partes de la construcción de edificios o de las obras comunes de ingeniería civil y



generalmente se realizan mediante subcontratos y requieren el uso de técnicas

### 3. Acondicionamiento de edificios.

- Instalación, mantenimiento y reparación de sistemas de aislamiento: hídrico, térmico y sonoro de edificios.
- Instalación, mantenimiento y reparación de sistemas de calefacción y aire acondicionado, antenas, sistemas de alarma y otros sistemas eléctricos, sistemas de extinción de incendios mediante aspersores, ascensores escaleras mecánicas y otros sistemas eléctricos.
- Instalación, mantenimiento, y reparación de cañerías, sanitarios, incluso otras instalaciones de fontanería.
- Instalación, mantenimiento y reparación de tuberías para procesos industriales, sistemas de refrigeración, uso comercial y de sistemas de alumbrado y señalización para carreteras, ferrocarriles, aeropuertos. Etc.

- Instalación, mantenimiento y reparación de centrales de energía eléctrica, transformadores, estaciones de telecomunicaciones y de radar, y tendido de redes eléctricas.
- Otras actividades para habilitar edificios: chapistería, reparación de edificios, etc.

#### 4. Terminación de edificios

- Actividades de carpintería final para la terminación o acabado de edificios u otra obra.
- Actividades para terminación o acabado de edificios u otra obra: en cristallado, revoque, pintura y ornamentación.
- Actividades para la terminación o acabado de edificios u otra obra, de revestimiento de pisos y paredes con baldosas, azulejos, papel tapiz, parquet, alfombras, etc.
- Otras actividades para la terminación o acabado de edificios u otras obras: insonorización, limpieza del exterior, pulimento de pisos, etc.

5. Alquiler de equipo de construcción o demolición dotado de operarios.

- Alquiler de maquinaria y equipo de construcción o demolición, incluso camiones grúa, dotado de operarios.

### 5.2.1 CONTRIBUYENTES DE LOS PRINCIPALES CANTONES DE LA PROVINCIA DEL GUAYAS

En Guayaquil se concentra la mayor parte de actividades de construcción como se puede observar en la tabla adjunta, debido al movimiento económico, mientras que en el cantón Naranjal el número de actividades es reducido.

**Tabla 75:** Resumen de las Principales ciudades del Guayas

PRINCIPALES CANTONES DE LA PROVINCIA DEL GUAYAS SEGÚN LAS ACTIVIDADES								
CLASE	N° DE CATG.	CANTONES						
		Guayaq.	Duran	Milag.	Samb.	Daule	Playas	Naranj.
PREPARACION DEL TERRENO.	1.1	58	6	0	2	5	0	1
	1.2	26	1	1	2	4	0	0
	1.3	18	3	0	0	0	0	0
CONSTRUCC. DE EDIFICIO COMPLETO O SUS PARTES; OBRAS DE INGENIERIA CIVIL.	2.1	6509	375	260	143	89	64	52
	2.2	1258	42	35	23	9	2	6
	2.3	127	6	5	1	0	0	0
ACONDICIONAMIENTO DE EDIFICIOS.	3.1	24	0	0	0	1	0	0
	3.2	2418	176	41	20	22	16	10
	3.3	602	38	18	5	7	5	1
	3.4	95	6	5	3	2	0	2
	3.5	897	37	10	5	15	4	3
	3.6	32	1	1	0	1	0	0
TERMINACION DE EDIFICIOS.	4.1	580	36	30	2	5	14	4
	4.2	1006	72	30	9	15	4	10
	4.3	259	13	2	1	0	1	0
	4.4	88	6	4	3	1	0	1
ALQUILER DE EQUIPO DE CONSTRUCC. O DEMOLICION DOTADO DE OPERARIOS.	5.1	300	21	11	14	6	2	3

**Fuente:** Servicio de Rentas Internas

### 5.3 DETECTAR LOS PRINCIPALES PROBLEMAS EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN

#### 5.3.1 ACCESO Y DISPONIBILIDAD DE LA INFORMACIÓN

El acceso y disponibilidad de la información para este sector es limitado y complejo; no obstante, existen varios organismos y personas naturales que pueden proporcionar información acerca del mismo, como se detalla a continuación:

- **Municipio**, puede brindar la siguiente información:

#### Información proporcionada por la Ilustre Municipalidad de Guayaquil

**Tabla 76:** Unidades Administrativas

Unidad administrativa	Información proporcionada
Dirección de Avalúos y Catastros	Propiedades y su respectivo avalúo catastral y comercial.
Dirección Metropolitana Financiera	Patente municipal
Oficina de Registro de Arrendamientos	Detalle de bienes inmuebles inscritos para arrendamiento
Administraciones zonales	Permisos de construcción aprobados, permisos de habitabilidad, nombre del propietario del proyecto, nombre del responsable técnico, descripción del proyecto, valores pagados por concepto de impuesto a la utilidad en la compraventa, entre otros datos.

**Fuente:** Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil

- **Registro de la Propiedad;** brindan información acerca de los bienes que se encuentran registrados a nombre de una persona en el cantón, así como las personas que adquirieron determinado bien inmueble (propietarios), características del bien inmueble y la razón de inscripción (documento en el cual se señala la fecha de inscripción en el Registro que es la fecha en la que se perfecciona la transferencia de dominio).
- **Colegios profesionales;** brindan información que permita conocer las obras que pudieron haber sido realizadas por un profesional (ingeniero o arquitecto), pues al pagar el valor del uno por mil se registran algunos datos que permitirían incluso estimar el monto total del proyecto.
- **Cámara de la Construcción;** brindan información acerca de proyectos en general, costo por metro cuadrado de construcción, precio de materiales, proveedores, salarios de mano de obra entre otra información.
- **Instituciones financieras;** brindan información acerca del financiamiento otorgado para la adquisición de un bien inmueble, lo cual podría indicar el valor de venta.

- **Propietarios;** pueden brindar información acerca del valor real del bien inmueble, el cual puede constar en las promesas o contratos de compraventa.
- **Medios de comunicación escrita, ferias de vivienda, revistas especializadas, páginas web de constructores;** pueden brindar información variada acerca de las características y precio de determinado bien inmueble así como del constructor o inmobiliaria.

### **5.3.2 IDENTIFICAR PROBLEMAS DE INFORMACIÓN A NIVEL DE CONTRIBUYENTES**

Existen diversos factores que impiden la disponibilidad y manejo de información, entre los que se destacan:

- No existe una entidad que recolecte y organice información de los proyectos inmobiliarios que se están llevando a cabo en la ciudad de Guayaquil dado que gran parte de éstos carecen de permisos municipales y los que cuentan con permisos los inscriben en su respectiva Administración zonal.

- La Ilustre Municipalidad de Guayaquil no cuenta con información consolidada relacionada a proyectos inmobiliarios.
- En el caso del Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil, gran parte de la información no se encuentra automatizada por lo que existe el riesgo de que la información proporcionada no esté completa. De tal manera que, si se realizan dos requerimientos de información acerca de un mismo contribuyente, existe la posibilidad de que las respuestas sean complementarias o distintas.
- En la Cámara de la construcción de Guayaquil la información que presenta es confidencial, solo los socios tienen acceso a la misma. Aunque existe la posibilidad de encontrar información en las revistas que emiten esta entidad mensualmente a un determinado costo.
- La información proporcionada por los Colegios profesionales puede ser insuficiente ya que al momento de registrar un proyecto no se solicitan los datos completos del propietario, del responsable o del proyecto inmobiliario. Otro factor a considerar es que los proyectos registrados pudieron o no haberse llevado a cabo, lo que corroborarse con la información proporcionada por el Municipio.

También es importante señalar que las sociedades como tales no son socias de los colegios profesionales pero sí sus miembros por lo que es probable que una obra conste a nombre de un profesional (responsable técnico) pero está siendo efectuada por una sociedad.

- El inconveniente que se puede presentar con las instituciones financieras es que parte de la información requerida puede ser restringida.
- En lo que respecta a los propietarios de los bienes inmuebles (compradores), por tratarse de personas naturales que, en algunos casos, no se encuentran registrados en el RUC, su ubicación es dificultosa por lo que se debe recurrir a búsquedas por Internet, guías telefónicas, bases del Registro Civil, entre otras alternativas.
- Existe la posibilidad de que los constructores registrados en el RUC como profesionales que no tienen la obligación de llevar contabilidad, tampoco lleven un registro de ingresos y gastos ni posean documentación válida para sustento de sus costos y gastos. También existen constructores que no están registrados en el RUC, por lo que su ubicación es compleja.



## 5.4 RECONOCER LOS PROBLEMAS EN LA DETERMINACIÓN DE LOS INGRESOS, COSTOS Y GASTOS

La determinación de ingresos y gastos del sector constructor es complicado, especialmente en los casos en los que el contribuyente es una persona natural, debido a que no se encuentra obligado a llevar contabilidad.

### 5.4.1 DETERMINACIÓN DE INGRESOS

#### **Promotor – constructor**

Para el promotor o constructor (sociedad o persona natural) los ingresos se obtienen de la venta de los bienes inmuebles que conforman el proyecto inmobiliario; ya sea por venta directa o indirecta (a través de una inmobiliaria).

Para la determinación de ingresos por venta de bienes inmuebles es necesario tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- **Lleva contabilidad:** Si se trata de una sociedad o persona natural que lleva contabilidad, la determinación de ingresos se realizaría en función de la contabilidad, teniendo en cuenta que el registro de dichos ingresos puede ser por obra terminada o por avance de obra.

- **No lleva contabilidad:** Existen contribuyentes que no llevan contabilidad ni registro de ingresos y egresos, por lo que la determinación de ingresos sería presuntiva. Por tal razón, se haría uso de información de terceros (Municipio, Registro de la Propiedad, propietarios, instituciones financieras, entre otros) que permita establecer el valor de las ventas realizadas por determinado proyecto inmobiliario. Este valor se lo puede obtener como resultado del producto entre el metraje del bien inmueble y el precio de venta por metro cuadrado. Cabe señalar que en este caso, se tomará como fecha de transferencia del inmueble, la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad (consta en la Escritura y en la Razón de inscripción). Es importante indicar también que, dependiendo del caso, se aplicaría lo estipulado por el artículo 28 de la Ley de Régimen Tributario Interno.

- **Servicios profesionales**

En el caso de ingenieros o arquitectos, los ingresos se obtienen de la prestación de servicios como: cálculo estructural, diseño arquitectónico, elaboración de planos, entre otros servicios; de la construcción de un proyecto inmobiliario (propio o de un tercero) u otro tipo de edificación (contratos con empresas del sector público o privado y particulares).

Este tipo de servicios puede ser prestado a personas naturales no inscritas en el RUC, por lo que la determinación de ingresos obtenidos por este concepto puede llegar a ser compleja por la falta de información.

**Consideración en ingresos:**

En la venta de un bien inmueble, generalmente, el comprador contrata un crédito hipotecario con una entidad bancaria para pagar el porcentaje del valor total del bien que no cubrió antes de su entrega. Se ha estimado que alrededor del 22% de los créditos calificados no llegan a término, razón por la cual la entidad bancaria entrega los recursos al constructor luego de seis meses de entregado el bien. Por lo tanto, el ingreso se debe registrar a la transferencia del bien inmueble.

**5.4.2 DETERMINACIÓN DE COSTOS Y GASTOS****Promotor – constructor**

En el sector constructor – inmobiliario, con lo que respecta a costos y gastos se determinan por el tamaño del proyecto, la ubicación, el tipo de acabados y el tipo de proyecto.

A continuación se indican algunas consideraciones a tener en cuenta:

- **Lleva contabilidad:** Cuando el contribuyente lleva contabilidad tiene la opción de registrar sus costos y gastos por obra terminada o por avance de obra. Sin embargo, dada la alta informalidad en el sector (un alto porcentaje de proveedores no está registrado en el RUC y/o no emite comprobantes de venta) es muy probable que no posea documentación válida soporte especialmente en gastos relacionados al transporte de material, albañilería, materiales de construcción, entre otros.

- **No lleva contabilidad:** Si el contribuyente no lleva contabilidad, se efectuaría una determinación presuntiva, por lo que se haría necesaria la utilización de información de terceros (Cámara de la Construcción y colegios profesionales) para la determinación de costos y gastos por metro cuadrado de construcción. Es importante indicar también que, dependiendo del caso, se aplicaría lo estipulado por el artículo 28 de la Ley de Régimen Tributario Interno.

- **Servicios profesionales**

Para el caso de ingenieros y arquitectos que ofrecen servicios profesionales, los costos y gastos estarían supeditados al tipo de

servicio para los que fueron contratados y el tipo de contrato que fue realizado.

**Consideraciones en costos y gastos:**

- Según información proporcionada por el Colegio de Ingenieros Civiles del Guayas, alrededor del 90% de proveedores del sector es informal y por lo tanto no emite facturas o no se encuentra inscrito en el RUC. Adicionalmente, la entrega de liquidaciones de compra es compleja.
- Existe desconocimiento relacionado al manejo contable de los proyectos inmobiliarios: registro de ventas, crédito tributario, adquisición de activos, entre otros.
- En lo referente a los Ingenieros Civiles, el Arancel de honorarios de los Ingenieros Civiles del Ecuador y el Instructivo del Arancel de honorarios de los Ingenieros Civiles del Ecuador, establecen los aranceles para estos profesionales. Para el caso de los arquitectos, el valor mínimo de sus honorarios, se establece mediante el Reglamento Nacional de Aranceles del SENA E.
- En el caso de la mano de obra directa, dado su carácter temporal, se presentan los siguientes problemas: no mantienen una relación de

dependencia con el constructor por lo que no están incluidos en los roles de pago y no se efectúan los aportes patronales al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), no existe contrato, no existen facturas pues los trabajadores no están en la obligación de obtener número de RUC.

- Cuando los constructores llevan contabilidad tiene la opción de emitir liquidaciones de compra y prestación de servicios. Pero, si no llevan contabilidad, se aplicaría lo señalado en los artículos 28 o 29 de la Ley de Régimen Tributario Interno, según sea el caso.
- La Cámara de la Construcción de Guayaquil, emite periódicamente boletines técnicos en los que se incluyen rubros referenciales, índices de precios y maquinaria de la construcción así como lista de precios de materiales de construcción. También proporciona el costo por metro cuadrado de construcción dependiendo del tipo de acabados, ubicación y otras características del proyecto.

#### **5.4.3 OBSERVACIONES EN ACTIVOS Y PASIVOS**

- Las obras en proceso son un activo que incluye la inversión inicial en terrenos.

- Las cuentas por cobrar incluyen anticipos de mano de obra, depósitos en garantía y anticipos a proveedores de servicios, en tanto que las cuentas por pagar incluyen los anticipos de los clientes, garantías de arrendatarios y préstamos por pagar a socios.
- Los gastos de mantenimiento y reparación de maquinaria se registran en el Estado de Resultados del año mientras que los costos por renovaciones y mejoras se consideran adiciones del activo fijo.

## **5.5 INVESTIGAR POSIBLES ESCENARIOS DE EVASIÓN**

### **5.5.1 RECAUDACIÓN**

La no recaudación total de los impuestos es un gran problema para el Servicio de Rentas Internas, debido a la diferencia entre el impuesto potencial y el impuesto declarado por los contribuyentes, en los siguientes casos:

- Inscritos o registrados, pero que declaran incorrectamente, parcialmente o no declaran sus ingresos.
- No están inscritos como contribuyentes.
- Inscritos que declaran, pero realizan delito de defraudación tributaria.

### **5.5.2 DECLARACIÓN**

Existen problemas en la declaración, cuando el contribuyente no cumple con sus compromisos tributarios, estando obligado a declarar los diferentes impuestos a los que está sujeto.

### **5.5.3 INSCRIPCIÓN**

En la Inscripción, el problema se basa cuando los contribuyentes no se encuentran registrados en el Sistema del RUC. Donde tomaría una importancia al establecerlos entre los contribuyentes potenciales o simplemente en los contribuyentes registrados.

## **5.6 FISCALIZACIÓN DEL MODELO DE GESTIÓN DE RIESGO APLICADO AL SECTOR**

Los riesgos que se presentan en el Sector de la Construcción son diversos dentro del entorno tributario y estos se presentan durante el desarrollo de los procesos que se han llevado a cabo, entrevistas con expertos del sector, publicaciones especializadas entre otros riesgos detectados a través de la experiencia. Existiendo una diversidad de riesgos se describen los más relevantes a continuación:



**Falta de inscripción en el RUC** por parte de algunos profesionales y proveedores vinculados al sector. Ya que al no estar inscritos en el Registro Único de Contribuyentes no se encuentran identificados por la Administración Tributaria lo que genera algunos de los siguientes riesgos.

**Falta de emisión de comprobantes de venta** por parte de algunos profesionales y proveedores vinculados al sector. Esto genera un riesgo ya que el comprobante de venta es todo documento autorizado que acredita la transferencia de bienes o la prestación de servicios y es el respaldo de la propiedad de un bien, ya que sustentan:

- La transferencia del bien o la prestación del servicio.
- Crédito Tributario en IVA.
- Origen lícito de los bienes.
- Costos y gastos de Impuestos a la Renta.

Las sociedades y las personas naturales obligadas a llevar contabilidad deben emitir comprobantes de venta por cualquier monto.

**La falta de emisión o entrega de documentos autorizados**, la emisión incompleta o falsa de éstos, constituyen casos de defraudación que serán sancionados de conformidad con el Código Tributario.

Las personas no obligadas a llevar contabilidad deben emitir comprobantes autorizados en transacciones superiores a \$4.

En transacciones iguales o inferiores a ese monto deberán emitir comprobantes de venta cuando el usuario o consumidor lo solicite, adicionalmente emitirá una nota de venta al final del día, por las transacciones realizadas por montos de hasta \$4 (por las cuales no se emitirán comprobantes de venta).

**Falta de contabilidad**, pues existen casos de profesionales que no llevan contabilidad formal o no cuentan con registros adecuados de sus operaciones según lo establecido en las normas tributarias y contables.

Bases para llevar contabilidad según el artículo 37 del Reglamento de la Ley Orgánica del Régimen Tributario Interno:

- \$100.000 Ingresos Brutos
- \$80.000 Costos y Gastos

- \$60.000 Capital Propio

**Retraso en la entrega de información,** esto ocurre ya que algunos contribuyentes mantienen sus archivos clasificados por proyecto o por proveedor o que la información es retenida por el contratista, la entrega de la información no es pertinente, lo que puede entorpecer el proceso de auditoría.

**Omisión de ingresos,** existen ingresos que no son incluidos en la declaración de impuestos, ya sea de intereses devengados sobre retenciones, depósitos o fondos transferidos de otras cuentas en custodia, no registro de ingresos de proyectos localizados en áreas remotas con excusa de la distancia y aprovechamiento de la falta de control en estas áreas.

**Creación de entidades con tiempo definido,** se crean este tipo de entidades al corto plazo para ejecutar proyectos, que luego se liquidan y no cumplen las formalidades del caso, incluso no pagan los impuestos respectivos.

**Ejecución de proyectos por varias empresas, denominadas consorcios,** la modalidad de consorcios es adoptada por

empresas que buscan desarrollar una actividad conjunta de comercialización, mediante la creación de una nueva sociedad encargada de estudiar nuevos mercados, así como promocionar, financiar y comercializar al conjunto de empresas pero el riesgo empieza cuando quien lleva la contabilidad es una compañía matriz. Se debe recalcar que los socios deben mantener independencia jurídica. Esta modalidad suele darse entre empresas del mismo sector que elaboran productos o servicios complementarios.

**Internación temporal con re-exportación en el mismo Estado,**

en este régimen los riesgos que pueden presentarse son:

- Sobrevalorar un activo fijo al momento de la importación, lo que incide a su vez en la sobrestimación del gasto de depreciación.
- Omisión de ingresos por concepto de la utilidad por re-exportación de estos activos correspondiente a la diferencia entre el valor de re-exportación y el valor en libros, siendo a su vez producto de la diferencia entre el valor de activación y su correspondiente depreciación acumulada.

**Problemas en el reconocimiento de ingresos, costos y gastos:**

- Falta de documentación válida que soporte adecuadamente costos y gastos. También se puede presentar el caso de alteración o creación de documentos para justificar costos y gastos.
- Inclusión de gastos personales no relacionados al giro del negocio.
- En algunos casos, la documentación que respalda compras de materiales y servicios no identifica el nombre del proyecto en el que va a ser utilizado.
- Consumo de materiales de construcción y recurso humano de la empresa, en obras personales de accionistas, familiares o empleados.
- Los porcentajes de depreciación que manejan no corresponden a los establecidos en el artículo 28 numeral 6 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno y sus Reformas.
- Pago de intereses bancarios sobre préstamos que no están relacionados con la actividad de la empresa o que han servido para pagar deudas de proyectos concluidos o vendidos en años anteriores.
- Pago de bonos a personal de nómina.

- Constante utilización de crédito tributario el cual es generado por retenciones de Impuesto a la Renta, en el caso de personas naturales.

Otras prácticas que pueden darse y que implicarían la posibilidad de que determinado contribuyente está evadiendo el pago de impuestos son:

- Cuando el contribuyente controla directamente sus operaciones comerciales, de manera que puede realizarlas en efectivo, por lo que deja de lado al sistema financiero, quedando escasos registros de su actividad.
- Llevar una calidad de vida que no vaya acorde a sus ingresos reportados y habiten en un lugar que sea ostentoso, más aún se sospecharía de esta persona si tiene entradas de dinero no respaldadas.
- Muestra ingresos más bajos en relación con el número de exenciones y beneficios fiscales declarados.
- Al investigar un año determinado exista una indiscutible disminución en los ingresos frente al año anterior o posterior

presentando a su vez gran cantidad de gastos (omisión del ingreso).

- Si se descubriere que se ha intentado alterar o falsificar registros, ocultando factores importantes de soporte.
- Cuando se destruyen libros y registros sin una justificación y sin demostración de fuerza mayor o caso fortuito.
- El rehusarse a que revisen ciertos registros también se constituye en indicio de evasión.
- No cooperar en la entrega de información cuando es solicitada.
- Hacer declaraciones falsas o con inconsistencias.
- Entregar documentos adulterados para sustentar conceptos en la declaración respectiva, es otro ejemplo.
- Efectuar compra o venta sin comprobantes de venta.

- Profesionales que no emiten comprobantes de venta por concepto de honorarios.
- No declarar intereses o dividendos ganados.
- Conseguir facturas para disminuir pago.



## CAPITULO N° 6

### CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

#### 6.1 CONCLUSIONES

Con lo expuesto anteriormente y basándonos en las diferentes fuentes de información tanto entes privados como públicos, se obtuvieron las siguientes conclusiones:

- Las Compañías constructoras son las encargadas de construir y las inmobiliarias de comercializar obras de construcción siendo esta su única línea de producción, donde el éxito o fracaso se debe a varios factores: localización, mercado, crédito, conflictos políticos y económicos, cualidades y defectos de la obra.
- La contabilización de los activos fijos tiene incidencia tanto en la parte contable como desde el punto de vista tributario; con esto resaltamos que los diferentes métodos de depreciación de los mismos pueden llegar a convertir un gasto deducible de impuesto a la renta en un gasto no deducible; una de las causas de esto puede ser que se dé una depreciación acelerada sin autorización del SRI.
- Este tipo de compañías necesita una serie de recursos que permitirán el desarrollo de una obra de construcción entre los que se

tienen: Recursos Humanos, Financieros, Físicos, Informativo y Tecnológico.

- Una obra de construcción necesita adicional a los recursos, la realización de gestiones que son: Conocer la ubicación, contratar profesionales, realizar el plan de negocio y financiamiento, estimación de costos y proyecciones de entrega, que al ser cumplidas a cabalidad permitirán desarrollar un proyecto inmobiliario con éxito.
- Los costos de construcción en proceso de inicio son un activo, estos se reclasificarán a la cuenta de costos de construcción, una vez se ajuste las cuentas y se realice el traspaso respectivo de los mismos.
- El Sector de la Construcción afronta ciertos riesgos, debido a su incidencia económica significativa en sus altas barreras de entrada y salida, también a la participación estatal que genera distorsiones al sector.
- Otro riesgo que afronta este sector, es la estrecha relación con diferentes tipos de industrias donde en ocasiones dependerá en un porcentaje el desarrollo de sus proyectos, ocasionan riesgos de estabilidad a este sector.

- Debido al cambio en la metodología contable que afronta el país, el sector de la construcción debe ajustarse a las nuevas normas contables que están vigentes para este sector, donde se establece una norma especial para el mismo, la NIC 11, que se refiere al tratamiento contable de los ingresos ordinarios y los costos relacionados a los contratos de construcción.
- El manejo de los presupuestos para cada una de las obras es esencial; con la elaboración del mismo se puede obtener una visión clara de los costos en los que se pueda incurrir, para así realizar las provisiones respectivas.
- El sector de la construcción se divide en dos grandes áreas: construcción de infraestructura y actividad edificadora. La primera comprende gestión pública y actividades mixtas efectuadas por el sector público y el sector privado; por lo que está directamente relacionada con los gastos de inversión en obra pública llevada a cabo por el Estado. En cuanto a la actividad edificadora, ésta se desarrolla más en el ámbito privado y es bastante dependiente del sistema financiero.

- El sector constructor se encuentra en un mercado muy amplio donde se interrelaciona con otros sectores, estableciendo una influencia significativa entre los que tenemos: Promotores y Empresas Constructoras, Proveedores de Materiales de construcción, Empresas de Servicios, Fiduciarias, Empresas Consultoras, Gremios, Asociaciones y Colegios, Entes Reguladores, Inmobiliarias y Corredores, Entidades Financieras, Sector Público, Medios de Comunicación.
- El sector de la construcción es una gran fuente de empleo para los ecuatorianos, donde hay variedad de puestos laborales los que van desde mano de obra no calificada hasta mano de obra especializada.
- Este sector presenta inconvenientes al momento de contratar a la mano de obra no calificada, debido a la contratación informal que se realiza. Aunque el gobierno exige la afiliación de los trabajadores este sector no encuentra una ley que se ajuste según sus necesidades laborales.
- La subcontratación es una modalidad de contratación típica del sector de la construcción para enrolar trabajadores a través de

terceras personas y, de esta manera, evitar relaciones laborales directas con el trabajador; y, obligaciones en temas como: seguridad social, estabilidad en el empleo, salarios acordes a la ley y condiciones de seguridad y salud en sus puestos de trabajo. A pesar de que la afiliación y las remuneraciones de ley son deducibles de impuesto a la renta. Estas son esporádicamente aplicadas por las empresas de este sector.

- Los demandantes han adquirido un mayor poder de negociación frente al vendedor inmobiliario debido a factores como: oferta más amplia y variada, mayor información por nuevos medios de promoción (revistas especializadas, ferias, congresos, cursos, seminarios, Internet, etc.) y diversas alternativas en fuentes de financiamiento. Debido al cambio en la demanda, se han generado cambios en factores como: tamaño de la familia, preferencias por determinado tipo de vivienda, lugares preferidos para vivir, preferencias en el perfil de los proyectos, factores y cualidades de la próxima vivienda, entre otros.
- El Colegio de Arquitectos del Ecuador también contribuye a la organización, desarrollo y estimación de costos con referente a la mano de obra, según lo establecido en su reglamento.

- El sector constructor hace uso de una gran cantidad de materiales que mayoritariamente son nacionales y en menor medida son importados a diferencia de los acabados de construcción que, en su mayoría, son importados.
- Existen algunas modalidades de financiamiento a disposición de constructores y compradores. En el caso de los constructores se tienen los siguientes: fideicomiso inmobiliario, titularización inmobiliaria, cédula hipotecaria, intermediación financiera y preventa, mientras que para los compradores se tienen las siguientes opciones: promotor o constructor, bono de la vivienda, leasing inmobiliario, intermediación financiera y combinación de servicios de intermediación real y financiera.
- El mecanismo del fideicomiso es uno de los métodos de financiamiento más utilizados ya que se adapta perfectamente a las necesidades de este sector, al realizar un proyecto inmobiliario con fondos de terceros inversores, utilizado en cualquiera de sus tres modalidades.

- En la comercialización generalmente se concentra en una o más Inmobiliarias cuya participación se manifiesta en la definición de los requerimientos del Emprendimiento durante la primera etapa de proyecto y rubros vinculados con la promoción y venta del Emprendimiento en las diferentes instancias de la comercialización.
- Este sector, por lo general se maneja con diferentes procedimientos para llevar a cabo la venta entre los que: venta a precio fijo, venta a precio fijo indexado, venta al costo donde se admiten dos variantes sistema de consorcio y sistema de boletos.
- La demanda de vivienda se ve influenciada por factores socioeconómicos, demográficos y sociales; medios de comunicación; Internet; valor de los bienes inmuebles; aspiraciones del comprador; situación económica y poder de compra del cliente que busca una mejor calidad de vida.
- La demanda potencial calificada total en la ciudad de Guayaquil es de 47.300 Hogares, donde el nivel socioeconómico Medio Bajo presenta una demanda de 18.411 hogares y para el nivel socioeconómico bajo representa 13.463, estableciendo una participación conjunta del 67,3% de la demanda total.

- Por lo general los promotores abarcan íntegramente el proceso de constitución, desarrollo y comercialización de una obra de construcción. En la actualidad, los constructores han optado por conseguir vendedores propios, lo que aumenta la presión competitiva en el sector, generando competencia para las inmobiliarias y elimina la posibilidad de aprovechar economías de escala y aumentar la rotación de ventas.
- Con lo que respecta a los precios de las obras, la Cámara de la Construcción de Guayaquil, realizó un estudio basado en análisis y promedios de varias obras representativas de cada tipo. Sin reflejar el precio de una obra específica y sus valores son estrictamente referenciales, con la finalidad de mantener informado al sector y terceros.
- La importancia del sector de la construcción en la economía ecuatoriana es notable a través de su participación en el PIB nacional, a 2011 en 10.72%, después de la industria manufacturera (13.93%), explotación de minas y canteras (11.42%), comercio al por mayor y menor (14.71%) y otros servicios que incluye: Hoteles, bares



y restaurantes; Comunicaciones; Alquiler de vivienda; Servicios a las empresas y a los hogares; Educación; y, Salud con un (16.57%).

- El gobierno a través de la banca pública, ha fortalecido el sector. La tasa de crecimiento del crédito hipotecario de la banca privada resulta menor que la del BIESS, dadas las facilidades que otorga esta entidad a los afiliados y jubilados, del lado de la demanda; y, a los constructores, del lado de la oferta.
- El sector constructor está regulado por normas tributarias, municipales y civiles que rigen su funcionamiento. También existen algunas instituciones que además de normalizar el sector pueden brindar información para efectuar el análisis de contribuyentes.
- En los años 2009 al 2011, la Regional Litoral Sur, muestra un incremento significativo en los valores recaudados, debido al estricto control que realiza dicha administración tributaria. Durante estos tres últimos años fiscales el Servicio de Rentas Internas de la Regional Litoral Sur recaudo \$ 47'884,150.14 entre personas Naturales y Sociedades \$ 42'469,028.17.

- Se encuentran inscritos en el sistema RUC 50,885 contribuyentes en el Sector de la Construcción e Inmobiliario, donde la provincia del Guayas tiene un mayor número, sin embargo podemos destacar que la actividad inmobiliaria en esta provincia es la más representativa; desde un enfoque regional esta actividad constituye el 42% del total de contribuyentes.
- Los contribuyentes activos existentes en la Regional Litoral Sur que está compuesta por las provincias de: Guayas con el 85%, Los Ríos 8%, Santa Elena 2%, y Galápagos 5%; observando un alto porcentaje de contribuyentes en la provincia del Guayas.
- El acceso y disponibilidad de la información es limitado y complejo en el sector constructor, aunque las fuentes de información son diversas, tales como: Municipio, Registro de la Propiedad, Colegios profesionales, Cámara de la Construcción, instituciones financieras, propietarios de bienes inmuebles, medios de comunicación, ferias, revistas especializadas, páginas web de proyectos inmobiliarios y de constructores.

- En el sector constructor existen una serie de riesgos tributarios vinculados mayoritariamente al hecho de que el sector es, en su mayoría, informal.
- La informalidad en el sector constructor se manifiesta en: ventas “negras” de bienes o prestación de servicios sin la emisión los respectivos comprobantes, emisión de comprobantes no válidos según las especificaciones de la normativa tributaria, falta de inscripción en el Sistema del RUC, falta de registros contables o registros contables inapropiados.
- Los riesgos que se presentan en el sector de la construcción son diversos dentro del entorno tributario y estos se presentan durante el desarrollo de los procesos que se han llevado a cabo.

## 6.2 RECOMENDACIONES

Una vez expuestas las conclusiones, se presentan las siguientes recomendaciones:

- En vista de que existe un marco contable que se encuentra en transición a normas internacionales, es imperioso que las compañías constructoras sean capacitados tanto en la aplicación de estas normas generales, como aquellas específicas que se han presentado en este estudio y que se refieren al Sector de la Construcción.
- En el aspecto contable las constructoras por exigencia de la Superintendencia de Compañías debe presentar sus estados financieros revisados por auditores externos por lo que se sugiere mantener las cuentas de balance analizadas para evitar atrasos en la presentación y revisión de los mismos.
- Elaborar para cada una de las obras contratadas un plan de ejecución ya que con este se puede mantener los costos incurridos y el avance de obra bajo control. Para ello se puede utilizar una herramienta como el diagrama de Gantt; mediante el cual se puede controlar si se están llevando a cabo todas las actividades planeadas a su debido tiempo.

- El presupuesto de ejecución de obra debe basarse, realice en datos actuales realizando un estudio a través de ingenieros civiles o arquitectos que les ayuden a determinar el costo por mano de obra y de materiales que sean necesarios para la culminación de la misma. Hay instituciones que ayudan a la identificación de estos rubros de manera más diligente.
- Dentro del marco contable se debe identificar los proyectos por su tiempo de ejecución, es decir a corto o largo plazo para llevar un óptimo registro y para calcular los ingresos por ventas que nos ayudan para los cálculos tributarios de impuesto a la renta a declarar en el mes de abril pues así si la obra no llegó a su culminación se puede tomar en consideración el porcentaje de avance de obra que se llevó a cabo para este periodo fiscal y registrar la cantidad exacta de ingreso dentro del año.
- Para la preparación de los Anexos Transaccionales recomendamos que al momento de emitir las facturas de venta, notas de crédito, retenciones en la fuente e IVA a los proveedores; así como al receiptar las facturas de los proveedores y las retenciones en la fuente e de los clientes, verificar que se cumpla con los requisitos de

llenado y emisión acorde al Reglamento de Comprobantes de Venta, Retenciones y Documentos Complementarios y el Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (RALORTI) para pretender aplicar al crédito tributario o sustentar costos y gastos con documentos falsos no autorizados.

# ANEXOS

## ANEXO #1

PERSONAS JURIDICAS INSCRITAS EN EL RUC				
PRIMER TRIMESTRE DEL 2012				
DESCRIPCIONES DE LOS SUBGRUPOS	ACTIVIDAD INMOBILIARIA	CONSTRUCC.	TOTAL SOCIEDADES	% SOCIEDADES
COMPAÑIAS ANONIMAS	9,379	5,026	14,405	61.90%
CONDOMINIOS	3,332	0	3,332	14.32%
COMPAÑIA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA	1,089	1,94	3,029	13.02%
SOCIEDADES CIVILES DE HECHO	317	480	797	3.42%
CONTRATO DE CUENTAS DE PARTICIPACION	98	214	312	1.34%
CONSORCIO DE EMPRESAS (JOINT VENTURES)	2	307	309	1.33%
SOCIEDADES CIVILES Y COMERCIALES	125	118	243	1.04%
COLEGIOS PROFESIONALES, GREMIOS Y ENTIDADES CLASISTAS	101	119	220	0.95%
ASOCIACION O CONSORCIO	4	144	148	0.64%
COOPERATIVAS	60	31	91	0.39%
SUCURSAL EXTRANJERA	49	40	89	0.38%
(en blanco)	58	30	88	0.38%
SUCESIONES INDIVISAS	74	0	74	0.32%
COMPAÑIA EN NOMBRE COLECTIVO	26	38	64	0.28%
ESTABLECIMIENTO PERMANENTE DE EMPRESAS EXTRANJERAS EN EL ECUADOR	12	4	16	0.07%
COMPAÑIA DE ECONOMIA MIXTA	5	3	8	0.03%
ORGANIZACIONES DE BENEFICENCIA	5	3	8	0.03%
FUNDACIONES DE INVESTIGACION	0	6	6	0.03%
PROMOCION Y DESARROLLO DE LA MUJER, NIÑO Y FAMILIA	0	6	6	0.03%
COMANDITA SIMPLE O DIVIDIDA POR ACCIONES	2	2	4	0.02%
COMPAÑIAS ANONIMAS MULTINACIONAL ANDINA	0	4	4	0.02%
UNIDADES EJECUTORAS DE PROYECTOS CON FONDOS DEL EXTERIOR	0	4	4	0.02%
FIDEICOMISOS MERCANTILES EXCEPTO AQUELLOS CONSTITUIDOS POR INSTITUCIONES DEL ESTADO	3	0	3	0.01%
ENTIDADES DE CULTO RELIGIOSO	2	0	2	0.01%
PATRIMONIOS INDEPENDIENTES O AUTONOMOS SIN PERSONERIA JURIDICA	0	2	2	0.01%
ADMINISTRADORAS DE FONDOS	1	0	1	0.00%
ALMACENES GENERALES DE DEPOSITOS	1	0	1	0.00%
CONSEJOS PROVINCIALES	0	1	1	0.00%
ENTIDADES CULTURALES Y DE ARTE	0	1	1	0.00%
ENTIDADES DEPORTIVAS	1	0	1	0.00%
FUNCION EJECUTIVA	0	1	1	0.00%
MUNICIPALIDADES	1	0	1	0.00%
SUCURSAL MULTIANDINA EXTRANJERA	1	0	1	0.00%

Fuente: Servicio de Rentas Internas



## ANEXO #2

## RAZONES FINANCIERAS

GRUPO	ÍNDICE	FÓRMULA	DESCRIPCIÓN
<b>Tributario</b>		Impuesto Causado/Ingresos	Indica cuánto de cada dólar de ingresos es destinado para el pago de impuestos.
<b>Liquidez</b>	Razón Corriente o Índice de solvencia	Pasivo corriente /Activo corriente	Mide la capacidad de la empresa para cancelar sus obligaciones corrientes, en otras palabras, muestra cuanto tiene la empresa de liquidez (corriente) para respaldo por cada dólar que debe a corto plazo. Está razón debe ser al menos igual a uno (1.00), ya que si es menor significa que la empresa no tiene la suficiente liquidez para cancelar sus obligaciones corrientes.
<b>Actividad</b>	Rotación de activos	Ventas netas/Total Activos	Indica la eficiencia con la que la empresa puede utilizar sus activos para generar ventas. Muestra cuanto genera en ventas cada dólar invertido en la empresa. Mientras más alta sea la rotación de activos, más eficientemente se han utilizado éstos.
<b>Endeudamiento</b>	Razón de Pasivo a activo	Total del Pasivo/Total del Activo	Mide la proporción del total de activos que contablemente fueron financiados por los acreedores de la institución. Indica cuanto le pertenece a los acreedores de cada dólar invertido en la empresa.
	Razón de Pasivo a capital	Total del Pasivo /Patrimonio Neto	Muestra la proporción existente entre cada dólar financiado por terceros y cada dólar financiado por los dueños, es decir, indica cuanto se obtuvo de préstamo con terceros por cada dólar invertido en la empresa por los dueños.
<b>Rentabilidad</b>	Margen de ganancias	Utilidad neta/Ventas netas	Indica cuanto queda de cada dólar vendido para generar utilidades para los socios. Porcentualmente indica que tanto por ciento de las ventas quedo en utilidades netas para los socios.
	Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad neta /Patrimonio	Indica cual fue la utilidad generada por cada dólar invertido por los socios. Porcentualmente dice cuanta fue la cantidad de utilidad producida por cada cien dólares que se tenían invertidos en el patrimonio.
	Rendimiento de la inversión	Utilidad/Total del Activo	El potencial de utilidad puede estar dado por un alto margen neto o por una alta rotación o por una combinación de los dos, dependiendo del tipo de negocio.

Fuente: Servicio de Rentas Internas

**ANEXO #3**  
**CATÁLOGO DE CUENTAS**

<b>SECTOR FINANCIERO</b>	<b>1. ACTIVO</b>
<b>GRUPO</b>	<b>1.01 ACTIVO CORRIENTE</b>
<b>SUBGRUPO</b>	<b>1.01.01 Efectivo y Equivalentes de Efectivo</b>
1010101	Caja – Bancos
<b>SUBGRUPO</b>	<b>1.01.02 Activos Financieros</b>
1010201	Documentos y Cuentas por Cobrar Clientes
101020101	Cuentas por Cobrar Clientes
10102010101	Cuentas por cobrar clientes - Obra "Parque La Floresta"
101020102	Documentos por Cobrar Clientes
1010202	Otras Cuentas por Cobrar
101020201	Retenciones en la Fuente por cobrar
101020202	Retenciones IVA por cobrar
1010209	(-) Provisión Cuentas Incobrables y Deterioro
<b>SUBGRUPO</b>	<b>1.01.03 Inventarios</b>
1010301	Obras en Construcción
1010302	Obras Terminadas
1010303	Materiales o Bienes para la Construcción
101030301	Materiales de Construcción
1010304	Inventarios Repuestos, Herramientas y Accesorios
1010305	Otros Inventarios
1010306	(-) Provisión por Valor Neto de Realización y Otras Pérdidas en el Inventario
<b>SUBGRUPO</b>	<b>1.01.04 Servicios y Otros Pagos Anticipados</b>
1010401	Seguros Pagados por Anticipado
1010402	Publicidad Pagada por Anticipado
1010403	Arriendos Pagados por Anticipado
1010404	Anticipos a Proveedores
1010405	Otros Anticipos Entregados
<b>SUBGRUPO</b>	<b>1.01.05 Activos por Impuestos Corrientes</b>
1010501	Crédito Tributario a Favor de la empresa (IVA)
101050101	IVA Pagado
1010502	Crédito Tributario a Favor de la empresa (I.R.)

1010503	Anticipo de Impuesto a la Renta
<b>SUBGRUPO</b>	<b>1.01.07 Construcciones en Proceso</b>
<b>1010701</b>	Construcciones en Proceso - Obra "La Ecuatoriana"
101070101	Asesoría Legal
101070102	Permisos de Construcción
101070103	Permisos Municipales
101070104	Sueldo "Compañía ETINAR"
101070105	Diseño Técnico
101070106	Materiales de Construcción
101070107	Salarios
101070108	Aporte Patronal
101070109	Décimo Tercero
101070110	Décimo Cuarto
101070111	Vacaciones
101070112	Depreciación Retroexcavadora
101070113	Depreciación Mezcladora
101070114	Depreciación Aplanadora
101070115	Depreciación Grúas de Construcción
101070116	Seguros
101070117	Equipamiento Sanitario
101070118	Servicios Básicos
<b>1010702</b>	Construcciones en Proceso - Obra "La Floresta"
101070201	Asesoría Legal
101070202	Permisos de Construcción
101070203	Permisos Municipales
101070204	Salarios
101070205	Aporte Patronal
101070206	Décimo Tercero
101070207	Décimo Cuarto
101070208	Vacaciones
101070209	Materiales de Construcción
101070210	Depreciación Retroexcavadora
101070211	Depreciación Mezcladora
101070212	Depreciación Aplanadora
101070213	Alquiler de Equipos de Construcción
101070214	Honorarios Profesionales
101070215	Seguros
101070116	Servicios Básicos

101070117	Diseño de Estructuras
101070118	Estudio de Topografía
<b>1010703</b>	Construcciones en Proceso - Obra "Rycon"
101070301	Asesoría Legal
101070302	Permisos de Construcción
101070303	Permisos Municipales
101070304	Sueldo "Compañía ETINAR"
101070305	Materiales de Construcción
101070306	Salarios
101070307	Aporte Patronal
101070308	Décimo Tercero
101070309	Décimo Cuarto
101070310	Vacaciones
101070311	Servicios Básicos
101070312	Gastos de legalización
101070313	Equipo de Protección personal
101070314	Diseño de instalaciones eléctricas
101070315	Programación y Control
101070316	Diseño Técnico
101070317	Seguros
<b>SUBGRUPO</b>	<b>1.01.08</b> Otros Activos Corrientes
<b>GRUPO</b>	<b>1.02</b> ACTIVO NO CORRIENTE
<b>SUBGRUPO</b>	<b>1.02.01</b> Propiedades, Planta y Equipo
1020101	Terrenos
1020102	Edificios
1020103	Equipos de Construcción
102010301	Retroexcavadora
102010302	Mezcladora
102010303	Aplanadora
102010304	Grúas de Construcción
1020104	Instalaciones
1020105	Muebles y Enseres
1020106	Maquinaria y Equipo
1020108	Equipos de Computación
1020109	Vehículos, Equipos de Transporte y Equipo Camionero Móvil
102010901	Vehículos
1020110	Otros Propiedades, Planta y Equipo
1020111	Repuestos y Herramientas

1020112	(-) Depreciación Acumulada Propiedades, Planta y Equipo
1020113	(-) Deterioro Acumulado Propiedades, Planta y Equipo
<b>SUBGRUPO</b>	<b>1.02.05</b> Activos por Impuestos Diferidos
<b>SUBGRUPO</b>	<b>1.02.06</b> Activos Financieros No Corrientes
1020601	Activos Financieros mantenidos hasta el vencimiento
1020603	Documentos y Cuentas por Cobrar
1020604	(-) Provisión Cuentas Incobrables de Activos Financieros No Corrientes
<b>SUBGRUPO</b>	<b>1.02.07</b> Otros Activos No Corrientes
<b>SECTOR FINANCIERO</b>	<b>2. PASIVO</b>
<b>GRUPO</b>	<b>2.01 PASIVO CORRIENTE</b>
<b>SUBGRUPO</b>	<b>2.01.01</b> Pasivos Financieros a Valor Razonable con Cambios en Resultado
<b>SUBGRUPO</b>	<b>2.01.02</b> Pasivos por Contratos de Arrendamiento Financiero
<b>SUBGRUPO</b>	<b>2.01.03</b> Cuentas y Documentos por Pagar
2010301	Locales
201030101	Proveedores a 30 días
201030102	Proveedores a 60 días
2010302	Del Exterior
<b>SUBGRUPO</b>	<b>2.01.04</b> Obligaciones con Instituciones Financieras
2010401	Locales
2010402	Del Exterior
<b>SUBGRUPO</b>	<b>2.01.05</b> Provisiones
2010501	Locales
2010502	Del Exterior
<b>SUBGRUPO</b>	<b>2.01.06</b> Porción Corriente de Obligaciones Emitidas
<b>SUBGRUPO</b>	<b>2.01.07</b> Otras Obligaciones Corrientes
2010701	Con la Administración Tributaria
2010702	Retención en la Fuente Impuesto a la Renta por pagar
201070201	Retención en la Fuente Impuesto a la Renta por pagar 1%
201070202	Retención en la Fuente Impuesto a la Renta por pagar 10%
201070203	Retención en la Fuente Impuesto a la Renta por pagar 2%
201070204	Retención en la Fuente Impuesto a la Renta por pagar 8%
2010703	Retención Impuesto al Valor Agregado por pagar
201070301	Retención Impuesto al Valor Agregado por pagar 30%
201070302	Retención Impuesto al Valor Agregado por pagar 100%
201070303	Retención Impuesto al Valor Agregado por pagar 70%
2010704	Con el IESS

201070401	Aporte Patronal
201070402	Aporte Individual
2010705	Por Beneficios de Ley a Empleados
201070501	Décimo Tercero
201070502	Décimo Cuarto
201070503	Vacaciones
2010706	Participación Trabajadores por Pagar del Ejercicio
2010707	Dividendos por Pagar
2010708	IVA Cobrado
<b>SUBGRUPO</b>	<b>2.01.08 Cuentas por Pagar Diversas - Relacionadas</b>
<b>SUBGRUPO</b>	<b>2.01.09 Otros Pasivos Financieros</b>
<b>SUBGRUPO</b>	<b>2.01.10 Anticipos de Clientes</b>
2011001	Obra "Parque La Floresta"
2011002	Obra "Rycon"
2011003	Obra "La Ecuatoriana"
<b>SUBGRUPO</b>	<b>2.01.12 Porción Corriente de Provisiones por Beneficios a Empleados</b>
2011201	Jubilación Patronal
2011202	Otros Beneficios a Largo Plazo para los Empleados
<b>SUBGRUPO</b>	<b>2.01.13 Otros Pasivos Corrientes</b>
<b>GRUPO</b>	<b>2.02 PASIVO NO CORRIENTE</b>
<b>SUBGRUPO</b>	<b>2.02.01 Pasivos por Contratos de Arrendamiento Financiero</b>
<b>SUBGRUPO</b>	<b>2.02.02 Cuentas y Documentos por Pagar</b>
2020201	Locales
2020202	Del Exterior
<b>SUBGRUPO</b>	<b>2.02.03 Obligaciones con Instituciones Financieras</b>
2020301	Locales
2020302	Del Exterior
<b>SUBGRUPO</b>	<b>2.02.04 Cuentas por Pagar Diversas - Relacionadas</b>
2020401	Locales
2020402	Del Exterior
<b>SUBGRUPO</b>	<b>2.02.05 Obligaciones Emitidas</b>
<b>SUBGRUPO</b>	<b>2.02.06 Anticipos de Clientes</b>
<b>SUBGRUPO</b>	<b>2.02.07 Provisiones por Beneficios a Empleados</b>
2020701	Jubilación Patronal
2020702	Otros Beneficios No Corrientes para los Empleados
<b>SUBGRUPO</b>	<b>2.02.08 Otras Provisiones</b>
<b>SUBGRUPO</b>	<b>2.02.09 Pasivo Diferido</b>
2020901	Ingresos Diferidos

2020902	Pasivos por Impuestos Diferidos
<b>SUBGRUPO</b>	<b>2.02.10</b> Otros Pasivos No Corrientes
<b>SECTOR FINANCIERO</b>	<b>3. PATRIMONIO NETO</b>
<b>GRUPO</b>	<b>3.01</b> CAPITAL
<b>SUBGRUPO</b>	<b>3.01.01</b> Capital Suscrito o Asignado
<b>GRUPO</b>	<b>3.02</b> APORTES DE SOCIOS O ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN
<b>GRUPO</b>	<b>3.04</b> RESERVAS
<b>SUBGRUPO</b>	<b>3.04.01</b> Reserva Legal
<b>SUBGRUPO</b>	<b>3.04.02</b> Reserva Facultativa y Estatutaria
<b>GRUPO</b>	<b>3.05</b> OTROS RESULTADOS INTEGRALES
<b>SUBGRUPO</b>	<b>3.05.01</b> Superávit de Activos Financieros Disponibles para la Venta
<b>SUBGRUPO</b>	<b>3.05.02</b> Superávit por Revaluación de Propiedades, Planta y Equipo
<b>SUBGRUPO</b>	<b>3.05.03</b> Superávit por Revaluación de Activos Intangibles
<b>SUBGRUPO</b>	<b>3.05.04</b> Otros Superávit por Revaluación
<b>GRUPO</b>	<b>3.06</b> RESULTADOS ACUMULADOS
<b>SUBGRUPO</b>	<b>3.06.01</b> Ganancias Acumuladas
<b>SUBGRUPO</b>	<b>3.06.02</b> (-) Pérdidas Acumuladas
<b>SUBGRUPO</b>	<b>3.06.03</b> Resultados Acumulados Provenientes de la Adopción por primera vez de las NIIF
<b>SUBGRUPO</b>	<b>3.06.04</b> Reserva de Capital
<b>SUBGRUPO</b>	<b>3.06.05</b> Reserva por Donaciones
<b>SUBGRUPO</b>	<b>3.06.06</b> Reserva por Valuación
<b>SUBGRUPO</b>	<b>3.06.07</b> Superávit por Revaluación de Inversiones
<b>GRUPO</b>	<b>3.07</b> RESULTADOS DEL EJERCICIO
<b>SUBGRUPO</b>	<b>3.07.01</b> Ganancia Neta del Período
<b>SUBGRUPO</b>	<b>3.07.02</b> (-) Pérdida Neta del Período
<b>GRUPO</b>	<b>41. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>
<b>SUBGRUPO</b>	<b>41.01</b> Venta de Bienes
<b>SUBGRUPO</b>	<b>41.02</b> Prestación de Servicios
<b>SUBGRUPO</b>	<b>41.03</b> Contratos de Construcción
410301	Obra "La Ecuatoriana"
410302	Obra "Parque La Floresta"
410303	Obra "Rycon"
<b>SUBGRUPO</b>	<b>41.04</b> Subvenciones del Gobierno
<b>SUBGRUPO</b>	<b>41.05</b> Regalías
<b>SUBGRUPO</b>	<b>41.06</b> Intereses

410601	Intereses Generados por Ventas a Crédito
410602	Otros Intereses Generados
<b>SUBGRUPO</b>	<b>41.07</b> Dividendos
<b>SUBGRUPO</b>	<b>41.09</b> Otros Ingresos de Actividades Ordinarias
<b>SUBGRUPO</b>	<b>41.10</b> (-) Descuento en Ventas
<b>SUBGRUPO</b>	<b>41.11</b> (-) Devoluciones en Ventas
<b>SUBGRUPO</b>	<b>41.12</b> (-) Bonificación en Producto
<b>SUBGRUPO</b>	<b>41.13</b> (-) Otras Rebajas Comerciales
<b>GRUPO</b>	<b>42. GANANCIA BRUTA</b>
<b>GRUPO</b>	<b>43. OTROS INGRESOS</b>
<b>SUBGRUPO</b>	<b>43.01</b> Dividendos
<b>SUBGRUPO</b>	<b>43.02</b> Intereses Financieros
<b>SUBGRUPO</b>	<b>43.03</b> Otras Rentas
<b>GRUPO</b>	<b>51. COSTO DE VENTAS Y PRODUCCIÓN</b>
<b>SUBGRUPO</b>	<b>51.01</b> Materiales utilizados o productos vendidos
510101	(+) Inventario Inicial de Bienes No Producidos por la Compañía
510102	(+) Compras Netas Locales de Bienes No Producidos por la Compañía
510103	(+) Importaciones de Bienes No Producidos por la Compañía
510104	(-) Inventario Final de Bienes No Producidos por la Compañía
<b>SUBGRUPO</b>	<b>51.02</b> Costos de Construcción
<b>510201</b>	Costos de Construcción - Obra "La Ecuatoriana"
51020101	Asesoría Legal
51020102	Permisos de Construcción
51020103	Permisos Municipales
51020104	Sueldo "Compañía ETINAR"
51020105	Diseño Técnico
51020106	Materiales de Construcción
51020107	Salarios
51020108	Aporte Patronal
51020109	Décimo Tercero
51020110	Décimo Cuarto
51020111	Vacaciones
51020112	Depreciación Retroexcavadora
51020113	Depreciación Mezcladora
51020114	Depreciación Aplanadora
51020115	Depreciación Grúas de Construcción
51020116	Seguros
51020117	Equipamiento Sanitario



51020118	Servicios Básicos
<b>510202</b>	Costos de Construcciones - Obra "La Floresta"
51020201	Asesoría Legal
51020202	Permisos de Construcción
51020203	Permisos Municipales
51020204	Salarios
51020205	Aporte Patronal
51020206	Décimo Tercero
51020207	Décimo Cuarto
51020208	Vacaciones
51020209	Materiales de Construcción
51020210	Depreciación Retroexcavadora
51020211	Depreciación Mezcladora
51020212	Depreciación Aplanadora
51020213	Alquiler de Equipos de Construcción
51020214	Honorarios Profesionales
51020215	Seguros
51020216	Servicios Básicos
51020217	Diseño de Estructuras
51020218	Estudio de Topografía
51020219	Gastos de Gestión
51020220	Gastos de legalización
<b>510203</b>	Construcciones en Proceso - Obra "Rycon"
51020301	Asesoría Legal
51020302	Permisos de Construcción
51020303	Permisos Municipales
51020304	Sueldo "Compañía ETINAR"
51020305	Materiales de Construcción
51020306	Salarios
51020307	Aporte Patronal
51020308	Décimo Tercero
51020309	Décimo Cuarto
51020310	Vacaciones
51020311	Servicios Básicos
51020312	Gastos de legalización
51020313	Depreciación Retroexcavadora
51020314	Depreciación Mezcladora
51020315	Depreciación Aplanadora

51020316	Equipo de Protección personal
51020317	Diseño de instalaciones eléctricas
51020318	Programación y Control
51020319	Diseño Técnico
51020320	Seguros
<b>GRUPO</b>	<b>52. GASTOS</b>
<b>SUBGRUPO</b>	<b>52.01 Gastos Administrativos</b>
520101	Sueldos, Salarios y demás Remuneraciones
52010101	Sueldos Personal Administrativo
520102	Aportes a la Seguridad Social (incluido Fondo de Reserva)
52010201	Aporte Patronal
520103	Beneficios Sociales e Indemnizaciones
52010301	Décimo Tercero
52010302	Décimo Cuarto
52010303	Vacaciones
520104	Bonificaciones Extraordinarias a Empleados
520105	Honorarios, Comisiones y Dietas a Personas Naturales
52010501	Honorarios Profesionales
520106	Remuneraciones a Otros Trabajadores Autónomos
520107	Honorarios a Extranjeros por Servicios Ocasionales
520108	Mantenimiento y Reparaciones
520109	Arrendamiento Operativo
520110	Comisiones
520111	Promoción y Publicidad
520112	Combustibles
520113	Lubricantes
520114	Seguros y Reaseguros (primas y cesiones)
520115	Transporte
520116	Gastos de Gestión (agasajos a accionistas, trabajadores y clientes)
520117	Gastos de Viaje
520118	Agua, Energía, Luz y Telecomunicaciones
520119	Notarios y Registradores de la Propiedad o Mercantiles
520121	Depreciaciones
52012101	Propiedades, Planta y Equipo
5201210101	Depreciación Vehículo
5201210102	Depreciación Equipo de Computación
52012102	Propiedades de Inversión
520122	Asesorías

52012201	Asesoría Legal
52012202	Asesoría Tributaria
520123	Intereses
520124	Servicios Básicos
520125	Amortización de Seguros
520126	Valor Neto de Realización de Inventarios
520128	Otros Gastos
520129	Gastos de Gestión
520130	Gastos de Viaje
<b>SUBGRUPO</b>	<b>52.03 Gastos Financieros</b>
520301	Intereses
520302	Comisiones
520303	Gastos de Financiamiento de Activos
520304	Diferencia en Cambio
520305	Otros Gastos Financieros
<b>SUBGRUPO</b>	<b>52.04 Otros Gastos</b>
520401	Pérdidas en Inversiones en Asociadas, Subsidiarias y Otras
520402	Otros
<b>GRUPO</b>	<b>60. GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>
<b>GRUPO</b>	<b>61. 15% PARTICIPACIÓN TRABAJADORES</b>
<b>GRUPO</b>	<b>62. GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS</b>
<b>GRUPO</b>	<b>63. IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO</b>
<b>GRUPO</b>	<b>64. GANANCIA (PÉRDIDA) DE OPERACIONES CONTINUADAS ANTES DEL IMPUESTO DIFERIDO</b>
<b>GRUPO</b>	<b>65. (-) GASTO POR IMPUESTO DIFERIDO</b>
<b>GRUPO</b>	<b>66. (+) INGRESO POR IMPUESTO DIFERIDO</b>
<b>GRUPO</b>	<b>67. GANANCIA (PÉRDIDA) DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>
<b>GRUPO</b>	<b>81. COMPONENTES DEL OTRO RESULTADO INTEGRAL</b>
<b>GRUPO</b>	<b>82. RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO</b>

**Fuente:** Diseño de los autores

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

### ARTÍCULOS Y PUBLICACIONES

- PCR (Pacific Credit Rating), Informe Sectorial Ecuador: Sector Construcción, 11 de Junio del 2011, sección Entorno Económico.
- Banco Central del Ecuador, Estudio Mensual de Opinión Empresarial, Agosto del 2009, sección Económica.
- Msc. Tania Torres Gutiérrez, Informe de Coyuntura Económica N°.6 “El sector de la construcción motor de la economía”, Universidad Particular de Loja, 21 de Junio del 2011.
- Econ. Marlon Manya Orellana, Estudio Preliminar Económico- Tributario Enfocado a la Construcción de Viviendas, SRI, Octubre del 2010.
- Hugo Jácome, Marco Naranjo, Boletín de Análisis Sectorial y de MIPYMES Sector de la Construcción, FLACSO Sede Ecuador, Enero del 2011.
- Maritza Carvajal, La Demanda de Viviendas Influencia los Precios, Marzo del 2012.

### LEGISLACIÓN

- Código Tributario
- Código Civil
- Código Penal
- Código Municipal
- Código de Procedimiento Civil
- Código de Procedimiento Penal
- Ley Orgánica de Aduanas
- Ley Orgánica de Régimen Municipal
- Ley de Régimen Tributario Interno
- Ley de Creación del Servicio de Rentas Internas
- Ley de Modernización del Estado
- Ley de Compañías
- Reglamento para la Aplicación de la Ley de Creación del Servicio de Rentas Internas
- Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno y sus Reformas
- Reglamento de Comprobantes de Venta y Retención
- Reglamento Nacional de Aranceles del CAE
- Arancel de honorarios de los Ingenieros Civiles del Ecuador

- Instructivo del Arancel de honorarios de los Ingenieros Civiles del Ecuador
- Instructivo para la constitución, aumento de capital y más actos societarios de las compañías mercantiles sometidas al control de la Superintendencia de Compañías
- Guía de Auditoría Tributaria, año 2006

## **PÁGINAS WEB**

- Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda: [www.miduvi-siv.gob.ec](http://www.miduvi-siv.gob.ec)
- Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones: [www.mop.gob.ec](http://www.mop.gob.ec)
- Ministerio de Trabajo y Recursos Humanos: [www.mintrabajo.gob.ec](http://www.mintrabajo.gob.ec)
- Ministerio de Coordinación de la Política Económica: [www.mcpe.gob.ec](http://www.mcpe.gob.ec)
- Banco Central del Ecuador: [www.bce.fin.ec](http://www.bce.fin.ec)
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos [www.inec.gob.ec](http://www.inec.gob.ec)
- Registro Oficial Virtual [www.registrooficial.gob.ec](http://www.registrooficial.gob.ec)
- Servicio de Rentas Internas [www.sri.gob.ec](http://www.sri.gob.ec)
- Superintendencia de Compañías
- Municipio del Distrito Metropolitano de Quito: [www.quito.gob.ec](http://www.quito.gob.ec)
- Reglamento Nacional De Aranceles Del Colegio De Arquitectos Del Ecuador 2005, p. 2-7: <http://cae.org.ec/ordenanzas/Q3.pdf>
- Fórmula en los Negocios 2013 - Empresas Constructoras: <http://www.formulaenlosnegocios.com.mx/caracteristicas-del-negocio-de-la-construccion/>
- Instituto Ecuatoriano de la Construcción: [www.iec.com.ec](http://www.iec.com.ec)
- PCR (Pacific Credit Rating): [www.ratingspcr.com](http://www.ratingspcr.com)
- Retenciones en la fuente del Impuesto a la Renta, Capítulo 9: <http://www.emagister.com/curso-facturacion-cobros-pagos-impuestos/retenciones-fuente-impuesto-renta>