



**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 COSTOS DE CONSTRUCCIÓN Y EFECTO EN LA RENTABILIDAD DE LA  
CONSTRUCTORA CONBAQUERIZO CIA. LTDA.**

**TUTOR:**

**ING. RICARDO D. SALCEDO LASCANO, MT**

**AUTORA:**

**SRA. DIANA CAMPOVERDE BROWN**

**GUAYAQUIL – ECUADOR**

**MAYO**

**2017**

## **Índice Inicial**

<b>Ficha de registro de tesis Senescyt</b>	<b>I</b>
<b>Certificación de aceptación del Tutor</b>	<b>II</b>
<b>Certificado de autoría y cesión de derechos</b>	<b>III</b>
<b>Certificado de Urkund</b>	<b>IV</b>
<b>Dedicatoria</b>	<b>V</b>
<b>Agradecimientos</b>	<b>VI</b>
<b>Índice de contenido</b>	<b>VII</b>
<b>Índice de figuras</b>	<b>XI</b>
<b>Índice de tablas</b>	<b>XII</b>



**REPOSITORIO NACIONAL DE EDUCACIÓN SUPERIOR, CIENCIA, TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN**

<b>FICHA DE REGISTRO DE TESIS</b>		
<b>TITULO Y SUBTITULO:</b> Los costos de construcción y efecto en la rentabilidad de la constructora CONBAQUERIZO Cía. Ltda.		
<b>AUTOR/ES:</b> Diana Campoverde Brown	<b>REVISORES:</b> Ing. Ricardo D. Salcedo Lascano, MT - Tutor	
<b>INSTITUCIÓN:</b> Universidad Laica VICENTE ROCAFUERTE de Guayaquil	<b>FACULTAD:</b> Administración	
<b>CARRERA:</b> Contabilidad y Auditoría		
<b>FECHA DE PUBLICACIÓN:</b> Diciembre, 2016	<b>N. DE PÁGS.:</b> 76	
<b>ÁREAS TEMÁTICAS:</b> Contabilidad de Costos		
<b>PALABRAS CLAVE:</b> Costos de Producción, Contabilidad de costos y NIC 11.		
<b>RESUMEN:</b> El presente proyecto de investigación fue realizado con el propósito de ayudar a la constructora a entender la afectación de la rentabilidad en uno de sus proyectos inmobiliarios y de esta forma determinar el grado de importancia que representa un manejo adecuado de sus costos y utilidad según el enfoque de porcentaje de realización de contrato detallado en la NIC 11		
<b>N. DE REGISTRO (en base de datos):</b>	<b>N. DE CLASIFICACIÓN:</b>	
<b>DIRECCIÓN URL (tesis en la web):</b>		
<b>ADJUNTO URL (tesis en la web):</b>		
<b>ADJUNTO PDF:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
<b>CONTACTO CON AUTORES/ES:</b> Diana Elizabeth Campoverde Brown	Teléfono: 0992367851	E-mail: diana-campoverde92@hotmail.com
<b>CONTACTO EN LA INSTITUCIÓN:</b>	MGS. Darwin Ordoñez Iturralde, DECANO	
	Teléfono: 2596500 EXT. 201 DECANATO	
	E-mail: dordonezy@ulvr.edu.ec	
	MAE. Verónica Ochoa Hidalgo, Directora	
	Teléfono: 042596500 Ext.271	
	E-mail: vochoah@ulvr.edu.ec	

## **CERTIFICACIÓN DE ACEPTACIÓN DEL TUTOR**

En mi calidad de Tutor del Proyecto de Investigación **LOS COSTOS DE CONSTRUCCIÓN Y EFECTO EN LA RENTABILIDAD DE LA CONSTRUCTORA CONBAQUERIZO CIA. LTDA.** nombrado 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 COSTOS DE CONSTRUCCIÓN Y EFECTO EN LA RENTABILIDAD DE LA CONSTRUCTORA CONBAQUERIZO CIA. LTDA.**, presentado por la egresada **DIANA ELIZABETH CAMPOVERDE BROWN**, como requisito previo a la aprobación de la investigación para optar al Título de Ingeniero en Contabilidad y Auditoría - CPA, encontrándose apta para su sustentación.

**ING. RICARDO D. SALCEDO LASCANO, MT**

**TUTOR**

## **CERTIFICADO DE AUTORÍA Y CESIÓN DE DERECHOS**

Yo, Diana Elizabeth Campoverde Brown, declaro bajo juramento, que la autoría del presente trabajo de investigación, corresponde totalmente a la suscrita y me responsabilizo con los criterios y opiniones científicas que en el mismo se declaran, como producto de la investigación realizada.

De la misma forma, cedo derecho 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 costos de construcción y efecto en la rentabilidad de la constructora Conbaquerizo Cía. Ltda.

Autora:

Diana Elizabeth Campoverde Brown

C.C. 0929733806



**Universidad Laica VICENTE ROCAFUERTE de Guayaquil**

**FACULTAD DE ADMINISTRACIÓN  
CARRERA DE CONTABILIDAD Y AUDITORÍA  
CERTIFICADO DE URKUND**

**TEMA:** “LOS COSTOS DE CONSTRUCCIÓN Y EFECTO EN LA RENTABILIDAD DE LA CONSTRUCTORA CONBAQUERIZO CIA. LTDA.”

**AUTORA:** DIANA ELIZABETH CAMPOVERDE BROWN

**TUTOR:** ING. RICARDO D. SALCEDO LASCANO, MT

**FECHA DE REVISIÓN:** 10 de mayo del 2016

**REVISIÓN:** 8%

**ING. RICARDO D. SALCEDO LASCANO, MT  
DOCENTE  
FACULTAD DE ADMINISTRACIÓN**

<b>Documento</b>	<a href="#">CAMPOVERDE BROWN DIANA ELIZABETH TESIS.docx (D28048587)</a>
<b>Presentado</b>	2017-05-10 02:32:00
<b>Presentado por</b>	Ricardo (rsalcedol@ulvr.edu.ec)
<b>Recibido</b>	<a href="mailto:rsalcedol.ulvr@analysis.urkund.com">rsalcedol.ulvr@analysis.urkund.com</a>
<b>Mensaje</b>	<a href="#">Diana Campoverde Mostrar el mensaje completo</a> 8% de esta aprox. 26 páginas de documentos largos se componen de texto presente en 11 fuentes.

## **DEDICATORIA**

Dedico el presente trabajo de tesis a Dios por ser mi refugio en todo momento y por permitirme cumplir esta etapa en mi vida.

A mi esposo por ser esa persona incondicional y por estar desde el inicio de mi carrera universitaria y por apoyarme en todo momento sin duda alguna esto es gracias a ti.

A mis padres Horacio y Carmen por haberme inculcado desde pequeña valores y sobre todo por estar ahí en todo momento. Los amo muchísimo y este logro también es de ustedes.

A mi hija Danna Victoria Vera Campoverde por ser mi inspiración de querer salir adelante y demostrarte que hay que cumplir las metas con mucho esfuerzo.

A mi bisabuelita Carmen por sus cariños y cuidados, por creer en mí en todo momento y por rezar para que este momento llegara. Te amo mucha mamita.

A mis hermanos: Cristopher, Alexander y Jorge, a mi familia, a mis suegros, a mis amigos y a todas aquellas personas que de una u otra forma me han apoyado en esta etapa. Gracias a todos por ser parte de mi vida y por estar ahí en todo momento.

Diana Campoverde Brown

## **AGRADECIMIENTO**

Agradezco a Dios profundamente por darme la sabiduría para culminar esta meta.

A mi esposo Ing. Victor Vera, Msc. Por ayudarme a desarrollar mi tesis y ser mí apoyo incondicional en toda mi carrera universitaria.

A mi tutor Ing. Ricardo D. Salcedo Lascano, MT. y al profesor Ec. Fulton Zambrano Saltos, MBA. Por sus guías y consejos a lo largo del desarrollo de mi trabajo de titulación.

A la Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil junto a sus docentes, por ser mi alma mater y formadora profesional.



## Índice de Contenido

<b>Capítulo I Diseño de la investigación .....</b>	<b>1</b>
1.1 Tema de investigación.....	1
1.2 Planteamiento del problema .....	1
1.3 Formulación del problema .....	2
1.4 Sistematización de la investigación.....	2
1.5 Objetivos .....	2
1.5.1 Objetivo general .....	2
1.5.2 Objetivos específicos .....	3
1.6 Justificación de la investigación.....	3
1.7 Delimitación de la investigación .....	4
1.8 Ideas a defender.....	4
<b>Capítulo II Marco Teórico.....</b>	<b>6</b>
2.1 Antecedentes de la investigación .....	6
2.2 Marco teórico referencial .....	7
2.2.1 Empresa y situación actual .....	7
2.2.2 Organigrama .....	7
2.3 Contabilidad de costos .....	8
2.3.1 Importancia.....	9

2.3.2	Objetivos.....	10
2.4	Concepto de costos.....	11
2.5	Elementos del costo.....	12
2.5.1	Materiales .....	12
2.5.1.1	Materia prima directa.....	12
2.5.1.2	Materia prima indirecta .....	13
2.5.1.3	Mano de obra .....	13
2.5.1.4	Costos indirectos de fabricación.....	14
2.6	Clasificación de los costos .....	14
2.6.1	Costos fijos .....	14
2.6.2	Costos variables.....	14
2.6.3	Costos mixtos .....	15
2.6.4	Costos estimados .....	15
2.6.5	Costos históricos.....	15
2.6.6	Costos estándar .....	16
2.6.7	Costos de producción.....	16
2.6.8	Costos primos .....	17
2.6.9	Costos de conversión .....	17
2.6.10	Costos por proceso.....	17
2.6.11	Costo presupuestado .....	17
2.7	Estado de resultados .....	18

2.8	Norma Internacional de Contabilidad 11 Contratos de Construcción .....	18
2.8.1	Objetivo .....	18
2.8.2	Definiciones.....	19
2.8.3	Agrupación y segmentación de los contratos de construcción .....	19
2.8.4	Ingresos de actividades ordinarias del contrato .....	21
2.8.5	Costos del contrato .....	22
2.8.6	Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias y gastos del contrato .....	22
2.8.7	Reconocimiento de las pérdidas esperadas.....	27
2.8.8	Cambios en las estimaciones .....	27
2.8.9	Información a Revelar .....	27
2.9	Marco conceptual.....	28
<b>Capítulo III Metodología de la investigación .....</b>		<b>30</b>
3.1	Metodología .....	30
3.1.1	Tipo de investigación.....	30
3.1.2	Enfoque de la investigación.....	30
3.1.3	Técnicas de la investigación .....	31
3.1.3.1.	Entrevista .....	31
3.1.3.2.	Revisión documental.....	31
3.2	Población y muestra .....	32
3.3	Análisis de los resultados .....	32
3.3.1	Análisis de resultados de la entrevista.....	32
3.3.2	De la presentación de los estados financieros .....	36

3.3.3	Del análisis de los ingresos, costos y utilidad en relación al proyecto inmobiliario Ecocity	38
3.3.4	De la obtención del porcentaje acumulado desde el inicio del contrato hasta el 2012	41
3.3.5	Del análisis de los costos de construcción según la norma NIC 11 bajo el enfoque del método del porcentaje de realización	42
3.3.6	Del análisis de la rentabilidad del proyecto Ecocity aplicando la norma NIC 11	47
<b>Capítulo IV Informe técnico</b>		<b>50</b>
4.1	Informe técnico	50
<b>Conclusiones y recomendaciones</b>		<b>54</b>
<b>Conclusiones</b>		<b>54</b>
<b>Recomendaciones</b>		<b>55</b>
<b>Referencias Bibliográficas</b>		<b>57</b>
<b>Anexos</b>		<b>58</b>
Anexo 1. Estado de resultados del año 2013		58
Anexo 2. Estado de resultados del año 2014		59
Anexo 3. Estado de resultados del año 2015		60
Anexo 4. Presupuesto anexo al contrato Ecocity		61

## Índice de Figuras

Figura 1. Organigrama de la empresa CONBAQUERIZO CIA. LTDA. ....	8
Figura 2. Tipos de contratos de construcción .....	20
Figura 3. Relación de ingresos y costos por año .....	20
Figura 4. Ingresos actividades ordinarias.....	21
Figura 5. Clasificación de los costos del contrato.....	22
Figura 6. Porcentaje avance año 1 empresa “Imaginaria .....	24
Figura 7. Porcentaje avance año 2 empresa “Imaginaria .....	25
Figura 8. Porcentaje avance año 3 empresa “Imaginaria .....	26
Figura 9. Porcentaje avance año 4 empresa “Imaginaria .....	26
Figura 10. Porcentaje avance obra año 2013 .....	43
Figura 11. Porcentaje avance obra año 2014 .....	45
Figura 12. Porcentaje avance obra año 2015 .....	46
Figura 13. Relación de la utilidad de los años 2013, 2014, 2015 .....	47
Figura 14. Relación de los ingresos los años 2013, 2014, 2015 .....	49

## Índice de Tablas

Tabla 1: Ingresos y costos de la empresa “Imaginaria” .....	23
Tabla 2: Costos incurridos por la empresa “Imaginaria”.....	23
Tabla 3: Costos primer año empresa “Imaginaria” .....	24
Tabla 4: Costos segundo año empresa “Imaginaria” .....	25
Tabla 5: Costos tercer año empresa “Imaginaria” .....	25
Tabla 6: Costos cuarto año empresa “Imaginaria” .....	26
Tabla 7: Entrevista realizada a la contadora .....	33
Tabla 8: Entrevista realizada a la jefa del proyecto inmobiliario Ecocity .....	35
Tabla 9: Ingresos, costos y utilidad CONBAQUERIZO año 2013 .....	37
Tabla 10: Ingreso, costos y utilidad CONBAQUERIZO año 2014.....	37
Tabla 11: Ingreso, costos y utilidad CONBAQUERIZO año 2015.....	37
Tabla 12: Participación de ingresos del proyecto ECOCITY - Año 2013.....	38
Tabla 13: Participación de ingresos del proyecto ECOCITY - Año 2014.....	39
Tabla 14: Participación de ingresos del proyecto ECOCITY - Año 2015.....	39
Tabla 15: Participación de ingresos del proyecto ECOCITY del Año 2013 al 2015 .....	40
Tabla 16: Participación de costos del proyecto ECOCITY del Año 2013 al 2015.....	40
Tabla 17: Participación de utilidad del proyecto ECOCITY del Año 2013 al 2015 .....	40
Tabla 18: Cálculo del costo acumulado hasta el 2012.....	41
Tabla 19: Cálculo de la utilidad acumulado hasta el 2012 .....	41
Tabla 20: Ingresos y costos estimados del Contrato .....	42
Tabla 21: Costos estimados y ejecutados – año 2013.....	43
Tabla 22: Determinación de la utilidad – año 2013 .....	43
Tabla 23: Costos estimados y ejecutados – año 2014.....	44

Tabla 24: Determinación de la utilidad – año 2014.....	45
Tabla 25: Costos estimados y ejecutados – Año 2015.....	46
Tabla 26: Determinación de la utilidad – año 2015.....	46

## **Capítulo I Diseño de la investigación**

### **1.1 Tema de investigación**

Los costos de construcción y efecto en la rentabilidad de la constructora CONBAQUERIZO Cía. Ltda.

### **1.2 Planteamiento del problema**

El alza de los precios en los materiales para la construcción, aumento de los aranceles en las importaciones especialmente en el acero han provocado que el costo de construcción de una vivienda se incremente considerablemente, mientras que los precios de ventas no se pueden incrementar debido al bajo poder adquisitivo de las personas y al problema de liquidez que existe en el país.

Los incrementos en los costos se pueden observar en los distribuidores de materiales de construcción, que no sólo es en el hierro que sufrió incremento, sino también todos los productos hechos de acero, como los techos, clavos y los de accesorios metálicos (ángulos, platinas, varillas y correas).

Estos cambios en el sector de la construcción, así como también establecer una correcta forma de presupuestar los costos de los proyectos inmobiliarios con lleva a investigar los rubros contables registrados a nivel del estado de resultados por la compañía constructora CONBAQUERIZO Cía. Ltda. para poder determinar si se están realizando de manera eficiente y eficaz todos los registros que ayudan a determinar los costos de



construcción, sus contratos y con ello lograr determinar su relación y mejora en la rentabilidad de los mismos.

### **1.3 Formulación del problema**

¿De qué manera los costos de construcción afectan a la rentabilidad de la constructora CONBAQUERIZO Cía. Ltda.?

### **1.4 Sistematización de la investigación**

¿El presupuesto de construcción utilizado por la constructora CONBAQUERIZO CIA? LTDA. Refleja de manera correcta y eficiente los costos utilizados en los proyectos inmobiliarios?

¿La utilidad determinada en el estado de resultados refleja de manera correcta la rentabilidad según el porcentaje de avance de obra para el proyecto inmobiliario?

### **1.5 Objetivos**

#### **1.5.1 Objetivo general**

Analizar la afectación de la rentabilidad en el año 2015 de acuerdo al manejo de los costos de construcción en la compañía constructora CONBAQUERIZO Cía. Ltda.

### **1.5.2 Objetivos específicos**

- Analizar el método de contabilización de costos y su afectación en la rentabilidad para la compañía constructora CONBAQUERIZO CIA. LTDA en el proyecto inmobiliario.
- Determinar la utilidad del periodo 2015 para el proyecto aplicando el porcentaje de avance de la obra sobre el monto total de costos según la NIC 11.
- Contrastar la rentabilidad de la compañía del año 2015 antes y después de aplicar el método de porcentaje de obra aplicado la NIC 11.

### **1.6 Justificación de la investigación**

Ecuador es un país con alto déficit de vivienda y, obviamente, el sector ha ido creciendo rápidamente. Por tal motivo el crecimiento del sector de la construcción se ha favorecido notablemente, pero se tiene que tomar en cuenta todos los factores que hacen que la construcción tenga incremento de los costos de materiales haciendo que con la finalidad de recopilar información fiable y con sus resultados permita la optimización de la rentabilidad de la constructora CONBAQUERIZO Cía. Ltda.

Los beneficiarios de la investigación son los directivos, empleados de la empresa y todos los usuarios de la información. Por lo expuesto, la realización del trabajo de investigación cumple con los parámetros para generar un control en el área de contabilidad administrativa y de gestión de costos para la toma de decisiones y es factible de efectuar

porque se cuenta con los recursos de espacio y la facilidad de la recepción de la información para la investigación.

## **1.7 Delimitación de la investigación**

**Periodo:** 2015

**Campo:** Contabilidad de costos

**Área:** Contabilidad Administrativa y de gestión para toma de decisiones

**Objeto:** Los costos y la Rentabilidad para el proyecto ECOCITY

**Empresa:** Constructora CONBAQUERIZO Cía. Ltda.

**Dirección:** C.C. Dicientro Oficina 21 planta alta

**Ciudad:** Guayaquil

## **1.8 Ideas a defender**

Mediante el análisis de los costos que se incurren en el proceso de construcción, para un periodo determinado, nos permite conocer la realidad económica del proyecto inmobiliario ECOCITY en la empresa CONBAQUERIZO Cía. Ltda. y de esta manera determinar si las decisiones financieras tomadas han sido idóneas o no para finalmente poder evaluar si se han logrado los niveles de rentabilidad esperados por la constructora.

Y analizando si el contrato utilizado por la compañía garantiza la correcta contratación de mano de obra, utilización de materiales y el cumplimiento de tiempos de entrega del proyecto.

Debido a la naturaleza propia de los contratos de construcción que en múltiples ocasiones sus fechas de finalización de obras no concuerdan con las fechas de cierre de periodos contables es importante determinar cuál es la distribución de ingresos, costos, gastos y por consiguiente la rentabilidad que va a ser registrada a nivel de registros contables y poder evaluar la rentabilidad a través de los distintos periodos en los cuales se ejecutan los contratos según el método de realización o avance de obra de acuerdo a la NIC 11.

Ya que con el correcto uso de los costos de producción empleados en el proceso productivo de la empresa se podrá analizar su rentabilidad mediante índices, y con esto tomar las mejores decisiones para su crecimiento económico.

## Capítulo II Marco Teórico

### 2.1 Antecedentes de la investigación

La construcción debe ser planificada en base a sus presupuestos ya que de esta manera se puede obtener la información necesaria para poder desarrollar el avance de obra de manera correcta.

“Previo a la ejecución de la obra, se deberá elaborar un presupuesto, el que nos guiará para la optimización de los recursos, evitando así desviaciones significativas.” (Plaza y Tacuri, 2007, p.52). Pero en muchas ocasiones para el manejo de proyectos de construcción es difícil realizar una correcta estimación de los costos presupuestados dado que estos se realizan en una fase de planificación previa y sin tener un alto grado de certeza de las variaciones que pueden darse en el tiempo para los principales rubros que intervienen como pueden ser: mano de obra, materiales, alquiler de equipos e instalaciones y principalmente en el cumplimiento de las fechas de entrega de las obras.

Basado en estas afirmaciones y lo definido a nivel de Norma internacional de contabilidad 11 la relación entre los ingresos, los costos presupuestados y los costos reales nos permitirán establecer el porcentaje de realización de las obras contratadas y su impacto en la rentabilidad del proyecto inmobiliario en los periodos contables a lo largo de los cuales se ejecutan las obras.

## **2.2 Marco teórico referencial**

### **2.2.1 Empresa y situación actual**

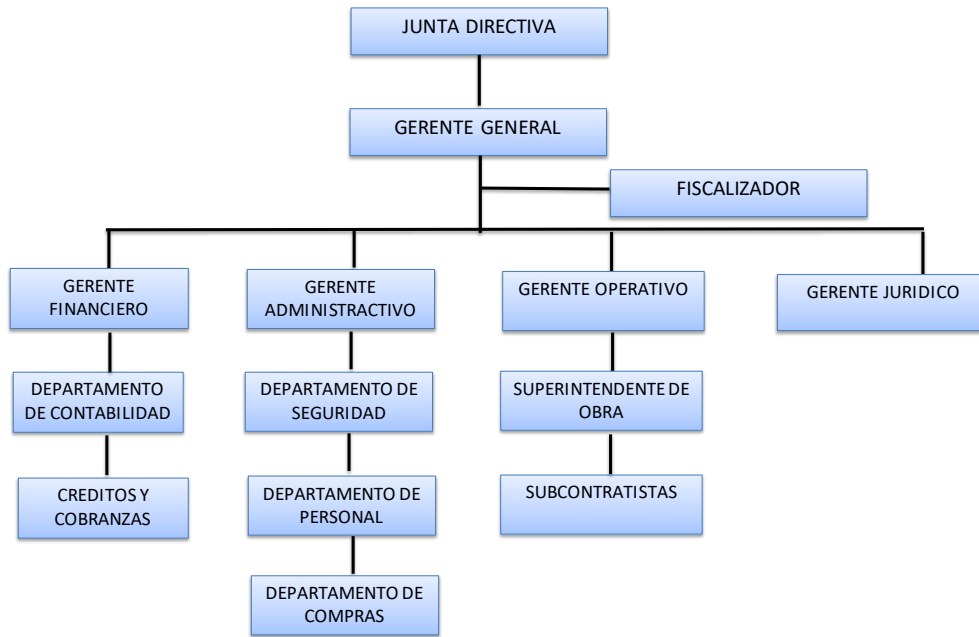
La constructora nace en 1976 cuando César Baquerizo Silva, actual presidente de CONBAQUERIZO, junto a su padre, crean la constructora, la cual tiene 36 años en el mercado de la construcción. El inicio fue justamente con la promoción, construcción, venta y desarrollo de varios condominios y villas en varios sectores del Ecuador.

Es una empresa constructora y promotora que ha desarrollado varios proyectos inmobiliarios importantes. Se dedica a la construcción directa, para terceras personas o inversionistas, de múltiples tipos de obras desde villas hasta edificios, instalaciones bancarias, industrias, hoteles, hospitales, centros comerciales, bodegas, galpones, entre otros.

Proporciona a sus clientes comodidad, satisfacción, seguridad, y una mejor forma de vida mediante una buena realización de los proyectos, convirtiéndose en la mejor constructora y promotora de todo el Ecuador.

### **2.2.2 Organigrama**

La empresa está conformada por 25 empleados que se constituyen de la siguiente manera: Gerente General, Gerente de Operaciones, Contadora General, Asistente Contable, secretaria, arquitectos, superintendentes de obra, chofer y conserjes.



*Figura 1.* Organigrama de la empresa CONBAQUERIZO CIA. LTDA.

### 2.3 Contabilidad de costos

La contabilidad de costos es la que nos permite determinar cuánto se va gastar por fabricar un bien o producto disponible para la venta y es útil ya que nos ayuda asignar el costo de ventas y la utilidad del periodo de la empresa.

La contabilidad de costos también nos permite hacer proyecciones a futuro a través de los presupuestos y con esto se podrá determinar los costos futuros en materiales, sueldos, salarios y los gastos que estén involucrados para fabricar y de esta manera ayudando a que la empresa tome las decisiones de manera correcta y presentando sus conclusiones en los estados financieros; que nos permitirán conocer la situación económica de la empresa.

Se entiende por contabilidad de costos cualquier técnica o mecánica contable que permita calcular lo que cuesta fabricar un producto o prestar un servicio. Una definición más elaborada indica que se trata de un subsistema de contabilidad financiera al que corresponde la manipulación de todos los detalles referentes a los costos totales de fabricación para determinar el costo unitario del producto y proporcionar información para evaluar y controlar la actividad productiva. (Sinisterra, 2011, p.9)

### **2.3.1 Importancia**

La importancia de la contabilidad de costos radica en la ayuda que presta para obtener la relación entre los costos de fabricación de los productos y los ingresos resultantes de su venta o comercialización. En base a la contabilidad de costos, se pueden determinar los capitales destinados a los materiales necesarios para llevar a cabo las actividades o fabricación de productos.

Los mandos ejecutivos, gerencias y departamentos administrativos se enfrentan constantemente con diferentes situaciones que afectan directamente el funcionamiento de la empresa, la información que se obtenga acerca de los costos y gastos en los que incurre la organización en la producción de sus productos son de gran importancia para definir de manera eficaz los controles en las operaciones y facilita la toma de decisiones acerca del rumbo que deben tomar las organizaciones.



### 2.3.2 Objetivos

La contabilidad de costos tiene como objetivo verificar que el control de las operaciones y que los costos se hayan obtenido de una manera correcta con el fin primordial que es la determinación de los mismos; donde específicamente los costos del producto elaborado, distribuido o de prestar un servicio cumplan su aplicabilidad en la producción y en la toma de decisiones de la empresa.

Como consideran García y Bustamante (1996) entre los principales objetivos de la contabilidad de costo se encuentran:

1. Principalmente proporcionar suficiente información en forma oportuna a la dirección de la empresa, para una mejor toma de decisiones.
2. Generar información para ayudar a la dirección en la planeación, evaluación y control de las operaciones de la empresa.
3. Determinar los costos unitarios para normas políticas de dirección y para efectos de evaluar los inventarios de producción en proceso y de artículos terminados.
4. Generar informes para determinar las utilidades, proporcionando el costo de los artículos vendidos.
5. Contribuir a la planeación de utilidades a la elección de alternativas por parte de la dirección, proporcionando anticipadamente los costos de producción, distribución, administración y financiamiento.
6. Contribuir en la elaboración de los presupuestos de la empresa, en los programas de venta, producción y financiamiento.

Para poder lograr así el cumplimiento de sus objetivos, la contabilidad de costos nos permitirá obtener la información sobre cantidad y valor de la mano de obra devengada a través del tiempo, información sobre la forma de asignación de los costos indirectos de fabricación a los productos elaborados y ayudar a la toma de decisiones en la gestión de la empresa, como pueden ser fijar los precios de los productos que se comercializan o abandonar una determinada línea de producción que no sea rentable para la empresa.

## **2.4 Concepto de costos**

Los costos son todos aquellos gastos que inciden ya sea directa o indirectamente con la producción o fabricación y que se integran en los bienes producidos quedando registrado en los inventarios. Arredondo (2015) afirma:

“El costo hace referencia al conjunto de erogaciones incurridas para producir un bien o prestar un servicio. Son aquellos susceptibles de ser inventariados, como es la materia prima, la mano de obra y los costos indirectos necesarios para fabricar un artículo” (p.8).

Esto quiere decir que los costos totales del producto se llevan al estado de resultados cuando y a medida que los productos elaborados se venden.

## **2.5 Elementos del costo**

Conociendo los elementos obtendremos el resultado de los costos de producción y saber lo que es necesario para que se elabore estos costos de una manera correcta.

La fabricación implica la conversión de materiales en productos terminados gracias al esfuerzo de los trabajadores y al uso de la planta de producción. Para manufacturar un producto se hace uso de tres componentes conocidos como los elementos del costo de producción, a saber: la materia prima, la mano de obra y los costos indirectos. (Sinisterra y Polanco, 2009, p.84)

### **2.5.1 Materiales**

Materiales son aquellos insumos que son necesarios para una producción y pueden determinarse en el producto terminado y representar el principal costo de la elaboración del producto.

#### **2.5.1.1 Materia prima directa**

La materia prima son todos los materiales que se integran físicamente el producto terminado. Torres, Escalante y García (2002) refieren que la materia prima directa incluye todos aquellos materiales utilizados en la elaboración de un producto que se puede identificar fácilmente con el mismo.

### **2.5.1.2 Materia prima indirecta**

Las materias primas indirectas son aquellas que son incluidas los materiales para la elaboración y forman parte del producto final. “se entiende aquellos materiales que integran físicamente el producto perdiendo su identidad, o que por efectos de materialidad se toman como indirectos” (Sinisterra y Polanco, 2009).

### **2.5.1.3 Mano de obra**

La mano de obra es un conjunto de personas que son capaces de poner su conocimiento al servicio de la producción de un bien o servicio para el correcto manejo de la compañía. De acuerdo con Rivero (2015) nos indica:

La mano de obra es la fuerza de trabajo que, ya sea por su esfuerzo físico y mental, recibe una retribución económica por sus labores desempeñadas durante un periodo determinado. El pago de remuneraciones en la mayoría de las empresas se realiza de manera semanal, quincenal o mensual. (p. 88)

“La mano de obra como concepto comprende la incidencia de sus costos directos internos, como jornales o salarios y las incidencias o los costos indirectos por efectos de prestaciones sociales u otros conceptos afines” (González, 2011, p.10).

Esto quiere decir que sin la mano de obra la constructora no podría desarrollar su proceso de creación de manera satisfactoria. En cuanto a su efecto en el costo la mano de obra es la porción mayor de los costos.

#### **2.5.1.4 Costos indirectos de fabricación**

Estos son los que intervienen y hacen que la transformación de los productos no se identifique plenamente hasta que no hayan sido elaborados y revisados de manera correcta.

“Los costos indirectos de fabricación (CIF) son aquellos que no son plenamente identificables con el producto terminado y que, además, son difíciles de rastrear y tienen que ser prorrateados a varios productos o servicios” (Rivero, 2015, p.140).

Sinisterra (2011) estipula que los costos indirectos de fabricación se clasifican:

En fijos, variables y mixtos, dependiendo de su comportamiento ante cambios en el volumen de producción. Esta clasificación de los costos indirectos es útil para controlar los desembolsos, elaborar el presupuesto de costos indirectos y contribuir a la planeación y el control de los mismos. (p.160)

### **2.6 Clasificación de los costos**

#### **2.6.1 Costos fijos**

Se consideran costos fijos porque son permanentes durante los niveles de producción mientras el proyecto se mantenga dentro de los límites.

#### **2.6.2 Costos variables**

Los costos variables son todos aquellos gastos que varían según el número de unidades producidas y así llegar al costo total.

Son aquellos que varían en forma proporcional a los cambios ocurridos en el volumen de actividad económica. Si la producción aumenta, por ejemplo, es de esperarse un aumento directamente proporcional en los envases y empaques. Si la producción disminuye, se espera que los envases y empaques descendan en la misma proporción. (Sinisterra, 2011, p.160)

### **2.6.3 Costos mixtos**

Los costos mixtos son aquellos que son denominados costos semifijos o semivARIABLES que solamente se cambian cuando se llega a hacer una variación importante en la producción.

### **2.6.4 Costos estimados**

Los costos estimados o predeterminados son por el cual se fijan los costos en forma considerable y que tiene como fin controlar las cargas reales correspondientes a un determinado período de tiempo.

### **2.6.5 Costos históricos**

Los costos históricos son conocidos también como costos reales estos están formados por todos los gastos que se incurren en la fabricación de un producto o la prestación de un servicio y solo es posible conocerlos cuando su proceso de la producción ha terminado. Sinisterra (2011) se refiere a que los costos históricos se registran a medida que va teniendo lugar el proceso de producción. Los costos históricos de un período se pueden encontrar al

final del mismo haciendo parte del costo de ventas, del costo de productos terminados, del costo de productos en proceso.

### **2.6.6 Costos estándar**

Los costos estándar o costos presupuestados son aquellos que están relacionados generalmente con los costos unitarios de los materiales directos, mano de obra directa y costos indirectos de fabricación, y satisfacen el mismo propósito de un presupuesto. Así, como es importante considerar el término costo estándar, este se refiere al costo que se asigna a la producción para ser utilizado en un sistema de costo estándar. Un estándar es un parámetro razonable alcanzable, que se fija con la finalidad de compararlo con el costo realmente incurrido y evaluar el desempeño (Torres, Escalante y García, 2002).

### **2.6.7 Costos de producción**

Los costos de producción son conocidos también como costos de operación estos son los gastos necesarios para mantener un proyecto en funcionamiento. Este costo indica el beneficio bruto para la compañía. Según Arredondo (2015), se incurre en los costos de producción para lograr que los productos manufacturados estén listos para su venta e incluyen:

- Costo de materia prima directa
- Costo de mano de obra directa
- Costos indirectos de producción o gastos indirectos de fabricación.

### **2.6.8 Costos primos**

Es la suma de los costos que se relacionan con la mano de obra directa y la materia prima directa, que son los costos directamente identificables del producto, por lo que también se los conocen como costos directos.

### **2.6.9 Costos de conversión**

Son los costos que se usan en la transformación de la materia prima y estos se componen de mano de obra directa y costos indirectos.

### **2.6.10 Costos por proceso**

Sistema de contabilidad de costos utilizado en plantas que elaboran artículos en serie mediante el cual los gastos en los que se incurre en un mismo proceso productivo son sumados para ser luego divididos por la cantidad de unidades producidas al final del proceso. (Greco, 2007, p.161)

### **2.6.11 Costo presupuestado**

Es el cual hace estimaciones sobre la base de elaboraciones previstas para procesar un producto y de esta manera cumplir una orden. “Su fin principal es calcular cifras de costos que permitan anticipar, con cierto margen de seguridad, precios de venta” (Greco, 2007, p.161).



## **2.7 Estado de resultados**

Rincón, Lasso y Parrado (2012) afirma que el estado de resultado: “Es el informe financiero que presenta los ingresos y los gastos y costos incurridos por la empresa, (...). Este se debe presentar una vez al año con cierre de las cuentas nominales: ingreso, costo y gastos” (p.294).

Es un estado financiero básico que presenta el resultado de las operaciones (utilidad o pérdida) de un periodo determinado, que puede ser un mes, un bimestre o trimestre, un semestre o un año, con el fin de conocer si la entidad fue eficiente en la obtención de sus logros y metas en función de los esfuerzos de todo su personal. Por ser de naturaleza periódica, se considera un estado financiero dinámico y es complementario al estado de situación financiera. (Guerrero, 2014, p.186)

Por lo cual este estado financiero nos muestra de forma ordenada y detallada cómo se obtuvo el resultado del ejercicio durante el periodo que vayamos a trabajar nos podrá demostrar si la empresa obtuvo una utilidad o pérdida en el año que vamos analizar.

## **2.8 Norma Internacional de Contabilidad 11 Contratos de Construcción**

### **2.8.1 Objetivo**

El párrafo 1 nos indica que esta normativa es prescribir el tratamiento contable de los ingresos de actividades ordinarias y los costos relacionados con los contratos de construcción. Debido a la naturaleza de la actividad llevada a cabo en los contratos de construcción considerando la fecha en que la actividad del contrato comienza y la fecha en la que termina

el contrato, normalmente, se encuentran en diferentes periodos contables. El tema 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 en los cuales se ejecuta.

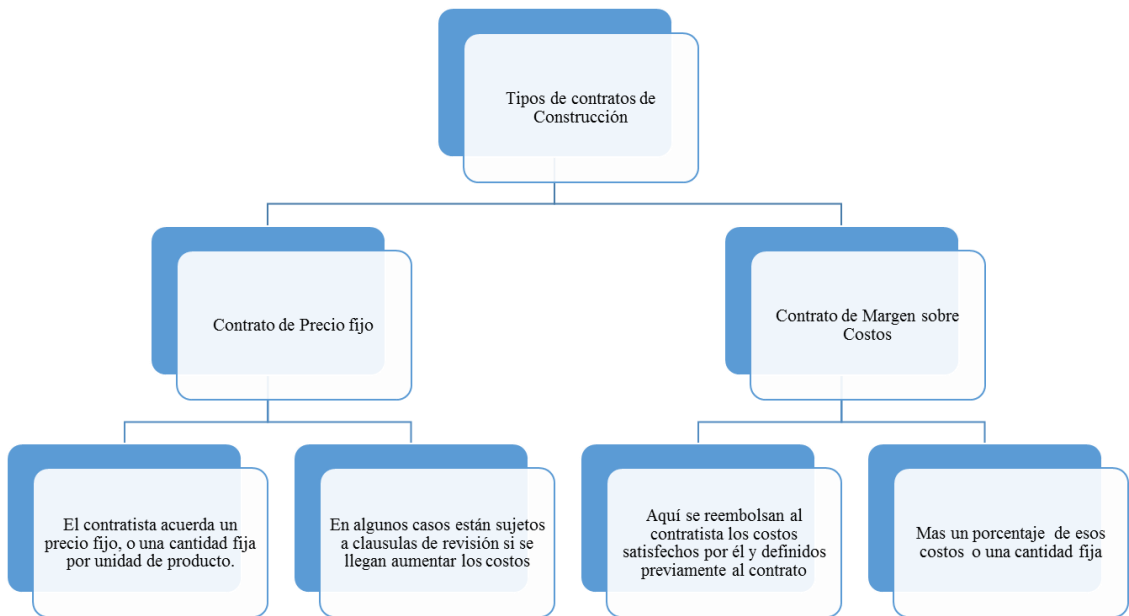
### **2.8.2 Definiciones**

Según lo estipula el párrafo 3 que un contrato de construcción es negociado específicamente, para la fabricación de 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 empleo o utilización.

Un contrato de precio fijo es un contrato de construcción en el cual se acuerda un precio fijo, o una cantidad fija por cada producto, y en algunos casos tales precios están sujetos a cláusulas de verificación si aumentan los costos.

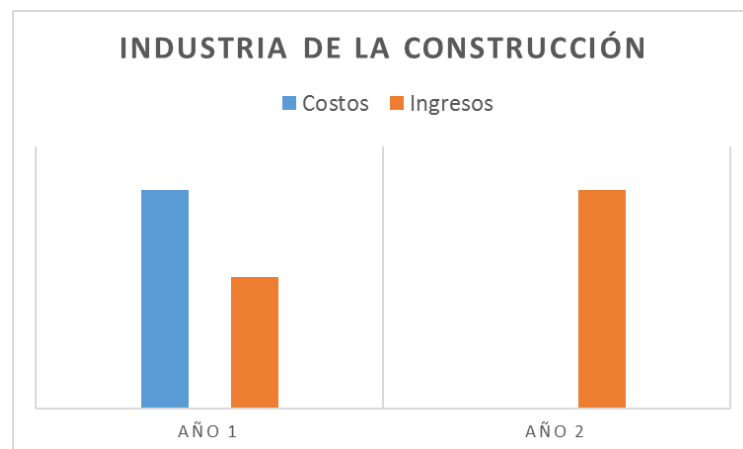
### **2.8.3 Agrupación y segmentación de los contratos de construcción**

Nos indica el párrafo 8 de la norma que si un contrato considera varios activos, la construcción de cada uno debe tratarse como si fuera un elemento separado cuando: (a) se han presentado propuestas económicas diferentes para cada uno; (b) cada activo ha sido negociado de manera separada, y el constructor y el cliente han tenido la posibilidad de acordar o rechazar la parte del contrato relativa a cada activo; y (c) pueden identificarse los ingresos de actividades comunes y los costos para cada activo.



*Figura 2. Tipos de contratos de construcción*

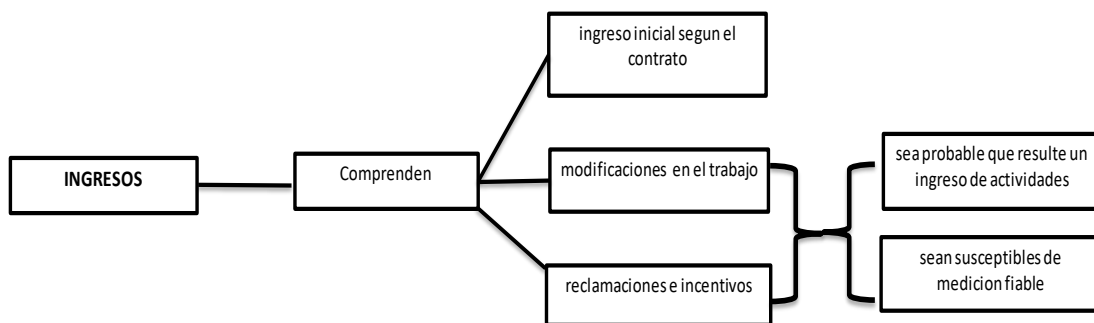
Debido a como se realice la actividad de los contratos de construcción se puede considerar la fecha en la que comienza o la fecha en la que termina el contrato, normalmente en fechas de diferentes periodos contables.



*Figura 3. Relación de ingresos y costos por año*

Lo fundamental al contabilizar los contratos de construcción es de ver como se asigna los ingresos de actividades ordinarias y los costos que cada uno de ellos genere, entre los periodos contables a lo largo de los cuales que se ejecutan.

#### 2.8.4 Ingresos de actividades ordinarias del contrato



*Figura 4. Ingresos actividades ordinarias*

Según nos establece el párrafo 13 una modificación es una indicación realizada por el cliente para cambiar el alcance del trabajo que será ejecutada bajo las condiciones del contrato. Una modificación puede llevar a aumentar o reducir los ingresos procedentes del contrato. Una modificación puede llevar a aumentar o reducir los ingresos procedentes del contrato. Ejemplos de modificaciones son aquellos cambios en la especificación o diseño del activo, así también los cambios en la duración del contrato. La modificación se registra en los ingresos de actividades ordinarias del contrato cuando:(a) es factible que el cliente apruebe la modificación del plan, así como el valor de los ingresos de actividades ordinarias que surgen de la modificación; y (b) el valor, que la modificación supone, puede ser estimada con suficiente fiabilidad.

### 2.8.5 Costos del contrato

Nos señala el párrafo 16 que los costos del contrato deben comprender: (a) los costos que se relacionen directamente con el contrato específico;(b) los costos relacionados con la actividad de contratación en general, y pueden ser atribuidos al contrato específico; y (c) cualesquiera otros costos que se puedan asignar al cliente, bajo los términos acordados en el contrato.

En donde los costos del contrato se clasifican en:

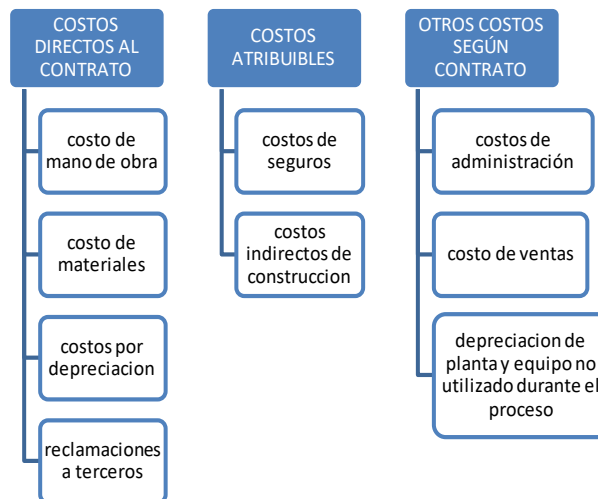


Figura 5. Clasificación de los costos del contrato

### 2.8.6 Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias y gastos del contrato

Determina el párrafo 22 que cuando el costo final de un contrato de construcción puede ser estimado con suficiente exactitud, los ingresos de actividades ordinarias y los costos asociados con el mismo deben ser registrados como ingreso de actividades ordinarias y gastos según corresponde, con referencia al estado de realización de la actividad originada en

el contrato al final para el periodo sobre el que se informa. Y cualquier pérdida esperada por del contrato de construcción debe ser reconocida inmediatamente como un gasto, de acuerdo con el párrafo 36.

El reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias y gastos con referencia al grado de realización del contrato es denominado como método del porcentaje de realización o método de avance de obra. Mediante el siguiente ejercicio analizaremos la forma de calcular los costos según el método de porcentaje de avance de obra:

La empresa “Imaginaria” realiza un contrato con una identidad publica para la construcción de una carretera a precio fijo; la construcción es programada por 4 años siendo el valor del contrato es de \$3,000,000.00 y el costo estimado de la empresa contratista \$2,485,000.00

**Tabla 1:** *Ingresos y costos de la empresa “Imaginaria”*

	Ingresos	Costos	Utilidad
Total	\$ 3,000,000.00	\$ 2,485,000.00	\$ 515,000.00

Resumen de datos contractuales y sumatoria de costos según la proyección de la empresa “Imaginaria”

**Tabla 2:** *Costos incurridos por la empresa “Imaginaria”*

Año	Costos
Uno	\$ 570,000.00
Dos	\$ 665,000.00
Tres	\$ 580,000.00
Cuatro	\$ 670,000.00

Distribución de costos por cada año según los periodos definidos en el contrato.

Para los contratos de construcciones a largo plazo (4 años) la problemática para determinar los ingresos y los costos asociados a esos ingresos durante los períodos de construcción, considerando que la fecha de inicio de la construcción y culminación de la obra, corresponden a períodos diferentes. Podemos determinar los costos a lo largo de cada periodo contable calculando el porcentaje de cumplimiento de los costos ejecutados en cada año según las siguientes operaciones:

**Tabla 3:** Costos primer año empresa “Imaginaria”

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Costos	%
Costos Estimados					\$ 2,485,000.00	100%
Costos Ejecutados	\$ 570,000.00				\$ 570,000.00	23%
	Costos Sin Ejecutar				\$ 1,915,000.00	77%

Relación entre los costos estimados y ejecutados en el primer año para el proyecto contratado por la empresa “Imaginaria”

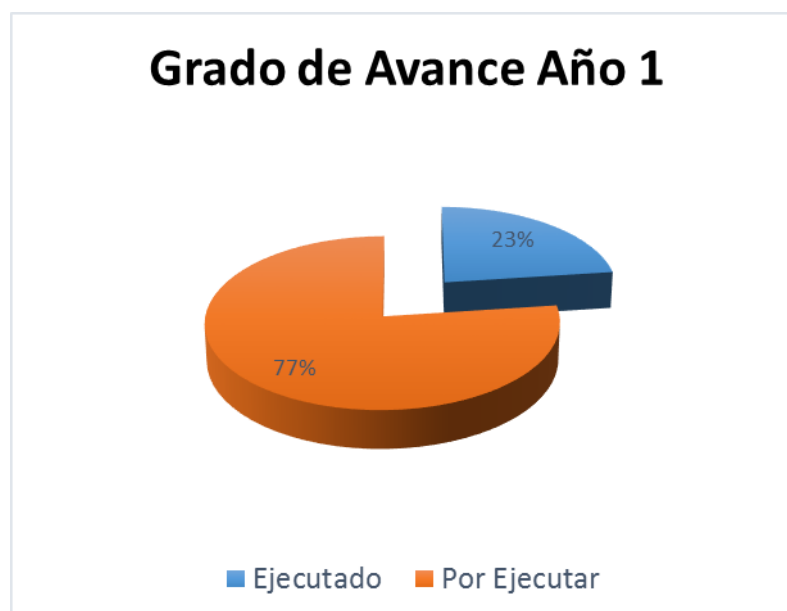
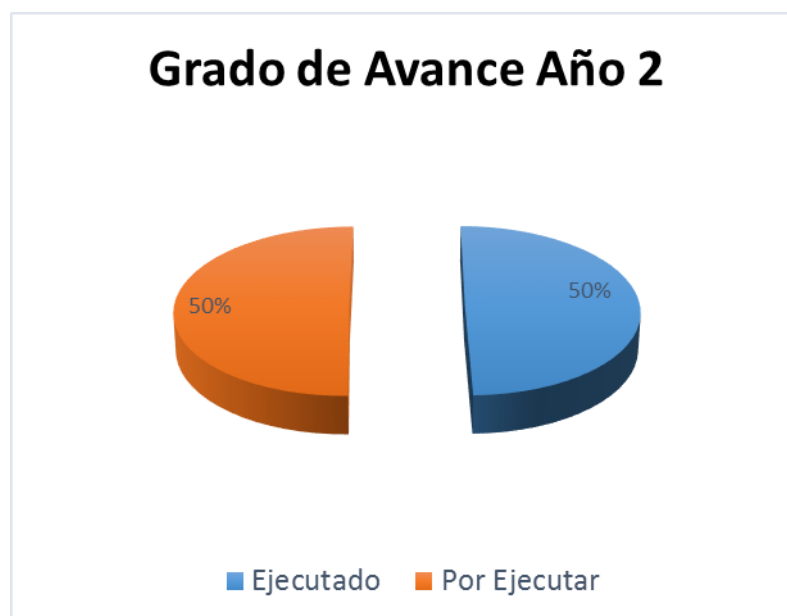


Figura 6. Porcentaje avance año 1 empresa “Imaginaria”

**Tabla 4:** Costos segundo año empresa “Imaginaria”

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Costos	%
Costos Estimados					\$ 2,485,000.00	100%
Costos Ejecutados	\$ 570,000.00	\$ 665,000.00			\$ 1,235,000.00	50%
	Costos Sin Ejecutar				\$ 1,250,000.00	50%

Relación entre los costos estimados y ejecutados en el segundo año para el proyecto contratado por la empresa “Imaginaria”



*Figura 7.* Porcentaje avance año 2 empresa “Imaginaria”

**Tabla 5:** Costos tercer año empresa “Imaginaria”

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Costos	%
Costos Estimados					\$ 2,485,000.00	100%
Costos Ejecutados	\$ 570,000.00	\$ 665,000.00	\$ 580,000.00		\$ 1,815,000.00	73%
	Costos Sin Ejecutar				\$ 670,000.00	27%

Relación entre los costos estimados y ejecutados en el tercer año para el proyecto contratado por la empresa “Imaginaria”



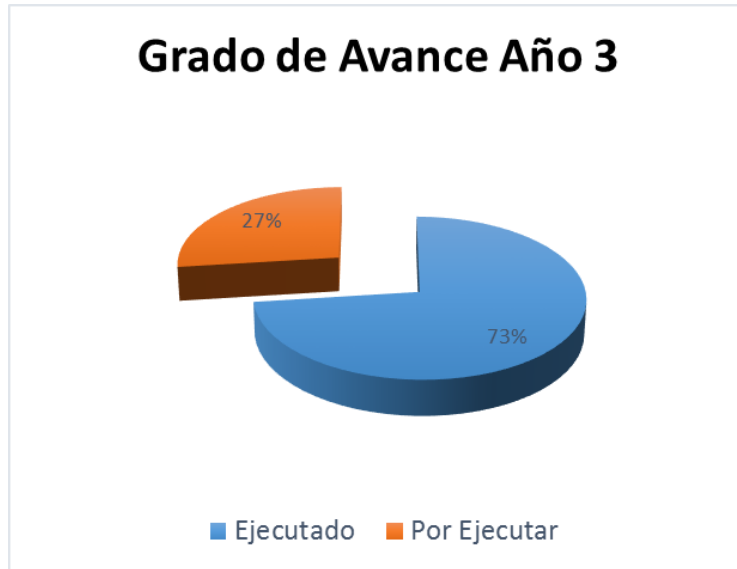


Figura 8. Porcentaje avance año 3 empresa “Imaginaria”

**Tabla 6:** Costos cuarto año empresa “Imaginaria”

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Costos	%
Costos Estimados					\$ 2,485,000.00	100%
Costos Ejecutados	\$ 570,000.00	\$ 665,000.00	\$ 580,000.00	\$ 670,000.00	\$ 2,485,000.00	100%
Costos Sin Ejecutar					\$ -	0%

Relación entre los costos estimados y ejecutados en el cuarto año para el proyecto contratado por la empresa “Imaginaria”

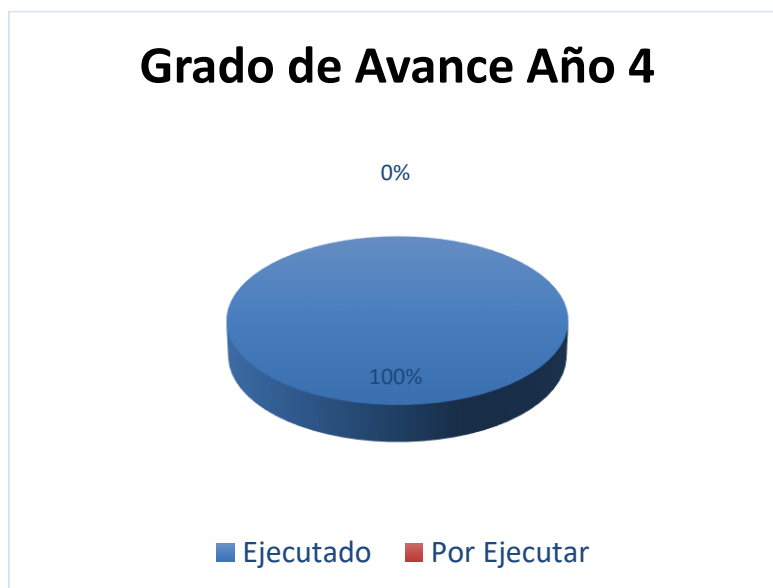


Figura 9. Porcentaje avance año 4 empresa “Imaginaria”

### **2.8.7 Reconocimiento de las pérdidas esperadas**

Nos muestra el párrafo 36 que cuando sea ocurre que los costos totales del contrato exceden de los ingresos de actividades ordinarias totales, las pérdidas esperadas deben reconocerse inmediatamente como un gasto.

### **2.8.8 Cambios en las estimaciones**

Según lo estipulado en el párrafo 38 nos indica que el método del porcentaje de realización se aplicará acumulativamente, para cada periodo contable, a las estimaciones de ingresos de actividades ordinarias y costos totales hasta la fecha. Por tanto, el efecto de un cambio en las apreciaciones de los ingresos o costos del contrato en cuestión, o el efecto de un cambio en la terminación esperada del contrato, estos serán tratados como cambios en las evaluaciones contables (considerar lo indicado en la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores). Las estimaciones se usarán en la cuantificación de los valores de ingresos de actividades ordinarias y gastos reconocidos en el resultado, tanto en el periodo cuando se realiza el cambio como en los periodos subsiguientes.

### **2.8.9 Información a Revelar**

Nos guía a que una entidad revelará según el párrafo 39: a) el importe de los ingresos de actividades ordinarias del contrato deben ser reconocidos como tales en el periodo; (b) las técnicas utilizadas para establecer la porción de ingreso de actividades ordinarias del contrato reconocido como tal en el periodo; y (c) la metodología usada para determinar el grado de realización del contrato en proceso.

## **2.9 Marco conceptual.**

**Calidad.** – Se puede definir como una condición satisfactoria de cómo se obtiene y se ofrece el producto o servicio basándose con lo que exige el consumidor.

**Ente económico.** - El ente económico, es la organización o empresa dedicada a la generación de ingresos a través de la venta de algún servicio o producto.

**Ingreso.** - Flujos de entrada de recursos devengados en la venta de bienes o en la prestación de servicios durante un período. Los ingresos se dan en forma de aumentos del activo, disminuciones del pasivo, o ambos. Los ingresos originan aumentos del patrimonio. (Siniestra, Polanco, 2009, p.31)

**Gastos.** - Flujos de salida de recursos incurridos en las áreas de administración, ventas, financiación e investigación de un ente económico durante un período. Los gastos se dan en forma de disminuciones del activo, aumentos del pasivo o ambos. Los gastos originan disminuciones del patrimonio. (Siniestra, Polanco, 2009, p.31)

**Costos.** - El costo es el valor monetario o la medida de lo que se debe dar o sacrificar para obtener o producir algo según la actividad económica destinada ya sea a un bien o servicio. “Son todos los recursos empleados en la producción de un bien en una empresa industrial” (Rivero, 2015, p. 32).

**Costo de venta.** - Es una cuenta del Estado de resultado en la que se debita el costo de producción o adquisición de las mercaderías vendidas o el costo total de los productos o mercaderías vendidas durante el periodo contable.

**Presupuesto.** - El presupuesto estudia y calcula la entrada de recursos, los costos y los tiempos en que estos pasan por el proceso productivo, el tiempo de venta, el tiempo de recaudo del efectivo y la circularidad con que estos vuelven a producir nuevos recursos, para mostrar al final la rentabilidad de los recursos circularizados puestos a disposición. (Rincón, 201, p.3)

**Liquidez.** - Es la disponibilidad de efectivo en un futuro, después de haber tenido en cuenta el pago de los compromisos financieros del periodo.

**Registro.** - Es donde se hace la anotación individual contable de una operación. U Asiento que se lo se lo registra en el libro contable.

**Utilidad.** - Es la ganancia proveniente de los procesos de fabricación, organización y venta, después de cubrir todos los gastos.

**Rentabilidad.** -Es el capital invertido en un negocio o empresa, esta puede ser representada en forma relativa o en forma absoluta.

## **Capítulo III Metodología de la investigación**

### **3.1 Metodología**

#### **3.1.1 Tipo de investigación**

Entre los principales tipos investigaciones aplicadas se encuentran:

Investigación documental: Esta técnica fue la principal utilizada para la recolección y análisis de los datos económicos de la CONSTRUCTORA CONBAQUERIZO CIA. LTDA.

Investigación descriptiva: Es utilizada para seleccionar las características fundamentales del objeto de estudio. En esta investigación, se utilizaron las técnicas: entrevista y revisión documental. En donde posteriormente analizaremos la información obtenida en base a los objetivos previamente definidos. Dentro del estudio seleccionaremos una serie de cuestiones y las describiremos para de esta manera dar solución al problema planteado.

#### **3.1.2 Enfoque de la investigación**

El enfoque de la presente investigación es: cualitativa y cuantitativa.

Cualitativa. - Porque la información que se va a obtener para realizar la investigación será proporcionada por la empresa además de observaciones directas y entrevistas con el fin de determinar la situación actual de la empresa.

Cuantitativa. - Se lo desarrolla a través de la medición de variables y la verificación de la recolección de datos para de esta manera responder las preguntas de la investigación.

En la compañía constructora se procedió obteniendo la información mediante la recolección de datos y se determinó el impacto económico que tienen los costos en la rentabilidad.

### **3.1.3 Técnicas de la investigación**

Las técnicas de investigación que se utilizaron para poder obtener la información confiable fueron: la revisión documental y la entrevista.

#### **3.1.3.1. Entrevista**

Es la técnica en donde los datos son recolectados a través de un diálogo con respuestas abiertas, realizado por el contador de la compañía constructora. La que nos permitió obtener información acerca de la situación actual de la empresa.

#### **3.1.3.2. Revisión documental**

Nos permite delimitar con mayor precisión nuestro objeto de estudio, marco teórico y el desarrollo de la propuesta. En donde se procedió a la revisión de fuentes bibliográficas, documentos contables y a sus anexos, que fueron proporcionados por el contador general de la compañía constructora.

## **3.2 Población y muestra**

La población del presente trabajo de investigación es la totalidad de individuos o personal que labora en las áreas inherentes y directamente relacionadas en el tratamiento contable.

A continuación, se detalla la población de la compañía Constructora Conbaquerizo Cía. Ltda. La contadora de la compañía y la jefa del proyecto inmobiliario Ecocity que son las personas que me facilitaron la información para mi trabajo de investigación.

La muestra por ser conocida es la misma cantidad de la población seleccionada, se realizó principalmente una entrevista especializada a la contadora de la Compañía Conbaquerizo y a la jefa del proyecto inmobiliario Ecocity; en esta entrevista se pudo obtener la información más detallada del objetivo de la investigación.

## **3.3 Análisis de los resultados**

### **3.3.1 Análisis de resultados de la entrevista**

La entrevista fue realizada a la contadora de la Compañía, quien conoce y maneja todos los estados financieros y criterios contables necesarios para el desarrollo de esta investigación.

**Tabla 7:** *Entrevista realizada a la contadora*

<b>Entrevistado:</b>	CPA. Wendy Laínez
<b>Entrevistador:</b>	Sra. Diana Campoverde
<b>Fecha:</b>	27 de enero 2017
<b>Hora:</b>	10:00 a.m.
<b>Lugar:</b>	Oficinas de la compañía

1. ¿Cuál es su cargo en la constructora CONBAQUERIZO?

Mi cargo es de contador de la compañía.

2. ¿Cuáles son sus funciones?

Mis funciones son: preparar los estados financieros con las normas establecidas vigente y presentar informes sobre la situación financiera de la Constructora Conbaquerizo.

3. ¿Cuáles son los principales insumos que afectan los costos directos en los proyectos inmobiliarios?

El principal insumo que afecta los costos son los materiales de construcción.

4. ¿Los Costos de construcción utilizados se distribuyen adecuadamente para cada uno de los proyectos inmobiliarios que lleva la compañía?

Se realiza una sola compra anual de los materiales para todos los proyectos inmobiliarios



5. ¿Se realiza un análisis periódico de los niveles de rentabilidad de la compañía?

Cada año se hace un análisis basado en los estados financieros de la compañía.

6. ¿Considera usted que el retraso de la obra afecta a la rentabilidad de la compañía?

Si afectan porque retrasa la entrega de obra ya vendida y afecta al flujo de ingresos dados por la compañía contratante.

7. ¿Con qué tipo de financiamiento cuenta la compañía para la construcción del proyecto?

Inversión inicial de accionista y financiamiento bancario.

8. ¿Usted considera que se puede mejorar la rentabilidad haciendo cambios en el manejo de los costos directos de los proyectos inmobiliarios?

Considero que el manejo de los costos es el adecuado dado a que se maneja varios proyectos inmobiliarios al mismo tiempo, pero toda mejora en el proceso para incrementar la rentabilidad puede ser revisada.

9. ¿Cuál es el porcentaje del avance de obra de la constructora Conbaquerizo hasta el año 2012 en el proyecto inmobiliario Ecocity?

Fue del 32% de avance de obra

La entrevista realizada a la contadora me permitió conocer la situación de la empresa. Y de esta manera pude complementar la parte técnica del trabajo de investigación dado a que el contrato se firmó en el año 2009 (fecha de inicio del contrato), para el desarrollo del

ejercicio se tomara el porcentaje del avance de la obra para determinar el costo acumulado hasta el año 2012.

**Tabla 8:** *Entrevista realizada a la jefa del proyecto inmobiliario Ecocity*

<b>Entrevistado:</b>	Eco. Roxana Altamirano
<b>Entrevistador:</b>	Sra. Diana Campoverde
<b>Fecha:</b>	27 de enero 2017
<b>Hora:</b>	12:00 a.m.
<b>Lugar:</b>	Oficinas de la compañía

**1.** ¿Cuál es su cargo en la constructora CONBAQUERIZO?

Mi cargo es de jefa del proyecto inmobiliario Ecocity.

**2.** ¿Cuáles son sus funciones?

Mis funciones son: Evaluar la economía de los proyectos inmobiliarios y confección de presupuesto. Coordinar y controlar las gestiones municipales y la obtención de los distintos permisos necesarios para el desarrollo del proyecto inmobiliario.

**3.** ¿Los Costos de construcción utilizados se distribuyen adecuadamente para cada uno de los proyectos inmobiliarios que lleva la compañía?

Se realizan presupuesto estimados para cada proyecto inmobiliario distribuidos por todos los años de duración o fechas de entrega de los proyectos.

**4. ¿Cómo se realizan los pagos de los contratos a la compañía constructora?**

Se maneja un fondo fijo anual para compras de materiales emergentes y basados en los costos de cada proyecto se paga un 12% adicional.

**5. ¿Usted considera que se puede mejorar la rentabilidad haciendo cambios en el manejo de los costos directos de los proyectos inmobiliarios?**

Considero que los costos presupuestados realizando compras de grandes cantidades de materiales es lo más apropiado debido a que se maneja varios proyectos inmobiliarios al mismo tiempo.

**6. ¿El porcentaje de avance de obra influye en los pagos realizados a la compañía constructora CONBAQUERIZO Cía. Ltda.?**

Los pagos realizados a la compañía constructora se realizan de acuerdo a como incurren en los costos mas no por el porcentaje de avance de obra.

Al entrevistar a la jefa del proyecto inmobiliario Ecocity me indico que ellos no consideran el porcentaje de avance de obra como un factor importante y el manejo que ellos hacen para el presupuesto es el adecuado ya que manejan varios proyectos inmobiliarios simultáneamente.

### **3.3.2 De la presentación de los estados financieros**

La constructora CONBAQUERIZO Cía. Ltda. es una compañía registrada legalmente, dado esto, se pueden consultar sus Estados Financieros, como los Estados de Resultados, mediante consultas públicas como es la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Realizar el tratamiento contable de los costos relacionados a la construcción del proyecto Ecocity, entre los periodos contables en los cuales se ejecuta la obra. Para este caso desde el 2009 según lo indicado contractualmente.

La constructora CONBAQUERIZO Cía. Ltda. Para los años 2013, 2014, 2015 presenta los siguientes Estados de Resultados (Ver Anexos 1, 2 y 3):

**Tabla 9:** *Ingresos, costos y utilidad CONBAQUERIZO año 2013*

	2013
Ingresos	\$ 11,032,762.14
Costos	\$ 10,895,091.92
Utilidad Bruta	\$ 137,670.22

Datos de Ingresos, costos y utilidad bruta tomado del estado de resultados de la compañía Constructora Conbaquerizo Ltda. Para el año 2013.

**Tabla 10:** *Ingreso, costos y utilidad CONBAQUERIZO año 2014*

	2014
Ingresos	\$ 8,511,580.31
Costos	\$ 8,497,856.78
Utilidad Bruta	\$ 13,723.53

Datos de Ingresos, costos y utilidad bruta tomado del estado de resultados de la compañía Constructora Conbaquerizo Ltda. Para el año 2014.

**Tabla 11:** *Ingreso, costos y utilidad CONBAQUERIZO año 2015*

	2015
Ingresos	\$ 2,342,018.03
Costos	\$ 2,326,819.91
Utilidad Bruta	\$ 15,198.12

Datos de Ingresos, costos y utilidad bruta tomado del estado de resultados de la compañía Constructora Conbaquerizo Ltda. Para el año 2015.

### **Interpretación:**

De los estados de resultados de la compañía constructora CONBAQUERIZO Cía. Ltda. Se tomaron los valores de los ingresos, costos y utilidad bruta de los años 2013, 2014 y 2015. Estos valores serán utilizados para los cálculos necesarios para el tratamiento de los costos relacionados con los contratos de construcción y la rentabilidad según lo especificado en la normativa NIC 11.

### **3.3.3 Del análisis de los ingresos, costos y utilidad en relación al proyecto inmobiliario Ecocity**

Del estado de resultado de la compañía CONBAQUERIZO Cía. Ltda. se puede determinar la participación de los ingresos del proyecto inmobiliario Ecocity, pero para el caso de los costos esto no se puede determinar por cada proyecto a nivel cuentas. Por lo cual se determinó cuál es el porcentaje que representa el proyecto inmobiliario Ecocity con respecto a los ingresos totales de la compañía constructora.

**Tabla 12:** Participación de ingresos del proyecto ECOCITY - Año 2013

<b>Ingresos</b>	<b>\$11,032,762.14</b>	<b>100%</b>
Ingresos Operacionales		
Ingreso por Obras		
Proyecto Inmobiliario Ecocity	\$4,730,747.66	<b>43%</b>
Proyecto Inmobiliario Arboletta	\$1,659,911.46	<b>15%</b>
Proyecto Jardines de Parque Magno	\$829,955.73	<b>8%</b>
Proyecto Manglero vista	\$1,078,942.45	<b>10%</b>
Prestacion de Servicios	\$439,835.69	<b>4%</b>
	<b>\$8,739,392.99</b>	
Ingreso por Venta de Bienes		
Venta de Bienes 12%	\$1,835,992.75	<b>17%</b>
	<b>\$1,835,992.75</b>	
Otros Ingresos		
Alquiler enconfrafo	\$457,376.40	<b>4%</b>
	<b>\$457,376.40</b>	

Determinación del porcentaje de participación de los ingresos del proyecto inmobiliario Ecocity con respecto a los ingresos de la compañía para el año 2013.

**Tabla 13:** Participación de ingresos del proyecto ECOCITY - Año 2014

<b>Ingresos</b>	<b>\$8,511,580.31</b>	<b>100%</b>
Ingresos Operacionales		
Ingreso por Obras		
Proyecto Inmobiliario Ecocity	\$3,377,646.79	<b>40%</b>
Proyecto Inmobiliario Arboletta	\$1,185,139.23	<b>14%</b>
Proyecto Jardines de Parque Magno	\$592,569.61	<b>7%</b>
Proyecto Manglero vista	\$770,340.50	<b>9%</b>
	<b>\$5,925,696.13</b>	
Ingreso por Venta de Bienes		
Venta de Bienes 12%	\$1,835,992.75	<b>22%</b>
	<b>\$1,835,992.75</b>	
Otros Ingresos No Operacionales		
Otros ingresos	\$749,891.43	<b>9%</b>

Determinación del porcentaje de participación de los ingresos del proyecto inmobiliario Ecocity con respecto a los ingresos de la compañía para el año 2014.

**Tabla 14:** Participación de ingresos del proyecto ECOCITY - Año 2015

<b>Ingresos</b>	<b>\$2,342,018.03</b>	<b>100%</b>
Ingresos Operacionales		
Ingreso por Obras		
Proyecto Inmobiliario Ecocity	\$793,095.26	<b>34%</b>
Proyecto Inmobiliario Arboletta	\$278,279.04	<b>12%</b>
Proyecto Jardines de Parque Magno	\$139,139.52	<b>6%</b>
Proyecto Manglero vista	\$180,881.38	<b>8%</b>
Arrendamientos operativos	\$38,835.42	<b>2%</b>
	<b>\$1,430,230.62</b>	
Ingreso por Venta de Bienes		
Venta de Bienes 12%	\$84,292.06	<b>4%</b>
Venta de bienes 0%	\$28,320.00	<b>1%</b>
	<b>\$112,612.06</b>	
Otros Ingresos		
Alquiler enconfrafo	\$319,670.14	<b>14%</b>
Alquiler de maquinaria	\$479,505.21	<b>20%</b>
	<b>\$799,175.35</b>	
Ingreso por Venta de Prop. Planta y Equipo y Otros		
Venta Prop. Planta y equipo	\$85,556.67	
Ingreso por reembolso como intermediario	\$4,056,866.87	
	<b>\$4,142,423.54</b>	

Determinación del porcentaje de participación de los ingresos del proyecto inmobiliario Ecocity con respecto a los ingresos de la compañía para el año 2015.

**Tabla 15:** *Participación de ingresos del proyecto ECOCITY del Año 2013 al 2015*

	2013	2014	2015
Ingresos Conbaquerizo	\$ 11,032,762.14	\$ 8,511,580.31	\$ 2,342,018.03
Ingresos Ecocity	\$ 4,730,747.66	\$ 3,377,646.79	\$ 793,095.26
% que Representa	43%	40%	34%

Resumen del porcentaje de participación de los ingresos del proyecto inmobiliario Ecocity de acuerdo a los ingresos de la compañía del 2013 a 2015

**Tabla 16:** *Participación de costos del proyecto ECOCITY del Año 2013 al 2015*

	2013	2014	2015
Costos Conbaquerizo	\$ 10,895,091.92	\$ 8,497,856.78	\$ 2,326,819.91
% que Representa	43%	40%	34%
Costos Ecocity	\$ 4,671,715.93	\$ 3,372,200.89	\$ 787,948.61

Determinación del porcentaje de participación de los costos del proyecto inmobiliario Ecocity de acuerdo a los ingresos de la compañía del 2013 a 2015

**Tabla 17:** *Participación de utilidad del proyecto ECOCITY del Año 2013 al 2015*

	2013	2014	2015
Ingresos Ecocity	\$ 4,730,747.66	\$ 3,377,646.79	\$ 793,095.26
Costos Ecocity	\$ 4,671,715.93	\$ 3,372,200.89	\$ 787,948.61
Utilidad Ecocity	\$ 59,031.73	\$ 5,445.90	\$ 5,146.65

Determinación de la utilidad de proyecto inmobiliario Ecocity de acuerdo a los ingresos de la compañía del 2013 a 2015

### **Interpretación:**

Dado que no se puede determinar los costos y utilidad por cada proyecto inmobiliario de acuerdo al estado de resultado de la compañía, hemos tomado como base del cálculo el

porcentaje de participación de ingresos para calcular los costos y participación de utilidad de cada proyecto inmobiliario. Enfocándonos en los valores del proyecto Ecocity de acuerdo al alcance del presente proyecto de tesis.

### 3.3.4 De la obtención del porcentaje acumulado desde el inicio del contrato hasta el 2012

De acuerdo al contrato de construcción establecido entre la compañía CONBAQUERIZO y PROBAQUERIZO para la construcción del proyecto inmobiliario Ecocity se puede determinar que el proyecto inicio en el año 2009 y dado que nuestro análisis de costos y su afectación a la rentabilidad se enfoca a entre los años 2013, 2014 y 2015 es necesario establecer cuáles son los costos acumulados hasta el 2012 para dar inicio al análisis de la rentabilidad de acuerdo a lo establecido en la norma NIC 11.

**Tabla 18:** *Cálculo del costo acumulado hasta el 2012*

Descripción	
Costos Total de la Obra	\$ 22,724,130.31
% Avance de la obra al 2012	32%
Costo Acumulado hasta el 2012	\$ 7,271,721.70

Calculo de costo acumulado del proyecto inmobiliario Ecocity de acuerdo al costo total proyectado para la Obra

**Tabla 19:** *Cálculo de la utilidad acumulado hasta el 2012*

	Montos Estimados	% de Avance	Montos Reconocidos
Ingresos	\$ 25,451,025.95	32.0%	\$ 8,144,328.30
Costos	\$ 22,724,130.31	32.0%	\$ 7,271,721.70
Utilidad Acumulada 2012	\$ 2,726,895.64		\$ 872,606.60



*Cálculo* de costo acumulado del proyecto inmobiliario Ecocity de acuerdo al costo total proyectado para la Obra.

**Interpretación:**

Tomando en consideración el presupuesto del contrato celebrado en el 2009 entre las compañías CONBAQUERIZO y PROBAQUERIZO donde se especifica que el costo total del proyecto inmobiliario es de \$22,724,130.31 (ver Anexo 4) y también el porcentaje de avance de obra al 2012 especificado en la pregunta 9 de la entrevista realizada a la contadora de la compañía CONBAQUERIZO. Se calcula los costos y utilidad acumulada hasta el 2012 para tomarla como punto de partida del análisis del año 2013.

**3.3.5 Del análisis de los costos de construcción según la norma NIC 11 bajo el enfoque del método del porcentaje de realización**

Debido al entorno de los contratos de construcción la fecha en que la actividad del contrato comienza y la fecha en la que finaliza concuerda normalmente en diferentes períodos contables, es fundamental contabilizar de manera adecuada la distribución de ingresos, costos y utilidad. Por lo tanto, realizamos esta distribución según lo indicado en la norma NIC 11 para posteriormente analizar la diferencia de los estados de resultados de la compañía del año desde el 2013 hasta el 2015 con el resultado que me da el método del porcentaje de realización.

**Tabla 20:** *Ingresos y costos estimados del Contrato*

	Ingresos	Costos	Utilidad
Total	\$ 25,451,025.95	\$ 22,724,130.31	\$ 2,726,895.64

Valor de costos tomado del presupuesto del proyecto inmobiliario Ecocity y el valor de los ingresos a recibir corresponden al 12% sobre los costos según definiciones contractuales.

**Tabla 21:** Costos estimados y ejecutados – año 2013

	2013	2014	2015	Costos	%
Costos Estimados				\$ 22,724,130.31	100%
Costos Ejecutados	\$ 11,943,437.63			\$ 11,943,437.63	52.6%
Costos Sin Ejecutar				\$ 10,780,692.68	47.4%

Calculo del porcentaje de realización de la obra considerando los costos estimados y ejecutados hasta el 2013 para el proyecto inmobiliario Ecocity aplicando NIC 11

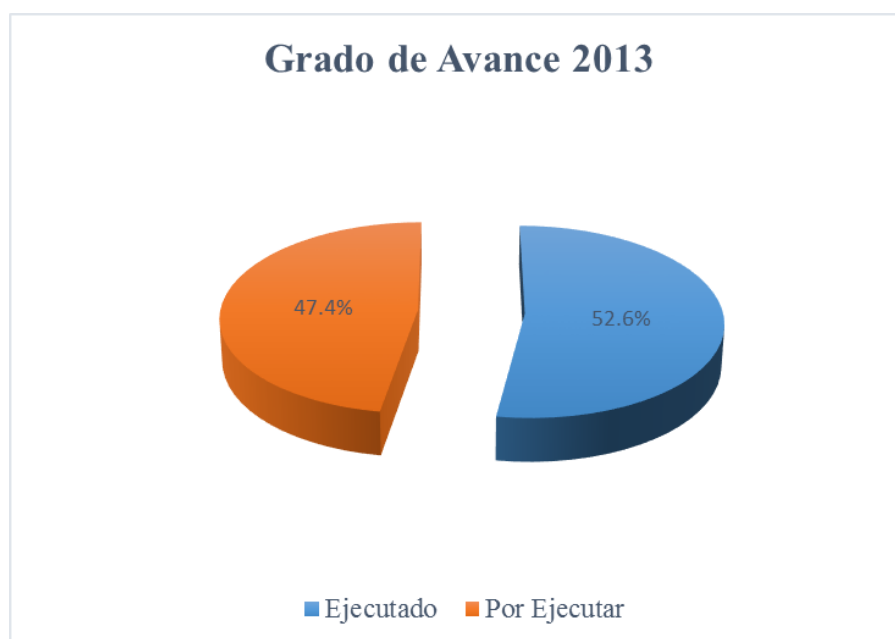


Figura 10. Porcentaje avance obra año 2013

**Tabla 22:** Determinación de la utilidad – año 2013

	Montos Estimados	% de Avance	Montos Reconocidos
Ingresos	\$ 25,451,025.95	52.6%	\$ 13,376,650.14
Costos	\$ 22,724,130.31	52.6%	\$ 11,943,437.63
Utilidad	\$ 2,726,895.64		\$ 1,433,212.52
<hr/>			
Utilidad Acumulada 2013	\$ 1,433,212.52		
Utilidad Acumulada 2012	\$ (872,606.60)		
Utilidad 2013	\$ 560,605.91		

Determinación de la utilidad que debe figurar en el estado de pérdidas y ganancias del año 2013 considerando el porcentaje de avance de obra definido mediante la NIC 11

**Interpretación:**

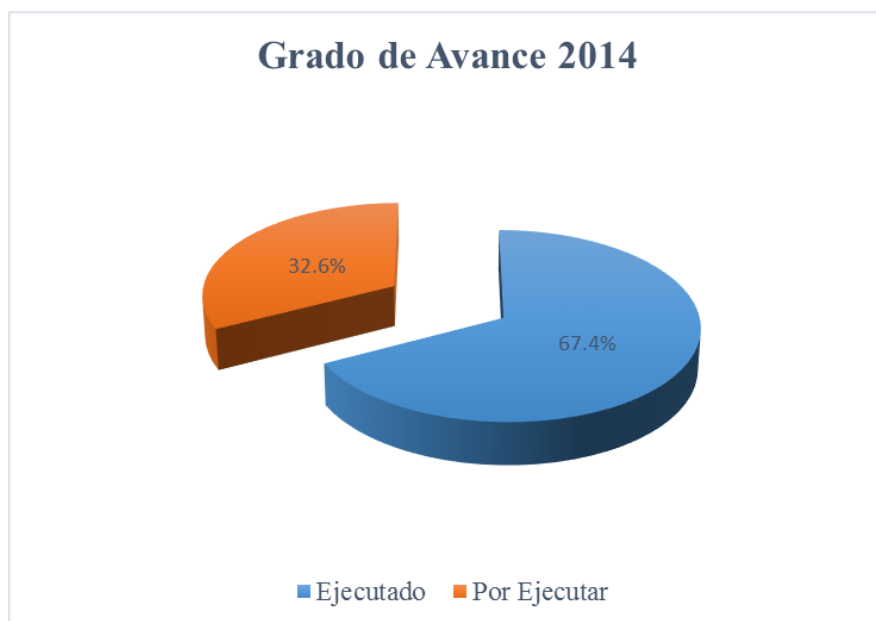
Según lo determinado en el párrafo 5 de la norma NIC 11 el reconocimiento de los ingresos y costos ordinarios se deben calcular en función del porcentaje de realización de la obra. Con estos valores se logra determina que la utilidad a ser registrada en el periodo contable 2013, según lo determina la norma para un porcentaje de avance de obra del 52.6%, debió ser \$ 560,605.91.

Para el año 2013 que es el inicio del análisis se deben considerar también los costos acumulados al 2012 y la utilidad que debió ser percibida hasta el mismo periodo.

**Tabla 23:** *Costos estimados y ejecutados – año 2014*

	2013	2014	2015	Costos	%
Costos Estimados				\$ 22,724,130.31	100%
Costos Ejecutados	\$ 11,943,437.63	\$ 3,372,200.89		\$ 15,315,638.52	67.4%
Costos Sin Ejecutar				\$ 7,408,491.79	32.6%

Calculo del porcentaje de realización de la obra considerando los costos estimados y ejecutados hasta el 2014 para el proyecto inmobiliario Ecocity aplicando NIC 11



*Figura 11. Porcentaje avance obra año 2014*

**Tabla 24:** *Determinación de la utilidad – año 2014*

	Montos Estimados	% de Avance	Montos Reconocidos
Ingresos	\$ 25,451,025.95	67.4%	\$ 17,153,515.14
Costos	\$ 22,724,130.31	67.4%	\$ 15,315,638.52
Utilidad	\$ 2,726,895.64		\$ 1,837,876.62

Utilidad Acumulada			
2014	\$ 1,837,876.62		
Utilidad 2013	\$ (1,433,212.52)		
Utilidad 2014	\$ 404,664.11		

Determinación de la utilidad que debe figurar en el estado de pérdidas y ganancias del año 2014 considerando el porcentaje de avance de obra definido mediante la NIC 11.

**Interpretación:**

Según lo determina la NIC 11 en función de un porcentaje de realización del 67.4% de la obra al 2014, en los estados de resultados debió ser registrada una utilidad de \$ 404,664.11.

Dado que el método nos permite determinar la utilidad acumulada al año 2014 es necesario disminuir la utilidad percibida hasta el año 2013 para calcular la utilidad del periodo 2014.

**Tabla 25:** Costos estimados y ejecutados – Año 2015

	2013	2014	2015	Costos	%
Costos Estimados				\$ 22,724,130.31	100%
Costos Ejecutados	\$ 1,943,437.63	\$ 3,372,200.89	\$ 787,948.61	\$ 16,103,587.12	70.9%
Costos Sin Ejecutar				\$ 6,620,543.19	29%

Calculo del porcentaje de realización de la obra considerando los costos estimados y ejecutados hasta el 2015 para el proyecto inmobiliario Ecocity aplicando NIC 11

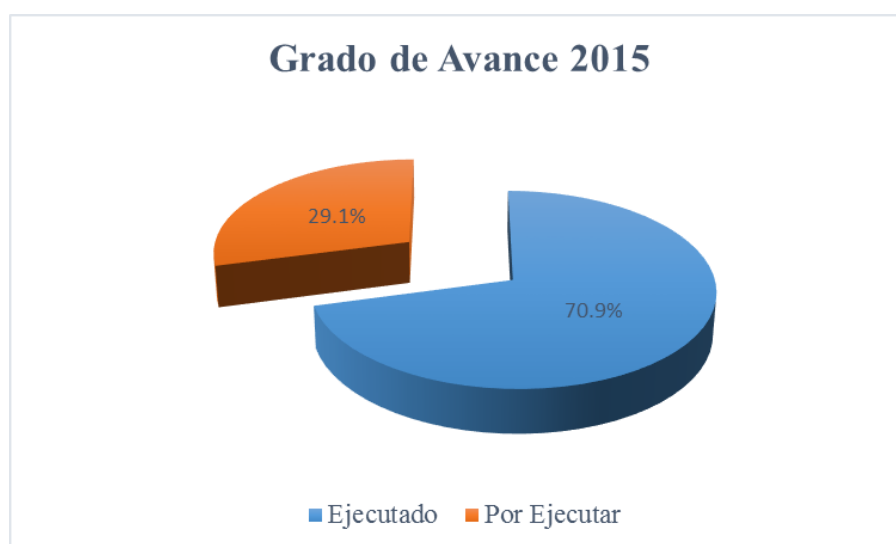


Figura 12. Porcentaje avance obra año 2015

**Tabla 26:** Determinación de la utilidad – año 2015

	Montos Estimados	% de Avance	Montos Reconocidos
Ingresos	\$ 25,451,025.95	70.9%	\$ 18,036,017.58
Costos	\$ 22,724,130.31	70.9%	\$ 16,103,587.12
Utilidad	\$ 2,726,895.64		\$ 1,932,430.45
<hr/>			
Utilidad Acumulada			
2015	\$ 1,932,430.45		
Utilidad 2013	\$ (1,433,212.52)		
Utilidad 2014	\$ (404,664.11)		
Utilidad 2015	\$ 94,553.83		

Determinación de la utilidad que debe figurar en el estado de pérdidas y ganancias del año 2015 considerando el porcentaje de avance de obra definido mediante la NIC 11.

**Interpretación:**

Según lo determina la NIC 11 en función de un porcentaje de realización del 70.9% de la obra al 2015, en los estados de resultados debió ser registrada una utilidad de \$ 94,553.83.

Dado que el método nos permite determinar la utilidad acumulada al año 2015 es necesario disminuir la utilidad percibida hasta el año 2014 para calcular la utilidad del periodo 2015.

**3.3.6 Del análisis de la rentabilidad del proyecto Ecocity aplicando la norma NIC 11**

Utilizando el método de porcentaje de realización según la norma NIC 11 se ha podido determinar la rentabilidad que debía ser registrada en el estado de resultados de la compañía constructora CONBAQUERIZO considerando el porcentaje de avance obra para los años 2013, 2014 y 2015.

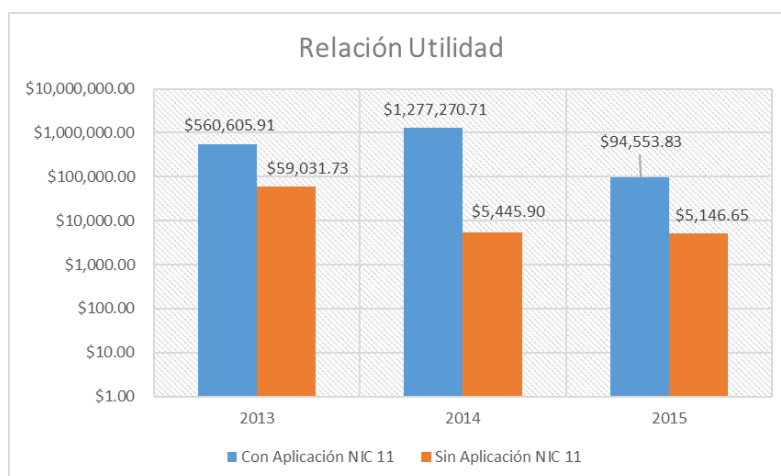


Figura 13. Relación de la utilidad de los años 2013, 2014, 2015

### **Interpretación:**

Existe variación entre la utilidad determinada según el método de porcentaje de realización y lo especificado en los estados de resultados.

Esta variación ocurre principalmente al utilizar solo los criterios de la contabilización financiera, agrupando todos los egresos como costos, sin distribuir los costos de manera uniforme a través del tiempo del proyecto según lo indicado en la norma a través de la aplicación del método de porcentaje de realización.

La variación de la utilizada puede representar también problemas en la contabilización en los años subsiguientes al 2015, debido a que quizás solo se van a tener ingresos sin poder asociar los costos relacionados al proyecto, así como también pueden ser considerados los estados de resultados como registros utilizados para establecer escudos fiscales para el pago menor de impuestos en los primeros años del proyecto.

Otro factor para la variación de la rentabilidad mostrada en la Figura 13 se debe a que la compañía constructora CONBAQUERIZO realiza un manejo de costos global para todos los proyectos inmobiliarios y no se puede determinar de manera específica, mediante cuentas contables, los costos directos de cada uno de los proyectos inmobiliarios. Con esto no se logra determinar de manera real la rentabilidad de cada uno de los proyectos inmobiliarios.

Utilizando el método de porcentaje de realización según la norma NIC 11 se ha podido determinar la rentabilidad que debía ser registrada en el estado de resultados de la

compañía constructora CONBAQUERIZO considerando el porcentaje de avance obra para los años 2013, 2014 y 2015

Un factor adicional que se debe considerar para la afectación de la rentabilidad es que los ingresos recibidos por la compañía constructora CONBAQUERIZO de parte de la contratante PROBAQUERIZO en los años 2013, 2014 y 2015 son menores a los montos reconocidos para el cumplimiento del porcentaje de la obra de acuerdo a lo establecido en el método de porcentaje de realización indicado en la norma NIC 11. Según se visualiza en la Figura 14.

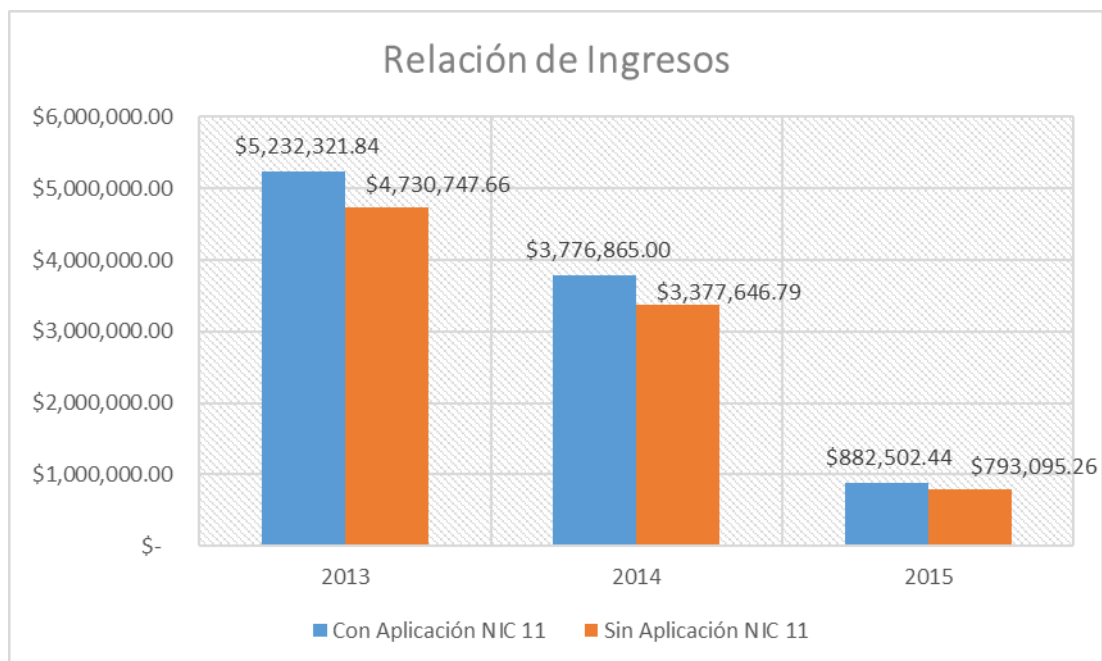


Figura 14. Relación de los ingresos los años 2013, 2014, 2015



## Capítulo IV Informe técnico

### 4.1 Informe técnico

#### LOS COSTOS DE CONSTRUCCIÓN Y EFECTO EN LA RENTABILIDAD DE LA CONSTRUCTORA CONBAQUERIZO CIA. LTDA.

La constructora CONBAQUERIZO es una empresa que ha desarrollado varios proyectos inmobiliarios importantes, villas, edificios, instalaciones bancarias, industrias, hoteles, hospitales, centros comerciales, bodegas, galpones, entre otros. Llevando para casi todos sus proyectos, a nivel de cuentas contables, registros costos considerando criterios de contabilidad financiera mas no tomando en cuenta procesos o buenas prácticas como lo determinado por la norma NIC 11.

El presente proyecto de investigación fue realizado con el propósito de ayudar a la constructora a entender la afectación de la rentabilidad en uno de sus proyectos inmobiliarios, ECOCITY y de esta forma determinar el grado de importancia que representa un manejo adecuado de sus costos de construcción.

El informe técnico para la CONSTRUCTORA CONBAQUERIZO CIA. LTDA, se fundamenta en:

- El resultado de la entrevista realizada a la contadora refleja que ni administrativamente ni contablemente se lleva un correcto control de los costos de construcción asociados a cada proyecto inmobiliario, ya que al realizar compras

frecuentes de materiales de construcción incluyendo las necesidades de materiales de todos los proyectos en los cuales la compañía se encuentra trabajando.

- En la entrevista realizada se puede identificar que no se realiza un análisis de la rentabilidad del proyecto inmobiliario Ecocity ni se puede determinar si el porcentaje de avance de la obra afecta a los indicadores de la compañía, ya que todos los registros de costos se realizan de manera global para todos los proyectos que tiene la constructora en curso.
- La compañía constructora CONBAQUERIZO al manejar contratos de construcción puede tomar en consideración buenas prácticas para el registro de sus costos y utilidad según el enfoque de porcentaje de realización de contrato detallado en la NIC 11
- Se realizó el análisis del Estado de Resultados de los años 2013, 2014, 2015 del proyecto inmobiliario ECOCITY para determinar el porcentaje de avance de obra de estos años y determinar correctamente los costos reconocidos por cada año y la utilidad bajo el enfoque de la NIC 11.
- De lo analizado en el Estado de Resultados del año 2013 para el proyecto inmobiliario ECOCITY se registró a nivel de utilidad bruta un valor de \$59,031.73 y a nivel de costos un valor de \$4,671,715.93, lo cual según el enfoque de NIC 11 representa a un 52.6%, considerando costos acumulados de la obra \$11,943,437.63. Según el enfoque que establece el método de porcentaje de

avance de obra el valor de utilidad bruta para el año 2013 debió ser de \$560,605.91.

- De lo analizado en el Estado de Resultados del año 2014 para el proyecto inmobiliario ECOCITY se registró a nivel de utilidad bruta un valor de \$5,445.90 y a nivel de costos un valor de \$3,372,200.89, lo cual según el enfoque de NIC 11 representa a un 67.4%, considerando costos acumulados de la obra \$15,315,638.52. Según el enfoque que establece el método de porcentaje de avance de obra el valor de utilidad bruta para el año 2014 debió ser de \$404,664.11.
- De lo analizado en el Estado de Resultados del año 2015 para el proyecto inmobiliario ECOCITY se registró a nivel de utilidad bruta un valor de \$5,146.65 y a nivel de costos un valor de \$787,948.61, lo cual según el enfoque de NIC 11 representa a un 70.9%, considerando costos acumulados de la obra \$16,103,587.12. Según el enfoque que establece el método de porcentaje de avance de obra el valor de utilidad bruta para el año 2015 debió ser \$94,553.83.
- Es evidente que los márgenes de utilidad bruta en los periodos analizados son menores de acuerdo a los reconocidos según el enfoque de la aplicabilidad de la NIC 11. Para el año 2013 existe un 10.5% de variación, para el 2014 existe un 0.4% de variación y para el 2015 la variación es del 5.4%.
- Adicionalmente en el análisis del modelo de contrato entre CONBAQUERIZO y su contratante PROBAQUERIZO para la construcción del proyecto inmobiliario

ECOCITY se puede establecer como otro factor que afectan a la rentabilidad de este proyecto inmobiliario para los periodos analizados es que los ingresos que deben ser percibidos de acuerdo al porcentaje de avance de obra no han sido los adecuados.

- Los ingresos recibidos por el proyecto inmobiliario ECOCITY según los estados de resultados de CONBAQUERIZO para el 2013 fueron de \$4,730,747.66 y según el porcentaje de obra debieron ser \$ 5,232,321.84, para el 2014 fueron de \$3,377,646.79 y según el porcentaje de obra debieron ser \$3,776,865.00 y para el 2015 fueron de \$793,095.26 y según el porcentaje de obra debieron ser \$882,502.44.

Es importante que el Contador y la alta gerencia de la compañía constructora CONBAQUERIZO realicen una contabilización de los costos por procesos y distribuyendo los costos de manera proporcional de acuerdo al avance de la obra. Adicionalmente se realice un análisis de los indicadores de rentabilidad por cada proyecto inmobiliario para poder determinar en donde se está enfocando su mayor/menor participación de utilidad y tomar las medidas que sean pertinentes.

## Conclusiones y recomendaciones

### Conclusiones

De acuerdo al análisis y métodos de investigación utilizados se obtiene las siguientes conclusiones:

- La compañía Constructora Conbaquerizo Cía. Ltda. en el estado de resultados no separa sus costos y gastos por cada proyecto inmobiliario que maneja, se realiza de manera global y esto conlleva a que no se pueda realizar un registro adecuado de la rentabilidad en los estados financieros.
- La compañía está utilizando criterios de contabilización financiera para el registro de todos los egresos como costos, sin distribuir los costos de manera uniforme a través del tiempo del proyecto, según lo indicado en la norma a través de la aplicación del método de porcentaje de realización.
- El flujo de ingresos que tiene la compañía Conbaquerizo, proveniente de su contratante PROBAQUERIZO, no se está realizando de manera correcta en función del porcentaje de entrega de la obra ECOCITY.
- La compañía constructora Conbaquerizo no realiza un análisis de rentabilidad diferenciado por cada proyecto inmobiliario, esto no permite determinar cuál es el proyecto o el tipo de proyecto más rentable para la compañía.

## Recomendaciones

De acuerdo al análisis y métodos de investigación utilizados se obtiene las siguientes recomendaciones:

- Es necesario que en el Estado de Resultados se clasifiquen de manera adecuada los costos y gastos usados por cada proyecto inmobiliario en cada periodo contable. Esto ayudará a que la contadora de la compañía pueda tomar las decisiones más acertadas para las presentaciones de sus estados financieros.
- La compañía debe realizar un ajuste en el proceso de registro de costos y gastos de los proyectos inmobiliarios distribuyendo estos de manera uniforme en el transcurso de los periodos que lleva la obra, considerando las buenas prácticas de la NIC 11.
- La compañía debe realizar un cambio en su proceso de registro de costos considerándolos en función de proceso por cada proyecto inmobiliario y el porcentaje de realización.
- La compañía Conbaquerizo debe realizar una revisión de los ingresos percibidos por parte de su contratante PROBAQUERIZO, confirmando que estos deben cumplir con los acuerdos contractuales y el porcentaje de avance de las obra ECO CITY.

- Es recomendable que la compañía en función del cambio de la forma de registro de los costos realice al final de cada periodo contable un análisis de la rentabilidad de cada proyecto de manera diferenciada para que los altos ejecutivos puedan tomar decisiones financieras acerca de los proyectos inmobiliarios más o menos rentables para la compañía.
- La compañía constructora CONBAQUERIZO debe establecer como parte de sus procesos internos el apego a las mejores prácticas o normas para sus registros contables, en el caso del análisis de este proyecto para los contratos de construcción la utilización de la NIC 11.

## Referencias Bibliográficas

- Arredondo, M. (2015). *Contabilidad y análisis de costos*. Colonia San Juan Tlihuaca Azcapotzalco., México D.F: Patria Editorial.
- Bernal, C. (2010). *Metodología de la investigación*. Bogotá D.C., Colombia: Pearson Educación.
- García, J., y Bustamante, T. (1996). *Contabilidad de Costos*. Naucalpan de Juárez., México D.F: McGraw-Hill Interamericana Editorial.
- González, H. (2011). *Presupuesto: Su control en un proyecto arquitectónico*. Bogotá., Colombia: Ecoe Ediciones .
- Greco, O. (2007). *Diccionario contable*. Buenos Aires., Argentina: Valletta Ediciones.
- Guerrero, J. (2014). *Contabilidad 1*. San Juan Tlihuaca Azcapotzalco., México D.F: Patria Editorial.
- IFRS. (2012). *NIC 11 Contratos de construcción*. International Financial Reporting Standards.
- Rivero, J. (2015). *Costos y presupuestos*. Lima., Perú: Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas Editorial.
- Rincón, C., Lasso, G., y Parrado, A. (2012). *Contabilidad siglo XXI*. Bogotá, Colombia: Ecoe Ediciones.
- Sinisterra, G. (2011). *Contabilidad de costos*. Bogotá D.C., Colombia: Ecoe ediciones.
- Sinisterra, G., y Polanco, L. (2009). *Contabilidad Administrativa*. Bogotá D.C., Colombia: Ecoe ediciones
- Torres, A., Escalante de la O, M., y García, H. (2002). *Contabilidad de costos: análisis para la toma de decisiones*. Naucalpan de Juárez., México D.F: McGraw-Hill Interamericana Editorial.



## Anexos

### Anexo 1. Estado de resultados del año 2013.

<b>CONBAQUERIZO</b>	
<b>Estado del Resultado Integral</b>	
<b>Desde el 01/01/2013 hasta el 31/12/2013</b>	
<b>Ingresos</b>	<b>\$11,032,762.14</b>
<b>Ingresos Operacionales</b>	
<b>Ingreso por Obras</b>	
Proyecto Inmobiliario Ecocity	\$4,730,747.66
Proyecto Inmobiliario Arboletta	\$1,659,911.46
Proyecto Jardines de Parque Magno	\$829,955.73
Proyecto Manglero vista	\$1,078,942.45
Prestacion de Servicios	\$439,835.69
	<b>\$8,739,392.99</b>
<b>Ingreso por Venta de Bienes</b>	
Venta de Bienes 12%	\$1,835,992.75
	<b>\$1,835,992.75</b>
<b>Otros Ingresos</b>	
Alquiler enconfrato	\$457,376.40
	<b>\$457,376.40</b>
<b>Costos</b>	<b>\$9,421,868.62</b>
<b>Costos de Venta</b>	
Inventario Inical de productos en proceso	\$1,920,013.34
Compras netas locales	\$11,333,028.75
Inventario final de productos en proceso	\$3,831,173.47
<b>Gastos Operacionales</b>	
<b>Gastos Administrativos</b>	
Sueldos y Salarios	\$409,332.48
Decimo Tercer Sueldo Mano de Obra	\$25,949.26
Decimo Cuarto Sueldo Mano de Obra Directa	\$22,242.22
Vacaciones Mano de Obra Directa	\$18,535.18
Indemnizaciones	\$7,414.07
Aportes Patronales al I.E.S.S. Directa	\$45,640.27
Fondos de Reserva	\$33,188.76
Honorarios Profesionales	\$59,450.54
Beneficios a empleados	\$26,718.34
Mantenimiento y Reparaciones Maquinarias y Equipos	\$20,769.64
Combustible	\$3,499.40
Seguros y Reaseguros	\$11,072.32
transporte	\$3,651.68
Gastos de agasajos a empleados	\$1,124.83
gastos de viaje	\$3,361.39
servicios basicos (agua, luz, telefono, internet)	\$39,307.40
Tasas, Impuestos y contribuciones	\$25,566.13
depreciacion de propiedad , planta y equipo	\$88,357.03
depreciacion de propiedades de inversiones	\$6,313.32
gastos de deterioro de cuentas por cobrar	\$5,921.66
otros gastos	\$540,394.18
<b>Total Gastos administrativos</b>	<b>\$1,397,810.10</b>
<b>Gastos de ventas</b>	
Publicidad	\$15,364.16
<b>Total Gastos de ventas</b>	<b>\$15,364.16</b>
<b>Total de Gastos Operacionales</b>	<b>\$1,413,174.26</b>
<b>Gastos No Operacionales</b>	
Intereses	\$60,049.04
<b>Total de Gastos Operacionales</b>	<b>\$60,049.04</b>
<b>Utilidad del ejercicio antes de participación a trabajadores</b>	<b>\$137,670.22</b>
15 % Participacion de trabajadores	\$20,650.53
Utilidad antes de Impuestos	\$117,019.69
Impuesto a la renta	\$106,728.65
Utilidad Bruta	\$10,291.04
(-) gasto por impuesto diferido	\$1,941.26
<b>Utilidad Neta del ejercicio</b>	<b>\$8,349.78</b>

## Anexo 2. Estado de resultados del año 2014.

<b>CONBAQUERIZO</b>	
<b>Estado del Resultado Integral</b>	
<b>Desde el 01/01/2014 hasta el 31/12/2014</b>	
<b>Ingresos</b>	<b>\$8,511,580.31</b>
<b>Ingresos Operacionales</b>	
<b>Ingreso por Obras</b>	
Proyecto Inmobiliario Ecocity	\$3,377,646.79
Proyecto Inmobiliario Arboletta	\$1,185,139.23
Proyecto Jardines de Parque Magno	\$592,569.61
Proyecto Manglero vista	\$770,340.50
	<b>\$5,925,696.13</b>
<b>Ingreso por Venta de Bienes</b>	
Venta de Bienes 12%	\$1,835,992.75
	<b>\$1,835,992.75</b>
<b>Otros Ingresos no operacionales</b>	
Otros ingresos	\$749,891.43
<b>Costos</b>	<b>\$7,218,022.93</b>
<b>Costos de Venta</b>	
Inventario Inicial de productos en proceso	\$1,470,907.83
Compras netas locales	\$8,682,148.38
Inventario final de productos en proceso	\$2,935,033.28
<b>Gastos Operacionales</b>	
<b>Gastos Administrativos</b>	
Sueldos y Salarios	\$302,476.62
Decimo Tercer Sueldo Mano de Obra	\$19,175.23
Decimo Cuarto Sueldo Mano de Obra Directa	\$16,435.91
Vacaciones Mano de Obra Directa	\$13,696.59
Indemnizaciones	\$5,478.63
Aportes Patronales al I.E.S.S. Directa	\$33,725.92
Fondos de Reserva	\$24,524.87
Honorarios Profesionales	\$43,931.03
Beneficios a empleados	\$19,743.54
Mantenimiento y Reparaciones Maquinarias y Equipos	\$15,347.75
Combustible	\$2,585.88
Seguros y Reaseguros	\$8,181.90
transporte	\$2,698.41
Gastos de agasajos a empleados	\$831.19
gastos de viaje	\$2,483.90
servicios basicos (agua, luz, telefono, internet)	\$29,046.24
Tasas, Impuestos y contribuciones	\$18,892.12
depreciacion de propiedad , planta y equipo	\$65,291.51
depreciacion de propiedades de inversiones	\$4,665.23
gastos de deterioro de cuentas por cobrar	\$4,375.82
otros gastos	\$399,324.79
<b>Total Gastos administrativos</b>	<b>\$1,032,913.10</b>
<b>Total de Gastos Operacionales</b>	<b>\$1,032,913.10</b>
<b>Gastos No Operacionales</b>	
Intereses	\$246,920.75
<b>Total de Gastos Operacionales</b>	<b>\$246,920.75</b>
<b>Utilidad del ejercicio antes de participación a trabajadores</b>	<b>\$13,723.53</b>
15 % Participacion de trabajadores	\$2,058.53
Utilidad antes de Impuestos	\$11,665.00
Impuesto a la renta	\$118,370.64
Utilidad Bruta	-\$106,705.64
(-) gasto por impuesto diferido	\$2,068.53
<b>Utilidad Neta del ejercicio</b>	<b>-\$108,774.17</b>

### Anexo 3. Estado de resultados del año 2015.

<b>CONBAQUERIZO</b>	
Estado del Resultado Integral	
Desde el 01/01/2015 hasta el 31/12/2015	
<b>Ingresos</b>	<b>\$2,342,018.03</b>
<b>Ingresos Operacionales</b>	
<b>Ingreso por Obras</b>	
Proyecto Inmobiliario Ecocity	\$793,095.26
Proyecto Inmobiliario Arboletta	\$278,279.04
Proyecto Jardines de Parque Magno	\$139,139.52
Proyecto Manglero vista	\$180,881.38
Arrendamientos operativos	\$38,835.42
	<b>\$1,430,230.62</b>
<b>Ingreso por Venta de Bienes</b>	
Venta de Bienes 12%	\$84,292.06
Venta de bienes 0%	\$28,320.00
	<b>\$112,612.06</b>
<b>Otros Ingresos</b>	
Alquiler enconrafo	\$319,670.14
Alquiler de maquinaria	\$479,505.21
	<b>\$799,175.35</b>
<b>Ingreso por Venta de Prop. Planta y Equipo y Otros</b>	
Venta Prop. Planta y equipo	\$85,556.67
Ingreso por reembolso como intermediario	\$4,056,866.87
	<b>\$4,142,423.54</b>
<b>Costos</b>	<b>\$875,453.40</b>
<b>Costos de Venta</b>	
Inventario Inical de productos terminados	\$875,453.40
Compras netas locales	\$0.00
Inventario final de productos en proceso	\$0.00
<b>Gastos Operacionales</b>	
<b>Gastos Administrativos</b>	
<i>Sueldos y Salarios</i>	\$262,991.83
<i>Decimo Tercer Sueldo Mano de Obra</i>	\$25,250.62
<i>Decimo Cuarto Sueldo Mano de Obra</i>	\$7,575.19
<i>Vacaciones Mano de Obra Directa</i>	\$9,595.23
<i>Indemnizaciones</i>	\$8,080.20
<i>Aportes Patronales al I.E.S.S. Directa</i>	\$42,635.99
<i>Fondos de Reserva</i>	\$10,659.00
<i>Honorarios Profesionales</i>	\$109,829.69
<i>Jubilacion patronal</i>	\$7,638.98
otros Beneficios a empleados	\$2,324.56
Mantenimiento y Reparaciones Maquinarias y Equipos	\$5,395.29
Combustible	\$432.43
Suministros, materiales y repuestos	\$7,838.09
seguros y reaseguros	\$11,600.77
Arrendamientos	\$1,526.09
transporte	\$1,187.45
Gastos de agasajos a empleados	\$814.89
gastos de viaje	\$4,143.57
servicios basicos (agua, luz, telefono, internet	\$26,271.50
Tasas, Impuestos y contribuciones	\$5,191.19
depreciación de propiedad , planta y equipo	\$63,369.00
depreciacion de propiedades de inversiones	\$7,056.58
depreacion ajuste acumulado prop. De inversiones	\$2,368.93
iva que se carga al gasto	\$3,893.40
otros gastos	\$496,987.20
<b>Total Gastos administrativos</b>	<b>\$1,124,657.67</b>
<b>Gastos No Operacionales</b>	
Gastos Financieros	\$225,993.50
Intereses	\$100,715.34
<b>Total de Gastos Operacionales</b>	<b>\$326,708.84</b>
Utilidad del ejercicio	\$15,198.12
Ingreso por med. Act. Biologicos	\$2,279.72
Utilidad antes de par. Trajadores	\$12,918.40
15 % Participacion de trabajadores	\$0.00
gastos no deducibles	\$185,170.73
Utilidad gravable	\$200,368.85
Impuesto a la renta 22%	\$44,081.15
anticipo del imp. A la renta	\$82,430.76
saldo anticipo pend. De pago	\$17,584.12
retenciones fte. Ejercicio fiscal	\$17,051.31
credito tributario años anteriores	\$10,124.86
subtotal a favor	\$8,582.05
<b>Utilidad Neta del ejercicio</b>	<b>\$200,368.85</b>

Anexo 4. Presupuesto anexo al contrato Ecocity.

<i>CONBAQUERIZO.</i>												
<i>Proyecto: Urbanización Ecocity -</i>												
<i>PROGRAMACION</i>												
<b>Precio U.</b>	<b>Total</b>	<b>ACUMULADO</b>	<b>POR EJECUTAR</b>	<b>Aug-17</b>	<b>Sep-17</b>	<b>Oct-17</b>	<b>Nov-17</b>	<b>Dec-17</b>	<b>Jan-18</b>	<b>Feb-18</b>	<b>Mar-18</b>	<b>Apr-18</b>
Imprevistos 3%	518,380.23	284,973.48	233,406.75	17,528.10	17,528.10	15,246.91	14,106.31	15,369.16	15,369.16	15,369.16	15,369.16	15,369.16
	17,797,721.11	9,784,089.51	8,013,631.59	601,797.98	601,797.98	523,477.17	484,316.77	527,674.54	527,674.54	527,674.54	527,674.54	527,674.54
	2,135,726.53	1,174,090.74	961,635.79	72,215.76	72,215.76	62,817.26	58,118.01	63,320.94	63,320.94	63,320.94	63,320.94	63,320.94
Subtotal	19,933,447.64	10,958,180.26	8,975,267.39	674,013.73	674,013.73	586,294.44	542,434.79	590,995.48	590,995.48	590,995.48	590,995.48	590,995.48
IVA 14%	2,790,682.67	1,534,145.24	1,256,537.43	94,361.92	94,361.92	82,081.22	75,940.87	82,739.37	82,739.37	82,739.37	82,739.37	82,739.37
<b>Total</b>	<b>22,724,130.31</b>	<b>12,492,325.49</b>	<b>10,231,804.82</b>	<b>768,375.66</b>	<b>768,375.66</b>	<b>668,375.66</b>	<b>618,375.66</b>	<b>673,734.85</b>	<b>673,734.85</b>	<b>673,734.85</b>	<b>673,734.85</b>	<b>673,734.85</b>