



UNIVERSIDAD LAICA VICENTE ROCAFUERTE DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE ADMINISTRACIÓN

CARRERA DE CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

**TRABAJO DE TITULACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL
TÍTULO DE: INGENIERO EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA -
CPA**

TEMA:

**LOS PROCESOS CONTABLES DE LOS INGRESOS
PROCEDENTES DE CONTRATOS CON CLIENTES Y SU
INCIDENCIA EN LOS ESTADOS FINANCIEROS**

TUTOR:

ING. VERÓNICA ELIZABETH OCHOA HIDALGO

AUTORA:

CAROLYN MICHEL GUERRERO CRUZ

GUAYAQUIL, ECUADOR

AGOSTO, 2016



| REPOSITARIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA | |
|---|--|
| FICHA DE REGISTRO DE TESIS | |
| TÍTULO Y SUBTÍTULO: “Los procesos contables de los ingresos procedentes de contratos con clientes y su incidencia en los estados financieros ” | |
| AUTOR/ES: Carolyn Michel Guerrero Cruz | REVISORES: Ing. Verónica Elizabeth Ochoa Hidalgo |
| INSTITUCIÓN: UNIVERSIDAD LAICA VICENTE ROCAFUERTE DE GUAYAQUIL | FACULTAD: ADMINISTRACIÓN |
| CARRERA: Contabilidad y Auditoría. | |
| FECHA DE PUBLICACIÓN: Agosto, 2016 | N. DE PAGS: 113 |
| ÁREAS TEMÁTICAS: Contabilidad y Auditoría. | |
| PALABRAS CLAVE: Procesos Contables, Estados Financieros, Normas Internacionales de Información Financiera 15, Ingresos Ordinarios, Pasivos, Patrimonio, Constructoras, Contratos, FASB, IASB, Norma Internacional de Contabilidad, Normas reguladoras, Balance General y Clientes. | |
| RESUMEN: Este estudio es basado en la entidad Madinvers S.A., detallando el correcto reconocimiento de los ingresos ordinarios de los contratos de construcción en sus estados financieros para no caer en errores futuros que perjudiquen los registros contables dentro de los informes financieros. Se puede observar en los anexos el correcto contrato aplicado con la NIIF 15 que se implementara en la empresa para efectos de no tener modificaciones futuros en los contratos de construcción. Estos efectos se darán a conocer en los departamentos que tendrán que cambiar sus procesos para no generar inconvenientes en la contabilización. Con esto se dará una correcta aplicación preventiva de la normativa generando fiabilidad para la compañía y preparando a las directivas de los cambios que se están dando con la NIIF 15. | |
| N. DE REGISTRO (en base de datos): | N. DE CLASIFICACIÓN: |
| DIRECCIÓN URL (tesis en la web): | |
| ADJUNTO URL (tesis en la web): | |
| ADJUNTO PDF: | SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> |
| CONTACTO CON AUTORES: | Teléfono: 0996466783 E-mail: carolyn_mgc@hotmail.es |
| CONTACTO EN LA INSTITUCIÓN: | MSC. ROSA HINOJOSA DE LEIMBERG, DECANA Teléfono: 2596500 EXT. 201 DECANATO E-mail: rhinojosal@ulvr.edu.ec Lcdo. Stalin Guamán Aguiar, MAE, Director de carrera Teléfono: 2596500 E-mail: sguamana@ulvr.edu.ec |

DECLARACIÓN DE AUTORÍA Y CESIÓN DE DERECHOS PATRIMONIALES

La estudiante egresada **CAROLYN MICHEL GUERRERO CRUZ**, declara bajo juramento, que la autoría del presente trabajo de investigación, corresponde totalmente a la suscrita y nos responsabilizamos con los criterios y opiniones científicas que en el mismo se declaran, como producto de la investigación realizada.

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

Este proyecto se ha ejecutado con el propósito de estudiar **“LOS PROCESOS CONTABLES DE LOS INGRESOS PROCEDENTES DE CONTRATOS CON CLIENTES Y SU INCIDENCIA EN LOS ESTADOS FINANCIEROS”**

Autora:

CAROLYN MICHEL GUERRERO CRUZ

C.I. 2000079505

CERTIFICACIÓN DE ACEPTACIÓN DEL TUTOR

En mi calidad de Tutor(a) del Proyecto de Investigación “**LOS PROCESOS CONTABLES DE LOS INGRESOS PROCEDENTES DE CONTRATOS CON CLIENTES Y SU INCIDENCIA EN LOS ESTADOS FINANCIEROS**”, nombrada por el Consejo Directivo de la Facultad de Administración de la Universidad Laica VICENTE ROCAFUERTE de Guayaquil.

CERTIFICO:

Haber dirigido, revisado y analizado en todas sus partes el Proyecto de Investigación titulado: “**LOS PROCESOS CONTABLES DE LOS INGRESOS PROCEDENTES DE CONTRATOS CON CLIENTES Y SU INCIDENCIA EN LOS ESTADOS FINANCIEROS**”, presentado por los estudiantes **CAROLYN MICHEL GUERRERO CRUZ** como requisito previo a la aprobación de la investigación para optar al Título de Ingeniera en Contabilidad y Auditoría – CPA, encontrándose apto para su sustentación

Firma:

ING. VERÓNICA ELIZABETH OCHOA HIDALGO

C.I. 0702423930

CERTIFICADO DE ANTIPLAGIO



Urkund Analysis Result

Analysed Document:
Submitted: 2016-08-30 01:25:00
Submitted By:
Significance: 8 %

Sources included in the report:

[Tesis Betty Chevarria Menendez pdf.pdf \(D13807355\)](#)
[2 GRUPO#2.docx \(D11286802\)](#)
[FINANZAS-PROYECTO-FINAL.docx \(D16987710\)](#) [TUTORIA LABORAL .docx \(D14823077\)](#)
http://www.consultoresccp.com/desvirtual/publicaciones/83e_Contabilidad_Electronica.pdf
http://www.contaduria.uady.mx/files/material-clase/raul-vallado/CF05_NIFA5.pdf
[https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/co/Documents/audit/BibliotecaTecnica/RecursosIFRS/Otros/IFRS%2015%20Productos%20industriales%20\(ok\).pdf](https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/co/Documents/audit/BibliotecaTecnica/RecursosIFRS/Otros/IFRS%2015%20Productos%20industriales%20(ok).pdf)
<http://www.foca.umich.mx/descargas/apuntes/Academia%20de%20Finanzas/Finanzas%20I%20Mauricio%20A.%20Chagolla%20Farias/6%20estados%20financieros.pdf>
<http://www.efit.edu.co/social/proyectos/SiteAssets/Paginas/fortalecimiento-empresarial-grupo-exito/Gesti%C3%B3n%20Contable%20y%20Financiera%20I.pdf>
<http://www.efit.edu.co/social/proyectos/SiteAssets/Paginas/fortalecimiento-empresarial-grupo-exito/Gesti%C3%B3n%20Contable%20y%20Financiera%20IV.pdf>
<https://www.bancodepacifico.com/files/PDF/Prestamo%20Estudios/MODELO%20PODER%20ESPECIAL%20PRESTAMO%20ESTUDIOS.pdf>
<http://fr.slideshare.net/AracelyMarxchena/23-ingresosde-actividadesordinarias>
http://ecuador.ahk.de/fileadmin/ahk_ecuador/Uploads-Webseite/UeberUns/Dokumente/ESTATUTOS_finales_2013.pdf
<http://www.pwc.com/ia/es/publicaciones/noticias-niif/assets/ed-2014-31-06.pdf>
<http://desarrollo-profesional.universia.es/mercado-laboral/convenios-contratos/tipos-contratos/>

Instances where selected sources appear:

33

AGRADECIMIENTO

Al primero que quiero agradecer es a Dios por permitirme tener un día más de vida lleno de su fortaleza y con su poder pude realizar mi trabajo de titulación con la excelencia que Él lo demanda.

A mis Padres y mi hermano que confiaron en mí, me tuvieron paciencia y me permitieron sacrificar tiempos de unión familiar por culminar este trabajo de titulación que solo me servirá a mí.

A mis profesores y en especial a la Miss Verónica Ochoa en animarme cada día a concluir esta fabulosa investigación en la cual pude aprender cada día de lo que realmente es una investigación, en cada corrección pude aprender de usar las palabras adecuadas y por brindándome su tiempo para poder revisar cada detalle de este trabajo.

Quiero dar las gracias a la empresa Madinvers S.A. que abrieron sus puertas para poder usar la información de su empresa y así poder realizar una efectiva investigación que les ayudara a tomar las mejores decisiones en el crecimiento de su entidad.

Y por último pero no menos importante por cada persona profesional en el tema, por cada libro, por cada una de las páginas webs que me permitieron usar sus conocimientos y poder concretar las ideas, plasmando las correctas palabras para tener una verdadera investigación, siendo este trabajo confiable.

DEDICATORIA

Dedico este trabajo de titulación a Dios quien me fortaleció con su palabra cada segundo. *Deja en manos de Dios todo lo que haces, y tus proyectos se harán realidad.... Proverbios 16:3*

Dedico esta titulación a mis Padres, mis amigos, a todos mis compañeros Profesionales, a la Cámara de Construcción, a cada empresa que es afectada por esta NIIF 15, a mis Maestros quienes me enseñaron cada día a exigirme como estudiante en las diferentes áreas, a las personas que requieran de esta información para poder tener eficiencia y excelencia en los resultados en la toma de decisiones de su entidad.

Dedico esta tesis a la Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil por darme su apoyo para poder terminar mi tesis con la excelencia que demanda esta prestigiosa institución.

ÍNDICE GENERAL

| | |
|---|-----------|
| REPOSITARIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA | II |
| DECLARACIÓN DE AUTORÍA Y CESIÓN DE DERECHOS PATRIMONIALES | III |
| CERTIFICACIÓN DE ACEPTACIÓN DEL TUTOR | IV |
| CERTIFICADO DE ANTIPLAGIO | V |
| AGRADECIMIENTO | VI |
| DEDICATORIA | VII |
| RESUMEN | XIV |
| INTRODUCCIÓN | 1 |
| CAPITULO I | 2 |
| DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN | 2 |
| 1.1. Planteamiento del Problema | 2 |
| 1.2. Formulación del Problema: | 3 |
| 1.3. Justificación de la Investigación..... | 3 |
| 1.4. Sistematización del Problema..... | 4 |
| 1.5. Objetivos de la Investigación | 4 |
| 1.5.1. Objetivo General..... | 4 |
| 1.5.2. Objetivos Específicos | 5 |
| 1.6. Delimitación del Problema | 5 |
| 1.7. Idea a Defender | 6 |
| CAPÍTULO II..... | 7 |
| FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA | 7 |
| 2.1. Antecedentes Referenciales y de Investigación | 7 |
| 2.2. Marco Teórico Referencial..... | 8 |
| 2.2.1. Procesos Contables | 8 |
| 2.2.1.1. Clasificación de los procesos contables | 9 |
| 2.2.1.2. Componentes financieros de las entidades | 10 |
| 2.2.2. Ingresos..... | 11 |
| 2.2.2.1. Clasificación de los ingresos..... | 13 |
| 2.2.2.1.1. Ingresos Ordinarios y Extraordinarios: | 13 |
| 2.2.2.1.2. Ingresos Realizados y No Realizados | 13 |
| 2.2.2.1.3. Ingresos Nacionales y Extranjeros | 14 |

| | | |
|--------------|---|----|
| 2.2.2.1.4. | Ingresos según la forma de recepción | 14 |
| 2.2.2.1.5. | Ingresos Reales y Presuntos | 15 |
| 2.2.2.2. | Los ingresos están basados en la Norma Internacional de Contabilidad #18..... | 15 |
| 2.2.3. | Bienes | 16 |
| 2.2.3.1. | Clasificación de los Bienes..... | 17 |
| 2.2.3.1.1. | Bienes Libres | 17 |
| 2.2.3.1.2. | Bienes Económicos..... | 17 |
| 2.2.3.1.3. | Bienes Económicos según su destino o uso | 17 |
| 2.2.3.1.4. | Bienes de Uso Final para consumo del comprador deben ser | 17 |
| 2.2.3.1.5. | Bienes de Uso Intermedio..... | 18 |
| 2.2.3.1.6. | Bienes según su origen..... | 18 |
| 2.2.4. | Venta de Bienes | 18 |
| 2.2.5. | Prestación de Servicios | 20 |
| 2.2.6. | Contratos | 20 |
| 2.2.6.1. | Tipos de Contratos de Trabajo..... | 20 |
| 2.2.6.1.1. | Contrato por tiempo indefinido..... | 21 |
| 2.2.6.1.2. | Contrato de temporada | 21 |
| 2.2.6.1.3. | Contrato eventual | 21 |
| 2.2.6.1.4. | Contrato ocasional | 22 |
| 2.2.6.1.5. | Contrato de jornada parcial | 22 |
| 2.2.6.1.6. | Contratos de Construcción | 23 |
| 2.2.7. | Estados Financieros..... | 24 |
| 2.2.7.1. | Propósitos de los Estados Financieros..... | 24 |
| 2.2.7.2. | Los Estados Financieros deben ser útiles: | 26 |
| 2.2.7.2.1. | Balance General | 28 |
| 2.2.7.2.1.1. | Activos..... | 28 |
| 2.2.7.2.1.2. | Pasivos..... | 29 |
| 2.2.7.2.1.3. | Patrimonio | 30 |
| 2.2.7.2.2. | Estado de Resultados | 31 |
| 2.2.7.2.2.1. | Ingresos | 32 |
| 2.2.7.2.2.2. | Costos y Gastos..... | 32 |
| 2.2.7.2.3. | Estado de Flujo de Efectivo..... | 33 |

| | | |
|---------------------------------------|--|----|
| 2.2.7.2.4. | Estado de Cambios en el Patrimonio | 34 |
| 2.2.7.2.5. | Notas Explicativas..... | 35 |
| 2.2.8. | Ratios | 36 |
| 2.2.8.1. | Análisis Horizontal | 37 |
| 2.2.8.2. | Análisis Vertical | 37 |
| 2.2.8.3. | Análisis de Ratios | 37 |
| 2.2.8.4. | Los Análisis de ratios se dividen en..... | 37 |
| 2.3. | Marco Legal | 38 |
| 2.3.1.1. | La NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de contratos con Cliente..... | 38 |
| 2.3.1.2. | Alcance..... | 38 |
| 2.3.1.3. | Principios Básicos de la NIIF 15..... | 39 |
| 2.4. | Marco Conceptual | 41 |
| o | Estimaciones y Juicios..... | 41 |
| o | Etapas de avance de contabilidad..... | 42 |
| o | Instrumentos Financieros. | 42 |
| o | Orientación sobre los costos del contrato: | 42 |
| o | Reconocimientos de Ingresos:..... | 42 |
| CAPÍTULO III..... | | 43 |
| METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN | | 43 |
| 3.1. | Marco Metodológico | 43 |
| 3.1.1 | Tipo de Investigación..... | 43 |
| 3.1.1.1 | Investigación Descriptiva. | 43 |
| 3.1.1.2 | Investigación Analítica. | 43 |
| 3.1.2 | Enfoque de la Investigación | 44 |
| 3.1.3 | Técnicas de Investigación..... | 44 |
| 3.1.4 | Población | 44 |
| 3.1.5 | Muestra..... | 44 |
| 3.1.6 | Análisis de la Información - Encuesta sobre la NIIF 15..... | 45 |
| 3.1.7 | Análisis en el asiento contable..... | 61 |
| CAPÍTULO IV | | 69 |
| 4.1 | Informe Técnico | 69 |
| 4.2 | Identificar los Contratos con Clientes para eliminar Inseguridad. . | 70 |

| | | |
|-----|---|----|
| 4.3 | <i>La NIIF 15 contiene reglas específicas con los contratos</i> | 71 |
| 4.4 | <i>Cambios en los costes asociados</i> | 72 |
| 4.5 | <i>Derecho al pago por el desempeño a la fecha</i> | 72 |
| 4.6 | <i>Asientos de Diarios que refleja en el Balance General</i> | 73 |
| 4.7 | Conclusiones | 82 |
| 4.8 | Recomendaciones | 83 |
| | REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS | 84 |
| | ANEXOS | 86 |

ÍNDICE DE FIGURAS

| | |
|---|----|
| <i>Figura 1: Procesos Contables</i> | 8 |
| <i>Figura 2: Clasificación de los procesos contables</i> | 10 |
| <i>Figura 3: Componentes de los Procesos Contables</i> | 11 |
| <i>Figura 4: Tipo de Ingresos Privados</i> | 12 |
| <i>Figura 5: Tipo de Ingresos del Estado</i> | 13 |
| <i>Figura 6: Clasificación de los ingresos</i> | 15 |
| <i>Figura 7: Clasificación de los bienes</i> | 16 |
| <i>Figura 8: Bienes según su origen</i> | 18 |
| <i>Figura 9: Condiciones de la venta de Bienes</i> | 19 |
| <i>Figura 10: Tipos de Contratos</i> | 20 |
| <i>Figura 11: Tipos de Estados Financieros</i> | 27 |
| <i>Figura 12: Tipos de Activos</i> | 29 |
| <i>Figura 13: Tipos de Pasivos</i> | 30 |
| <i>Figura 14: Patrimonio Contable no lucrativo</i> | 31 |
| <i>Figura 15: Tipos de Ingresos</i> | 32 |
| <i>Figura 16: Tipos de Ingresos</i> | 33 |
| <i>Figura 17: Tipos de Cambios en el Patrimonio</i> | 35 |
| <i>Figura 18: Herramientas de los Análisis de los Estados Financieros</i> | 36 |
| <i>Figura 19: Principios de la Norma NIIF 15</i> | 40 |
| <i>Figura 20: Esquema del Informe Técnico de Madinvers S.A.</i> | 69 |

ÍNDICE DE TABLAS

| | |
|---|----|
| <i>Tabla 1: Población</i> | 45 |
| <i>Tabla 2: Entrevista realizada a la Contadora.....</i> | 45 |
| <i>Tabla 3: Entrevista realizada a Asistente Contable 1</i> | 49 |
| <i>Tabla 4: Entrevista realizada Asistente Contable 2</i> | 53 |
| <i>Tabla 5: Entrevista realizada a Asistente Contable 3</i> | 57 |
| <i>Tabla 6: Balance General: Empresa Madinvers S.A.</i> | 62 |
| <i>Tabla 7: Cuadro Comparativo para Madinvers S.A.</i> | 72 |
| <i>Tabla 8: Balance General: Empresa Madinvers S.A.</i> | 74 |

RESUMEN

Este estudio es basado en la entidad Madinvers S.A., detallando el correcto reconocimiento de los ingresos ordinarios de los contratos de construcción en sus estados financieros para no caer en errores futuros que perjudiquen los registros contables dentro de los informes financieros. Se puede observar en los anexos el correcto contrato aplicado con la NIIF 15 que se implementara en la empresa para efectos de no tener modificaciones futuras en los contratos de construcción. Estos efectos se darán a conocer en los departamentos que tendrán que cambiar sus procesos para no generar inconvenientes en la contabilización. Con esto se dará una correcta aplicación preventiva de la normativa generando fiabilidad para la compañía y preparando a las directivas de los cambios que se están dando con la NIIF 15.

Durante esta investigación se reconoció las falencias que afectan a los departamentos de:

- Contabilidad.
- Departamento legal y
- El sistema de la institución.

Bajo estos resultados fueron propuestas alternativas que optimizan la situación financiera de Madinvers S.A., basada en:

- El correcto registro de los Ingresos ordinarios de los contratos de construcción que tienen activos.

- Mejora en los contratos de Construcción.
- La determinación de los precios de cada transacción a las obligaciones de desempeño separadas.

Estos Hallazgos deben considerarse en la contabilización de la empresa para no perjudicar en los estados financieros una serie de ajustes por estos inconvenientes graves que incurren al desconocer las consecuencias de no implementar correctamente la NIIF 15 y afectando a los impuestos establecidos por la ley.

INTRODUCCIÓN

La toma de decisiones es una tarea difícil para las autoridades a cargo porque dependerá de los diferentes factores que tiene en el mercado de manera externa con los eventos internos que se generan en una compañía y en la manera que se puede decidir con una proyección correcta, es con la información revelada en los estados financieros donde se detallan las diferentes situaciones de los recursos disponibles y no disponibles para poder proceder al crecimiento sin afectar la estabilidad que se requiere en una empresa.

Es por este caso que se requiere implementar correctamente la NIIF 15 para no generar impactos en la empresa al momento de calcular mal ingresos ordinarios, esto podría ocasionar un pago excesivo en impuestos por no tener correctamente establecido los ingresos y los precios que se deben fijar desde el inicio de los proyectos y así prevenir el decremento en esta organización con fines de lucros.

Con este estudio se podrá regularizar estos problemas de manera que se tomen medidas desde ya, antes que se entregue estados financieros con información no coherente para la gerencia y ocasione mal decisiones por parte de los encargados. Y de esta manera la empresa teniendo fiabilidad en sus estados financieros pueda cumplir sus metas u objetivos sin afectación en un incremento desfavorable.

CAPITULO I

DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

1.1. Planteamiento del Problema

Los procesos contables de los ingresos procedentes de contratos con clientes en las empresas pequeñas, medianas y grandes en la actualidad no se ven reflejados en su totalidad en los estados financieros, debido a la ambigüedad que las mismas presentan, lo que acarrea que cada persona interprete la norma a su conveniencia; es por esto que los organismos de control, dándose cuenta de este vacío en las Normas vigentes, surge la NIIF 15 que acoge a las NIC 11 (Contratos de Construcción) y NIC 18 (Ingresos de actividades ordinarias), CINIIF 13 Programas de fidelización de clientes, CINIIF 15 Acuerdos para la construcción de inmuebles, CINIIF 18 Transferencia de activos procedentes de clientes y SIC 31 Ingresos - Permutas de Servicios de Publicidad, que permita reconocer la adecuada forma de Contabilizar.

Implementar esta NIIF 15 Ingresos Procedentes de Contratos con Clientes generó un problema al momento de la contabilización, ya que existe desconocimiento que es tratada desde el año 2002 para publicarse en el 2008 como documento de consulta y emitida el 28 de mayo del 2014 por la IASB y el FASB para su aplicación por parte de los profesionales en el área contable es más se constituirá en una normativa que la propia entidad reguladora debió buscar los canales para difundir y capacitar los usuarios a efectos de que no se cometan errores en su aplicación por errores que se den en la contabilización de los contratos que reemplazara a los anteriores.

De igual manera esta norma impactó en los procesos contables vigentes que pueden requirió de cambios significativos, lo que generó que las compañías establezcan nuevas plataformas contables para poder resolver los problemas complejos de dicha NIIF 15 presento al aplicar a los sistemas contables.

La constructora Madinvers S.A. no se encuentra ajena a esta realidad por cuanto enfrenta este problema que agudiza a las compañías, con los problemas ya mencionados, uno de los problemas que agudiza el proceso es la escasa capacitación del departamento de contabilidad, lo que dificulta el cumplimiento de la norma, presentando falencias en la contabilización de los ingresos ordinarios y en los procesos contables de la misma, presentando estados financieros no coherentes a lo que establece la normativa vigente.

1.2. Formulación del Problema:

¿De qué forma incide el correcto proceso contable en los Ingresos procedentes de contratos con clientes en los estados financieros?

1.3. Justificación de la Investigación

El desarrollo de la presente investigación tendrá un aporte para la cámara de construcción de Guayaquil, universidades, estudiantes de la facultad de administración, contadores profesionales, egresados e investigadores. Esto será de gran ayuda para la constructora Madinvers S.A. por cuanto se realizará un estudio en el área de contabilidad con el fin de dar a conocer el correcto tratamiento contable de los ingresos y evitar posibles errores que perjudiquen los ingresos de la compañía y ocasiones pagos de impuestos que no son reales al no tener correctamente establecidos la segmentación de los Ingresos.

Al realizar este estudio se podrá aportar a un correcto registro de los ingresos ordinarios de los contratos con clientes y así obtener a la veracidad de la información de los estados financieros teniendo un control adecuado de los ajustes que se puedan generar en un futuro.

Al implementar el correcto ingreso ordinario se podrán tomar decisiones que no perjudiquen de una manera catastrófica y cause todo lo contrario en los estados financieros.

1.4. Sistematización del Problema

- ¿Qué efecto tiene el identificar los Ingresos procedentes de contratos con clientes en los procesos contables de la empresa?
- ¿De qué manera influye en la contabilización de los Ingresos procedentes de contratos con clientes en la determinación del impuesto a la renta?
- ¿Cómo afecta los Ingresos procedentes en los contratos con clientes afectara al rubro ingreso de los estados de resultados integrales de la constructora?

1.5. Objetivos de la Investigación

1.5.1. Objetivo General

- Evaluar el correcto proceso contable de los ingresos procedentes de contratos con clientes y su incidencia en los estados financieros de la empresa constructora Madinvers S.A.

1.5.2. Objetivos Específicos

- Identificar los Ingresos procedentes de contratos con clientes en los procesos contables de la empresa.
- Evaluar cómo se puede contabilizar los ingresos procedentes de contratos con clientes en la determinación del impuesto a la renta.
- Determinar los Ingresos procedentes de contratos con clientes y el impacto en los estados de resultados integrales de la constructora.

1.6. Delimitación del Problema

Área: Contable.

Lugar: Madinvers S.A.

Dirección: Cdla. Simón Bolívar, Av. Dr. Leopoldo Benítez Vinueza, Manzana 1, Villa 12. (Atrás del Mall del Sol).

Tema: Los procesos contables de los ingresos procedentes de contratos con clientes y su incidencia en los estados financieros.

Tiempo de Investigación: 3 meses.

Año: 2014

Aplicación: Norma Internacional de Información Financiera 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes”.

1.7. Idea a Defender

El cumplimiento las Normas Internacionales de Información Financiera y en especial la 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes” da origen a que los estados financieros muestren información razonable veraz en cuanto al impacto que se originara al momento de registrar y declarar los dichos contratos. Esta norma tendrá incidencia a que los contratos se cumplan de acuerdo a lo estipulado por ambas partes.

CAPÍTULO II

FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA

2.1. Antecedentes Referenciales y de Investigación

La NIIF 15 Ingresos Procedentes de Contratos con Clientes que es tratada desde el año 2002 para publicarse en el 2008 un documento de consulta que fue seguido de borradores en el 2010 y 2011, finalmente de la esperada emisión de la norma el 28 de mayo del 2014 por la IASB y el FASB; esta mira a la contabilización de los contratos que reemplazara a los anteriores.

La firma Auditora Deloitte publicó de carácter general en Julio del 2014 un folleto de 24 hojas llamado mantente actualizado NIIF 15 esto se dio a raíz de ser emitida la normativa que genera confusión en la actualidad con respecto a la anulación de normas que regulan diferentes aspectos de los Ingresos Ordinarios y de los Contratos de con Clientes donde básicamente nos da un resumen de esta nueva regulación que afectara significativamente a las áreas de contabilidad y diferentes departamentos de la misma empresa, Deloitte se preocupó por el desconocimiento de las empresas y compartió sus comentarios sobre las dudas básicas que se pueden generar a las empresas que no conocen nada de esta normativa por la falta de difusión, donde nos alertan del Alcance, y datos generales para tener un criterio de lo que trata en esta norma la IASB.

La firma Auditora PWC en Junio del 2014 emitió en sus páginas de noticias sobre los puntos generales de la NIIF 15 donde nos detalla que la IASB y FASB, crearon una sola norma sobre ingresos donde se obliga a que se cambie de idea con respecto a los ingresos, esto obligara a pensar en el efecto comercial, su valor razonable, los riesgos y beneficios que se implementa

con esta norma, en la cual la firma da puntos claves que llaman a darle un vistazo por los cambios que se generen en sistemas, procesos y controles.

2.2. Marco Teórico Referencial

2.2.1. Procesos Contables

“Uno de ellos es el proceso contable, herramienta que brinda una información importante sobre la conducción o manejo de un negocio, en lo que al aspecto financiero se refiere, un correcto tratamiento de esta información, permitirá una toma de decisiones oportuna.” (Picazo Cornejo, 2012, pág. 4)

Los procesos contables son una serie de actividades que se van a realizar para coadyuvar a obtener un resultado en la organización. Los procesos Contables son una herramienta básica que permiten a las organizaciones dar respuesta a las transacciones generadas en un periodo determinado y poder establecer una rentabilidad en el trabajo efectuado durante este tiempo.

De acuerdo a lo indicado en el párrafo anterior se ilustra en la figura 1 de la siguiente manera:



Figura 1: Procesos Contables

Nota: Información tomada de la NIIF 15

2.2.1.1. Clasificación de los procesos contables

Los procesos contables se clasifican según la Norma Internacional de Información Financiera en los siguientes pasos:

- **Identificación:** Es el Hecho económico que se ve en un proceso contable.
- **Reconocimiento:** Es reconocer, clasificar el tipo de proceso contable que se va a realizar y podemos implementar la NIC 9, NIC 32 y NIIF 9.
- **Medición:** Es la valuación de los instrumentos financieros que debemos desarrollar basados en la NIC 39 y NIIF 9.
- **Presentación:** Es la manera que vamos a proyectar los ingresos y egresos de la compañía en base al formato de los estados financieros que su normativa es la NIC 39 y NIIF 9.
- **Revelación:** Son las notas de los estados financieros, la cual es revelada para observación pública.

Estos procesos contables se basan en normas vigentes reguladas por las Normas Internacionales (NIC, NIIF, y demás.); y las nacionales como son las PCGA que se maneja en esta región del País Ecuador. Estos desarrollos contables son regulados por entes internos del País dependiendo de su naturaleza.

De acuerdo a lo indicado en los párrafos anteriores se ilustra en la figura 2 de la siguiente manera:

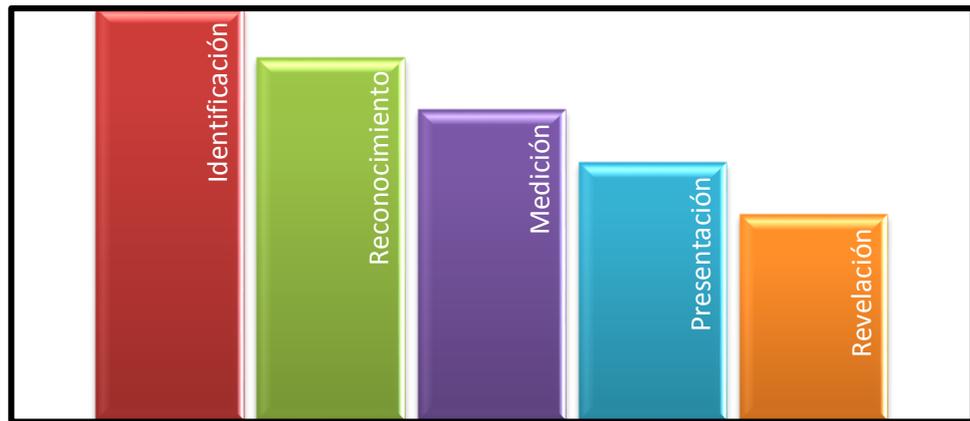


Figura 2: Clasificación de los procesos contables

Nota: Tomado de la NIC 39 y NIFF 7

2.2.1.2. Componentes financieros de las entidades

De acuerdo con los componentes financieros de las entidades económicas se detalla los diferentes elementos que se requiere para mejorar la presentación y fiabilidad de los mismos:

- La recepción de documento.
- Ingreso de la información a la base de datos contables.
- Distribución de los valores según el costo de cada producto.
- Verificación de que la información contable cumpla con todos los lineamientos de la información contable.
- Consolidar la información financiera de toda la identidad para emitir un informe que cumpla las necesidades de la Gerencia.
- Observación y verificación de toda la información que se encuentra en los resultados de los informes.

- Mostrar toda la información con datos reales y entendibles para cada persona que lea los informes.

De acuerdo a lo indicado en el párrafo anterior se ilustra en la figura 3 de la siguiente manera:

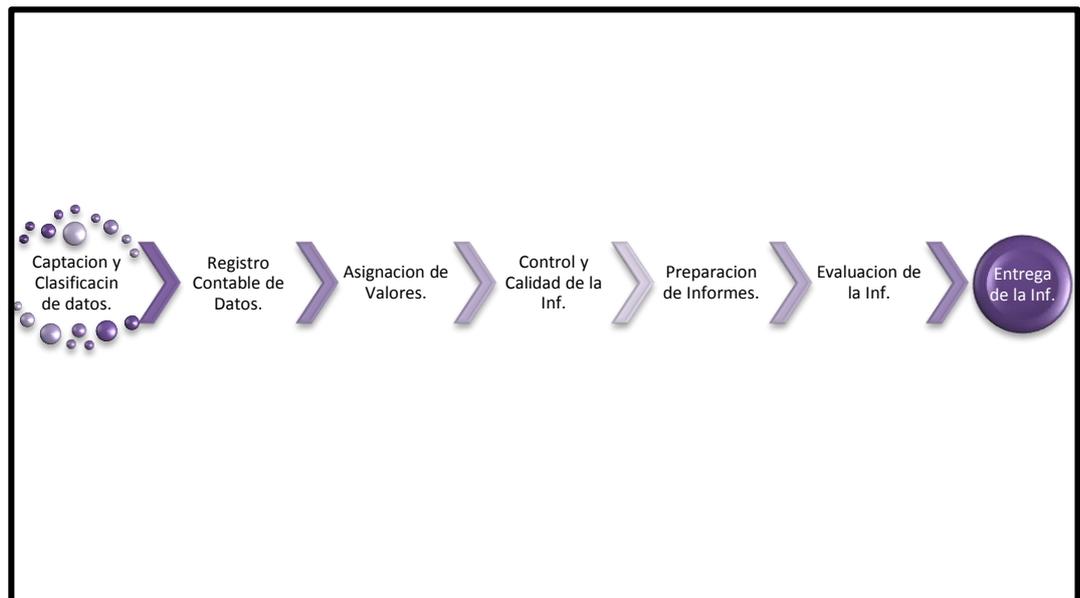


Figura 3: Componentes de los Procesos Contables.

2.2.2. Ingresos

Una entidad incluirá en los ingresos de actividades ordinarias solamente las entradas brutas de beneficios económicos recibidos y por recibir por parte de la entidad, por su cuenta propia. Una entidad excluirá de los ingresos de actividades ordinarias todos los importes recibidos por cuenta de terceras partes tales como impuestos sobre las ventas, impuestos sobre productos o servicios o impuestos sobre el valor añadido. En una relación de agencia, una entidad incluirá en los ingresos de actividades ordinarias solo el importe de su comisión. Los importes recibidos por cuenta del principal no son ingresos de actividades ordinarias de la entidad. (IASC & Contabilidad., 2009)

Los ingresos son los recursos para una identidad y es fundamental porque es un dinero ganado o en forma de especie, por un servicio, por un producto, etc.

El principio de Ingresos es cuando se registra un ingreso en el asiento de diario para un ingreso la cantidad de los ingresos que hay que registrar en contabilidad registrar algo significa hacer un asiento en el diario. Es ahí donde inicia el registro.

Los Ingresos se los puede diferenciar en Ingresos Privados e Ingreso Público o del Estado, se podrá visualizar en las siguientes figuras 4 y 5.

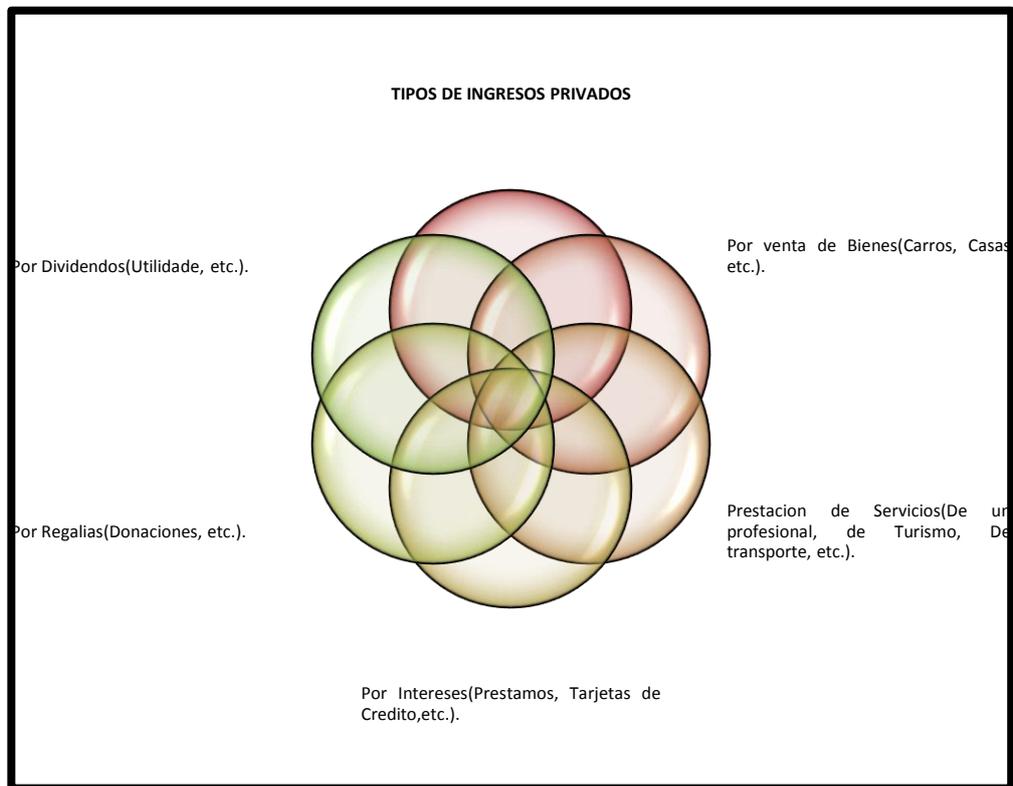


Figura 4: Tipo de Ingresos Privados

Nota: Tomado de <http://www.finanzas.gob.ec/ingresos/>

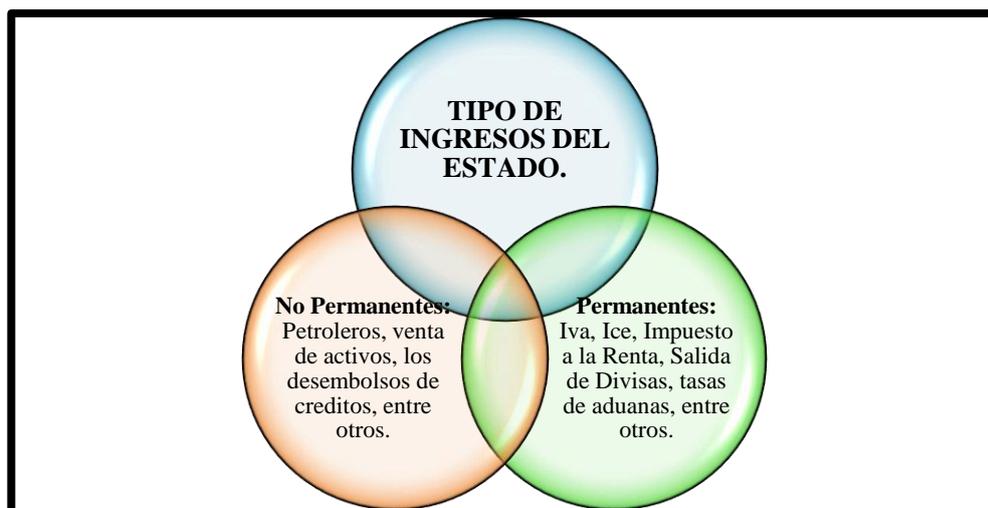


Figura 5: Tipo de Ingresos del Estado

Nota: Tomado de <http://www.finanzas.gob.ec/ingresos/>

2.2.2.1. Clasificación de los ingresos

2.2.2.1.1. Ingresos Ordinarios y Extraordinarios:

- Ganancias de las actividades del negocio.
- Obtener de manera esporádica de dividendos.

2.2.2.1.2. Ingresos Realizados y No Realizados

- Cesantías. - Cuando una persona lo recibe efectivamente.
- Aportes Obligatorios a Fondos de Pensiones. - Cuando el trabajador goza de ella.

- Ingresos Por el método de Participación. - Cuando se abonan en las cuentas los dividendos.
- Dividendos. - Cuando se abonan en cuentas exigibles.
- Ventas de Bienes Inmuebles. - Cuando se realizado el ingreso en la fecha de la escritura pública.

2.2.2.1.3. Ingresos Nacionales y Extranjeros

- Explotación de bienes materiales.
- Explotación de bienes inmateriales.
- Prestación de servicios.
- Créditos obtenidos en el exterior.
- Créditos a corto plazo originados en importación de mercancía y en sobregiros.
- Créditos destinados a la financiación de exportaciones.
- Créditos que se obtengan en el exterior.

2.2.2.1.4. Ingresos según la forma de recepción

- Cuando se recibe en dinero o en especie.

2.2.2.1.5. Ingresos Reales y Presuntos

- Deudas de las entidades o de los socios que generen intereses presuntos.
- Lo que efectivamente se recibió en un periodo de tiempo.

De acuerdo a lo indicado en el párrafo anterior se ilustra en la figura 6 de la siguiente manera:



Figura 6: Clasificación de los ingresos

2.2.2.2. Los ingresos están basados en la Norma Internacional de Contabilidad #18

Ingreso ordinario es la entrada bruta de beneficios económicos, durante el periodo, surgidos en el curso de las actividades

ordinarias de una entidad, siempre que tal entrada de lugar a un aumento en el patrimonio neto, que no esté relacionado con las aportaciones de los propietarios de ese patrimonio. (IFRS F. , 1995)

Para medir los ingresos ordinarios debemos utilizar los valores razonables de una contrapartida que recibimos o que se deriva de ello. El valor razonable es el precio por la venta de un activo o por el pago de la transferencia de un pasivo en la fecha de medición.

Hay que tener presente los descuentos de cada bien, las bonificaciones y las rebajas que se puedan efectuar en la venta.

2.2.3. Bienes

Los bienes son cosas físicas o servicios reales, el hombre los considera aptos para satisfacer una necesidad, un deseo y además se encuentra disponible.

De acuerdo a lo indicado en el párrafo anterior se ilustra en la figura 7 de la siguiente manera:

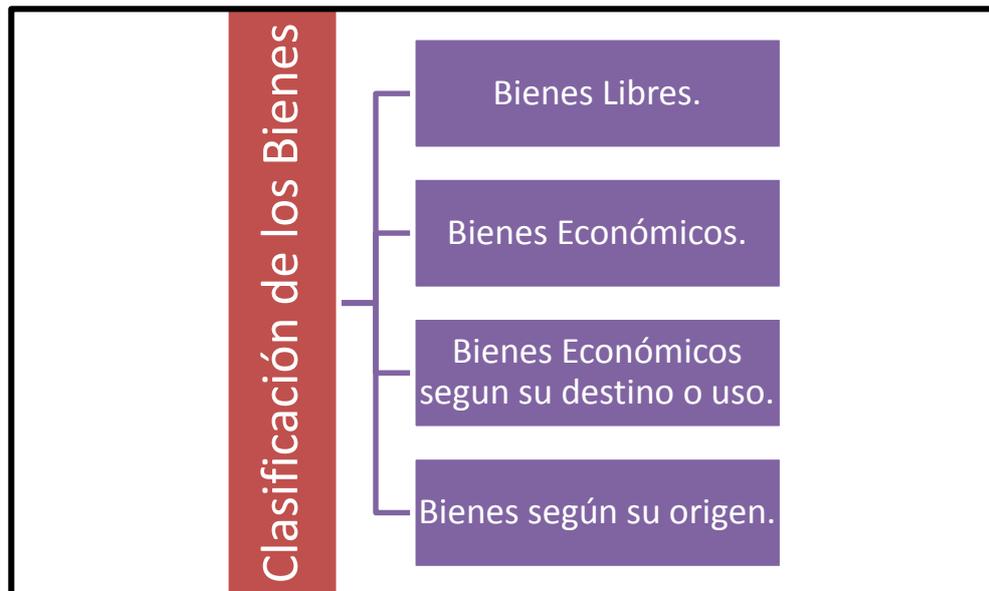


Figura 7: Clasificación de los bienes

Nota: Estados Financieros Bajo NIIF Completas y NIIF para PYMES.

2.2.3.1. Clasificación de los Bienes

2.2.3.1.1. Bienes Libres

Son aquellos que se pueden ver en la naturaleza en cantidades ilimitadas estos permiten satisfacer las necesidades de quien compra un bien sin necesidad que se agote. Ejemplo: El aire, agua de los ríos, el mar, los peces, esta definición se debe entender en sentido relativo y no absoluto.

- El agua se potabiliza y se transforma en bien económico.
- Los peces se pescan y se vende como pescado.

2.2.3.1.2. Bienes Económicos

Son todos aquellos que son difíciles de conseguir, pero a la vez son útiles para las personas y se le puede asignar precio.

2.2.3.1.3. Bienes Económicos según su destino o uso

Estos se dividen en uso final e intermedio.

2.2.3.1.4. Bienes de Uso Final para consumo del comprador deben ser

- Cuando son **Durables** como por ejemplo Cocina, Tv, Casas;
- Cuando **no son durables** como por ejemplo los alimentos, cine, etc.

- Cuando son **de capital como por ejemplo** Maquinarias, equipos, herramientas, puertos y aeropuertos, etc.

2.2.3.1.5. Bienes de Uso Intermedio

Son los que sufren una transformación hasta poder llegar ser un bien final es decir Insumos o las materias primas que se usan para transformarlo en un producto como por ejemplo el trigo que se puede convertir en harina y pan.

2.2.3.1.6. Bienes según su origen

De acuerdo a los bienes según su origen se ilustra de la siguiente manera en la figura 8:

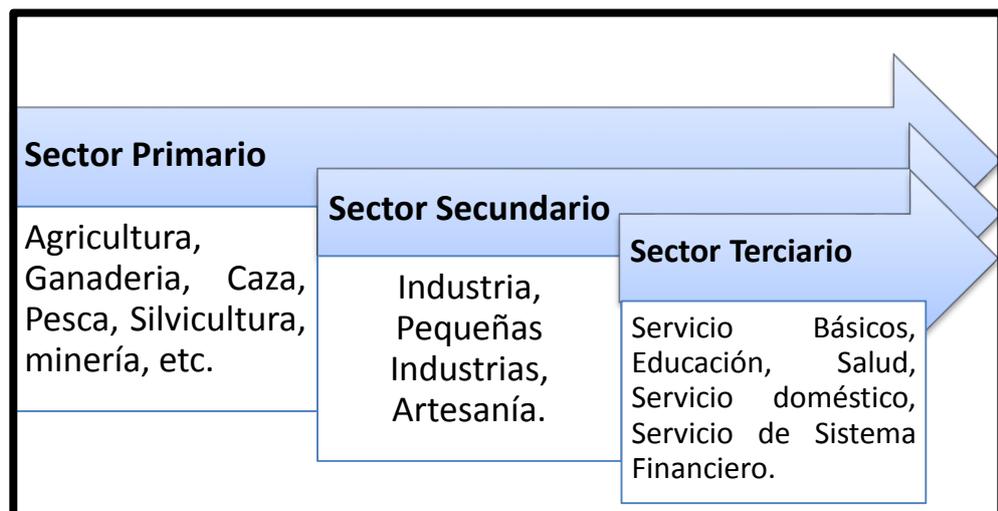


Figura 8: Bienes según su origen

Nota: Estados Financieros Bajo NIIF Completas y NIIF para PYMES

2.2.4. Venta de Bienes

Las ventas de bienes deben ser reconocidas y registradas en los estados financieros cuando cumple con los requisitos:

- Los Ingresos por Interés. - Es una ganancia por el tiempo transcurrido o la ganancia fiscal en el momento que se cobran,
- Los Ingresos por Impuestos se realizan por las transacciones de los ingresos por actividades ordinarias.

De acuerdo a lo indicado en el párrafo anterior se ilustra de la siguiente manera en la figura 9:

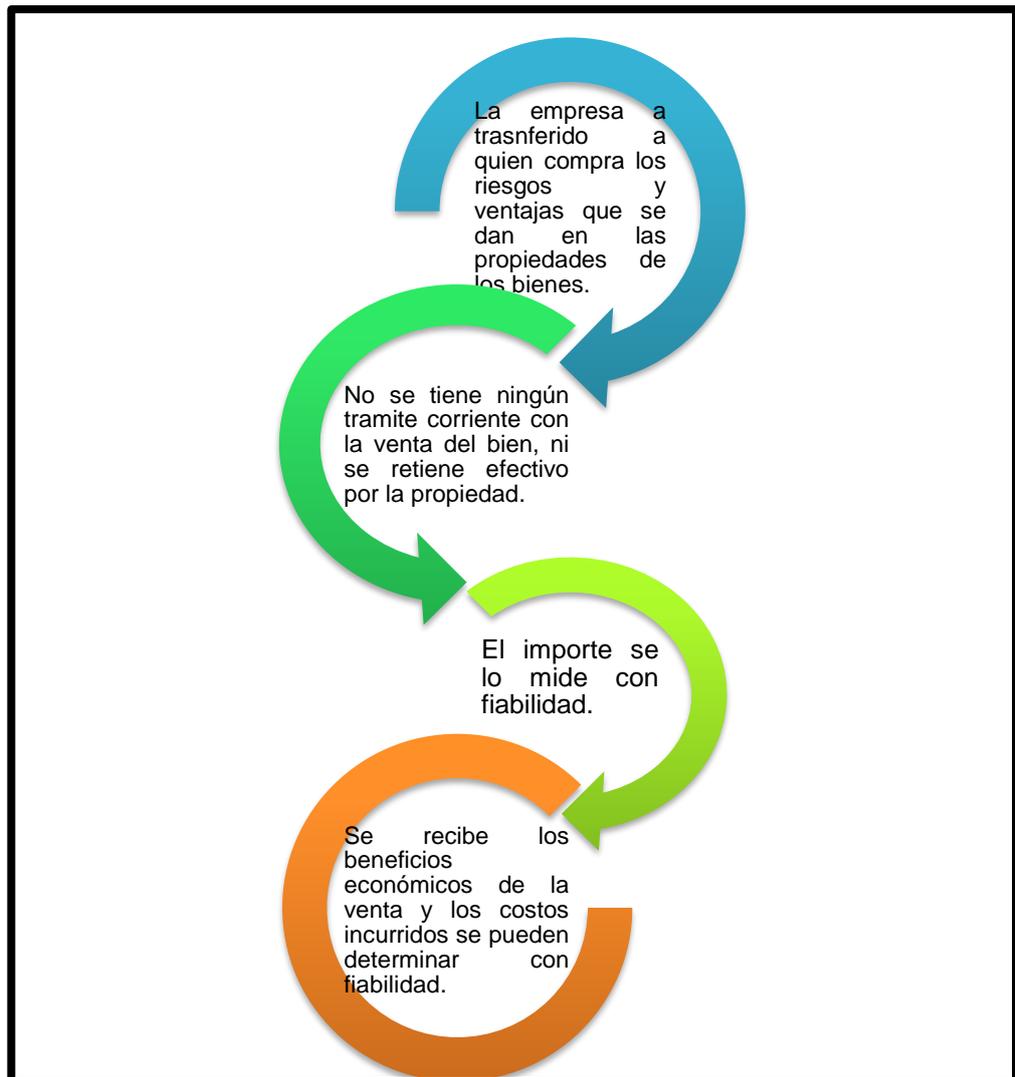


Figura 9: Condiciones de la venta de Bienes.

Nota: Norma Internacional de Contabilidad

2.2.5. Prestación de Servicios

La prestación de servicios es el resultado de una transacción con fiabilidad de lo que se entrega, estos ingresos de actividades ordinarias asociadas con esta operación deben reconocerse en el estado financiero.

2.2.6. Contratos

Un contrato es un documento donde se especifica el acuerdo entre empresario y trabajador y en el que fijan una serie de determinados servicios prestados por el empleado que corren por cuenta del empresario y bajo su dirección a cambio de una retribución. (Universia, 2008, pág. 1)

Un contrato es un papel donde se escribe un acuerdo entre dos personas (Empleador y trabajador) o se habla y se acuerdan condiciones.

2.2.6.1. Tipos de Contratos de Trabajo

De acuerdo a los tipos de contratos de trabajo se ilustra en la figura 10:

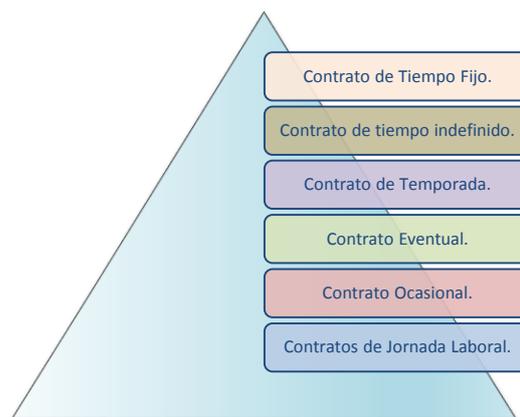


Figura 10: Tipos de Contratos

Nota: Código de Trabajo y Mandato 8, Elaborado por las cámaras de Industrias de Guayaquil

2.2.6.1.1. Contrato por tiempo indefinido

No tienen duración predeterminada por las partes o por la naturaleza de que se trata. La duración mínima de estos contratos es un año, este contrato podrá renovarse cuantas veces sea necesario. (Mandato 8 Código de Trabajo)

El contrato por tiempo indefinido no tiene una duración definitiva es decir se podrá renovar siempre que se desee y sin ningún inconveniente.

2.2.6.1.2. Contrato de temporada

Celebrado entre un empleador y un trabajador para que realice trabajos cíclicos o periódicos, en razón de la naturaleza discontinua de sus labores, gozando estos contratos de estabilidad, entendida, como la preferencia a ser llamados a prestar sus servicios en cada temporada que se requieran. Se configurará el despido intempestivo si no lo fuere. (Mandato 8 Código de Trabajo)

Un trabajo de temporada dura un ciclo específico o solo por el momento, puede usarse en una temporada navideña, por impulsar un producto en una feria o también por un determinado resultado y ahí culminara dicho contrato.

2.2.6.1.3. Contrato eventual

Se realiza para satisfacer exigencias circunstanciales del empleador, tales como reemplazo de personal que se encuentra ausente, en cuyo caso, en el contrato deberá justificarse la ausencia. También se podrá celebrar contratos eventuales para atender una mayor demanda de producción, en cuyo caso el contrato no podrá tener una duración mayor de seis meses. (Mandato 8 Código de Trabajo)

El Contrato Eventual es solo para cosas específicas que se necesitan resultados en un corto periodo y máximo un semestre se deberá obtener los resultados de los servicios o bienes requeridos.

2.2.6.1.4. Contrato ocasional

“Cuando el objeto es la atención de necesidades emergentes o extraordinarias, no vinculadas con la actividad habitual del empleador, y cuya duración no excederá de treinta días en un año”. (Mandato 8 Código de Trabajo)

El contrato ocasional es muy específico y es fuera de la actividad normal de la empresa y en ejemplo puede ser una constructora y desean arreglar una computadora, este caso es ocasional porque se lo necesita en menos de 1 mes.

2.2.6.1.5. Contrato de jornada parcial

El trabajador gozará de estabilidad y de la protección integral de dicho cuerpo legal y tendrá derecho a una remuneración que se pagará aplicando la proporcionalidad en relación con la remuneración que corresponde a la jornada completa, que no podrá ser inferior a la remuneración básica mínima unificada. Asimismo, tendrá derecho a todos los beneficios de ley, incluido el fondo de reserva y la afiliación al régimen general del seguro social obligatorio. En las jornadas parciales, lo que exceda del tiempo de trabajo convenido, será remunerado como jornada suplementaria o extraordinaria, con los recargos de ley. (Mandato 8 Código de Trabajo)

El contrato de jornada parcial es un trabajo estable por ciertas horas especificadas en un contrato y con todos los beneficios que tiene todo empleador de tiempo normal de 8 horas, es decir tendrá pagos de horas extras y demás.

2.2.6.1.6. Contratos de Construcción

El objetivo de esta Norma es prescribir el tratamiento contable de los ingresos de actividades ordinarias y los costos relacionados con los contratos de construcción. Debido a la naturaleza propia de la actividad llevada a cabo en los contratos de construcción, la fecha en que la actividad del contrato comienza y la fecha en la que termina el mismo caen, normalmente, en diferentes periodos contables, Por tanto, la cuestión fundamental al contabilizar los contratos de construcción es la distribución de los ingresos de actividades ordinarias y los costos que cada uno de ellos genere, entre los periodos contables a lo largo de los cuales se ejecuta. 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. (IFRS F. , 2012)

Los contratos de construcción dependen mucho de los ingresos de actividades que tenga la empresa para poder reflejarlos en la contabilidad, es decir fechas de inicio de obra, fechas en la que debe terminar culminadas ciertas obras, etc.

Estos Contratos de Construcción también son un negociado para la fabricación de un bien o varios bienes esto debe ser culminado con una obra en conjunto de otras compañías para poder cumplir con lo estipulado como podemos ver los diseños de interior, las tecnologías que se van aplicar para la construcción o para la infraestructura de la obra y así mismo ver la función que va a desempeñar en la misma.

Cabe notar que los contratos de construcción son aprobados después de varios factores como son los requisitos ambientales que especifiquen que en el terreno u lugar se puedan implementar una obra.

2.2.7. Estados Financieros

Los Estados Financieros, por consiguiente, son los documentos que muestran, cuantitativamente, ya sea total o parcialmente, el origen y la aplicación de los recursos empleados para realizar un negocio o cumplir determinado objetivo, el resultado obtenido en la empresa, su desarrollo y la situación financiera que guarda el negocio. (Administrativas., s.f.)

Los estados financieros son un conjunto de informes financieros que especifican la realidad de una empresa y esto nos va ayudar en la toma de decisiones para poder tener un control y dirección de la misma con esto se podrá seguir invirtiendo en otros proyectos y el crecimiento de la misma.

Los entes financieros y unidades ejecutoras responsables de la administración de sus presupuestos, dispondrán de datos e información contable y presupuestaria individualizada, con los detalles que establecerá para el efecto el ente rector de las finanzas públicas. (Ministerio de Finanzas, s.f.)

Para una entidad Gubernamental se necesita tener presupuestos que es importante para la toma de decisiones en los usos de los recursos económicos de este tipo de ente.

2.2.7.1. Propósitos de los Estados Financieros

- Informar a los gerentes y superiores de la empresa, el resultado de sus transacciones.

- Informar a los dueños y accionistas el grado de seguridad de sus inversiones y como está creciendo la productividad.

- Informar a los acreedores sobre la solvencia de la empresa, la naturaleza y suficiencia de su capital, para demostrar la seguridad de sus inversiones en esta empresa.

- Informar al Estado Ecuatoriano sobre el efectivo cumplimiento de las obligaciones con el mismo, puesto que ellos son como un ente que participe de las utilidades que se generan en la compañía, por ello es un ente de control de las operaciones que se realizan en la empresa.

- Informar a los empleados, porque según la ley vigente ellos participan de los resultados de la empresa con un margen según su carga laboral.

- Se dan a conocer los resultados de la compañía para poder obtener una buena publicidad, o para obtener créditos ante un ente financiero, entre otros muchos casos.

2.2.7.2. Los Estados Financieros deben ser útiles:

- Tomar decisiones de inversión de recursos a las empresas, lo que requiere conocer una estructura financiera y su capacidad de crecimiento.
- Evaluar la solvencia y liquidez de la empresa, así como su capacidad para generar fondos.
- Tomar decisiones de otorgar crédito por parte de los proveedores y acreedores que esperan una retribución justa por la asignación de recursos o créditos.
- Evaluar la capacidad de la entidad para generar recursos o ingresos por sus actividades operativas.
- Distinguir el origen y sus características de los recursos financieros de la entidad.
- Formarse un juicio de cómo se ha manejado la entidad y evaluar la gestión de la administración.
- Conocer de la entidad, entre otras cosas, su capacidad de crecimiento, la generación y la aplicación del flujo de efectivo, su productividad, los cambios en sus recursos y en sus obligaciones.

Los estados financieros a la actualidad son 5 y se los puede observar en la figura 11:



Figura 11: Tipos de Estados Financieros

Nota: Tomado de la NIC 11

Estos 5 Estados Financieros deben presentar información sobre los:

1. Activos,
2. Pasivos,
3. Patrimonios,
4. Ingreso y Gastos,
5. Inversiones de los socios o dueños de la compañía.
6. Flujo de Efectivo.

Esta información ayudará a la toma de decisiones de una compañía.

2.2.7.2.1. Balance General

Balance General, también llamado estado de situación financiera o estado de posición financiera, que muestra información relativa a una fecha determinada sobre los recursos y obligaciones financieros de la entidad; por consiguiente, los activos en orden de su disponibilidad, revelando sus restricciones; los pasivos atendiendo a su exigibilidad, revelando sus riesgos financieros; así como, el capital contable o patrimonio contable a dicha fecha. (Administrativas., s.f.)

Un Balance General es un estado financiero que arroja la posición financiera de un ente económico donde podremos evaluar los activos, pasivos, patrimonios de esta institución, este estado es uno de los principales dentro de la toma de decisiones por que nos va a permitir ver una información general de cómo se encuentra la empresa.

2.2.7.2.1.1. Activos

Un activo es un recurso controlado por una entidad, identificado, cuantificado en términos monetarios, del que se esperan fundadamente beneficios económicos futuros, derivados de operaciones ocurridas en el pasado, que han afectado económicamente a dicha entidad. (Administrativas., s.f.)

Un activo es un recurso económico de una empresa que se podrá en algún momento utilizar como un beneficio económico sea parte de una producción o parte de la empresa y que este activo sea negociable con cualquier entidad que lo requiera como garantía para obtener un crédito, como se visualizará en la figura 12.



Figura 12: Tipos de Activos

Nota: Información tomada de (Administrativas., s.f.)

2.2.7.2.1.2. Pasivos

“Un pasivo es una obligación presente de la entidad, virtualmente ineludible, identificada, cuantificada en términos monetarios y que representa una disminución futura de beneficios económicos, derivada de operaciones ocurridas en el pasado, que han afectado económicamente a dicha entidad”. (Administrativas., s.f.)

Un Pasivo es una obligación a corto plazo con otros proveedores y acreedores, estos valores pendientes de pago afectan económicamente a la empresa porque es un dinero que no le pertenece a la institución sino a sus acreedores.

De acuerdo a los bienes según su origen se ilustra en la figura 13 de la siguiente manera:

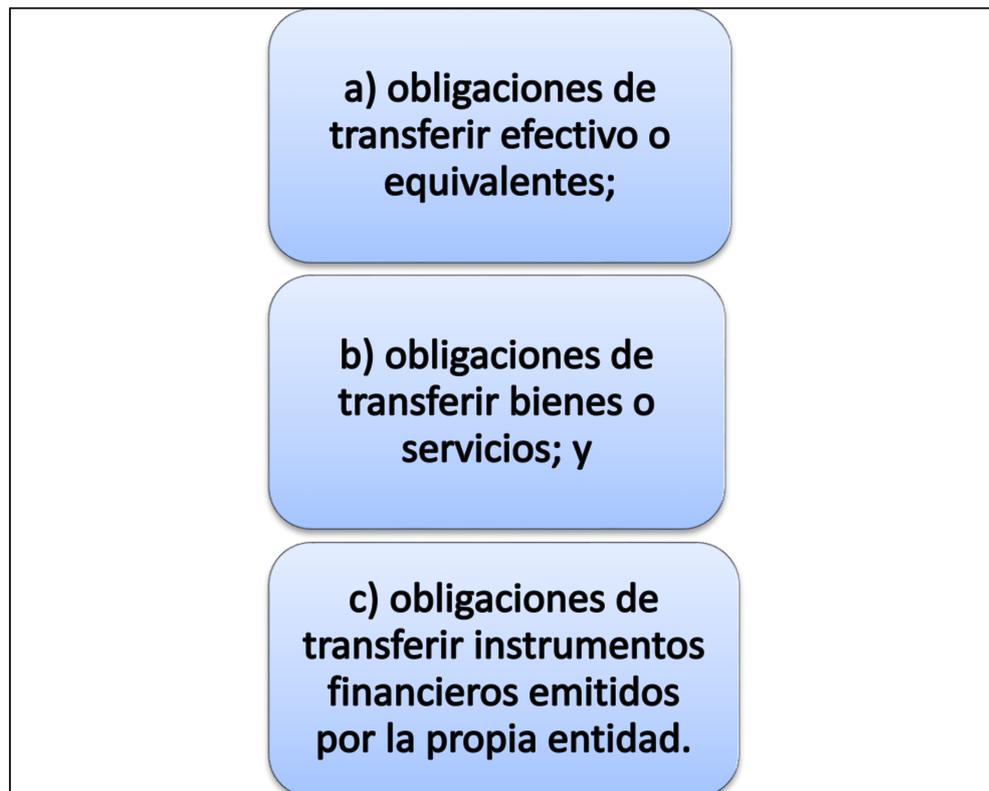


Figura 13: Tipos de Pasivos

Nota: Información tomada de (Administrativas., s.f.)

2.2.7.2.1.3. Patrimonio

“Representa la parte del activo que le pertenece a los propietarios de la empresa. Este aumenta con el margen de las utilidades y disminuye con el de las pérdidas y con el reparto de dividendos”.
(Administrativas., s.f.)

Un Patrimonio es netamente lo activo de la empresa que se está invirtiendo en los empleados, al estado o inversiones para la empresa; esto se podrá ver en la figura 14.

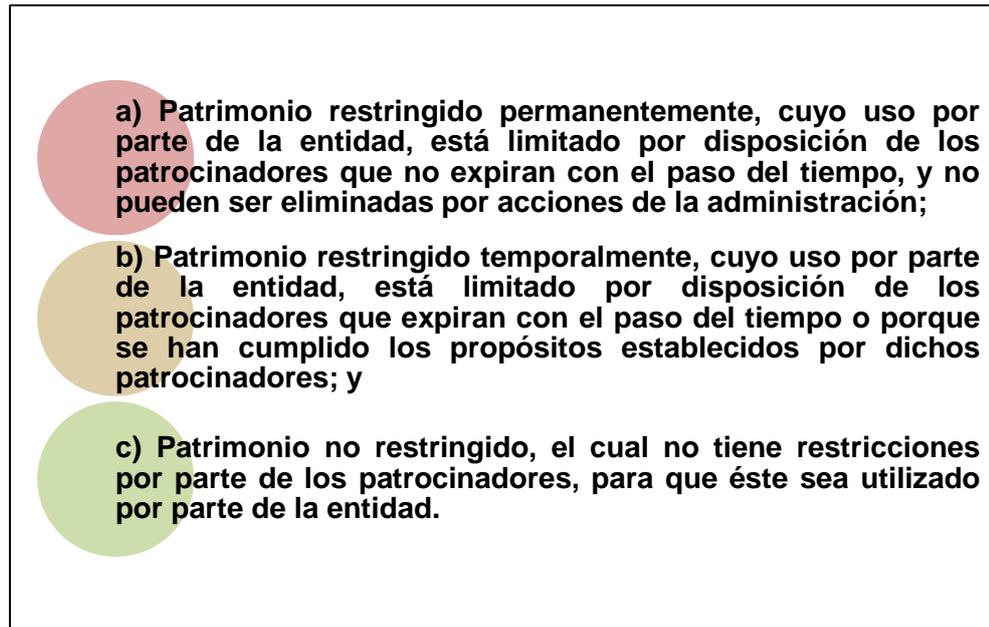


Figura 14: Patrimonio Contable no lucrativo

Nota: Información tomada de (**Administrativas., s.f.**)

2.2.7.2.2. Estado de Resultados

El Estado de Resultados para entidades lucrativas o, en su caso, estado de actividades, para entidades con propósitos no lucrativos, que muestra la información relativa al resultado de sus operaciones en un periodo y, por ende, de los ingresos, gastos; así como de la utilidad (pérdida) neta o cambio neto en el patrimonio contable resultante en el periodo. (Administrativas., s.f.)

El Estado de Resultado es un informe financiero complementario del Balance General que muestra detalladamente una estructura ordenada de los ingresos y gastos de una compañía esto se da como resultado de un periodo determinado y ahí es donde se podrá observar la utilidad o pérdida del ejercicio con estos resultados se obtendrá la base para calcular los impuestos respectivos para empleados como es la participación de utilidades y para el estado que se cancela el impuesto de renta anual.

2.2.7.2.2.1. Ingresos

Un ingreso es el incremento de los activos o el decremento de los pasivos de una entidad, durante un periodo contable, con un impacto favorable en la utilidad o pérdida neta o, en su caso, en el cambio neto en el patrimonio contable y, consecuentemente, en el capital ganado o patrimonio contable, respectivamente. (Administrativas., s.f.)

Un ingreso es un aumento dentro de nuestros activos o la disminución de nuestros pasivos durante un año lectivo, esto es favorable para la empresa, se podrá ver en la figura 15.

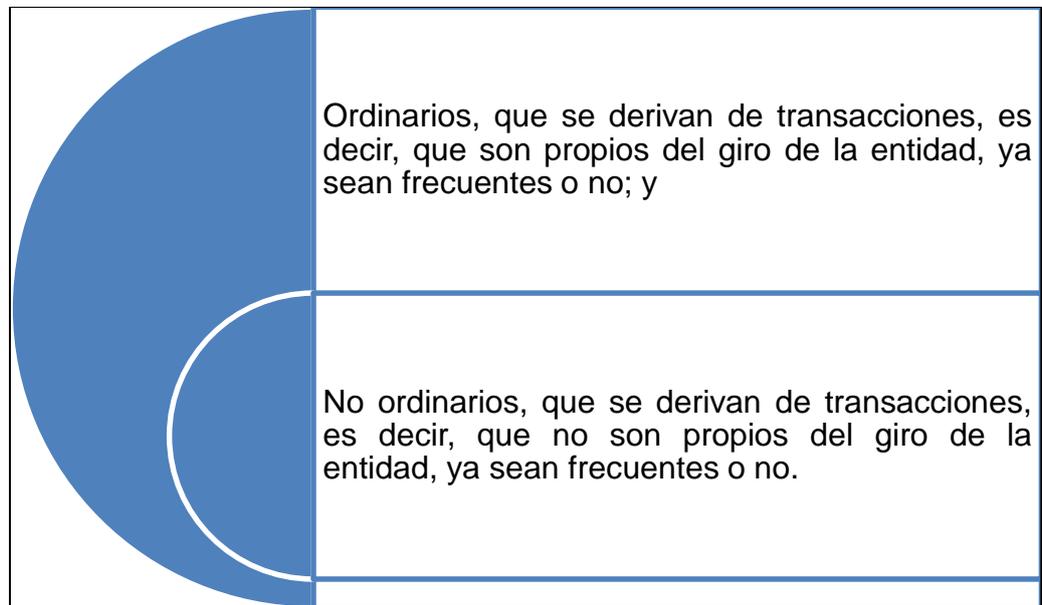


Figura 15: Tipos de Ingresos

Nota: Información tomada de (Administrativas., s.f.)

2.2.7.2.2.2. Costos y Gastos

El costo y el gasto son decrementos de los activos o incrementos de los pasivos de una entidad, durante un período contable, con la intención de generar ingresos y con un impacto desfavorable en la utilidad o pérdida neta o, en su caso, en el cambio neto en el patrimonio contable y, consecuentemente, en su capital ganado o patrimonio contable, respectivamente. (Administrativas., s.f.)

El costo y gasto de una empresa se los registra y se visualiza en estado de resultados donde netamente vemos el comportamiento de estas dos cuentas que nos pueden generar menor o mayor impuestos por los resultados que se arrojen en los mismos; esto se podrá ver en la figura 16.

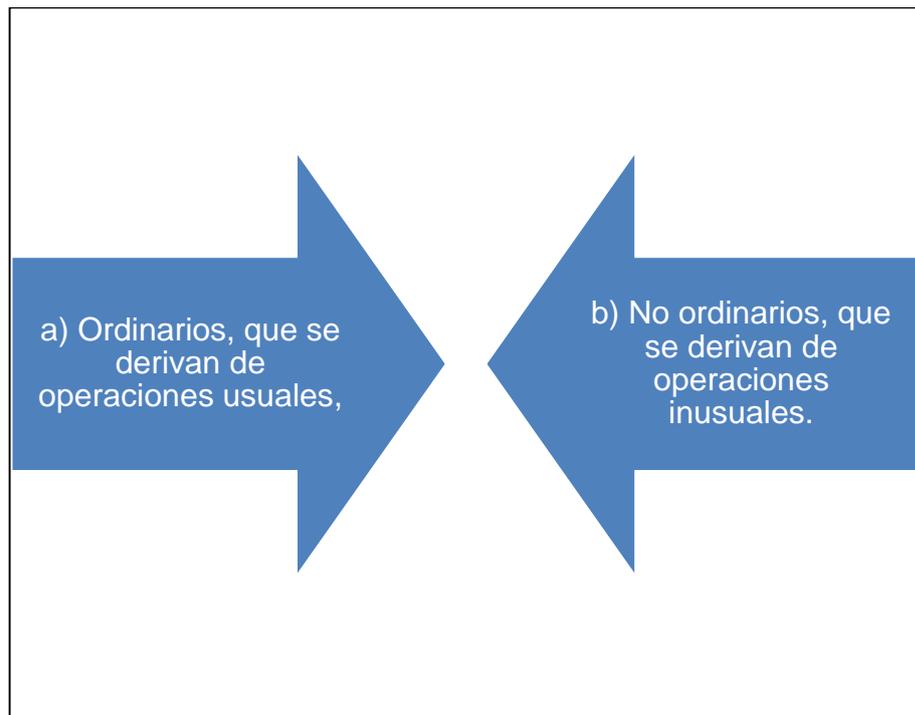


Figura 16: Tipos de Ingresos

Nota: Información tomada de (Administrativas., s.f.)

2.2.7.2.3. Estado de Flujo de Efectivo

Estado de flujo de efectivo o, en su caso, el estado de cambios en la situación financiera, que indica información acerca de los cambios en los recursos y las fuentes de financiamiento de la entidad en el periodo, clasificados por actividades de operación, de inversión y de financiamiento. La entidad debe emitir uno de los dos estados, atendiendo a lo establecido en normas particulares. (Administrativas., s.f.)

El estado de flujo de efectivo es un estado de cambios que se dan de los balances generales, este informe es emitido por las empresas lucrativas, no lucrativas; estos estados integran los elementos básicos que son: de origen y aplicación de recursos que se puedan convertir en efectivo o para intercambio entre una compra y venta.

2.2.7.2.4. Estado de Cambios en el Patrimonio

“Son cambios al capital contribuido o, en su caso, al capital ganado de una entidad, durante un periodo contable, derivados de las decisiones de sus propietarios, en relación con su inversión en dicha entidad”. (Administrativas., s.f.)

Los cambios en los patrimonios dependen mucho de las decisiones de los socios, juntas de acciones o dueños de las compañías. En este estado financiero podremos observar el comportamiento de cada miembro que conforma el patrimonio y tener una fiabilidad en las decisiones que se tomaron; esto se podrá ver en la figura 17.

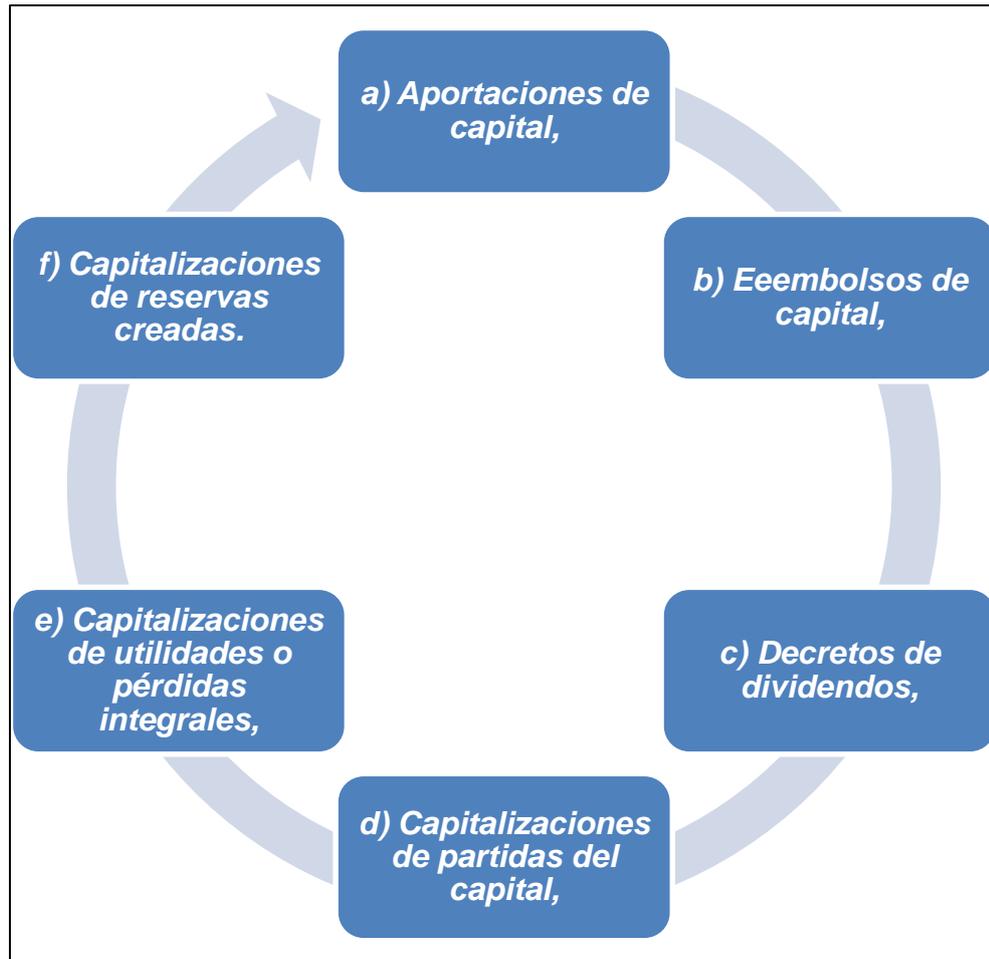


Figura 17: Tipos de Cambios en el Patrimonio

Nota: Información tomada de (**Administrativas., s.f.**)

2.2.7.2.5. Notas Explicativas

Presentarán información acerca de las bases para la preparación de los estados financieros, y sobre las políticas contables específicas. Revelarán la información requerida por las NIIF que no haya sido incluida en otro lugar de los estados financieros; y Proporcionarán información que no se presenta en ninguno de los estados financieros, pero que es relevante para entender a cualquiera de ellos. Una entidad presentará las notas, en la medida en que sea practicable, de una forma sistemática. Una entidad referenciará cada partida incluida en los estados de situación financiera y del resultado y otro resultado integral y en los estados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo,

con cualquier información relacionada en las notas. (Foundation IFRS NIC 1)

Las notas explicativas son información adicional acerca de lo que se presenta en el Balance General, Estado de Resultado, Estado de Flujo de Efectivo y Estado de Cambios de Patrimonios porque estas notas explicativas se observaran detalladamente lo que no está incluido en los estados financieros antes mencionados y esta información plasmada es fundamental para entender los informes financieros.

2.2.8. Ratios

“Es el proceso crítico dirigido a evaluar la posición patrimonial, financiera, presente y pasada, y los resultados de las operaciones de una empresa”. (PER, 15-04-2014)

Las ratios son una herramienta para poder evaluar la posición de los patrimonios financieramente de las empresas y con estos resultados obtenidos de los balances ayudara a la toma de decisiones; se puede ver en la figura 18.



Figura 18: Herramientas de los Análisis de los Estados Financieros

Nota: Información tomada de (PER, 15-04-2014)

2.2.8.1. Análisis Horizontal

Este análisis se podrá ver una partida a lo largo del tiempo. Es decir, se evalúa de un año anterior con uno actual.

2.2.8.2. Análisis Vertical

Este es un análisis porcentual se representa en relación del activo o pasivo total.

2.2.8.3. Análisis de Ratios

Son ratios que se valoran de los estados financieros para poder evaluar financieramente de medida y comparación.

2.2.8.4. Los Análisis de ratios se dividen en

- Ratios de Liquidez.
- Ratios de Solvencia.
- Ratios de Prueba Acida.
- Ratios de liquidez inmediata.
- Ratios de Efectivo generado.
- Ratios de Endeudamiento.
- Ratios de Morosidad.
- Ratios de Autonomía Financiera.
- Ratios de Garantías o de Solvencia
- Ratios de Calidad de la Deuda.
- Ratios de Solidez.

2.3. Marco Legal

2.3.1.1. *La NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de contratos con Cliente.*

Norma Internacional de Información Financiera NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de Contratos con Clientes (NIIF 15) establece los principios de presentación de información útil a los usuarios de los estados financieros sobre la naturaleza, importe, calendario e incertidumbre de los ingresos de actividades ordinarias y flujos de efectivo que surgen de contratos de una entidad con sus clientes. (books, 2015)

La Norma Internacional Financiera 15 que se trata de los Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de Contratos con Clientes o abreviada NIIF 15 define de manera útil a las empresas como presentar información útil sobre los estados financieros de los ingresos ordinarios y el flujo de efectivo que se da en un ente con sus clientes.

2.3.1.2. *Alcance*

Una entidad aplicara esta norma a todos los contratos con clientes, siempre y cuando no aplique a los siguientes casos:

- Arrendamientos que alcance la NIC 7.
- Contratos de Seguros que alcance la NIIF 4.
- Instrumentos financieros, derecho y otras las obligaciones que afecten a la NIIF 9, NIIF 10, NIIF 11, NIC 27 y NIC 28.
- No aplica a los contratos entre dos compañías de la misma línea comercial que requiere complacer a los clientes potenciales con el mismo producto final que ellos brindan.

Una entidad aplicara esta norma a un contrato si se trata de un cliente, es decir que la entidad participe en una actividad en que en el contrato comparten los riesgos y beneficios que resulten de dicho proceso.

Un contrato con un cliente puede estar regulado con la NIIF 15 y la otra parte con cualquiera de las normas antes mencionas en el primer punto.

- Si las Normas antes mencionadas especifican la separación de una o más partes de contrato, en este caso se da se deberá aplicar estas normas.
- Si en las Normas antes mencionadas no se especifican la separación de una o más partes del contrato se deberá aplicar la NIIF 15.

2.3.1.3. Principios Básicos de la NIIF 15.

El principio básico de la NIIF 15 es que una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de forma que representen la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes a cambio de un importe que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios. (books, 2015)

Es una normativa conjunta que la desarrollo la IASB y FASB se trata de los ingresos ordinarios de todos los contratos con clientes que se aplica en la transferencia de Bienes o Servicios que se comprometen con los clientes.

Esta Norma se aplicará 5 principios para reconocer la normativa, para los cuales los mencionare de la siguiente manera en la figura 19.

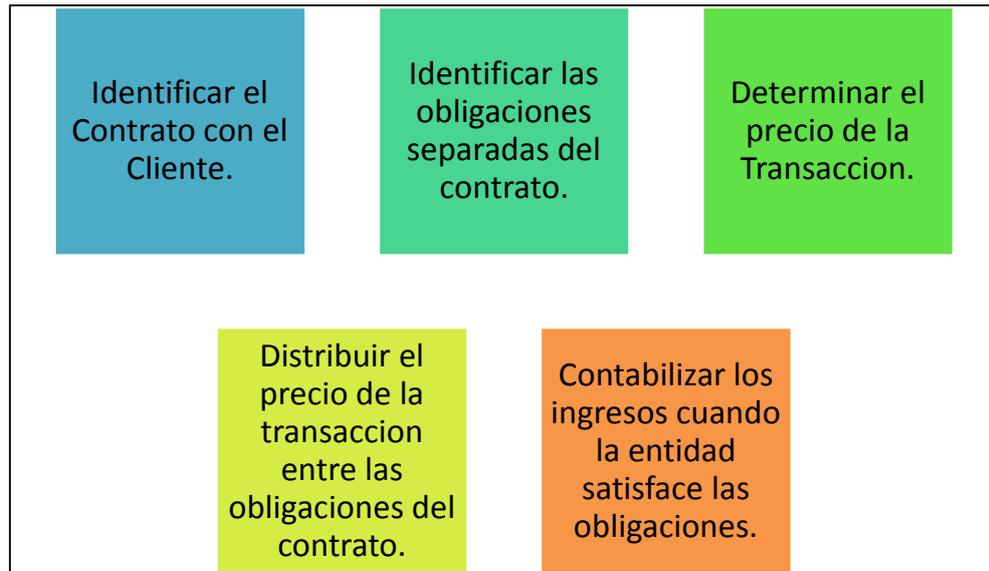


Figura 19: Principios de la Norma NIIF 15.

Nota: Información tomada de (books, 2015)

Identificar el contrato con el cliente. - Este principio identifica los derechos sobre los bienes o servicios y las condiciones de pagos de los bienes y servicios.

Identificar las obligaciones separadas del Contrato. - Si existen varios bienes o servicios comprometidos con el contrato, Si el cliente se puede beneficiar de un bien o servicio en particular y por ultimo este bien o servicio es separable de otros compromisos.

Determinar el precio de la transacción. - El precio de la transacción puede ser un importe fijo o variable debido a los diferentes beneficios que se pueden obtener como es abonos, incentivos, descuentos y reembolsos.

Distribuir el precio de la transacción entre las obligaciones del contrato.
- Este punto es muy claro porque indica cuando exista una obligación diferenciada debe tener precios separados de un bien o servicio.

Contabilizar los ingresos cuando la entidad satisface a las obligaciones. - Si este bien está listo para transferir al cliente se considera una satisfacción de las obligaciones. Esto se contabilizará como un ingreso dependiendo de

los tiempos; si es a largo plazo cuando satisface al menos uno de los trabajos en curso que estén bajo el control del cliente durante su creación y si este bien no requiere de un tiempo largo se deberá registrar cuando se ha transferido el activo al cliente.

Dentro de esta normativa se dan cambios en:

Garantías. - Se deberá contabilizar como una provisión de gastos y deberá ser de un servicio diferenciado. Cuando se establezca los elementos de seguridad y servicio; el precio de esta transacción se asignará al producto y al servicio, si la garantía no puede ser considerada de dicha manera se la tomara como un servicio integral.

Los Derechos del cliente no utilizados. - La no utilización por parte los clientes de sus derechos contractuales se conocen como desaprovechamiento. Una empresa reconocerá estos ingresos solamente cuando el cliente tenga una probabilidad de uso ocasional.

Licencias. - En la normativa se conoce dos tipos de licencias el derecho a la propiedad intelectual que sería un derecho de uso que es una obligación de desempeño y derecho a acceder mientras se dé la satisfacción de la obligación del desempeño.

Costo de Contratos. - Deben ser capitalizados y amortizados a medida que se registre el ingreso reconocido. Estos costos se pueden poner en gastos cuando incurra en menos de 1 año.

2.4. Marco Conceptual

- **Estimaciones y Juicios.**

Son costos que se definirán correctamente según el tipo de contrato por su actividad, deberá existir un juicio correcto por cada uno de ellos.

- **Etapa de avance de contabilidad.**
Es la etapa en la que se van cambiando las Normas y sus tratamientos.

- **Instrumentos Financieros.**
Es un contrato que genera un activo financiero o efectivo, un pasivo financiero o una deuda y un instrumento de patrimonio.

- **Orientación sobre los costos del contrato:**
Estos costos deberán ser evaluados puesto que podrá cambiar el diseño de los sistemas implementados para llevar la contabilidad.

- **Reconocimientos de Ingresos:**
Es un ingreso que debe ser reconocido según su actividad debe ser registrada según como la norma lo señale.

CAPÍTULO III

METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

3.1. Marco Metodológico

3.1.1 Tipo de Investigación

La investigación es de tipo documental, que se basa en un tratamiento contable de los ingresos procedentes de contratos con clientes en base al reconocimiento de los ingresos ordinarios que afectara a los estados financieros, con el único fin de establecer un correcto proceso.

3.1.1.1 Investigación Descriptiva.

La investigación es de tipo descriptiva porque se detalla el origen del problema, identificando las principales características de las Normas Internacionales de Información Financiera de Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de contratos con Clientes.

3.1.1.2 Investigación Analítica.

La investigación es de tipo Analítica porque se evalúa el comportamiento de los resultados encuestados para definir si tienen el conocimiento para aplicar la Norma Internacional de Información Financiera de Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de contratos con Clientes.

3.1.2 Enfoque de la Investigación

En el desarrollo de la investigación se da a conocer en un enfoque cualitativo como base para la esta tesis, en la que se utilizará instrumentos o técnicas necesarias para poder aplicar el correcto proceso contable.

3.1.3 Técnicas de Investigación

El presente trabajo se lo realiza mediante un análisis documental de la información presentada por la empresa, la misma que se considera fuente de información para profundizar el estudio de la presente tesis que además servirá para plantear y realizar el proceso contable correcto a fin de no generar ajustes al final del año por la mala interpretación de la norma, pruebas directas de las transacciones realizadas durante el periodo y pruebas de los saldos finales de los estados financieros.

3.1.4 Población

La población que se ha designado para la compilación de la información es la constructora Madinvers S.A. cuya área administrativa está dividida en gerente general, control de proyectos y contabilidad están conformados por 4 personas y en el área de obra cuando se realice proyectos.

3.1.5 Muestra

En la muestra se ha determinado el personal del área de contabilidad que está conformada por una Contadora y su asistente, quienes son las personas vinculadas con la información las mismas que proporcionan la información adecuada para el desarrollo de la presente investigación documental.

Tabla 1: Población

| | |
|-----------------------------|------------------|
| Contadora | 1 Persona |
| Asistente Contable 1 | 1 Persona |
| Asistente Contable 2 | 1 Persona |
| Asistente Contable 3 | 1 Persona |
| Total Población | 4 Personas |

Nota: Información tomada de Madinvers S.A.

3.1.6 Análisis de la Información - Encuesta sobre la NIIF 15

Tabla 2: Entrevista realizada a la Contadora

| | |
|-----------------------------------|--|
| Objetivo de la Entrevista: | Comprobar el conocimiento del Personal sobre la aplicación de la NIIF 15 |
| Perfil del entrevistado: | Contadora |
| Fecha de Ejecución: | 18 de Julio -2016 |
| Entrevistado: | CPA. Lalama Mosquera Lucy Rebeca |
| Entrevistador: | Srta. Carolyn Guerrero Cruz |

Nota: Información tomada de Madinvers S.A.

1.- ¿Cuál es el criterio de los ingresos de actividades ordinarias?

Los ingresos de actividades ordinarias tienen como objetivo identificar el contrato, identificar los precios del bien, identificar las obligaciones del producto.

Análisis: Se observa que la Contadora tiene un leve conocimiento sobre a lo que se refiere ingresos de actividades ordinarias que no solo se trata de identificar el contrato o identificar las obligaciones de desempeño en el contrato, también se debe determinar el precio de la transacción y asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato.

2.- ¿Cómo se identifica la compañía en un contrato las obligaciones de desempeño?

La compañía se identifica según los compromisos tradicionales en los negocios y la transferencia de un bien o servicio.

Análisis: Según la entrevistada la compañía identifica claramente en su contrato sobre las obligaciones de desempeño según sean sus compromisos ya que estos deben ser fácilmente observables en el contrato con un cliente.

3.- ¿Como la entidad reconoce los costos incrementales al obtener un contrato con un cliente?

Activos

Análisis: Lo reconocen como activos ya que la entidad espera recuperar en un futuro estos costos incrementales.

4.- ¿De qué manera reconoce usted los ingresos procedentes de regalías basadas en ventas con clientes?

Se lo reconoce como un lugar a venta o uso posterior.

Análisis: A pesar de los requerimientos se los reconocerá los ingresos a cambio de una licencia de propiedad intelectual siempre y cuando se lo reconozca como un lugar a ventas, uso posterior o haya sido parcialmente o satisfecha con los clientes.

5.- ¿Cómo se contabiliza en la actualidad el registro contable proveniente de los ingresos procedentes con contratos?

Apenas se realiza el primer pago anticipado se registra contablemente.

Análisis: En esta pregunta la contadora no tiene el conocimiento adecuado de cómo se debe contabilizar correctamente el registro contable de los ingresos que precede según los contratos, ya que esto se debe contabilizar Cuando se entregue la obra terminada para que se registre el pago.

6.- ¿Al contabilizar los ingresos contables, que efecto ocasiona en el impuesto a la renta?

Ocasiona los pagos de efectivo por impuestos.

Análisis: Si se registra continuamente el ingreso, siempre y cuando se transfiera el bien o servicio ocasionaremos el pago de impuesto correcto.

7.- ¿Cuando la compañía reconoce la obligación de desempeño mediante la transferencia de bienes o servicios comprometidos con el cliente?

Cuando son Ingresos.

Análisis: Sin embargo, solo se debe limitar a los bienes y servicios que se señala en forma explícita con el cliente, también puede incluir también compromisos que se dan en las prácticas tradicionales del negocio.

8.- ¿En algunos contratos si la compañía Madinvers S.A. transfiere el control de producto a un cliente y también le concede el derecho a devolver producto que razones se darán?

Cambiarlo por otro producto.

Análisis: La respuesta es correcta pero lo ideal es tener un reembolso total del pago.

9.- ¿Que métodos de medición del progreso de la satisfacción de desempeño utiliza la compañía?

Métodos de producto

Análisis: Además de los métodos de producto, deberían ser los métodos de recurso ya que reconocen los ingresos de actividades ordinarias para satisfacer las obligaciones de desempeño.

10.- ¿Conoce cuáles son los acuerdos de recompra de un activo?

Es la obligación de una entidad de recomprar el activo.

Análisis: La Contadora de la empresa comento que si conoce sobre los acuerdos de recompra ya que si se aplica en los contratos cuando la entidad desea vender un activo, por el cual se compromete o tiene la opción de recompra.

Tabla 3: Entrevista realizada a Asistente Contable 1

| | |
|-----------------------------------|--|
| Objetivo de la Entrevista: | Comprobar el conocimiento del Personal sobre la aplicación de la NIIF 15 |
| Perfil del entrevistado: | Asistente Contable 1 |
| Fecha de Ejecución: | 18 de Julio -2016 |
| Entrevistado: | LIC. Vera Calderón Mariella Isabel |
| Entrevistador: | Srta. Carolyn Guerrero Cruz |

Nota: Información tomada de Madinvers S.A.

1.- ¿Cuál es el criterio de los ingresos de actividades ordinarias?

Identificar el contrato, identificar las obligaciones de desempeño en el contrato, determinar el precio de la transacción y registrar los ingresos ordinarios.

Análisis: La respuesta da a notar que existe el desconocimiento de cuál es el criterio exacto sobre ingresos de actividades ordinarias

2.- ¿Cómo se identifica la compañía en un contrato las obligaciones de desempeño?

Desconozco como se identifica la compañía en un contrato las obligaciones de desempeño.

Análisis: La respuesta da la indicación sobre el desconocimiento de la pregunta que se le está planteando.

3.- ¿Como la entidad reconoce los costos incrementales al obtener un contrato con un cliente?

Se los reconoce como Activos.

Análisis: Los reconocen como activos por que estos costos incrementales son reconocidos por naturaleza como tal.

4.- ¿En qué casos reconoce usted los ingresos procedentes de regalías basadas en ventas con clientes?

Ya que son una obligación Futura

Análisis: Tomando en cuenta la respuesta del Lcda. Se observa el desconocimiento sobre el tema, ya que no puede reconocer los ingresos que proceden por regalías.

5.- ¿En qué momento la empresa reconoce los ingresos procedentes de contratos con clientes?

Apenas se realiza el primer pago anticipado se registra contablemente.

Análisis: Analizando la entrevista anterior a la Contadora, se detecta que tienen el mismo desconocimiento con respecto al registro contable.

6.- ¿Al contabilizar los ingresos contables, que efecto ocasiona en el impuesto a la renta?

El Pagos de efectivo por impuestos.

Análisis: Si se registra continuamente el ingreso, siempre y cuando se transfiera el bien o servicio ocasionaremos el pago de impuesto correcto.

7.- ¿Cuando la compañía reconoce la obligación de desempeño mediante la transferencia de bienes o servicios comprometidos con el cliente?

Ingresos.

Análisis: Se debe limitar a los bienes y servicios que se señala en forma explícita con el cliente, también puede incluir compromisos que se dan en las prácticas tradicionales del negocio.

8.- ¿En algunos contratos si la compañía Madinvers S.A. transfiere el control de producto a un cliente y también le concede el derecho a devolver producto que razones se darán?

El Reembolso total del pago.

Análisis: Según el Lcda. Vera se deberá hacer el reembolso del pago inmediatamente para que luego no existan lamentaciones.

9.- ¿Que métodos de medición del progreso de la satisfacción de desempeño utiliza la compañía?

Métodos de producto.

Análisis: Además de los métodos de producto, deberían ser los métodos de recurso que reconocen los ingresos de actividades ordinarias para satisfacer las obligaciones de desempeño.

10.- ¿Conoce cuáles son los acuerdos de recompra de un activo?

La obligación de una entidad de recomprar el activo a petición del comprador.

Análisis: Habiendo analizado la respuesta de nuestro encuestado, se observa la falta de conocimiento hacia nuestra pregunta ya que no tiene claro lo que es un acuerdo de recompra de un activo.

Tabla 4: Entrevista realizada Asistente Contable 2

| | |
|-----------------------------------|--|
| Objetivo de la Entrevista: | Comprobar el conocimiento del Personal sobre la aplicación de la NIIF 15 |
| Perfil del entrevistado: | Asistente Contable 2 |
| Fecha de Ejecución: | 18 de Julio -2016 |
| Entrevistado: | Sra. Gonzales Ana Rebeca |
| Entrevistador: | Srta. Carolyn Guerrero Cruz |

Nota: Información tomada de Madinvers S.A.

1.- ¿Cuál es el criterio de los ingresos de actividades ordinarias?

Identificar el contrato, Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato, Determinar el precio de la transacción y Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato.

Análisis: El ingreso de actividades ordinarias es reconocido cuando es probable que los beneficios económicos futuros fluyan a la entidad y estos beneficios puedan ser medidos con fiabilidad.

2.- ¿Cómo se identifica la compañía en un contrato las obligaciones de desempeño?

Como la transferencia de un bien o servicio y actividades para cumplir un contrato.

Análisis: El entrevistado no tiene bien entendido sobre cómo se identifica en un contrato las obligaciones de desempeño, ya que nos comenta que no tiene mucho conocimiento sobre este tema.

3.- ¿Como la entidad reconoce los costos incrementales al obtener un contrato con un cliente?

Activos

Análisis: Lo reconoce como activo porque la entidad espera recuperar en un futuro estos costos.

4.- ¿De qué manera reconoce usted los ingresos procedentes de regalías basadas en ventas con clientes?

Se lo reconoce como un lugar a venta o uso posterior.

Análisis: A pesar de los requerimientos se los reconocerá los ingresos a cambio de una licencia de propiedad intelectual siempre y cuando se lo reconozca como un lugar a ventas, uso posterior o haya sido parcialmente o satisfecha con los clientes.

5.- ¿Cómo se contabiliza en la actualidad el registro contable proveniente de los ingresos procedentes con contratos?

Apenas se realiza el primer pago anticipado se registra contablemente.

Análisis: Se debe contabilizar correctamente el registro contable de los ingresos que precede según los contratos, por esto se debe contabilizar Cuando se entregue la obra terminada para que se registre el pago.

6.- ¿Al contabilizar los ingresos contables, que efecto ocasiona en el impuesto a la renta?

El reconocimiento de los impuestos diferidos

Análisis: el efecto que debe ocasionar nuestra pregunta no tiene vinculación con la respuesta del encuestado.

7.- ¿Cuando la compañía reconoce la obligación de desempeño mediante la transferencia de bienes o servicios comprometidos con el cliente?

Reconoce la obligación de desempeño mediante Ingresos.

Análisis: la empresa tiene claro sobre su función de desempeño mediante transferencia de bienes o servicios

8.- ¿En algunos contratos si la compañía Madinvers S.A. transfiere el control de producto a un cliente y también le concede el derecho a devolver producto que razones se darán?

Puede cambiarlo por otro producto.

Análisis: esta opción también la empresa lo tiene claro ya que tanto cambiarlo con otro producto, como el reembolso total del pago es lo que se debe hacer en estos casos

9.- ¿Que métodos de medición del progreso de la satisfacción de desempeño utiliza la compañía?

Métodos de producto

Análisis: De acuerdo con el Asistente encuestado el método que se debe utilizar es el de producto, pero tenemos que tener en cuenta que no solo este

método nos va a servir tenemos que vincular los dos métodos más importantes que es el de producto y el de recursos

10.- ¿Conoce cuáles son los acuerdos de recompra de un activo?

El derecho de una entidad a comprar un activo

Análisis: Analizando la respuesta del entrevistado y nos damos cuenta que no conoce claramente sobre los acuerdos de recompra por lo que debemos plantear el que se ayude con una charla para reforzar estos vacíos.

Tabla 5: Entrevista realizada a Asistente Contable 3

| | |
|-----------------------------------|--|
| Objetivo de la Entrevista: | Comprobar el conocimiento del Personal sobre la aplicación de la NIIF 15 |
| Perfil del entrevistado: | Asistente Contable 3 |
| Fecha de Ejecución: | 18 de Julio -2016 |
| Entrevistado: | Srta. Salcedo Esther Sofía |
| Entrevistador: | Srta. Carolyn Guerrero Cruz |

Nota: Información tomada de Madinvers S.A.

1.- ¿Cuál es el criterio de los ingresos de actividades ordinarias?

Identificar el contrato, identificar las obligaciones de desempeño en el contrato.

Análisis: Según la respuesta se da a notar que existe el desconocimiento de cuál es el criterio exacto sobre ingresos de actividades ordinario.

2.- ¿Cómo se identifica la compañía en un contrato las obligaciones de desempeño?

Actividades para cumplir un contrato

Análisis: Ante la respuesta del entrevistado se concluye con que, si se cumplen las obligaciones de desempeño, aunque aún tiene algunas falencias en conocimiento.

3.- ¿Como la entidad reconoce los costos incrementales al obtener un contrato con un cliente?

Se los reconoce como Activos.

Análisis: Se puede analizar que en todas las entrevistas realizados todos tuvieron la misma respuesta y en la cual todos a estado de acuerdo con la respuesta a esta pregunta.

4.- ¿En qué casos reconoce usted los ingresos procedentes de regalías basadas en ventas con clientes?

Ya que son una obligación Futura

Análisis: Tomando en cuenta la respuesta del Lcda. Vera nos damos cuenta de su desconocimiento sobre el tema, ya que no puede reconocer los ingresos que proceden por regalías.

5.- ¿En qué momento la empresa reconoce los ingresos procedentes de contratos con clientes?

Apenas se realiza el primer pago anticipado se registra contablemente.

Análisis: Podemos observar que tienen el mismo desconocimiento con respecto al registro contable, el cual esta herrado y sería necesario un refuerzo sobre el trabajo que la empresa reconoce.

6.- ¿Al contabilizar los ingresos contables, que efecto ocasiona en el impuesto a la renta?

El Pagos de efectivo por impuestos.

Análisis: Si se registra continuamente el ingreso, siempre y cuando se transfiera el bien o servicio ocasionaremos el pago de impuesto correcto.

7.- ¿Cuando la compañía reconoce la obligación de desempeño mediante la transferencia de bienes o servicios comprometidos con el cliente?

Ingresos.

Análisis: Solo se debe limitar a los bienes y servicios que se señala en forma explícita con el cliente, también puede incluir compromisos que se dan en las prácticas tradicionales del negocio.

8.- ¿En algunos contratos si la compañía Madinvers S.A. transfiere el control de producto a un cliente y también le concede el derecho a devolver producto que razones se darán?

El Reembolso total del pago.

Análisis: Según el Lcda. Vera se deberá hacer el reembolso del pago inmediatamente para que luego no existan lamentaciones.

9.- ¿Que métodos de medición del progreso de la satisfacción de desempeño utiliza la compañía?

Métodos de producto.

Análisis: la respuesta dada por los entrevistados es repetitivo, pero esto no quiere decir que está equivocada solo que además de este método se debe aplicar el método del recurso para tener una mejor medición del progreso

10.- ¿Conoce cuáles son los acuerdos de recompra de un activo?

Podría decir que no estoy bien informada sobre que se trate una recompra

Análisis: podemos comprobar una vez más la falta de conocimiento hacia nuestra pregunta ya que no tiene claro lo que es un acuerdo de recompra de un activo.

3.1.7 Análisis en el asiento contable.

Bajo la normativa anterior la empresa aplico el siguiente asiento y ahora se deberá registrar el ingreso bajo segmentación y habiendo transferido parte del uso a cliente y en ese mismo instante los costos de construcción, este cambio se podrá observar en el capítulo IV:

| | |
|----------------------------|--------|
| <u>Cuentas Por Cobrar.</u> | |
| Avance de obra | 100000 |
| Venta | 100000 |
| ----- | |

Los asientos mencionados en la parte de arriba es como actualmente lo tiene la empresa antes de efectuar algún ajuste.

Como se puede observar en la tabla 6, es el balance general actual de la empresa y los cambios por ajustes se podrán visualizar en el capítulo IV.

Tabla 6: Balance General: Empresa Madinvers S.A.

| Nombre de la cuenta contable | Valor |
|---|--------------|
| Operaciones de activo | - |
| Efectivo y equivalentes al efectivo | 2.300,06 |
| Inversiones corrientes | - |
| (-) provisión por deterioro de inversiones corrientes | - |
| Otras cuentas y documentos por cobrar corrientes, relacionados, locales | 26.576,26 |
| Otras cuentas y documentos por cobrar corrientes, relacionados, del exterior | - |
| Otras cuentas y documentos por cobrar corrientes, no relacionados, locales | - |
| Otras cuentas y documentos por cobrar corrientes, no relacionados, del exterior | - |
| (-) provisión cuentas incobrables y deterioro | - |
| Crédito tributario a favor del sujeto pasivo (isd) | - |
| Crédito tributario a favor del sujeto pasivo (iva) | - |
| Crédito tributario a favor del sujeto pasivo (renta) | 4.225,57 |
| Inventario de materia prima | - |
| Inventario de productos en proceso (niif 15) | 15.879,00 |
| Inventario de suministros y materiales | - |
| Inventario de prod. Term. Y mercad. En almacén | - |
| Mercaderías en tránsito | - |
| Obras en curso bajo contrato de construcción | - |
| Inventario de obras en construcción | - |
| Inventario de obras terminadas | - |

| Nombre de la cuenta contable | Valor |
|---|------------------|
| Inventario de materiales o bienes para la construcción | - |
| Inventario repuestos, herramientas y accesorios | - |
| (-) provisión de inventarios por valor neto de realización y otras pérdidas en inventario | - |
| Activos pagados por anticipado | - |
| (-) provisión por deterioro del valor del activo corriente | - |
| Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas | - |
| Otros activos corrientes | - |
| Total activos corrientes | 48.980,89 |
| Terrenos | - |
| Inmuebles (excepto terrenos) | - |
| Construcciones en curso | - |
| Muebles y enseres | - |
| Maquinaria, equipo e instalaciones | 301310,91 |
| Naves, aeronaves, barcasas y similares | - |
| Equipo de computación y software | 14.973,50 |
| Vehículos, equipo de transporte y caminero móvil | - |
| Propiedades, planta y equipo por contratos de arrendamiento financiero | - |
| Otros propiedades, planta y equipo | - |
| (-) depreciación acumulada propiedades, planta y equipo | 69.977,95 |
| (-) deterioro acumulado de propiedades, planta y equipo | - |
| Activos de exploración y explotación | - |
| (-) amortización acumulada de activos de exploración y explotación | - |
| (-) deterioro acumulado de activos de exploración y explotación | - |

| Nombre de la cuenta contable | Valor |
|--|--------------|
| Propiedades de inversión | - |
| (-) depreciación acumulada propiedades de inversión | - |
| (-) deterioro acumulado de propiedades de inversión | - |
| Activos biológicos | - |
| (-) depreciación acumulada activos biológicos | - |
| (-) deterioro acumulado de activos biológicos | - |
| Total propiedades, planta y equipo, propiedades de inversión y activos biológicos | 246.306,46 |
| Plusvalías | - |
| Marcas, patentes, derechos de llave y otros similares | - |
| Activos de exploración y explotación | - |
| Otros activos intangibles | - |
| (-) amortización acumulada de activos intangibles | - |
| (-) deterioro acumulado de activos intangibles | - |
| Total activos intangibles | - |
| Operaciones de pasivo | - |
| Inversiones no corrientes, en negocios conjuntos | - |
| Inversiones no corrientes, otras | - |
| Cuentas y documentos por cobrar clientes no corrientes, relacionados, locales | - |
| Cuentas y documentos por cobrar clientes no corrientes, relacionados, del exterior | - |
| Cuentas y documentos por cobrar clientes no corrientes, no relacionados, locales | - |
| Cuentas y documentos por cobrar clientes no corrientes, no relacionados, del exterior | - |
| Otras cuentas y documentos por cobrar no corrientes , relacionados, locales | - |

| Nombre de la cuenta contable | Valor |
|---|--------------|
| Otras cuentas y documentos por cobrar no corrientes , relacionados, del exterior | - |
| Otras cuentas y documentos por cobrar no corrientes , no relacionados, locales | - |
| Otras cuentas y documentos por cobrar no corrientes , no relacionados, del exterior | - |
| (-) provisión cuentas incobrables y deterioro | - |
| (-) provisión por deterioro de activos financieros no corrientes | - |
| Otros activos financieros no corrientes | - |
| Total activos financieros no corrientes | - |
| Otros activos no corrientes | - |
| Efecto de la revaluación de activos (casillero informativo para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta) | - |
| Activo por reinversión de utilidades (informativo) | - |
| Total activos no corrientes | 246.306,46 |
| Total del activo | 295.287,35 |
| Operaciones de ingreso | - |
| Cuentas y documentos por pagar proveedores corrientes, relacionados, locales | 17.244,06 |
| Cuentas y documentos por pagar proveedores corrientes, relacionados, del exterior | - |
| Cuentas y documentos por pagar proveedores corrientes, no relacionados, locales | 1.723,66 |
| Cuentas y documentos por pagar proveedores corrientes, no relacionados, del exterior | - |
| Préstamos de accionistas o socios, locales | - |
| Préstamos de accionistas o socios, del exterior | - |
| Otras cuentas y documentos por pagar corrientes, relacionados, locales | 15.879,00 |
| Otras cuentas y documentos por pagar corrientes, relacionados, del exterior | - |
| Otras cuentas y documentos por pagar corrientes, no relacionados, locales | - |

| Nombre de la cuenta contable | Valor |
|---|------------------|
| Otras cuentas y documentos por pagar corrientes, no relacionados, del exterior | - |
| Pasivos por contratos de arrendamiento financiero (porción corriente) | - |
| Impuesto a la renta por pagar del ejercicio | 1.229,98 |
| Participación trabajadores por pagar del ejercicio | 8.962,20 |
| Obligaciones con el iess | - |
| Otros pasivos por beneficios a empleados | - |
| Dividendos por pagar | - |
| Jubilación patronal | - |
| Transferencias casa matriz y sucursales (del exterior) | - |
| Crédito a mutuo | - |
| Obligaciones emitidas corrientes | - |
| Anticipos de clientes | - |
| Provisiones | - |
| Total pasivos corrientes | 45.038,90 |
| Cuentas y documentos por pagar proveedores no corrientes, relacionados, locales | - |
| Cuentas y documentos por pagar proveedores no corrientes, relacionados, del exterior | - |
| Cuentas y documentos por pagar proveedores no corrientes, no relacionados, locales | - |
| Cuentas y documentos por pagar proveedores no corrientes, no relacionados, del exterior | - |
| Préstamos de accionistas o socios, locales | 91.820,48 |
| Préstamos de accionistas o socios, del exterior | - |
| Otras cuentas y documentos por pagar no corrientes, relacionados, locales | - |
| Otras cuentas y documentos por pagar no corrientes, relacionados, del exterior | - |

| Nombre de la cuenta contable | Valor |
|--|-------------------|
| Otras cuentas y documentos por pagar no corrientes, no relacionados, locales | - |
| Otras cuentas y documentos por pagar no corrientes, no relacionados, del exterior | - |
| Pasivos por contratos de arrendamiento financiero (porción no corriente) | - |
| Transferencias casa matriz y sucursales | - |
| Crédito a mutuo | - |
| Obligaciones emitidas no corrientes | - |
| Anticipos de clientes | - |
| Provisiones para jubilación patronal | - |
| Provisiones para desahucio | - |
| Otras provisiones | - |
| Total pasivos no corrientes | 91.820,40 |
| Pasivos diferidos | - |
| Otros pasivos | - |
| Total del pasivo | 136.859,30 |
| Operaciones de egreso | - |
| Capital suscrito y/o asignado | 800,00 |
| (-) cap.susc. No pagado, acciones en tesorería | - |
| Aportes de socios o accionistas para futura capitalización | - |
| Reserva legal | - |
| Reserva facultativas | - |
| Otros resultados integrales | - |
| Superávit de activos financieros disponibles para la venta (casillero informativo) | - |
| Superávit por revaluación de propiedades, planta y equipo (casillero informativo) | - |

| Nombre de la cuenta contable | Valor |
|--|-------------------|
| Superávit por revaluación de activos intangibles (casillero informativo) | - |
| Otros superávit por revaluación (casillero informativo) | - |
| Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las niif. | - |
| Utilidad no distribuida ejercicios anteriores | 97.879,70 |
| (-) pérdida acumulada ejercicios anteriores | - |
| Reserva de capital | - |
| Reserva por donaciones | - |
| Reserva por valuación | - |
| Superávit por revaluación de inversiones | - |
| Utilidad del ejercicio | 59.748,35 |
| (-) pérdida del ejercicio | - |
| Total patrimonio neto | 158.428,05 |
| Total pasivo y patrimonio | 295.287,35 |

CAPÍTULO IV

4.1 Informe Técnico

Se representa en la figura 20 que se podrá observar a continuación:

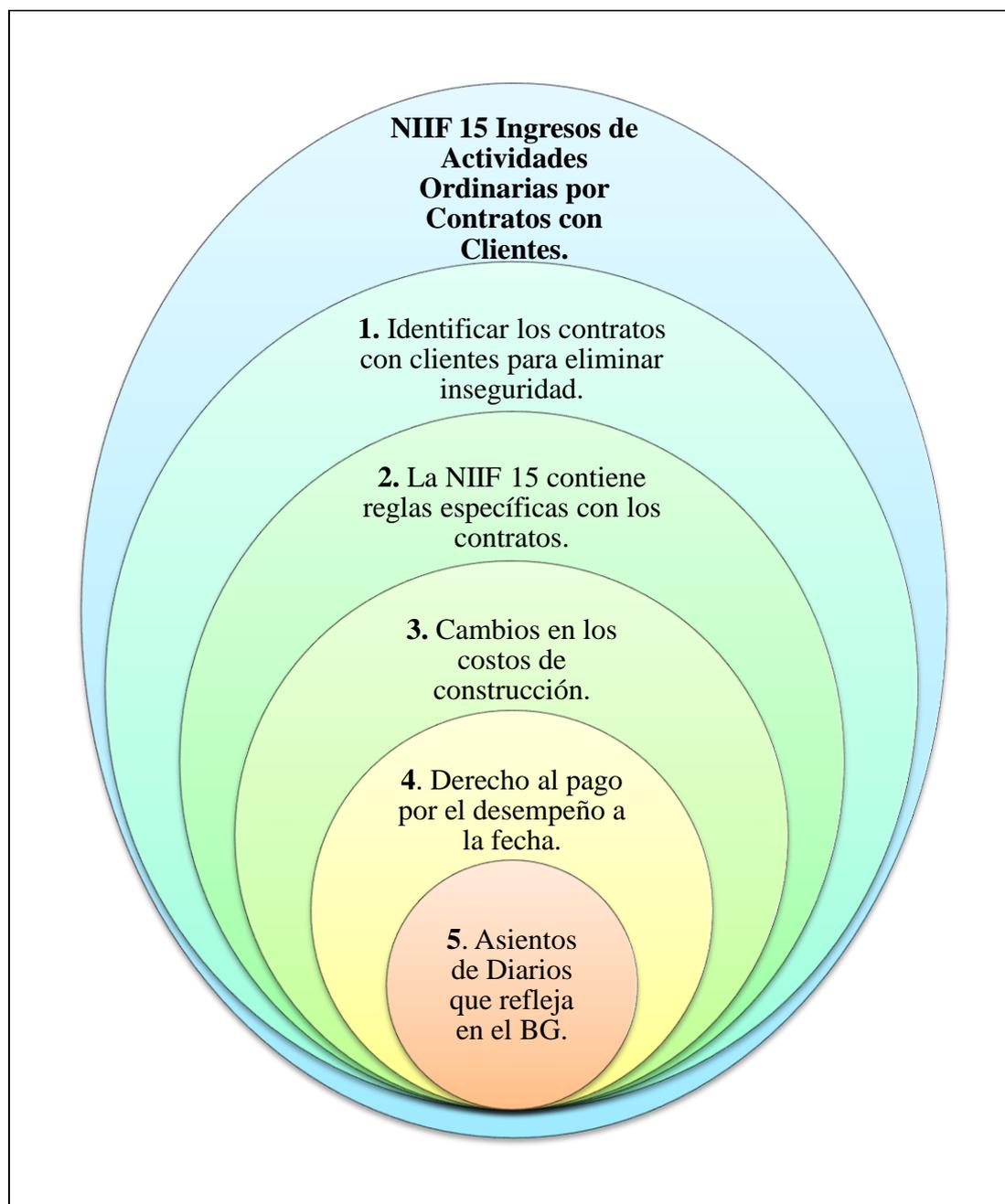


Figura 20: Esquema del Informe Técnico de Madinvers S.A.

Nota: Información tomada de (books, 2015)

4.2 *Identificar los Contratos con Clientes para eliminar Inseguridad.*

En la empresa Madinvers.S.A. realiza contratos con clientes de manera abstracta con una institución que genera derechos y obligaciones que son determinadas después de ganar el concurso que se efectuó para la realización de la obra.

Lo primero que se identificó fue revisar los contratos para ver sus fecha de finalización del cumplimiento, para el cual se encontró vigentes algunos de ellos en los cuales se efectuara las modificaciones respectivas según el giro del negocio del cliente esto facilitara poder cumplir con la normativa que exige la gerencia y para que se cumplan con los requerimiento de la Norma Internacional de Información Financiera 15 que indica que se debe reflejar en escrito las obligaciones; los derechos de los bienes inmuebles que se detallan en el contrato; las condiciones de pagos deben establecerse en el escrito por los bienes o servicios a transferir al cliente; adicional se deberá establecer en el mismo documento un importe variable que se puede reflejar como descuentos, devoluciones, reembolsos, créditos, reducciones de precio, incentivos o especies, u otras formas que se presenten como variables para lo cual se puede visualizar en el anexo del presente proyecto. Cabe recalcar que al aumentar un importe variable en el contrato esto incrementara el precio del contrato presente.

Dentro de la Norma Internacional Contable 11 de Contratos de Construcción si en esta normativa no se especifica como separar o medir partes del escrito o contrato, entonces Madinvers S.A. deberá aplicar la norma actual llamada Norma Internacional de información Financiera 15 de Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de contratos con clientes.

Después de identificar esta norma y tener claro los 5 principios básicos y características de esta NIIF 15, se podrá confiar en los estados financieros porque reflejarán ingresos reales en el tiempo que ingresa el pago según las fechas que se estipulan en el contrato siempre y cuando la compañía Madinvers S. A. cumple con la satisfacción o transferencia del bien inmueble al cliente y este pueda beneficiarse desde dicha entrega.

4.3 La NIIF 15 contiene reglas específicas con los contratos

En Madinvers S.A. se explicó cuáles son las mejoras que se debe acoger a los cambios efectuados por esta Norma conjunta Norma Internacional de Información Financiera 15 de Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de los contratos con clientes siempre que no se encuentre de manera específica en la NIC 18 de contratos de construcción, NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias y las CINIIF 13-15 y 18 que regula los contratos; pero si no se encuentra especificado en dichas normas se deberá aplicar la NIIF 15.

La NIC 18 y La NIC 11 tienen dificultad de aplicación, es simple y tienen guías limitadas que dejan usar el juicio profesional, pero con la NIIF 15 tienen reglas detalladas y guías en la misma normativa.

Tabla 7: Cuadro Comparativo para Madinvers S.A.

| NIC 18-11 | NIIF 15 |
|--|--|
| Modelos Separados para la toma de: contratos de construcción, Bienes y Servicios. | Modelo Único para las obligaciones de desempeño: Satisfechas a través del tiempo, y en el transcurso del tiempo. |
| Enfocados en Riesgos y recompensas. | Enfoque en el Control. |
| Guía Limitada: Contratos de Múltiples Elementos, Contraprestación Variable y licencias. | Mas Guías: Elementos Separables, Asignación del precio de la transacción, Contraprestación variable, Licencias, contratos de recompra y demás. |

Nota: Información tomada de (books, 2015)

4.4 Cambios en los costes asociados

Madinvers S.A. siempre quiere recuperar los costos incrementales incurridos en el contrato y para poder reconocer este caso deberá realizarlo como un activo y si es de obtener un contrato como un gasto cuando se den lugar se deberá amortizar del activo esta entidad lo reconoce solo si es de un año o menos.

4.5 Derecho al pago por el desempeño a la fecha.

Cuando Madinvers S.A. entrega el bien o servicio a lo largo del tiempo y el cliente recibe el bien y lo consume; si se mejora un activo y por el desempeño que se complete hasta la fecha estipulada esto se deberá reconocer como un ingreso de actividades ordinarias.

4.6 Asientos de Diarios que refleja en el Balance General.

Asientos correctos para Los Procesos Contables De La NIIF 15 Y un formato de contratos de construcción acorde a la normativa de la Norma Internacional de Información Financiera 15.

Detallo los procedimientos que se deben realizar para no tener un error significativo en el estado de resultados del año 2016, generando impacto en las utilidades y por consecuencia el pago erróneo del impuesto a la renta.

Reconocimiento de los Ingresos en Madinvers S.A.

- Primero se debe controlar si existe un contrato firmado.
- Segundo si el cliente puede beneficiarse de los productos.
- Tercero si está estipulado el precio de la transacción.
- Cuarto revisar si tiene contraprestación variable es decir descuentos y se deberá visualizar los precios independientes, de la transacción y sacar la total variable con el precio independiente variable.
- Quinto Paso: Se reconoce cuando se transfiere el control del bien.

Antes se registraba el Total del Ingreso ahora se deberá Distribuir de forma equitativa.

Bajo NIIF 15 se deberá registrar el ingreso bajo segmentación y habiendo transferido parte del uso a cliente y en ese mismo instante los costos de construcción:

| | |
|----------------------------|--------|
| <u>Cuentas Por Cobrar.</u> | |
| Avance de obra | 100000 |
| Venta | 100000 |
| ----- | |
| <u>Gastos y Costos</u> | |
| Avance de Obra | 100000 |

Avance de Obra Activo 100000

Se detalla el Estado financiero de la empresa Madinvers S.A. donde se podrá observar una presentación final con la información que me otorgaron y de cómo se registraría en el primer semestre del estado financiero bajo la normativa NIIF 15.

Tabla 8: Balance General: Empresa Madinvers S.A.

| Nombre de la cuenta contable | Valor |
|---|--------------|
| Operaciones de activo | - |
| Efectivo y equivalentes al efectivo | 2.300,06 |
| Inversiones corrientes | - |
| (-) provisión por deterioro de inversiones corrientes | - |
| Otras cuentas y documentos por cobrar corrientes, relacionados, locales | 26.576,26 |
| Otras cuentas y documentos por cobrar corrientes, relacionados, del exterior | - |
| Otras cuentas y documentos por cobrar corrientes, no relacionados, locales | - |
| Otras cuentas y documentos por cobrar corrientes, no relacionados, del exterior | - |
| (-) provisión cuentas incobrables y deterioro | - |
| Crédito tributario a favor del sujeto pasivo (isd) | - |
| Crédito tributario a favor del sujeto pasivo (iva) | - |
| Crédito tributario a favor del sujeto pasivo (renta) | 4.225,57 |
| Inventario de materia prima | - |

| Nombre de la cuenta contable | Valor |
|---|------------------|
| Inventario de productos en proceso (niif 15) | 15.879,00 |
| Inventario de suministros y materiales | - |
| Inventario de prod. Term. Y mercad. En almacén | - |
| Mercaderías en tránsito | - |
| Obras en curso bajo contrato de construcción | - |
| Inventario de obras en construcción | - |
| Inventario de obras terminadas | - |
| Inventario de materiales o bienes para la construcción | - |
| Inventario repuestos, herramientas y accesorios | - |
| (-) provisión de inventarios por valor neto de realización y otras pérdidas en inventario | - |
| Activos pagados por anticipado | - |
| (-) provisión por deterioro del valor del activo corriente | - |
| Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas | - |
| Otros activos corrientes | - |
| Total activos corrientes | 48.980,89 |
| Terrenos | - |
| Inmuebles (excepto terrenos) | - |
| Construcciones en curso | - |
| Muebles y enseres | - |
| Maquinaria, equipo e instalaciones | 301310,91 |
| Naves, aeronaves, barcasas y similares | - |
| Equipo de computación y software | 14.973,50 |
| Vehículos, equipo de transporte y caminero móvil | - |

| Nombre de la cuenta contable | Valor |
|--|-------------------|
| Propiedades, planta y equipo por contratos de arrendamiento financiero | - |
| Otros propiedades, planta y equipo | - |
| (-) depreciación acumulada propiedades, planta y equipo | 69.977,95 |
| (-) deterioro acumulado de propiedades, planta y equipo | - |
| Activos de exploración y explotación | - |
| (-) amortización acumulada de activos de exploración y explotación | - |
| (-) deterioro acumulado de activos de exploración y explotación | - |
| Propiedades de inversión | - |
| (-) depreciación acumulada propiedades de inversión | - |
| (-) deterioro acumulado de propiedades de inversión | - |
| Activos biológicos | - |
| (-) depreciación acumulada activos biológicos | - |
| (-) deterioro acumulado de activos biológicos | - |
| Total propiedades, planta y equipo, propiedades de inversión y activos biológicos | 246.306,46 |
| Plusvalías | - |
| Marcas, patentes, derechos de llave y otros similares | - |
| Activos de exploración y explotación | - |
| Otros activos intangibles | - |
| (-) amortización acumulada de activos intangibles | - |
| (-) deterioro acumulado de activos intangibles | - |
| Total activos intangibles | - |
| Operaciones de pasivo | - |
| Inversiones no corrientes, en negocios conjuntos | - |

| Nombre de la cuenta contable | Valor |
|---|--------------|
| Inversiones no corrientes, otras | - |
| Cuentas y documentos por cobrar clientes no corrientes, relacionados, locales | - |
| Cuentas y documentos por cobrar clientes no corrientes, relacionados, del exterior | - |
| Cuentas y documentos por cobrar clientes no corrientes, no relacionados, locales | - |
| Cuentas y documentos por cobrar clientes no corrientes, no relacionados, del exterior | - |
| Otras cuentas y documentos por cobrar no corrientes , relacionados, locales | - |
| Otras cuentas y documentos por cobrar no corrientes , relacionados, del exterior | - |
| Otras cuentas y documentos por cobrar no corrientes , no relacionados, locales | - |
| Otras cuentas y documentos por cobrar no corrientes , no relacionados, del exterior | - |
| (-) provisión cuentas incobrables y deterioro | - |
| (-) provisión por deterioro de activos financieros no corrientes | - |
| Otros activos financieros no corrientes | - |
| Total activos financieros no corrientes | - |
| Otros activos no corrientes | - |
| Efecto de la revaluación de activos (casillero informativo para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta) | - |
| Activo por reinversión de utilidades (informativo) | - |
| Total activos no corrientes | 246.306,46 |
| Total del activo | 295.287,35 |
| Operaciones de ingreso | - |
| Cuentas y documentos por pagar proveedores corrientes, relacionados, locales | 17.244,06 |
| Cuentas y documentos por pagar proveedores corrientes, relacionados, del exterior | - |
| Cuentas y documentos por pagar proveedores corrientes, no relacionados, locales | 1.723,66 |

| Nombre de la cuenta contable | Valor |
|--|------------------|
| Cuentas y documentos por pagar proveedores corrientes, no relacionados, del exterior | - |
| Préstamos de accionistas o socios, locales | - |
| Préstamos de accionistas o socios, del exterior | - |
| Otras cuentas y documentos por pagar corrientes, relacionados, locales | 15.879,00 |
| Otras cuentas y documentos por pagar corrientes, relacionados, del exterior | - |
| Otras cuentas y documentos por pagar corrientes, no relacionados, locales | - |
| Otras cuentas y documentos por pagar corrientes, no relacionados, del exterior | - |
| Pasivos por contratos de arrendamiento financiero (porción corriente) | - |
| Impuesto a la renta por pagar del ejercicio | 1.229,98 |
| Participación trabajadores por pagar del ejercicio | 8.962,20 |
| Obligaciones con el iess | - |
| Otros pasivos por beneficios a empleados | - |
| Dividendos por pagar | - |
| Jubilación patronal | - |
| Transferencias casa matriz y sucursales (del exterior) | - |
| Crédito a mutuo | - |
| Obligaciones emitidas corrientes | - |
| Anticipos de clientes | - |
| Provisiones | - |
| Total pasivos corrientes | 45.038,90 |
| Cuentas y documentos por pagar proveedores no corrientes, relacionados, locales | - |
| Cuentas y documentos por pagar proveedores no corrientes, relacionados, del exterior | - |
| Cuentas y documentos por pagar proveedores no corrientes, no relacionados, locales | - |

| Nombre de la cuenta contable | Valor |
|---|-------------------|
| Cuentas y documentos por pagar proveedores no corrientes, no relacionados, del exterior | - |
| Préstamos de accionistas o socios, locales | 91.820,48 |
| Préstamos de accionistas o socios, del exterior | - |
| Otras cuentas y documentos por pagar no corrientes, relacionados, locales | - |
| Otras cuentas y documentos por pagar no corrientes, relacionados, del exterior | - |
| Otras cuentas y documentos por pagar no corrientes, no relacionados, locales | - |
| Otras cuentas y documentos por pagar no corrientes, no relacionados, del exterior | - |
| Pasivos por contratos de arrendamiento financiero (porción no corriente) | - |
| Transferencias casa matriz y sucursales | - |
| Crédito a mutuo | - |
| Obligaciones emitidas no corrientes | - |
| Anticipos de clientes | - |
| Provisiones para jubilación patronal | - |
| Provisiones para desahucio | - |
| Otras provisiones | - |
| Total pasivos no corrientes | 91.820,40 |
| Pasivos diferidos | - |
| Otros pasivos | - |
| Total del pasivo | 136.859,30 |
| Operaciones de egreso | - |
| Capital suscrito y/o asignado | 800,00 |
| (-) cap.susc. No pagado, acciones en tesorería | - |
| Aportes de socios o accionistas para futura capitalización | - |

| Nombre de la cuenta contable | Valor |
|--|--------------|
| Reserva legal | - |
| Reserva facultativas | - |
| Otros resultados integrales | - |
| Superávit de activos financieros disponibles para la venta (casillero informativo) | - |
| Superávit por revaluación de propiedades, planta y equipo (casillero informativo) | - |
| Superávit por revaluación de activos intangibles (casillero informativo) | - |
| Otros superávit por revaluación (casillero informativo) | - |
| Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las niif. | - |
| Utilidad no distribuida ejercicios anteriores | 97.879,70 |
| (-) pérdida acumulada ejercicios anteriores | - |
| Reserva de capital | - |
| Reserva por donaciones | - |
| Reserva por valuación | - |
| Superávit por revaluación de inversiones | - |
| Utilidad del ejercicio | 59.748,35 |
| (-) pérdida del ejercicio | - |
| Total patrimonio neto | 158.428,05 |
| Total pasivo y patrimonio | 295.287,35 |

En el capítulo número 3 se indica que no se están registrando los correctos asientos de diario según la NIIF 15 de Ingresos de Actividades Ordinarias de los Contratos con Clientes, por la falta de conocimiento del departamento contable y es por ello que la aplicación de esta normativa esta errada, con la ayuda de este proyecto de investigación se detalla asientos de diarios de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera 15 con el único

fin de poder estructurar un esquema adecuado a la empresa según el giro de su negocio para obtener en el sistema de contabilidad un informe financiero con información veraz para la toma de decisiones.

Recomendar los asientos adecuados cumpliendo con la normativa NIIF 15 que regula el giro del negocio de la compañía Madinvers S.A.

Se espera que este proyecto ayude a la empresa a tener un correcto cumplimiento de la norma para que no afecte en las utilidades y no se incurra en pagar impuestos excesivos.

Adicional en anexos desde la página 86 hasta la 129 se podrá visualizar el contrato que se estableció en la empresa según las normativas.

4.7 Conclusiones

- Se determinó que en la empresa debe tener debidamente sustentado los ingresos ordinarios de la compañía es con escrituras legalizadas y con una promesa inmobiliaria donde que establecido los tiempos que se entrega los inmuebles con los precios segmentado y pactados para poder registrar en inventario y luego para la venta, que ha sido aplicado en la empresa.
- Se modificó la plantilla general de los contratos de construcción para evitar en futuras negociaciones con la normativa actual. Esto se podrá visualizar en el ANEXO al final del proyecto.
- Se Resume que Madinvers S.A. en el desempeño profesional de sus funciones por parte de la contadora y asistentes contable en promedio no reúne los conocimientos adecuados para la implementación de la NIIF 15, esto genera consecuencias al preparar o registrar los asientos de diarios, estados financieros, etc.

4.8 Recomendaciones

- Se recomienda que la empresa revise cada registro contable con un control interno constante implementando correctamente la NIIF 15, esta aplicación se realizará progresivamente debido a que el giro del negocio de la compañía requiere y necesita que esta norma regule las actividades de este tipo de empresas, por todas las anomalías que hemos revisado en este trabajo de investigación, vemos que se puede llegar a pagar impuestos excesivos y fuera de los periodos respectivos, la implementación correcta de la norma definirá los ingresos correctos dentro de la compañía para no afectar el estado de resultados de la compañía con ingresos futuros que no son reales y generen pagos excesos de impuestos.
- Que la empresa haga de útil los programas de capacitación, tanto para el departamento contable como para los gerentes, y, a futuros prevenir informes contables erróneos y que las actualidades vayan modificando la correcta manera de hacer uso de un buen registro contable.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- A., M. (2014). *NIFF Para Pymes Teoria y Practica de Hansen Holm*. Guayaquil.
- A., M. (2015). *Guía de Presentación y Revelación de Estados Financieros bajo NIIF Hansen-Holm*. Guayaquil.
- Administrativas., F. d. (s.f.). *Finanzas I*. Obtenido de Estados Financieros.:
file:///C:/Users/1234/Desktop/Tesis/tesis/6%20estados%20financieros.pdf
- books, I. (2015). *Español 2015 Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)* (Vol. Parte A y Parte B).
- Custodio, C. (Julio de 2014). *Deloitte*. Obtenido de NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes.:
<http://www2.deloitte.com/pe/es/pages/audit/articles/niif.html>
- Foundation IFRS NIC 1, I. F. (s.f.). Norma Internacional Contable. En I. Foundation, *Norma Internacional Contable*.
- Holm, H. (2010). "Tips para implementar las NIIF", "Disposiciones Tributarias", "Construyendo sobre valores: Ejercitando la prudencia". *Cifras de Calidad de Abril de 2010 artículos con los temas*, 20.
- IASC, F., & Contabilidad., F. d. (2009). *Material de formación sobre la NIIF para las PYMES*. 30 Cannon Street | London EC4M 6XH | United Kingdom.
- IFRS. (1996). *NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD*. London.
- IFRS, F. (1995). *Ingresos Ordinarios de la Norma Internacional Contable 18*. London EC4M 6XH.
- IFRS, F. (2012). Contratos de Construcción. En N. I. Financiera..
- IFRS, L. F. (Mayo de 2015). *The IFRS Foundation and the IASB*. Obtenido de Fecha de Vigencia de la NIIF 15: http://www.ifrs.org/Current-Projects/IASB-Projects/Revenue-Recognition/Documents/IFRS-15/ED_Proposed%20Amendments%20to%20IFRS%2015_ES.pdf
- Intelecto., I. M. (2013). *Normas Internacionales de Información Financiera NIIF Casos Prácticos*. Guayaquil.
- L., J. E. (2012-2013). *Análisis Practico Guía de Implementación de NIIF para Pymes*. Guayaquil.
- Mandato 8 Código de Trabajo . (s.f.). Camaras de Industrias de Guayaquil. En T. d. Contratos.

- Ministerio de Finanzas. (s.f.). *Ministerio de Finanzas*. Obtenido de <http://www.finanzas.gob.ec/estados-financieros/>
- PER, L. I. (15-04-2014). Ratios. <http://blogs.ua.es/analisis/catalogo-de-ratios-en-el-analisis-de-estados-contables/>.
- Peralta, W. (Junio de 2014). *PwC*. Obtenido de Noticias NIIF El IASB y el FASB dan a conocer una nueva norma sobre ingresos. ¿Cambio de idea? : <http://www.pwc.com/ia/es/publicaciones/noticias-niif/assets/ed-2014-31-06.pdf>
- Picazo Cornejo, G. (2012). *Proceso Contable*. Viveros de Asís 96, Col. Viveros de la Loma, Tlalnepantla, C.P. 54080, Estado de México.: Eduardo Durán Valdivieso.
- Universia, P. (2008). Tipos de Contratos. *Portal Universia S.A.*, <http://desarrollo-profesional.universia.es/mercado-laboral/convenios-contratos/tipos-contratos/>.

ANEXOS

NÚMERO: 2016-09-01-14-P

PROMESA DE COMPRAVENTA INMOBILIARIA QUE CELEBRA EL FIDEICOMISO COSTABRISA, DEBIDAMENTE REPRESENTADO POR SU FIDUCIARIA LA COMPAÑÍA MMG TRUST ECUADOR S.A., QUIEN COMPARECE A TRAVÉS DE SU GERENTE EL SEÑOR PABLO RICARDO PARRA CABEZAS A FAVOR DE LOS CÓNYUGES SEÑORES CRISTIAN ENRIQUE COSTA ROBLES Y KARLA TERESA PÉREZ GUERRA.- - - - - CUANTÍA: (USD \$ 167,910.00),.- - - - -

En la ciudad de Guayaquil, cantón del mismo nombre, provincia del Guayas, República del Ecuador, a los doce días del mes de Abril del año dos mil dieciséis, ante mí, **Abogada ANDREA STEPHANY CHÁVEZ ABRIL, Notaria Décima Cuarta del Cantón Guayaquil**, comparecen, por una parte, **EL FIDEICOMISO COSTABRISA**, debidamente representado por su Fiduciaria la compañía **MMG TRUST ECUADOR S.A.**, quien comparece a través de su Gerente, el señor **PABLO RICARDO PARRA CABEZAS**, según consta del documento que se adjunta al presente instrumento como habilitante; el compareciente es mayor de edad, de estado civil casado, de ocupación Analista de Sistemas; y, por otra, los cónyuges señores **CRISTIAN ENRIQUE COSTA ROBLES** de estado civil casado, Ejecutivo y **KARLA TERESA PÉREZ GUERRA**, de estado civil casada, ejecutiva, ambos por sus propios y personales derechos; Los comparecientes son de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad, hábiles y con

capacidad civil y necesaria para celebrar toda clase de actos y contratos, domiciliados y residentes en esta ciudad, a quienes por presentarme sus documentos de identificación personal en este acto de conocer doy fe.- Bien instruidos en el objeto, naturaleza y resultados de esta escritura pública de **PROMESA DE COMPRAVENTA INMOBILIARIA**, a la que proceden en la forma indicada, con amplia y entera libertad, para su otorgamiento me presentaron la minuta que es del texto o tenor siguiente: **Señora Notaria:** En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase insertar una del tenor siguiente:

CLÁUSULA PRIMERA:

COMPARECIENTES.- Comparecen al otorgamiento de la presente escritura pública: **Uno. Uno.) El FIDEICOMISO COSTABRISA**, debidamente representado por su Fiduciaria la compañía MMG Trust Ecuador S.A., quien comparece a través de su Gerente, señor Ricardo Parra Cabezas, según consta del documento que se adjunta al presente instrumento como habilitante; parte a la que en adelante se podrá denominar simplemente como “FIDEICOMISO” o “PROMITENTE VENDEDOR”. El compareciente es mayor de edad, de estado civil casado y domiciliado en la ciudad de Guayaquil. **Uno. Dos.)** Los cónyuges **CRISTIAN ENRIQUE COSTA ROBLES** y **KARLA TERESA PÉREZ GUERRA**, por sus propios y personales derechos y por los que representan de la sociedad conyugal por ellos formada, y a quienes en adelante se podrán denominar simplemente como “PROMITENTES COMPRADORES”. Los comparecientes son de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad, y domiciliados en la ciudad de Guayaquil. **CLÁUSULA SEGUNDA: TERMINOLOGIA.-** Para los efectos del presente instrumento, cuando se mencione las siguientes palabras, se entenderá que: **I) FIDEICOMISO** es el Contrato de Fideicomiso Mercantil de Modalidad Inmobiliaria

denominado FIDEICOMISO COSTABRISA señalado en el numeral Tres. Dos. Siguiente; y, también la Persona Jurídica que surgió como efecto legal de la suscripción y perfeccionamiento del indicado Contrato de Fideicomiso Mercantil. **II) PROYECTO** o **PROYECTO INMOBILIARIO** es el desarrollo urbanístico descrito en el numeral 3.2 siguiente y que se desarrollará a través del FIDEICOMISO. **III) TERRENO** o **INMUEBLE** es el solar sobre el que se levantará el **PROYECTO** y que se encuentra descrito en el numeral Tres. Dos. Siguiente. **IV) UNIDAD INMOBILIARIA** es el solar y villa o la alícuota de solar y edificación, según corresponda, derivada del desarrollo y conclusión del **PROYECTO INMOBILIARIO**, por tanto, constituirán tal la o las **UNIDADES INMOBILIARIAS** que sean objeto de la presente promesa de compraventa. **V) CONSTRUCTOR(ES)**: Es la (o las) persona natural o jurídica que en calidad de contratista del **FIDEICOMISO** tendrá a su cargo la construcción del **PROYECTO**, quien será designado por el **COMITÉ FIDUCIARIO** y ejecutará la construcción de edificaciones del **PROYECTO** consistentes en las **UNIDADES INMOBILIARIAS**. **VI) PUNTO DE EQUILIBRIO**: Constituyen tal el conjunto de parámetros y condiciones cuyo oportuno cumplimiento posibilita la ejecución del **PROYECTO INMOBILIARIO**, conforme se encuentra estipulado en el **FIDEICOMISO**. El plazo para que se cumpla el **PUNTO DE EQUILIBRIO** se encuentra establecido en el numeral Siete. Uno. Siete. de la Cláusula Séptima del **FIDEICOMISO**. **VII) COMITÉ FIDUCIARIO**: Es el órgano colegiado del **FIDEICOMISO** que, dentro de los parámetros que imponen el objeto del **FIDEICOMISO** y las instrucciones fiduciarias establecidas en dicho contrato, tiene funciones genéricas y específicas con relación a instrucciones para administración, coordinación, control y decisión del

FIDEICOMISO durante el desarrollo y ejecución del PROYECTO. **CLÁUSULA TERCERA:** **ANTECEDENTES.- Tres. Uno.)** Mediante escritura pública otorgada ante la Notaria Vigésima Tercera del cantón Guayaquil, abogada Tatiana García Plaza, el treinta y uno de marzo del año dos mil catorce, los cónyuges JOSÉ LENÍN TAMARIZ CRESPO y FRANCIS CAROLLA BARREIRO MOLINA en calidad de Constituyentes Beneficiarios A, la compañía MADINVERS S.A. en calidad de CONSTITUYENTE BENEFICIARIA B y la compañía SILVERTRADE S.A., en calidad de CONSTITUYENTE BENEFICIARIA C constituyeron el Fideicomiso Mercantil de Modalidad Inmobiliaria denominado FIDEICOMISO COSTABRISA, bajo administración fiduciaria de MMG Trust Ecuador S.A.; el cual tiene por finalidad desarrollar el PROYECTO INMOBILIARIO consistente en la Urbanización “COSTABRISA” que estará compuesto de Unidades Inmobiliarias tipo casas sobre solares individuales, edificios sujetos a Régimen de Propiedad Horizontal y locales comerciales, entre otros, que se levantará sobre el INMUEBLE descrito en el numeral Tres. Dos. que sigue. **Tres. Dos.)** La Urbanización “COSTABRISA” se desarrollará sobre el Solar de forma rectangular NÚMERO DOS de la manzana NOVENTA Y NUEVE ubicado en la Autopista Guayaquil-Salinas, sector Comuna Casas Viejas, parroquia Tarqui; identificado con el Código Catastral número NOVENTA Y SEIS- CERO CERO NOVENTA Y NUEVE – CERO – CERO- CERO (96-0099-002-0-0-0) y con Matricula Inmobiliaria número TRES TRES DOS SEIS CINCO NUEVE (332659), de un área o superficie total de CUARENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS OCHENTA Y TRES DECÍMETROS CUADRADOS. El indicado INMUEBLE fue

transferido por los cónyuges JOSÉ LENÍN TAMARIZ CRESPO y FRANCIS CAROLLA BARREIRO MOLINA, en calidad de Constituyentes Beneficiarios A, en el mismo acto de constitución del FIDEICOMISO, encontrándose dicho INMUEBLE afecto al cumplimiento del objeto del FIDEICOMISO. La transferencia del INMUEBLE a favor del FIDEICOMISO COSTABRISA contenida en la escritura pública referida en el numeral inmediato anterior, fue inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil, el veinticinco de abril del año dos mil catorce. **Tres. Tres.)** De conformidad con el Artículo Treinta y uno. , Capítulo I, Subtítulo III, Título II de la Codificación de Resoluciones emitida por el Consejo Nacional de Valores, el FIDEICOMISO cuenta con el correspondiente presupuesto económico aprobado por su COMITÉ FIDUCIARIO y, por tanto, se halla habilitado para promover el PROYECTO INMOBILIARIO. **Tres. Cuatro.)** El GERENTE COMERCIAL del FIDEICOMISO, esto es, la compañía PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO S. A. proporcionó a los PROMITENTES COMPRADORES información necesaria y suficiente en relación a las características y especificaciones tanto del PROYECTO INMOBILIARIO como de la UNIDAD INMOBILIARIA; razón por la que los PROMITENTES COMPRADORES se encuentran interesados en suscribir el presente contrato con el fin de prometer comprar la UNIDAD INMOBILIARIA descrita en la Cláusula Cuarta siguiente.

CLÁUSULA CUARTA: PROMESA DE COMPRAVENTA.- Con los antecedentes antes expuestos, el FIDEICOMISO promete vender a los PROMITENTES COMPRADORES; y, éstos últimos, a su vez, prometen comprar al FIDEICOMISO, la siguiente UNIDAD INMOBILIARIA que se derivará del desarrollo y culminación

del PROYECTO INMOBILIARIO: **Cuatro. Uno.) SOLAR Y EDIFICACIÓN TIPO VILLA SIGNADA CON EL NÚMERO UNO, MODELO D-UNO (D1)** de la **PRIMERA ETAPA** del PROYECTO INMOBILIARIO **COSTABRISA**, que se desarrollará sobre el INMUEBLE descrito en el numeral Tres. Dos. de la Cláusula Tercera que antecede; el SOLAR contará con un área aproximada de CIENTO SESENTA METROS CUADRADOS CON SIETE DECÍMETROS CUADRADOS (160.07 m²); la EDIFICACIÓN contará con un área de construcción aproximada de CIENTO CINCUENTA Y TRES METROS CUADRADOS CON OCHENTA Y SIETE DECÍMETROS CUADRADOS (153.87 m²). Se aclara que los metros cuadrados antes referidos son aproximados y por lo tanto podrán sufrir modificaciones hasta la finalización de la construcción del PROYECTO, particular que es conocido y aceptado desde ya por parte de los PROMITENTES COMPRADORES, quienes, por tal motivo, reconocen que carecen de derecho para presentar cualquier reclamo o acción judicial, extrajudicial o arbitral por el indicado concepto.

Cuatro. Uno. Uno.) Las características y especificaciones de la indicada UNIDAD INMOBILIARIA constan detalladas en el ANEXO UNO que forma parte integrante de este contrato, las cuales han sido debida u oportunamente descritas y explicadas por parte del GERENTE COMERCIAL a los PROMITENTES COMPRADORES, aceptando desde ya, que por cualquier razón legal o técnica se pudieren producir cambios que afecten dichas características y especificaciones, inclusive en los diseños de vías y áreas comunes, que se produzcan por requerimientos del Municipio correspondiente o por otros Organismos Públicos que tuvieren competencias legales en materia de vivienda. Los PROMITENTES COMPRADORES declaran aceptar que la UNIDAD

INMOBILIARIA estará sujeta a un Reglamento Interno y/o Declaratoria de Propiedad Horizontal, según la clase de UNIDAD INMOBILIARIA de la que se trate, y se someterán a los mismos, en especial, respecto de las construcciones o modificaciones que dichos PROMITENTES COMPRADORES pretendan realizar sobre la UNIDAD INMOBILIARIA, principalmente, en lo referente a altura máxima de edificaciones, diseños, fachadas, jardines, cerramientos, etcétera, así como respecto de las áreas comunales del PROYECTO. Se deja expresa constancia que no se admitirán obras adicionales a lo especificado en los planos que se elaboren y aprueben las partes o a las especificaciones técnicas originalmente aprobadas que soliciten los PROMITENTES COMPRADORES y que constan en el ANEXO UNO. **CLÁUSULA QUINTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.-** De mutuo acuerdo, las partes comparecientes fijan como justo precio por la UNIDAD INMOBILIARIA materia de esta promesa, la suma de CIENTO SESENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS DIEZ DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD \$ 167,910.00), que los PROMITENTES COMPRADORES se comprometen a pagar -única y exclusivamente- al FIDEICOMISO en la forma y fechas que constan estipuladas a continuación: **Cinco. Uno.)** La suma de MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD \$ 1,000.00) que será pagada por los PROMITENTES COMPRADORES al FIDEICOMISO el diez de abril del año dos mil dieciséis; **Cinco. Dos.)** La suma de MIL QUINIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD \$ 1,500.00) que será pagada por los PROMITENTES CO—MPRADORES al FIDEICOMISO el quince de junio del año dos mil dieciséis; **Cinco. Tres.)** La suma de MIL QUINIENTOS DÓLARES DE

LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD \$ 1,500.00) será pagada por los PROMITENTES COMPRADORES al FIDEICOMISO el quince de julio del año dos mil dieciséis; **Cinco. Cuatro.**) La suma de CUARENTA Y CUATRO MIL CUATRO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD \$ 44,004.45) será pagada por los PROMITENTES COMPRADORES al FIDEICOMISO mediante veintiún dividendos mensuales y sucesivos de DOS MIL NOVENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD \$2,095.45) cada uno de ellos a partir del quince de agosto del año dos mil dieciséis; **Cinco. Cinco.**) La suma de DOS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD \$ 2,368.55) será pagada por los PROMITENTES COMPRADORES al FIDEICOMISO el quince de mayo del año dos mil ocho; **Cinco. Seis.**) La suma de CIENTO DIECISIETE MIL QUINIENTOS TREINTA Y SIETE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD \$ 117,537.00) que será pagada por los PROMITENTES COMPRADORES mediante financiamiento bancario a través de un crédito que obtendrán los PROMITENTES COMPRADORES del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) o de otra institución del sistema financiero, en un plazo máximo de NOVENTA (90) días contados a partir de la presente fecha, y en este último caso estará garantizado por cartas de garantía bancaria, que deberá emitir la referida institución bancaria en un plazo máximo de DIEZ (10) meses antes de la entrega de la UNIDAD INMOBILIARIA. Los PROMITENTES COMPRADORES declaran conocer y aceptar que las garantías bancarias deberán tener carácter de irrevocables, de cobros inmediatos y renovables, a solicitud de la beneficiaria de la misma. Los PROMITENTES COMPRADORES se

obligan a mantener un buen record crediticio y sus documentos en regla a efectos de poder acceder al financiamiento que requiere. Si por cualquier motivo, aún ajeno a su voluntad los PROMITENTES COMPRADORES pierden su capacidad de ser sujetos de crédito, e incumplen con la entrega de las cartas de garantía a satisfacción del FIDEICOMISO en la fecha señalada para el efecto, se podrá dar por terminado el presente contrato y se aplicará la penalidad estipulada en la cláusula novena del presente documento. En el evento que se decida continuar con el presente negocio, aún habiendo los PROMITENTES COMPRADORES obtenido el crédito y entregado las cartas de garantía fuera del plazo acordado en el presente contrato, el precio acordado sufrirá un incremento a criterio y decisión de INMOCOST y del FIDEICOMISO. Los PROMITENTES COMPRADORES se obligan a entregar en el plazo máximo de ocho días contados a partir de la fecha de suscripción del presente contrato, todos los documentos o información en general que se requiera para la obtención de su crédito bancario, así como la firma de solicitudes, etc. Los PROMITENTES COMPRADORES declaran igualmente que la obtención del financiamiento bancario es de su única y exclusiva responsabilidad para lo cual se obligan a mantener un buen record crediticio. Los PROMITENTES COMPRADORES deberán cumplir oportunamente con aquellas condiciones de pago de las cartas de garantía impuestas por el Banco, que no dependen del FIDEICOMISO. Los PROMITENTES COMPRADORES declaran conocer y aceptar que los costos por la instrumentación de la presente escritura pública de promesa de compraventa correrán por su cuenta, valor que deberá ser cancelado a la firma del presente contrato. Los PROMITENTES COMPRADORES se sujetan de modo irrestricto al Cronograma de Pagos adjunto a la presente. El precio que el FIDEICOMISO propuso a los

PROMITENTES COMPRADORES por la UNIDAD INMOBILIARIA fue fijado por su COMITÉ FIDUCIARIO y fue determinado tomando como base los precios de materiales de construcción y mano de obra, vigentes a la presente fecha. Sin embargo, las partes acuerdan que el precio fijado en el presente contrato podría sufrir un incremento, en el evento que se diere un alza en el costo de materiales de construcción y/o mano de obra, aumento del Impuesto al Valor Agregado (IVA), creación de nuevos impuestos y tasas a cancelar de cualquier índole inherentes al negocio acordado y necesarios para el cabal desarrollo y cumplimiento del PROYECTO, incrementos en las tasas o impuestos ya establecidos, cambios en política monetaria y demás factores no atribuibles al FIDEICOMISO. Dicho incremento únicamente (en caso de haberlo) irá en la misma proporción en que se hubiere incrementado los rubros antes indicados y será aplicado sobre el valor total de la UNIDAD INMOBILIARIA. **Mora:** En caso de mora en el pago de cualquiera de las cuotas del precio señaladas en el Cronograma de Pagos, los PROMITENTES COMPRADORES se obligan a reconocer y pagar sobre el monto de la cuota insoluta, a favor del FIDEICOMISO, la máxima tasa de interés convencional de acuerdo a la legislación vigente, desde el vencimiento de la misma hasta su total cancelación, conforme la liquidación que presente el FIDEICOMISO en sujeción de la normativa aplicable. Sin perjuicio de los demás términos y condiciones de este contrato, queda expresamente convenido entre las partes que los PROMITENTES COMPRADORES no podrán exigir al FIDEICOMISO la entrega y transferencia de la UNIDAD INMOBILIARIA en mención mientras aquellos no hubieren cancelado el precio total pactado en este instrumento, dentro de los plazos convenidos en este acto. De igual forma, queda expresamente convenido que el FIDEICOMISO no podrá ser

obligado a entregar la UNIDAD INMOBILIARIA materia de esta promesa, aún después de otorgada la escritura pública de transferencia, hasta que todos los valores pendientes de pago, sean éstos relativos al precio de la UNIDAD INMOBILIARIA, adicionales o rubros por reajuste de precios previstos en este contrato, por parte de los PROMITENTES COMPRADORES – a satisfacción del FIDEICOMISO y de conformidad con la legislación pertinente– no hayan sido debidamente satisfechos o asegurados en su pago. **Parágrafo Único:** Las partes declaran conocer y aceptar que los compromisos de pago estipulados en el presente contrato, deberá hacerse de modo privativo en Dólares de los Estados Unidos de América. En caso que, por alguna norma que entre a regir en la República del Ecuador, no se puedan realizar pagos en dólares de los Estados Unidos de América, las partes acuerdan que el valor estipulado en el presente contrato se mantendrá. Dicho precio se pagará en la nueva moneda de curso legal, de acuerdo al tipo de cambio en relación al dólar americano, que exista a la fecha en la que deba realizarse el pago, sin perjuicio de las disposiciones de orden público que en ese escenario entraren a regir. **CLÁUSULA SEXTA: CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE PROMESA.-** El presente contrato podrá darse por terminado, cuando se haya producido una de las siguientes causales: **Seis. Uno.)** En el evento que la FIDUCIARIA por cualquier medio comprobare alguna irregularidad relacionada con el cultivo, fabricación, almacenamiento, transporte o tráfico ilícito de sustancias estupefacientes o psicotrópicas, lavado de dinero o cualquier actividad ilegal o ilícita en el origen o proveniencia de los recursos con los cuales cancelan y/o cancelarán los PROMITENTES COMPRADORES, de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula Duodécima del presente instrumento. **Seis. Dos.)** Por causas de caso fortuito o fuerza mayor que

impidan el oportuno cumplimiento de este contrato por parte del FIDEICOMISO, en función de lo establecido en la Cláusula Octava del presente contrato. **Seis. Tres.)** En el evento que los PROMITENTES COMPRADORES incurran en las causales determinadas en la Cláusula Décima Octava del presente contrato. **Seis. Cuatro.)** Por sentencia ejecutoriada o laudo arbitral que ordenen la terminación del FIDEICOMISO por cualquier razón o circunstancia. **Seis. Cinco.)** Por las demás causales previstas por la Ley y que no se opongan a la naturaleza de este contrato de promesa de compraventa.

CLÁUSULA SÉPTIMA: PLAZO Y CONDICIONES PARA LA CELEBRACIÓN DEL CONTRATO DEFINITIVO DE COMPRAVENTA.- Siete. Uno.)

Los PROMITENTES COMPRADORES reconocen y aceptan que el plazo estimado de construcción de la UNIDAD INMOBILIARIA, salvo caso fortuito o fuerza mayor, es de aproximadamente VEINTICUATRO MESES contados desde el inicio de la construcción, la cual no podrá arrancar sin que antes no se haya decretado el PUNTO DE EQUILIBRIO del PROYECTO. Los PROMITENTES COMPRADORES, en este único caso, se darán por comunicado por medio de publicaciones oficiales que emita el GERENTE DE PROYECTO, ya sea en revistas, correos electrónicos, entre otros. Dicho plazo se prorrogará en los casos previstos en la Cláusula Octava del presente instrumento público. **Siete. Dos.)** Las partes acuerdan que la entrega y la celebración de la escritura pública de compraventa de la UNIDAD INMOBILIARIA objeto del presente contrato, se llevará a cabo una vez cumplidas las siguientes condiciones: **a.-** Que se hubiere certificado el cumplimiento del PUNTO DE EQUILIBRIO del PROYECTO, de conformidad con el contrato de constitución del FIDEICOMISO; **b.-** Que la construcción de la UNIDAD INMOBILIARIA haya sido

concluida; **c.-** Que los PROMITENTES COMPRADORES hubieran pagado totalmente y a satisfacción del FIDEICOMISO, el precio de la UNIDAD INMOBILIARIA, de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Quinta de este contrato, o por trabajos adicionales o modificaciones que los PROMITENTES COMPRADORES hubieran solicitado y que sean de aquellas permitidas en este contrato; **d.-** Que los PROMITENTES COMPRADORES hubieran pagado totalmente y a satisfacción del FIDEICOMISO, los valores que correspondan a la contratación de los servicios e instalación de los medidores que permiten la provisión y suministro de los servicios de energía eléctrica, agua potable, acometida telefónica, impuestos, tasas y tributos de toda índole relativas al negocio acordado y que hayan sido necesarios para el cabal cumplimiento y desarrollo del PROYECTO y otros que correspondan a la UNIDAD INMOBILIARIA; gastos y tributos que demande la celebración y perfeccionamiento del contrato definitivo de compraventa de la UNIDAD INMOBILIARIA, tales como derechos notariales, pago de impuestos, alcabalas, inscripción en el Registro de la Propiedad, catastro, entre otros, incluyendo el impuesto a la plusvalía; expensas comunes exigibles desde la fecha de terminación de la UNIDAD INMOBILIARIA. A la escritura de compraventa comparecerá el FIDEICOMISO para efectuar la enajenación definitiva de la UNIDAD INMOBILIARIA junto con el CONSTRUCTOR, a efectos que el segundo **I)** entregue la custodia y posesión física de la UNIDAD INMOBILIARIA; y, **II)** deje también constancia escrita de su responsabilidad ante los PROMITENTES COMPRADORES por la obra civil construida. **CLÁUSULA OCTAVA: CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR.-**En caso de presentarse situaciones ajenas a la voluntad de ambas partes o caso fortuito o fuerza mayor, que impidan el oportuno cumplimiento de este

contrato por parte del FIDEICOMISO, como puede ser la suspensión o revocatoria de las autorizaciones municipales necesarias para el PROYECTO, paralización de los trabajos contratados para el desarrollo de las obras de infraestructura por huelgas o paralizaciones de actividades o circulación, notoria alteración del orden público, escasez de materiales, desastres naturales o cualquier otra situación atribuible o no a la naturaleza, las partes comparecientes acuerdan aumentar el plazo referido en la Cláusula Séptima del presente instrumento, en el número de días que dure el hecho o circunstancia que origine tal retraso o incumplimiento, por lo cual los PROMITENTES COMPRADORES no tendrán derecho a reclamo o indemnización alguna. En caso que la fuerza mayor o caso fortuito sean insuperables y por ende no pueda ejecutarse la compraventa prometida en este instrumento, una vez cumplido el PUNTO DE EQUILIBRIO y por motivos ajenos a la voluntad de las partes comparecientes y no imputables a ninguna de ellas, el FIDEICOMISO se compromete a devolver, sin intereses, a los PROMITENTES COMPRADORES a prorrata de lo pagado hasta tal fecha, el producto de la venta del inmueble sobre el cual se edifica el PROYECTO más las obras que en él se hayan edificado, entrega que se realizará en un plazo máximo de 60 días a partir de la venta antes señalada. Se deja expresa constancia que no se considerará caso fortuito o fuerza mayor, el incumplimiento por parte de los PROMITENTES COMPRADORES de las obligaciones asumidas en el presente contrato.

CLÁUSULA NOVENA: CLÁUSULA PENAL POR DESISTIMIENTO O INCUMPLIMIENTO.- En caso de desistimiento o incumplimiento del presente contrato, las partes comparecientes acuerdan lo siguiente: **Nueve. Uno.)** Si el FIDEICOMISO desistiere o incumpliere su obligación de realizar la compraventa del INMUEBLE a favor de los

PROMITENTES COMPRADORES de acuerdo a lo estipulado en este instrumento y siempre y cuando tal incumplimiento se debiere a razones directamente imputables al PROMITENTE VENDEDOR y no a circunstancias de caso fortuito o fuerza mayor, el FIDEICOMISO deberá pagar a los PROMITENTES COMPRADORES una penalidad del DIEZ POR CIENTO (10%) calculada sobre los recursos totales que efectivamente hayan pagado los PROMITENTES COMPRADORES en función de este contrato, dentro de un plazo máximo de NOVENTA (90) días, contados a partir de la comunicación explícita del PROMITENTE VENDEDOR de que no podrá cumplir con la compraventa definitiva. Lo anterior sin perjuicio del derecho que asiste a los PROMITENTES COMPRADORES de no recibir la penalidad y exigir al PROMITENTE VENDEDOR el cumplimiento de este contrato, de ser ello jurídica y físicamente posible. **Nueve. Dos.)** Si los PROMITENTES COMPRADORES por cualquier razón o circunstancia desisten del cumplimiento del presente contrato o incumplieren cualquiera de los términos del presente contrato o se negaren a suscribir la compraventa de la UNIDAD INMOBILIARIA pactada en este instrumento o se hallaren en mora en el pago del precio establecido para la compra venta de la UNIDAD INMOBILIARIA o de cualquiera de las cuotas pactadas, el FIDEICOMISO se halla facultado expresamente para elegir libremente una de las siguientes opciones: (I) Exigir a los PROMITENTES COMPRADORES el cumplimiento de este contrato, especialmente de lo establecido en la cláusula quinta del mismo instrumento, más la correspondiente indemnización de daños y perjuicios a que haya lugar; o, (II) Dar por terminado este contrato unilateralmente mediante entrega de una comunicación privada a los PROMITENTES COMPRADORES incumplidos y exigir a éstos el pago de una

multa equivalente al diez por ciento (10%) calculada sobre los recursos totales que efectivamente hayan pagado los PROMITENTES COMPRADORES en función de este contrato. El FIDEICOMISO cobrará esta multa de los valores efectivamente cancelados por los PROMITENTES COMPRADORES en virtud de este contrato hasta dicha fecha, de existir los valores necesarios, caso contrario los PROMITENTES COMPRADORES se comprometen a cancelarlos dentro del plazo improrrogable de treinta (30) días de haber sido requerido su pago por parte del FIDEICOMISO. Una vez dado por terminado este contrato, el FIDEICOMISO queda autorizado para suscribir un nuevo contrato de promesa de compra venta sobre el INMUEBLE materia de este instrumento con un nuevo promitente comprador, por lo que de existir algún saldo por concepto de los valores efectivamente entregados por los PROMITENTES COMPRADORES en virtud de este contrato una vez cancelada la multa antes señalada, el mismo será entregado por el FIDEICOMISO a los PROMITENTES COMPRADORES, en la moneda correspondiente de circulación oficial en Ecuador al tipo de cambio oficial a la fecha, dentro de los treinta (30) días posteriores a que se suscriba un nuevo contrato de promesa de compraventa o reserva sobre el INMUEBLE materia de este instrumento y el FIDEICOMISO reciba por parte del nuevo promitente comprador el dinero necesario para tal efecto. Bastará para el ejercicio de este derecho, la simple comunicación escrita que el FIDEICOMISO remita a los PROMITENTES COMPRADORES en tal sentido. **CLÁUSULA DÉCIMA: DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROMITENTES COMPRADORES.- Diez. Uno.)** Además de los estipulados en el clausulado de este instrumento y los previstos en la Ley, constituyen derechos de los

PROMITENTES COMPRADORES: **I)** Exigir al FIDEICOMISO el cumplimiento del presente contrato, especialmente, el otorgamiento de la compraventa a su favor respecto de la UNIDAD INMOBILIARIA, siempre que se cumplan los términos y condiciones pactados en este instrumento. **II)** Recibir oportunamente de la Fiduciaria que administra el FIDEICOMISO una certificación respecto al cumplimiento o no del PUNTO DE EQUILIBRIO para los efectos legales estipulados en este acto. **III)** Cuando así lo solicitaren en forma expresa los PROMITENTES COMPRADORES, recibir del FIDEICOMISO información relacionada con el cumplimiento del PUNTO DE EQUILIBRIO del PROYECTO, pero circunscrita a la UNIDAD INMOBILIARIA materia de este contrato. **IV)** Cuando así lo solicitaren en forma expresa los PROMITENTES COMPRADORES, recibir del FIDEICOMISO información relacionada con el estado de construcción de la UNIDAD INMOBILIARIA materia de este contrato. **V)** Cuando fuere precedente, exigir el pago de las penalidades pactadas a su favor en el presente instrumento. **Diez. Dos.)** Además de las pactadas en el clausulado de este instrumento y los previstos en la Ley, constituyen obligaciones de los PROMITENTES COMPRADORES: **I)** Cumplir con el presente contrato, especialmente, aceptar el otorgamiento de la compraventa a su favor respecto de la UNIDAD INMOBILIARIA, siempre que se cumplan los términos y condiciones pactados en este instrumento. **II)** Someterse a la resolución de pleno derecho del presente contrato cuando reciba de la Fiduciaria que administra el FIDEICOMISO un comunicado certificando que no se ha alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO. **III)** Suscribir, en su debido momento y apenas sea solicitado por el FIDEICOMISO, todo documento o contrato necesario para la ejecución de este contrato, para el

desarrollo o ejecución del PROYECTO y para el perfeccionamiento del contrato de compraventa definitiva de la UNIDAD INMOBILIARIA. En caso de incumplimiento por parte de los PROMITENTES COMPRADORES, que será determinado a solo criterio del FIDEICOMISO, se aplicará en contra de los PROMITENTES COMPRADORES lo estipulado en el punto (II) del numeral Nueve. Dos. de la cláusula novena del presente instrumento para los casos de desistimiento o incumplimiento, considerándose por tanto que la UNIDAD INMOBILIARIA ha quedado disponible para su enajenación a una tercera persona. **IV)** Pagar el precio pactado directamente al FIDEICOMISO, mediante giro de cheques a la orden de los PROMITENTES COMPRADORES o mediante depósito o transferencia en la cuenta bancaria cuyo titular sea el FIDEICOMISO y que éste haya señalado como disponible para tales efectos. **V)** Cuando fuere precedente, pagar las penalidades pactadas a favor del FIDEICOMISO en el presente instrumento. **VI)** Cancelar los valores que correspondan o que sean necesarios para la contratación de los servicios e instalación de los medidores que permitan la provisión y suministro de los servicios de energía eléctrica, agua potable, acometida telefónica, impuestos, tasas y tributos municipales o demás entidades, relativas al negocio acordado y que sean necesarios para el cabal cumplimiento y desarrollo del PROYECTO y otros que correspondan a la UNIDAD INMOBILIARIA, aceptando desde ya que puedan existir servidumbres que podrían presentarse sobre el mismo o sobre el PROYECTO. **CLÁUSULA UNDÉCIMA: DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL PROMITENTE VENDEDOR.-** **Once. Uno.)** Además de las estipuladas en el clausulado de este instrumento y las previstos en la Ley, constituyen obligaciones del PROMITENTE VENDEDOR: **I)** Cumplir con los términos y condiciones del presente contrato. **II)**

Mientras no se certifique el PUNTO DE EQUILIBRIO mantener invertidos los recursos entregados por los PROMITENTES COMPRADORES y abstenerse de utilizarlos para el desarrollo del PROYECTO, en sujeción de la normativa aplicable. **III)** No destinar el dinero recibido de los PROMITENTES COMPRADORES participantes en la etapa a la que corresponde la UNIDAD INMOBILIARIA a otra etapa del mismo PROYECTO, o a otros PROYECTOS INMOBILIARIOS, así como distraerlo para fines distintos al objeto específico para el cual fueron entregados. Sin embargo, tal dinero sí podrá destinarse a la ejecución de las obras comunes de un mismo PROYECTO INMOBILIARIO. Únicamente en el caso de contar el FIDEICOMISO efectivamente con los valores suficientes para concluir la ejecución de la unidad una etapa, aquél podrá destinar el excedente recibido o por recibir, a la ejecución de otra etapa del mismo PROYECTO, conforme se encuentra previsto en el FIDEICOMISO y en sujeción de la normativa aplicable.

CLAUSULA DUODÉCIMA: ORIGEN DE FONDOS.-

Los PROMITENTES COMPRADORES declaran expresamente que los fondos con los cuales cancelan y/o cancelarán los valores establecidos en este instrumento, tienen un origen lícito y en especial no provienen de ninguna actividad relacionada con el cultivo, fabricación, almacenamiento, transporte o tráfico ilícito de sustancias estupefacientes o psicotrópicas, lavado de dinero o cualquier actividad ilegal o ilícita. Los PROMITENTES COMPRADORES autorizan expresamente al FIDEICOMISO para que, directamente o a través de terceros, efectúen todas las indagaciones que razonablemente deba realizar para comprobar el origen de estos recursos. En caso que se inicien contra los PROMITENTES COMPRADORES investigaciones relacionadas con las mencionadas actividades,

el FIDEICOMISO se halla autorizado para proporcionar a las autoridades competentes las informaciones que éstas demanden. En el evento que por cualquier medio se comprobare alguna irregularidad relacionada con el Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros delitos, en el origen o proveniencia de los recursos, el FIDEICOMISO se halla autorizado a dar por terminado unilateralmente este contrato, hallándose obligado el FIDEICOMISO únicamente a devolver a los PROMITENTES COMPRADORES la suma total de los valores efectivamente cancelados en virtud de este contrato, sin intereses, dentro de los treinta (30) días posteriores a que se suscriba una nueva promesa de compra venta o reserva sobre la UNIDAD INMOBILIARIA con un nuevo promitente comprador. Bastará para el ejercicio de este derecho, una carta motivada escrita que el FIDEICOMISO remita a los PROMITENTES COMPRADORES en tal sentido. Los PROMITENTES COMPRADORES renuncian desde ya a presentar cualquier reclamo, acción judicial, extrajudicial o arbitral por tal motivo, reconociendo desde ya que no tendrá derecho a exigir indemnización alguna si llegare a producirse tal evento. **CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: GASTOS Y TRIBUTOS.-** Todos los gastos y tributos que demande la celebración y perfeccionamiento de este contrato, así como del contrato de compraventa de la UNIDAD INMOBILIARIA, tales como derechos notariales, pago de impuestos, alcabalas, inscripción en el Registro de la Propiedad, catastro, entre otros, serán de cuenta exclusiva de los PROMITENTES COMPRADORES, incluyendo el impuesto a la plusvalía, exonerando de tal responsabilidad al FIDEICOMISO y su FIDUCIARIA. De igual forma los PROMITENTES COMPRADORES deberán cancelar los valores que correspondan o que sean necesarios para la contratación de los servicios e instalación de los medidores que

permitan la provisión y suministro de los servicios de energía eléctrica, agua potable, acometida telefónica, impuestos, tasas y tributos de toda índole relativas al negocio acordado y que sean necesarios para el cabal cumplimiento y desarrollo del PROYECTO y otros que correspondan a la UNIDAD INMOBILIARIA, como permiso de construcción, aprobación de licencia ambiental, inspección final, Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal, entre otros, aceptando desde ya que puedan existir servidumbres que podrían presentarse sobre el mismo o sobre el PROYECTO, además de asumir los costos de obtención de los medidores de agua y luz, etc.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: DECLARACIONES.- Los PROMITENTES

COMPRADORES expresa y voluntariamente declaran:

Catorce. Uno.)- Que conocen todos los términos y condiciones de este instrumento, y se ratifican en los mismos.

Catorce. Dos.)- Que conocen y aceptan todos los términos y condiciones del FIDEICOMISO, por cuanto la Fiduciaria ha entregado a los PROMITENTES COMPRADORES un ejemplar del FIDEICOMISO. **Catorce. Tres.)-** Que conocen todos los términos y condiciones necesarias para alcanzar el denominado PUNTO DE EQUILIBRIO. **Catorce. Cuatro.)-**

Que conocen y aceptan las responsabilidades del FIDEICOMISO y de la Fiduciaria del FIDEICOMISO en el desarrollo, ejecución y construcción del PROYECTO, en especial las limitaciones a dicha responsabilidad establecidas en el contrato de constitución del FIDEICOMISO.- **Catorce. Cinco.)-** Que renuncian a presentar cualquier reclamo o acción judicial o extrajudicial o arbitral en caso de que no llegaren a cumplirse las condiciones del PUNTO DE EQUILIBRIO; así como en caso de ejecución por parte del FIDEICOMISO de las cláusulas penales y/o de terminación anticipada de este contrato establecidas en el presente instrumento. **Catorce.**

Cinco.)- Que renuncian a presentar cualquier reclamo o acción judicial o extrajudicial o arbitral en caso de que no llegaren a cumplirse las condiciones del PUNTO DE EQUILIBRIO; así como en caso de ejecución por parte del FIDEICOMISO de las cláusulas penales y/o de terminación anticipada de este contrato establecidas en el presente instrumento. **Catorce.**

Seis.)- Que de conformidad con los términos y condiciones del FIDEICOMISO, con la finalidad de conseguir fuentes de financiamiento para el desarrollo del PROYECTO, podrá el FIDEICOMISO gravar todo o parte del INMUEBLE donde se desarrolla el PROYECTO, incluso el o los solares objeto de este contrato, con el objeto de garantizar cualquier crédito necesario para el desarrollo del PROYECTO INMOBILIARIO. **Catorce. Siete.)-** Que conocen que la gestión de la Fiduciaria del FIDEICOMISO es de medio y que por lo tanto ésta no puede otorgar garantía alguna por los resultados esperados del mismo, dejando aclarado que la FIDUCIARIA no es CONSTRUCTORA, GERENTE DEL PROYECTO, ni PROMOTORA; su gestión se limita a administrar los activos y recursos financieros en los términos establecidos en el presente contrato, atender los pagos que se le indiquen y a supervisar el uso adecuado de los recursos por parte del CONSTRUCTOR, previa aprobación del FISCALIZADOR y del PROMOTOR, en los términos señalados en la normativa aplicable y en el contrato de Fideicomiso. **Catorce. Ocho.)-** Que conocen que en la zona donde se desarrollará el PROYECTO suelen presentarse “asentamientos” así como micro fisuras producidas por los indicados procesos; especialmente en las nuevas construcciones. Los PROMITENTES COMPRADORES declaran conocer y aceptar que dichas fisuras no constituyen fallas constructivas y por tanto no serán parte de la responsabilidad del FIDEICOMISO. Una vez que se concluya los trabajos de construcción de la UNIDAD INMOBILIARIA será de cuenta y cargo de los PROMITENTES COMPRADORES en calidad de propietarios del bien, dar el normal mantenimiento de la UNIDAD INMOBILIARIA, dentro del cual podrán corregir cualquier posible (s) fisura (s) que pudiere (n) presentarse en la nueva edificación producto

del normal asentamiento. **Catorce. Nueve.)-** Los PROMITENTES COMPRADORES declaran conocer y aceptar que recibirán como promoción un Split cuyo valor no supere los SETECIENTOS SESENTA Y SIETE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SETENTA CENTAVOS DE DÓLAR (USD 767.70), sujeto al cumplimiento del pago de las cuotas establecidas en el presente contrato en las fechas aquí acordadas, caso contrario los PROMITENTES COMPRADORES perderán el derecho a recibir dicha promoción. **CLAUSULA DÉCIMA QUINTA: LICITUD DE PUBLICIDAD.-** Las partes dejan constancia que la publicidad (información comercial, legal, técnica y económica) del PROYECTO ha sido clara y completa en cuanto a las características básicas de la UNIDAD INMOBILIARIA, uso y beneficios de la misma en relación a los PROMITENTES COMPRADORES, precio, forma de pago y condiciones de adquisición, entre otros; no constituyendo, por tanto, publicidad abusiva ni engañosa. En ese contexto, las partes descartan que la publicidad del PROYECTO pudiere inducir a errores, equívocos o confusiones, o que pudiere afectar negativamente los intereses y derechos de los PROMITENTES COMPRADORES, por cuanto la misma cumplió con las normas previstas en la Ley Orgánica de Defensa del Consumidor y su Reglamento. **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: PAGO DIRECTO.-** En cumplimiento del ordinal DOS del Artículo TREINTA, Capítulo I, Subtítulo III, Título II de la Codificación de Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores, los PROMITENTES COMPRADORES declaran de modo expreso e inequívoco que entienden y aceptan que es su obligación pagar directamente al FIDEICOMISO el abono inicial y cada una de las cuotas que componen el precio pactado en la Cláusula Quinta del presente instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA: SANEAMIENTO.-

Respecto al Saneamiento por Evicción y Vicios Redhibitorios, el FIDEICOMISO declara que, conforme los términos y condiciones del contrato de FIDEICOMISO, éste y su fiduciaria no se hallan en la obligación jurídica de responder por el saneamiento del INMUEBLE que forma y los que formen parte de los activos del FIDEICOMISO. No obstante lo anterior, y conforme a la autorización otorgada en la escritura pública descrita en el numeral Tres. Uno. De la Cláusula Tercera de este contrato, corresponde a los cónyuges JOSÉ LENÍN TAMARIZ CRESPO y FRANCIS CAROLLA BARREIRO MOLINA, en calidad de Constituyentes Beneficiarios A responder por el saneamiento del terreno que transfirieron en su momento al FIDEICOMISO. En cuanto a la Edificación a levantar sobre dicho terreno, corresponderá al CONSTRUCTOR que se contrate para las labores constructivas responder en los términos del artículo MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SIETE del Código Civil; aceptando desde ya los PROMITENTES COMPRADORES que a la escritura definitiva de compraventa comparezca también el CONSTRUCTOR para los efectos antes señalados.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA: ENTREGA DE DOCUMENTACIÓN INICIAL Y DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA.-

Previo a la suscripción de este contrato de promesa de compraventa, los PROMITENTES COMPRADORES han entregado a la FIDUCIARIA, documentación inicial señalada en el ANEXO 2 que forma parte integrante de este contrato, que ha servido para que la FIDUCIARIA inicie un análisis y/o estudio de Diligencia Debida prevista en la normativa que regula la Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros delitos. En tal sentido, a efectos que los PROMITENTES COMPRADORES continúen con la Diligencia Debida, éstos

se obligan a entregar dentro del término de TREINTA días siguientes a la suscripción del presente contrato, la documentación complementaria prevista en el ANEXO TRES que forma parte integrante de este instrumento. Los costos por la gestión de Debida Diligencia que realiza el FIDEICOMISO, que ascienden a la suma de CIEN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD 100.00) más el Impuesto al Valor Agregado, serán cancelados por los PROMITENTES COMPRADORES al FIDEICOMISO a la firma del presente instrumento. El FIDEICOMISO podrá dar por terminado unilateralmente este contrato, cuando se haya producido las siguientes causales: I) En el evento que los PROMITENTES COMPRADORES no entregaren la totalidad de la documentación complementaria señalada en el ANEXO TRES, dentro del término de TREINTA días siguientes a la suscripción del presente contrato; II) Si los PROMITENTES COMPRADORES no cancelaren al FIDEICOMISO los valores correspondientes a la gestión de Debida Diligencia mencionado en el inciso anterior; y, III) Si habiendo sido entregada la citada documentación complementaria dentro del término establecido, la FIDUCIARIA considerare que los resultados de la Diligencia Debida no son favorables para mantener la relación comercial con los PROMITENTES COMPRADORES, por haberse comprobado alguna irregularidad relacionada con el Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros delitos, en el origen o proveniencia de los recursos. Bastará para el ejercicio de este derecho, una carta motivada escrita que el FIDEICOMISO remita a los PROMITENTES COMPRADORES en tal sentido.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA: DECLARACIONES ADICIONALES.- Las partes se comprometen a estipular en la escritura definitiva de compraventa que el CONSTRUCTOR será responsable por los

siguientes 10 años a la terminación de la obra, en los términos expresamente establecidos en la Ley, en relación a las estructuras de la UNIDAD INMOBILIARIA. Los PROMITENTES COMPRADORES reconocen y aprueban la ubicación del bien y las especificaciones técnicas de acabados de la UNIDAD INMOBILIARIA, señalando su absoluta conformidad con tal ubicación y especificaciones técnicas y por tanto no tiene ni tendrá reclamo alguno que hacer al CONSTRUCTOR ni ahora ni al momento de recibir el bien; y declara estar conforme con las mismas, sin tener nada que reclamar ni de presente ni de futuro a LA PROMOTORA por tales características.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: NATURALEZA DEL PROYECTO.- De acuerdo con las definiciones constantes en el Artículo CUATROCIENTOS SETENTA del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el PROYECTO INMOBILIARIO es jurídicamente considerado como un desarrollo urbanístico y también en parte sujeto a régimen de propiedad horizontal, con exclusión expresa del concepto de “Fraccionamiento” definido también en el indicado artículo; motivo por el que las partes dejan sentado que la comercialización de las UNIDADES INMOBILIARIAS que se deriven del PROYECTO jurídicamente no pueden adecuarse a los hechos y conductas materia del Artículo CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE del mismo cuerpo legal.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA: CONTROVERSIAS.- En caso de presentarse controversias o diferencias derivadas de la ejecución de este contrato, que no puedan ser resueltas por mutuo acuerdo, las partes renuncian fuero y domicilio y deciden someterse a decisión del Tribunal de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Guayaquil, que se sujetará a lo dispuesto por la Ley de Arbitraje y Mediación, el Reglamento del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara

de Comercio de Guayaquil y cualquier otra reglamentación que se expida sobre el particular, atendiendo las siguientes normas: **a)** Los árbitros serán seleccionados conforme lo establecido en la Ley de Arbitraje y Mediación; **b)** Los árbitros de dicho centro efectuarán un arbitraje administrado, en equidad y confidencial y quedan facultados para dictar medidas cautelares solicitando el auxilio de funcionarios públicos, judiciales, policiales y administrativos, sin que sea necesario acudir a un juez ordinario alguno para tales efectos; **c)** El Tribunal de Arbitraje estará integrado por tres árbitros; **d)** El procedimiento arbitral tendrá lugar en las instalaciones del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Guayaquil; **e)** Las partes renuncian a la jurisdicción ordinaria, se obligan a acatar el laudo arbitral. La reconvencción, de haberla, se someterá también a lo estipulado en la presente cláusula, y solo podrá versar sobre la misma materia. Agregue usted, Señor Notario, las demás cláusulas de estilo para la completa validez del presente instrumento. F) Abogado Euclides Carpio Plaza, con Matricula Profesional número cero nueve – dos mil tres – diecisiete – del Foro de Abogados del Consejo de la Judicatura.- (Hasta aquí la minuta transcrita).- En consecuencia los otorgantes se ratifican y aprueban el contenido de las estipulaciones y declaraciones constantes en la minuta transcrita, la misma que queda elevada a escritura pública para que surta sus efectos legales.- Leída que fue la presente escritura de principio a fin y en alta voz, por mí, la Notaria, a los comparecientes, estos la aprueban en todas y cada una de sus partes, se afirman, ratifican y firman en unidad de acto conmigo.- Doy fe.-

Por) **FIDEICOMISO COSTABRISA**

RUC. No. **0992856599001**

PABLO RICARDO PARRA CABEZAS

C. C. No. **091105373-4** C. V. No. **010-0286**

Por) **COMPañÍA MMG TRUST ECUADOR S.A.**

RUC. No. **0992293586001**

CRISTIAN ENRIQUE COSTA ROBLES

C.C. No.

C. V. No.

KARLA TERESA PÉREZ GUERRA

C.C. No.

C. V. No.

LA NOTARIA

AB. ANDREA STEPHANY CHÁVEZ ABRIL

Formulación del Problema.



¿De qué forma incide el correcto proceso contable en los Ingresos procedentes de contratos con clientes en los estados financieros?

25/11/2016

Justificación de la Investigación.

El desarrollo de la presente investigación tendrá un aporte.



Esto será de gran ayuda para la constructora Madinvers S.A. por cuanto se realizará un estudio en el área de contabilidad.



Al implementar el correcto ingreso ordinario se podrán tomar decisiones que no perjudiquen de una manera catastrófica y cause todo lo contrario en los estados financieros.

25/11/2016

Sistematización del Problema.

¿Qué efecto tiene el identificar los Ingresos procedentes de contratos con clientes en los procesos contables de la empresa?



¿De qué manera influye en la contabilización de los Ingresos procedentes de contratos con clientes en la determinación del impuesto a la renta?

¿Cómo afecta los Ingresos procedentes en los contratos con clientes afectara al rubro ingreso de los estados de resultados integrales de la constructora?

25/11/2016

Objetivos de la Investigación.



Objetivo General

- Aplicar el correcto proceso contable de los ingresos procedentes de contratos con clientes y su incidencia en los estados financieros de la empresa constructora Madinver S.A.



Objetivos Específicos

- Identificar los Ingresos procedentes de contratos con clientes en los procesos contables de la empresa.
- Evaluar cómo se puede contabilizar los ingresos procedentes de contratos con clientes en la determinación del impuesto a la renta.
- Determinar los Ingresos procedentes de contratos con clientes y el impacto en los estados de resultados integrales de la constructora.

25/11/2016

Delimitación del Problema.



25/11/2016

Idea a Defender

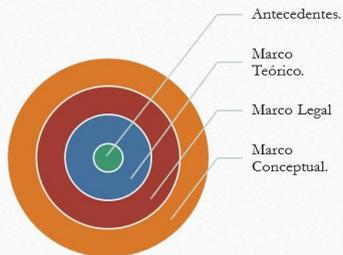


El cumplimiento NIIF 15 "Ingresos procedentes de contratos con clientes" da origen a que los estados financieros muestren información relevante, veraz en cuanto al pacto que se originará al momento de registrar y declarar los dichos contratos. Esta norma tendrá incidencia a que los contratos se cumplan de acuerdo a lo estipulado por ambas partes.

25/11/2016

Capítulo II FUNDAMENTACIÓN TEORICA.

Tema: Los procesos contables de los ingresos procedentes de contratos con clientes y su incidencia en los estados financieros.



25/11/2016

Antecedentes Referenciales y de Investigación.

Emisión de la norma el 28 de mayo del 2014 por la IASB y el FASB

la normativa que genera confusión.

En la actualidad con respecto a la anulación de normas que regulan diferentes aspectos de los Ingresos Ordinarios y de los Contratos de con Clientes

Esta nueva regulación que afectara significativamente a las áreas de contabilidad y diferentes departamentos de la misma empresa.

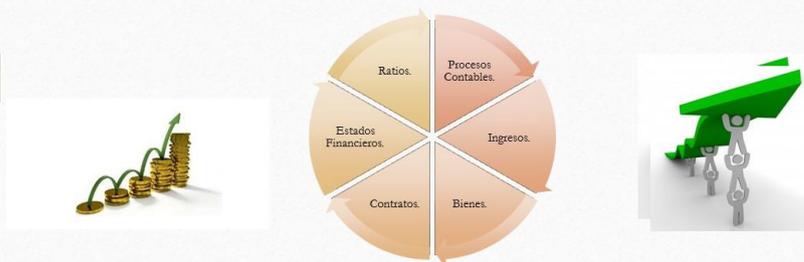
Crearon una sola norma sobre ingresos donde se obliga a que se cambie de idea con respecto a los ingresos

Esto obligara a pensar en el efecto comercial, su valor razonable, los riesgos y beneficios que se implementa con esta norma

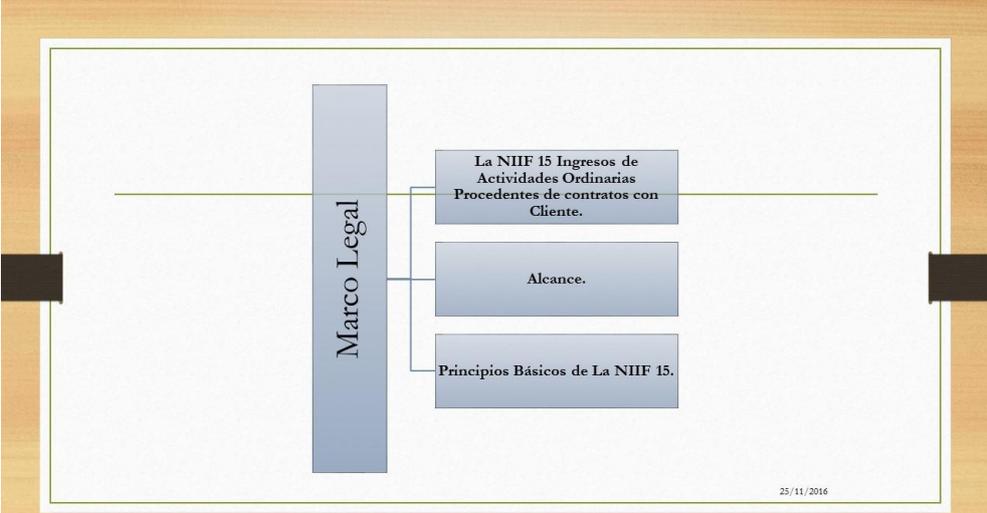
Cambios que se generen en sistemas, procesos y controles.

25/11/2016

Marco Teórico Referencial.



25/11/2016



Alcance.

Una entidad aplicara esta norma a todos los contratos con clientes, siempre y cuando no aplique a los siguientes casos:

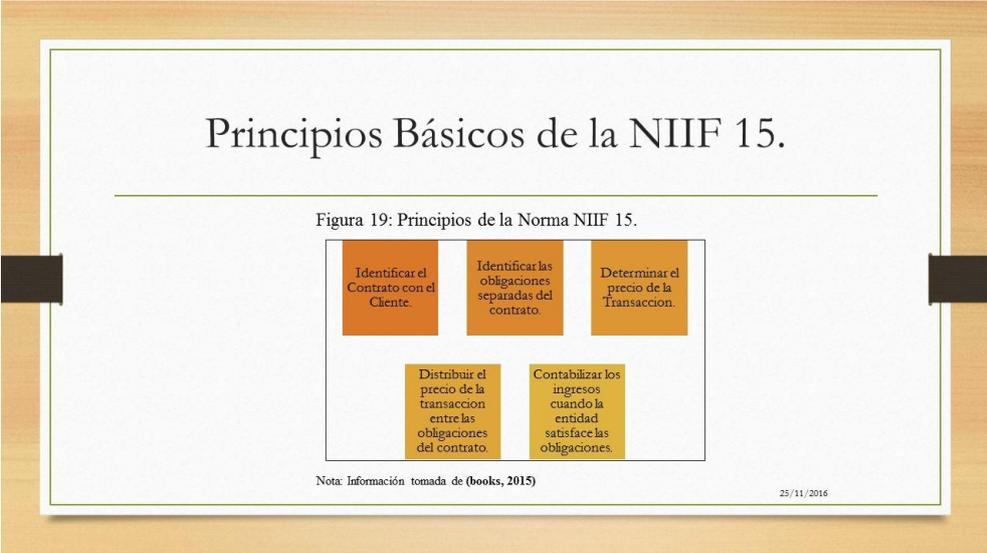
- Arrendamientos que alcance la NIC 7.
- Contratos de Seguros que alcance la NIIF 4.
- Instrumentos financieros, derecho y otras las obligaciones que afecten a la NIIF 9, NIIF 10, NIIF 11, NIC 27 y NIC 28.
- No aplica a los contratos entre dos compañías de la misma línea comercial que requiere complacer a los clientes potenciales con el mismo producto final que ellos brindan.

Una entidad aplicara esta norma a un contrato si se trata de un cliente, es decir que la entidad participe en una actividad en que en el contrato comparten los riesgos y beneficios que resulten de dicho proceso.

Un contrato con un cliente puede estar regulado con la NIIF 15 y la otra parte con cualquiera de las normas antes mencionadas en el primer punto.

- Si las Normas antes mencionadas especifican la separación de una o más partes de contrato, en este caso se da se deberá aplicar estas normas.
- Si en las Normas antes mencionadas no se especifican la separación de una o más partes del contrato se deberá aplicar la NIIF 15.

25/11/2016



Marco Conceptual.



25/11/2016

Capítulo III METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN.

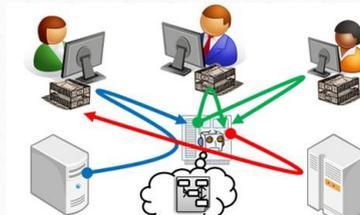
Tema: Los procesos contables de los ingresos procedentes de contratos con clientes y su incidencia en los estados financieros.



25/11/2016

Tipo de Investigación.

Documental. Descriptiva. Analítica.



25/11/2016



Enfoque de la Investigación

- En el desarrollo de la investigación se da a conocer en un enfoque cualitativo como base para la esta tesis, en la que se utilizará instrumentos o técnicas necesarias para poder aplicar el correcto proceso contable.



Técnicas de Investigación

- El presente trabajo se lo realizará mediante un análisis documental de la información presentada por la empresa, la misma que se considera fuente de información para profundizar el estudio.



Población

- Es la constructora Madinvers S.A. cuya área administrativa está dividida en gerente general, control de proyectos y contabilidad están conformados por 4 personas y en el área de obra cuando se realice proyectos.

25/11/2016



Muestra para realizar las entrevistas.

Tabla 1: Población

| | |
|----------------------|------------|
| Contadora | 1 Persona |
| Asistente Contable 1 | 1 Persona |
| Asistente Contable 2 | 1 Persona |
| Asistente Contable 3 | 1 Persona |
| Total Población | 4 Personas |

Nota: Información tomada de Madinvers S.A.

25/11/2016

Análisis de la Información - Encuestas sobre la NIIF 15

Tabla 2: Entrevista realizada a la Contadora

| | |
|----------------------------|--|
| Objetivo de la Entrevista: | Comprobar el conocimiento del Personal sobre la aplicación de la NIIF 15 |
| Perfil del entrevistado: | Contadora |
| Fecha de Ejecución: | 18 de Julio -2016 |
| Entrevistado: | CPA. Lalama Mosquera Lucy Rebeca |
| Entrevistador: | Srta. Carolyn Guerrero Cruz |

Nota: Información tomada de Madinvers S.A.

25/11/2016

- 5.- ¿Cómo se contabiliza en la actualidad el registro contable proveniente de los ingresos procedentes con contratos?
- Apenas se realiza el primer pago anticipado se registra contablemente.
- **Análisis:** En esta pregunta la contadora no tiene el conocimiento adecuado de cómo se debe contabilizar correctamente el registro contable de los ingresos que precede según los contratos, ya que esto se debe contabilizar Cuando se entregue la obra terminada para que se registre el pago.

- 6.- ¿Al contabilizar los ingresos contables, que efecto ocasiona en el impuesto a la renta?
- Ocasiona los pagos de efectivo por impuestos.
- **Análisis:** Si se registra continuamente el ingreso, siempre y cuando se transfiera el bien o servicio ocasionaremos el pago de impuesto correcto.

- 7.- ¿Cuando la compañía reconoce la obligación de desempeño mediante la transferencia de bienes o servicios comprometidos con el cliente?
- Cuando son Ingresos.
- **Análisis:** Sin embargo solo se debe limitar a los bienes y servicios que se señala en forma explícita con el cliente, también puede incluir también compromisos que se dan en las prácticas tradicionales del negocio.

25/11/2016

- 8.- ¿En algunos contratos si la compañía Madinvers S.A. transfiere el control de producto a un cliente y también le concede el derecho a devolver producto que razones se darán?
- Cambiarlo por otro producto.
- **Análisis:** La respuesta es correcta pero lo ideal es tener un reembolso total del pago.

- 9.- ¿Que métodos de medición del progreso de la satisfacción de desempeño utiliza la compañía?
- Métodos de producto
- **Análisis:** Además de los métodos de producto, deberían ser los métodos de recurso ya que reconocen los ingresos de actividades ordinarias para satisfacer las obligaciones de desempeño.

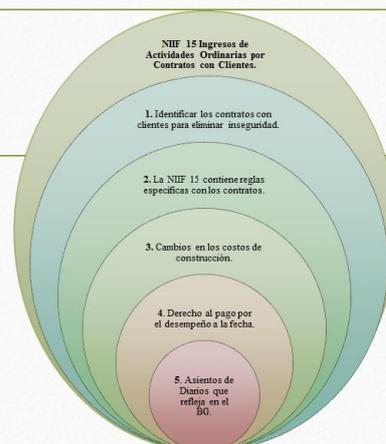
- 10.- ¿Conoce cuáles son los acuerdos de recompra de un activo?
- Es la obligación de una entidad de recomprar el activo.
- **Análisis:** La Contadora de la empresa comento que si conoce sobre los acuerdos de recompra ya que si se aplica en los contratos cuando la entidad desea vender un activo, por el cual se compromete o tiene la opción de recompra.



25/11/2016

Capítulo IV INFORME TÉCNICO.

Tema: Los procesos contables de los ingresos procedentes de contratos con clientes y su incidencia en los estados financieros.



25/11/2016

Identificar los Contratos con Clientes para eliminar Inseguridad.

Lo primero que se identifico fue revisar los contratos para ver sus fecha de finalización del cumplimiento.

Para el cual se encontró vigentes algunos de ellos en los cuales se efectuara las modificaciones respectivas según el giro del negocio del cliente esto facilitara poder cumplir con la normativa que exige la gerencia y para que se cumplan con los requerimiento de la

NIIF15 que indica que se debe reflejar en escrito las obligaciones; los derechos de los bienes inmuebles que se detallan en el contrato; las condiciones de pagos deben establecerse en el escrito por los bienes o servicios a transferir al cliente.

Adicional se deberá establecer en el mismo documento un importe variable que se puede reflejar como descuentos, devoluciones, reembolsos, u otras formas que se presenten como variables.

Cabe recalcar que al aumentar un importe variable en el contrato esto incrementara el precio del contrato presente.

25/11/2016

Después de identificar esta norma y tener claro los 5 principios básicos y característicos de esta NIIF 15, se podrá confiar en los estados financieros porque reflejaran ingresos reales.

En el tiempo que ingresa el pago según las fechas que se estipulan en el contrato siempre y cuando la compañía Madinvers S. A. cumple con la satisfacción o transferencia del bien inmueble al cliente y este pueda beneficiarse desde dicha entrega.

25/11/2016

La NIIF 15 contiene reglas específicas con los contratos

En Madinvers S.A. se explicó cuáles son las mejoras que se debe acoger a los cambios efectuados por esta Norma conjunta Norma Internacional de Información Financiera 15 de Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de los contratos con clientes siempre que no se encuentre de manera específica en la NIC 18 de contratos de construcción, NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias y las CINIIF 13-15 y 18 que regula los contratos; pero si no se encuentra especificado en dichas normas se deberá aplicar la NIIF 15.



La NIC 18 y La NIC 11 tienen dificultad de aplicación, es simple y tienen guías limitadas que dejan usar el juicio profesional pero con la NIIF 15 tienen reglas detalladas y guías en la misma normativa.

25/11/2016

Tabla 6: Cuadro Comparativo para Madinvers S.A.

| NIC 18-11 | NIIF 15 |
|---|---|
| Modelos Separados para la toma de contratos de construcción, Bienes y Servicios. | Modelo Único para las obligaciones de desempeño: Satisfechas a través del tiempo, y en el transcurso del tiempo. |
| Enfocados en Riesgos y recompensas. | Enfoque en el Control. |
| Guía Limitada: Contratos de Múltiples Elementos, Contraprestación Variable y licencias. | Más Guía: Elementos Separables, Asignación del precio de la transacción, Contraprestación variable, Licencias, contratos de recompra y demás. |

Nota: Información tomada de (books, 2015)

25/11/2016

Cambios en los costes asociados

Madinvers S.A. siempre quiere recuperar los costos incrementales incurridos en el contrato y para poder reconocer este caso deberá realizarlo como un activo y si es de obtener un contrato como un gasto cuando se den lugar se deberá amortizar; del activo esta entidad lo reconoce solo si es de un año o menos.

25/11/2016

Derecho al pago por el desempeño a la fecha.

Cuando Madinvers S.A. entrega el bien o servicio a lo largo del tiempo y el cliente recibe el bien y lo consume; si se mejora un activo y por el desempeño que se complete hasta la fecha estipulada esto se deberá reconocer como un ingreso de actividades ordinarias.

25/11/2016

Asientos de Diarios que refleja en el Balance General.

Detalle los procedimientos que se deben realizar para no tener un error significativo en el estado de resultados del año 2016, generando impacto en las utilidades y por consecuencia el pago erróneo del impuesto a la renta.

- Reconocimiento de los Ingresos en Madirvers S.A.
- Primero se debe controlar si existe un contrato firmado.
- Segundo si el cliente puede beneficiarse de los productos.
- Tercero si está estipulado el precio de la transacción.

Cuarto revisar si tiene contraprestación variable es decir descuentos y se deberá visualizar los precios independientes, de la transacción y sacar el total variable con el precio independiente variable.

Quinto Paso: Se reconoce cuando se transfiere el control del bien.

Antes se registraba el Total del Ingreso ahora se deberá Distribuir de forma equitativa.

Bajo NIIF 15 se deberá registrar el ingreso bajo segmentación y habiendo transferido parte del uso a cliente y en ese mismo instante los costos de construcción:

| Cuentas Por Cobrar | |
|-----------------------|--------|
| Avance de obra | 100000 |
| Venta | 100000 |
| ----- | |
| Gastos y Costos | |
| Avance de Obra | 100000 |
| Avance de Obra Activo | 100000 |

Se detalla el Estado financiero de la empresa Madirvers S.A. donde se podrá observar una presentación final con la información que es otorgaron y de cómo se registraba en el primer semestre del estado financiero bajo la normativa NIIF 15.

25/11/2016

Conclusiones.

- Se determinó que en la empresa debe tener debidamente sustentado los ingresos ordinarios de la compañía es con escrituras legalizadas y con una promesa inmobiliaria donde que establecido los tiempos que se entrega los inmuebles con los precios segmentado y pactados para poder registrar en inventario y luego para la venta, que ha sido aplicado en la empresa.
- Se modificó la plantilla general de los contratos de construcción para evitar en futuras negociaciones con la normativa actual. Esto se podrá visualizar en el ANEXO al final del proyecto.
- Se Resume que Madirvers S.A. en el desempeño profesional de sus funciones por parte de la contadora y asistentes contable en promedio no reúne los conocimientos adecuados para la implementación de la NIIF 15, esto genera consecuencias al preparar o registrar los asientos de diarios, estados financieros, etc.

25/11/2016

Recomendaciones.

- Se recomienda que la empresa revise cada registro contable con un control interno constante implementando correctamente la NIIF 15, esta aplicación se realizará progresivamente debido a que el giro del negocio de la compañía requiere y necesita que esta norma regule las actividades de este tipo de empresas, por todas las anomalías que hemos revisado en este trabajo de investigación, vemos que se puede llegar a pagar impuestos excesivos y fuera de los periodos respectivos, la implementación correcta de la norma definirá los ingresos correctos dentro de la compañía para no afectar el estado de resultados de la compañía con ingresos futuros que no son reales y generen pagos excesos de impuestos.
- Que la empresa haga de útil los programas de capacitación, tanto para el departamento contable como para los gerentes, y, a futuros prevenir informes contables erróneos y que la actualidad vayan modificando la correcta manera de hacer uso de un buen registro contable.

25/11/2016

ARTÍCULO

LA APLICABILIDAD DE LA NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACION FINANCIERA 15 Y SU INCIDENCIA EN LA RENTABILIDAD DE LAS ORGANIZACIONES.

RESUMEN:

El Objetivo del presente trabajo de artículo científico es para compartir conocimientos entre la evaluación del correcto asiento contable de los ingresos procedentes de contratos con clientes y su incidencia en los estados financieros de la empresa constructora.

La investigación que se realizó en la empresa son de tipo documental, descriptiva y Analítica, que se basan en el reconocimiento de los ingresos ordinarios que afectara a los estados financieros, con el único fin de establecer un correcto proceso; donde se efectuó entrevistas al personal contable y con ello se revisó el estado financiero y ciertos asientos que sufren ajustes.

Se determinó que en la empresa debe tener debidamente sustentado los ingresos ordinarios de la compañía es con escrituras legalizada, con una promesa inmobiliaria donde quede establecido los tiempos que se entrega los inmuebles con los precios segmentado y pactados para poder registrar en inventario y luego para la venta, que ha sido aplicado en la empresa.

Se recomienda que la empresa revise cada registro contable con un control interno constante implementando correctamente la NIIF 15, esta aplicación se realizará progresivamente debido a que el giro del negocio de la compañía requiere y necesita que esta norma regule las actividades de este tipo de empresas, por todas las anomalías que

hemos revisado en este trabajo de investigación, vemos que se puede llegar a pagar impuestos excesivos y fuera de los periodos respectivos, la implementación correcta de la norma definirá los ingresos correctos dentro de la compañía para no afectar el estado de resultados de la compañía con ingresos futuros que no son reales y generen pagos excesos de impuestos.

PALABRAS CLAVES:

1. NIIF 15,
2. Impacto en las empresas,
3. Norma Internacional,
4. Contratos de Construcción,
5. Organizaciones,
6. Información Financiera,
7. Ingresos ordinarios, y
8. Rentabilidad.

ABSTRACT:

The aim of this scientific article work is to share knowledge between the evaluation of the correct posting of revenue from contracts with customers and its impact on the financial statements of the construction company.

Research conducted in the company are of type document, descriptive and analytical, based on the recognition of revenue affecting the financial statements, for the sole purpose of establishing a correct process; where interviews with the personal accountant was carried out and thereby revised the financial status and certain seats that suffer adjustments.

It was determined should be properly supported in enterprise revenue of the company is with writings legalized, with a promise of real estate

where times supplied real estate with segmented and agreed to register in stock prices is established and then for the sale, which has been applied in the company.

Is recommended that the company review each accounting record with a constant internal control correctly implementing the IFRS 15, this application will take place progressively since the line of business of the company require and need this rule to regulate the activities of such enterprises, by all the anomalies that we have reviewed in this research work, we see that it can be taxed out the respective periods and excessive the correct implementation of the standard will define the correct income within the company to not affect the State of the company's results with future income that are not real and generate excess tax payments.

KEY WORDS:

1. IFRS 15,
2. Impact on the companies,
3. Standard international,
4. Contracts of construction,
5. Organizations,
6. Information financial,
7. Income ordinary, and
8. Profitability.

INTRODUCCIÓN:

Las normas internacionales de información financieras rigen para todas las organizaciones al nivel mundial, por lo que en la actualidad esta Normativa es aplicada para todo ente financiero a nivel nacional e internacional.

El objetivo del presente trabajo es determinar la aplicabilidad del correcto proceso contable de los ingresos procedentes de contratos con clientes y medir la incidencia que ellos generan en los estados financieros de las compañías.

El estudio de la aplicabilidad de la norma internacional financiera 15 es relevante debido a que esta norma compleja generara muchos cambios en los estados financieros y en los diferentes procesos de las organizaciones.

La NIIF 15 estudia el tratamiento de los ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes, esta NIIF tenga impacto en todos tipos de organizaciones pequeñas, medias y grandes por lo que su estudio es de gran importancia y relevancia.

Para el uso de la presente NIIF 15 es necesarios que las compañías manejen los contratos de acuerdo a los tipos de clientes por sus diferentes actividades ordinarias y así puedan aplicar de acuerdo a la norma.

Para el análisis de la aplicabilidad de la norma se realizó un estudio en la compañía con la que se trabajó identificando cuales eran los ingresos procedentes de contratos con clientes de los procesos contables de dicha empresa, adicional se evaluó la manera de contabilizar dichos ingresos haciendo un análisis con la forma actual de realizarlo.

MARCO TEÒRICO:

Norma Internacional de Información Financiera NIIF 15.

La Norma Internacional Financiera 15 que se trata de los Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de Contratos con Clientes o abreviada NIIF 15 define la manera es útil a las empresas como presentar información útil sobre los estados financieros de los ingresos ordinarios y el flujo de efectivo que se da en un ente con sus clientes. (Carolyn Guerrero Cruz, 2016)

Esta Norma es necesaria para las instituciones pequeñas, medianas y grandes porque ayuda a tener estados financieros reales y esto es beneficio para la toma de decisiones que requieras las Gerencias.

Principios Básicos de las NIIF 15

Es una normativa conjunta que la desarrollo la IASB y FASB se trata de los ingresos ordinarios de todos los contratos con clientes que se aplica en la transferencia de Bienes o Servicios que se comprometen con los clientes. (Carolyn Guerrero Cruz, 2016)

La NIIF 15 es una normativa que se implementa en los ingresos ordinarios de todos los contratos con clientes y se aplica en las ventas de bienes o servicios que se acuerda con el cliente.

5 Principios Básicos de las NIIF 15

La normativa indica cinco principios básicos que se deben considerar en las empresas para poder tener un correcto control, por ello se los detalla a continuación.

- a. Primero se debe controlar si existe un contrato firmado.
- b. Segundo si el cliente puede beneficiarse de los productos.
- c. Tercero si está estipulado el precio de la transacción.
- d. Cuarto revisar si tiene contraprestación variable es decir descuentos y se deberá visualizar los precios independientes, de la transacción y sacar la total variable con el precio independiente variable.
- e. Quinto Paso: Se reconoce cuando se transfiere el control del bien.

Contratos

Un contrato es un papel que se detalla los acuerdos que se establezca entre dos personas o entidades (Empleador y trabajador) o se habla y se acuerdan condiciones.

Tipos de Contratos.

Los tipos de contratos que maneja nuestro País son accesibles para poder modificar alguna plantilla de acuerdo a lo que se estipule dentro de la compañía constructora.

METODOLOGÍA:

Se detalla esta tabla donde se visualiza como conforma el departamento contable de la institución:

| | |
|-----------------------------|------------------|
| Contadora | 1 Persona |
| Asistente Contable 1 | 1 Persona |
| Asistente Contable 2 | 1 Persona |
| Asistente Contable 3 | 1 Persona |
| Total Población | 4 Personas |

Con el personal detallado en la tabla se trabajó con entrevistas y revisión de los estados financieros.

RESULTADOS:

Lo primero que se reviso fue ver los contratos para confirmar sus fecha de finalización del cumplimiento, para el cual se encontró vigente uno de ellos en los cuales se efectúa las modificaciones necesarias según el giro del negocio del cliente, ya que esto facilitara el poder cumplir con la normativa que exige la gerencia de la empresas constructoras y para que se cumplan con los requerimiento de la Noma Internacional de Información Financiera 15 que indica que se debe reflejar en escrito las obligaciones; los derechos de los bienes inmuebles que se detallan en el contrato; las condiciones de pagos deben establecerse en el escrito por los bienes o servicios a transferir al cliente; adicional se deberá establecer en el mismo documento un importe variable que se puede reflejar como descuentos, devoluciones, reembolsos, créditos, reducciones de precio, incentivos o especies, u otras maneras que se presenten como variables para lo cual se puede visualizar en el anexo del presente proyecto. Cabe

recalcar que al aumentar un importe variable en el contrato esto incrementara el precio del contrato presente.

La NIC 18 y La NIC 11 tienen dificultad de interpretación, es simple y tienen guías limitadas que dejan usar el juicio profesional, pero con la NIIF 15 tienen reglas detalladas y guías en la misma normativa.

Dentro de la constructora se detalló los asientos correctos para Los Procesos Contables De La NIIF 15 Y un formato de contratos de construcción acorde a la normativa de la Norma Internacional de Información Financiera 15, que ellos decidirán si deben usar o no para que no se genere un impacto en las utilidades y por consecuencia el pago erróneo del impuesto a la renta.

CONCLUSIONES:

- a. Se determina que en la empresa debe tener debidamente sustentado los ingresos ordinarios de la compañía es con escrituras legalizadas y con una promesa inmobiliaria donde quede establecido los tiempos que se entrega los inmuebles con los precios segmentado y pactados para poder registrar en inventario y luego para la venta, que ha sido aplicado en la empresa.
- b. La plantilla general de los contratos de construcción se debe modificar para evitar en futuras negociaciones tener algún problema con el cliente.
- c. En el desempeño profesional de sus funciones por parte de la contadora y asistentes contable en promedio no reúne los conocimientos adecuados para la implementación de la NIIF 15, esto genera consecuencias al preparar o registrar los asientos de diarios, estados financieros, etc.

RECOMENDACIONES:

- a) Se recomienda que la empresa revise cada registro contable con un control interno constante implementando correctamente la NIIF 15, esta aplicación se realizará progresivamente debido a que el giro del negocio de la compañía requiere y necesita que esta norma regule las actividades de este tipo de empresas, por todas las anomalías que hemos revisado en este trabajo de investigación, vemos que se puede llegar a pagar impuestos excesivos y fuera de los periodos respectivos, la implementación correcta de la norma definirá los ingresos correctos dentro de la compañía para no afectar el estado de resultados de la compañía con ingresos futuros que no son reales y generen pagos excesos de impuestos.

- b) Que la empresa haga de útil los programas de capacitación, tanto para el departamento contable como para los gerentes, y, a futuros prevenir informes contables erróneos y que las actualidades vayan modificando la correcta manera de hacer uso de un buen registro contable.