



Universidad Laica VICENTE ROCAFUERTE de Guayaquil

FACULTAD DE ADMINISTRACIÓN

CARRERA DE CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

**PROYECTO DE INVESTIGACIÓN
PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE INGENIERÍA EN
CONTABILIDAD Y AUDITORÍA – CPA**

TEMA:

**GESTIÓN DE LAS CUENTAS POR COBRAR Y SU IMPACTO EN LA
LIQUIDEZ**

TUTOR:

CPA. CAMPOS ROCAFUERTE HUGO FEDERICO, MSC, MAE

AUTORES:

FARIAS CHIRIGUAYA GENESIS STEFANIA

SABANDO YAGUAL BRAULIO PAUL

GUAYAQUIL

2019

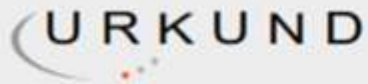


REPOSITORIO NACIONAL DE EDUCACIÓN SUPERIOR, CIENCIA, TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN

FICHA DE REGISTRO DE TESIS	
TÍTULO Y SUBTÍTULO: GESTIÓN DE LAS CUENTAS POR COBRAR Y SU IMPACTO EN LA LIQUIDEZ	
AUTORES: FARIAS CHIRIGUAYA GENESIS STEFANIA SABANDO YAGUAL BRAULIO PAÚL	REVISOR: CPA. CAMPOS ROCAFUERTE HUGO FEDERICO, MSC, MAE
INSTITUCION: UNIVERSIDAD LAICA VICENTE ROCAFUERTE DE GUAYAQUIL	FACULTAD: ADMINISTRACIÓN
CARRERA: CONTABILIDAD Y AUDITORÍA	
FECHA DE PUBLICACIÓN: 2019	N. DE PAGS: 146 páginas
AREAS TEMATICAS: Educación Comercial y Administración	
PALABRAS CLAVE: Cuentas por cobrar, liquidez, análisis financiero, capital de trabajo, finanzas.	
RESUMEN: El trabajo de investigación tiene un enfoque notable desde el punto de vista científico; puesto que es desarrollado con fines académicos, como medio de consulta profesional y estudiantil, inmersos en temas del manejo de las cuentas por cobrar que conforman un rubro primordial para muchas empresas. Además en el proceso indagación, se establecerá la incidencia que tienen las cuentas por cobrar en la liquidez.	
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 LA AUTORES: FARIAS CHIRIGUAYA GENESIS STEFANIA SABANDO YAGUAL BRAULIO PAUL	Teléfono: 0995784986 0982567787	E-mail: genesisfarias110@hotmail.com taca64@hotmail.es
CONTACTO EN LA INSTITUCIÓN:	PhD. Rafael Alberto Iturralde Solórzano Decano de la Facultad de Administración Teléfono: 2596500 EXT. 201 Decanato E-mail: riturraldesy@ulvr.edu.ec MGs. Abg. Byron Gorky López Carriel, Director De La Carrera De Contabilidad Y Auditoría Teléfono: 2596500 EXT. 272 Correo electrónico: blopezc@ulvr.edu.ec	
Quito: Av. Whymper E7-37 y Alpallana, edificio Delfos, teléfonos (593-2) 2505660/ 1; y en la Av. 9 de octubre 624 y Carrión, Edificio Prometeo, teléfonos 2569898/ 9. Fax: (593 2) 2509054		

CERTIFICADO DE SIMILITUD



Urkund Analysis Result

Analysed Document: GESTIÓN CUENTAS COBRAR IMPACTO LIQUIDEZ 1.docx
(D42954967)
Submitted: 10/23/2018 7:01:00 PM
Submitted By: hcamposr@ulvr.edu.ec
Significance: 7 %

Sources included in the report:

GESTIÓN CUENTAS COBRAR IMPACTO LIQUIDEZ.docx (D42603602)

Instances where selected sources appear:

1

FIRMA:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "H. Campos Rocafuerte".

**CPA. CAMPOS ROCAFUERTE HUGO FEDERICO, MSC, MAE
TUTOR
C.C. 090782169-8**

DECLARACIÓN DE AUTORÍA Y CESIÓN DE DERECHOS PATRIMONIALES

Los estudiantes egresados, **FARÍAS CHIRIGUAYA GENESIS STEFANIA** y **SABANDO YAGUAL BRAULIO PAUL**, declaran 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 ROCAUERTE de Guayaquil, según lo establece la Ley de Propiedad Intelectual del Ecuador. Este proyecto se ha ejecutado con el propósito de estudiar bajo el tema de investigación **“GESTIÓN DE LAS CUENTAS POR COBRAR Y SU IMPACTO EN LA LIQUIDEZ”**

Autores:



FARÍAS CHIRIGUAYA GENESIS STEFANIA
C.C. 092669151-0



SABANDO YAGUAL BRAULIO PAUL
C.C. 092039897-1

CERTIFICACIÓN DE ACEPTACIÓN DEL TUTOR

En mi calidad de tutor del proyecto de investigación **“GESTIÓN DE LAS CUENTAS POR COBRAR Y SU IMPACTO EN LA LIQUIDEZ”**, 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 **“GESTIÓN DE LAS CUENTAS POR COBRAR Y SU IMPACTO EN LA LIQUIDEZ”**, presentado por los estudiantes **FARIÁS CHIRIGUAYA GENESIS STEFANIA** y **SABANDO YAGUAL BRAULIO PAUL** como requisito previo a la aprobación de la investigación para optar al título de Ingenieros en Contabilidad y Auditoría- CPA, encontrándose apto para su sustentación.

FIRMA:



CPA. CAMPOS ROCAFUERTE HUGO FEDERICO, MSC, MAE
C.C. 090782169-8

AGRADECIMIENTO

Agradecemos a Dios por bendecirnos la vida, por guiarnos a lo largo de nuestra existencia, ser el apoyo y fortaleza en aquellos momentos de dificultad y de debilidad.

Gracias a nuestros padres, por ser los principales promotores de nuestros sueños, por confiar y creer en nuestras expectativas, por los consejos, valores y principios que nos han inculcado.

Agradecemos a nuestros docentes de la Escuela de Ciencia Contables Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil, por haber compartido sus conocimientos a lo largo de la preparación de nuestra profesión.

**FARIAS CHIRIGUAYA GENESIS STEFANIA
SABANDO YAGUAL BRAULIO PAUL**

DEDICATORIA

El presente trabajo investigativo lo dedicamos principalmente a Dios, por ser el inspirador y darnos fuerza para continuar en este proceso de obtener uno de los anhelos más deseados.

A nuestros padres, por su amor, trabajo y sacrificio en todos estos años, gracias a ustedes hemos logrado llegar hasta aquí y convertirnos en lo que somos. Ha sido el orgullo y el privilegio de ser sus hijas, son los mejores padres.

A nuestros hermanas (os) por estar siempre presentes, acompañándonos y por el apoyo moral, que nos brindaron a lo largo de esta etapa de nuestras vidas.

A todas las personas que nos han apoyado y han hecho que el trabajo se realice con éxito en especial a aquellos que nos abrieron las puertas y compartieron sus conocimientos.

**FARIAS CHIRIGUAYA GENESIS STEFANIA
SABANDO YAGUAL BRAULIO PAUL**

ÍNDICE GENERAL

INTRODUCCIÒN	1
CAPÍTULO I:	4
DISEÑO DE LA INVESTIGACIÒN	4
1.1 Tema de investigación	4
1.2 Planteamiento del problema de investigación	4
1.3 Causas y Consecuencias	6
1.4 Formulación del problema de investigación.....	7
1.5 Sistematización del problema.....	7
1.6 Justificación de la investigación	8
1.7 Objetivo General.....	8
1.8 Objetivo específicos	9
1.9 Delimitación de la investigación	9
1.10 Ideas a defender	10
CAPÍTULO II:	11
MARCO TEÓRICO	11
2.1. Antecedentes.....	11
2.2. Bases teóricas	12
2.3. Cuentas por cobrar.....	12
2.4. Crédito	14
2.5. Cobranza.....	15
2.6. Departamento de crédito y cobranzas.....	16
2.7. Administración de cuentas por cobrar	17
2.8. Administración de cartera de crédito.....	18
2.9. Análisis de plazos de créditos.....	19
2.10. Descuentos por pronto pago	20
2.11. Análisis Financiero	21
2.12. Relación de clientes con el ciclo de ventas y cobros.....	22
2.13. Procedimientos en el control interno de las cuentas por cobrar	22
2.14. Cuentas incobrables	24
2.15. Estimación de cuentas incobrables	26

2.16.	Cobranza de pagos retrasados.....	27
2.16.1.	Vigilancia de cuentas por cobrar	27
2.16.2.	Procedimientos contables	28
2.16.3.	Liquidez	30
2.16.4.	Análisis de la liquidez a fondo	31
2.16.5.	Análisis de una muestra representativa	32
2.16.6.	Determinantes de las necesidades de liquidez.....	33
2.16.7.	Razón rápida (prueba del ácido).....	34
2.16.8.	Ley de Pareto.....	35
2.17.	Marco Conceptual.....	36
2.17.1.	Cuentas por cobrar.....	36
2.17.2.	Cuentas incobrables.....	37
2.17.3.	Contabilidad.....	37
2.17.4.	Organización.....	37
2.17.5.	La partida doble.....	37
2.17.6.	Análisis financiero.....	38
2.17.7.	Análisis de estados financieros.....	38
2.17.8.	Eficiencia económica.....	38
2.17.9.	Indicadores de liquidez.....	38
2.17.10.	Indicadores de rentabilidad.....	39
2.17.11.	Productividad.....	39
2.17.12.	Marco Legal.....	39
2.17.13.	NIIF 9 Instrumentos Financieros.....	39
2.17.14.	NIIF para Pymes – Sección 11	42
2.17.15.	NIC 36 Deterioro del valor de los activos	44
2.17.16.	Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno	45
2.17.17.	Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno	48
2.17.18.	Reglamento especial interno para cumplimiento de obligaciones de todos los residentes de la Fundación “Las Riberas”	51
2.17.19.	NIC 37: Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes.....	53
CAPÍTULO III:		56
METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN		56
3.1.	Tipo de investigación.....	56

3.1.1.	Investigación descriptiva	56
3.1.2.	Investigación bibliográfica	56
3.1.3.	Investigación de campo	56
3.2.	Enfoque de investigación.....	57
3.3.	Técnicas e instrumento de la investigación	57
3.3.1.	Entrevista	57
3.4.	Población y Muestra	58
3.4.1.	Población	58
3.4.2.	Muestra	58
3.5.	Análisis de los resultados	59
3.6.	Análisis de los aspectos positivos y negativos de las entrevistas realizadas a los colaboradores de la Fundación “Las Riberas”	65
3.7.	Análisis de satisfacción de los Usuarios de la Urbanización Las Riberas.....	67
3.8.	Análisis de los estados financieros de la Fundación “Las Riberas”	72
3.8.1.	Estado de situación financiera 2016 - 2015	72
3.8.2.	Estado de resultados integrales 2016 - 2015	74
3.8.3.	Análisis horizontal activo:	76
3.8.4.	Análisis horizontal pasivo	76
3.9.	Indicadores financieros de liquidez	77
CAPÍTULO IV:		79
INFORME FINAL		79
4.1.	Esquema General del Estudio	79
4.2.	Seccionar la cartera de crédito	80
4.2.1.	Copropietarios	80
4.2.2.	Pago de alícuota.....	80
4.2.3.	Categorización de crédito	81
4.2.3.1.	Cuentas por cobrar a copropietario año 2015	81
4.2.3.2.	Cuentas por cobrar a copropietarios año 2016	82
4.2.3.3.	Cuentas por cobrar a copropietarios año 2017	84
4.3.	Creación de políticas	85
4.3.1.	Políticas para la recuperación de la cartera vencida	86
4.3.1.1.	Evaluación del plazo de cobro	86
4.3.1.2.	Aplicación de descuentos	86
4.4.	Formulación de estrategia de cobro	87

4.4.1.	Estrategia de cobro: priorización de la cartera por mayor cantidad de copropietarios	88
4.4.2.	Problemas de cobranza	89
4.5.	Aplicación de estrategia de cobro	90
4.5.1.	Comparación con otras estrategias	91
4.5.2.	Evolución de la recuperación de cuentas por cobrar 2016	93
4.6.	Evaluación de impacto contable de la estrategia aplicada (NIC 37)	94
4.6.1.	Impacto contable.....	94
4.7.	Deterioro de cuentas por cobrar	95
4.7.1.	Criterio de experto	96
4.7.2.	Cálculo del deterioro	96
4.8.	Conclusiones y Recomendaciones	98
4.8.1.	Conclusiones.....	98
4.8.2.	Recomendaciones	99
	BIBLIOGRAFÍA	100
	ANEXOS	102
	Anexo 1: Cuestionarios de preguntas de las entrevistas realizadas.....	102
	Anexo 2: REGLAMENTO ESPECIAL INTERNO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS RESIDENTES DE LA FUNDACIÓN.....	104
	Anexo 3: ORDENANZA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAMBORONDÓN	130

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1: Cusas y Consecuencias	6
Tabla 2: Población de la investigación	58
Tabla 3: Muestra de la investigación	59
Tabla 4: Entrevista realizada al Presidente de la Fundación "Las Riberas"	59
Tabla 5: Entrevista realizada a la administradora de la Fundación "Las Riberas"	61
Tabla 6: Entrevista realizada al contador de la Fundación "Las Riberas"	63
Tabla 7: Aspectos positivos y negativos de la entrevista realizada al Presidente de la Urbanización Las Riberas	65
Tabla 8: Aspectos positivos y negativos de la entrevista realizada a la administradora de la Urbanización Las Riberas	66
Tabla 9: Aspectos positivos y negativos de la entrevista realizada al contador de la Urbanización Las Riberas	66
Tabla 10: Estado de situación financiera de la Fundación "Las Riberas"	72
Tabla 11: Estado de resultado integral de la Fundación "Las Riberas"	75
Tabla 12: Análisis Horizontal Activos de la Fundación "Las Riberas"	76
Tabla 13: Análisis Horizontal Pasivos de la Fundación "Las Riberas"	76
Tabla 14: Variación de la cuentas por cobrar de la Fundación "Las Riberas"	77
Tabla 15: Análisis de indicadores financieros de la Urbanización Las riberas	77
Tabla 16: Total de copropietarios Fundación Las Riberas	80
Tabla 17: Categoría cuentas por cobrar año 2015	81
Tabla 18: Categoría cuentas por cobrar año 2016	82
Tabla 19: Categoría cuentas por cobrar año 2017	84
Tabla 20: Porcentaje descuento plazos de pago	87
Tabla 21: Resumen de la cartera de cliente con deudas según monto-mayor cantidad de deudores	89
Tabla 22: Datos de la estrategia seleccionada	90
Tabla 23: Comparación entre las estrategias y su eficiencia.	91
Tabla 24: Estimación de valores a recuperar por concepto de cartera vencida	93
Tabla 25: Cartera de crédito al 31 de diciembre del 2016	95
Tabla 26: Detalle determinación del deterioro	97
Tabla 27: Asiento del deterioro acumulado de cuentas por cobrar	97

ÍNDICE DE FIGURAS

<i>FIGURA 1:</i> ENCUESTA DE TIPO DE USUARIO DE LA FUNDACIÓN LAS RIBERAS	67
<i>FIGURA 2:</i> ENCUESTA DE NIVEL DE SATISFACCIÓN USUARIO DE LA FUNDACIÓN LAS RIBERAS	68
<i>FIGURA 3:</i> ENCUESTA DE NIVEL DE DISPONIBILIDAD DE LA FUNDACIÓN LAS RIBERAS.....	69
<i>FIGURA 4:</i> ENCUESTA DEL NIVEL DE ASESORÍA COBROS DE ALÍCUOTAS	70
<i>FIGURA 5:</i> ENCUESTA DE NIVEL DE INFORMACIÓN DE COBROS DE ALÍCUOTAS	71
<i>FIGURA 6:</i> ESQUEMA DEL INFORME FINAL.....	79
<i>FIGURA 7:</i> EVOLUCIÓN DE LA CUENTAS POR COBRAR AÑO 2015.....	82
<i>FIGURA 8:</i> EVOLUCIÓN CUENTAS POR COBRAR AÑO 2016.....	83
<i>FIGURA 9:</i> EVOLUCIÓN CUENTAS POR COBRAR AÑO 2017	85
<i>FIGURA 10:</i> COMPARACIÓN DE ESTRATEGIAS SEGÚN CANTIDAD.....	92
<i>FIGURA 11:</i> EVOLUCIÓN DE LA RECUPERACIÓN CUENTAS POR COBRAR AÑO 2016.....	94

ÍNDICE DE ANEXOS

ANEXO 1: CUESTIONARIOS DE PREGUNTAS DE LAS ENTREVISTAS REALIZADAS	102
ANEXO 2: REGLAMENTO ESPECIAL INTERNO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS RESIDENTES DE LA URBANIZACIÓN LAS RIBERAS	104
ANEXO 3: ORDENANZA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAMBORONDÓN	130

INTRODUCCIÓN

Los procedimientos o estrategias de cobro que aplican las empresas son indispensables para ejercer un control oportuno, puesto que ninguna organización está exenta de transigir una inestabilidad financiera, debido a las causas de insolvencia y la falta de liquidez, todo esto, como resultado de la toma de decisiones financieras no oportunas de la cartera que no se recupera.

Por lo general, se recomienda a las organizaciones poseer una acertada gestión en el manejo de las cuentas por cobrar, y más aún, en el caso de las instituciones sin fines de lucro, como lo son las empresas del sector gremial. Dicha problemática afecta a las cuentas por cobrar, ya que representa créditos otorgados a sus asociados con una cuenta abierta.

En la actualidad, las fundaciones de asociación de dirigencias gremiales que dedican su actividad a la administración de conjuntos residenciales o de ciudadelas, conforman un marco referencial de la gestión de las cuentas por cobrar y su impacto en la liquidez, que en su generalidad son ocasionadas por la ausencia de compromiso en el pago de las alcúotas por parte de los copropietarios o inquilinos.

Por lo que antecede, la *Fundación “Las Riberas”* ha evidenciado problemas en la recuperación de las cuentas por cobrar, lo cual, ha influido en la liquidez de los períodos fiscales 2015, 2016, y 2017, y de ello dependerá mantener niveles apropiados de fondos líquidos para enfrentar necesidades financieras.

A continuación se muestra la estructura del desarrollo del presente trabajo de investigación y está compuesto por los siguientes capítulos:

Capítulo I: Puntualiza la problemática de la investigación que se basa en la formulación del problema objeto de estudio y que a su vez, se filtra a través de la sistematización. Dando paso a la justificación y los objetivos tanto como el general y los específicos. Además se establece la delimitación del alcance de la investigación, lo cual desemboca como solución en la idea a defender.

Capítulo II: Muestra el fundamento de los antecedentes de la investigación basado en las citas y libros bibliográficos; además se menciona el marco legal el cual incluye los artículos legales en que se basa esta investigación. Del mismo modo, se hace mención el marco conceptual, el cual se refiere a palabras claves que son necesarias para el desarrollo de la investigación.

Capítulo III: Presenta la metodología de la investigación y como punto de partida se basa en el enfoque y técnicas investigativas las cuales permiten estructurar el análisis de los resultados obtenidos mediante la entrevista realizada a la población objeto de estudio y la obtención de la información financiera.

Capítulo IV: Desarrollo del informe final donde se detalla los hallazgos basados en la información financiera proporcionada de acuerdo el análisis e interpretación de las cuentas contables lo cual desemboca en las conclusiones y recomendaciones propuestas por los investigadores.

CAPÍTULO I:

DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

1.1 Tema de investigación

“Gestión de las cuentas por cobrar y su impacto en la liquidez”

1.2 Planteamiento del problema de investigación

Una de las dificultades que las organizaciones comúnmente tienen, es la cartera vencida; es decir, la provisión de créditos que no han sido cancelados a la fecha de su vencimiento, ocasionando que las sociedades provoquen un desajuste financiero. Un tratamiento apropiado de las cuentas por cobrar, permite incrementar el nivel de los ingresos, lo cual se refleja en la rentabilidad de la organización. En el caso de no continuar los pasos de recuperación de cartera, la organización corre el riesgo de impacto, la iliquidez.

La relación entre cuentas por cobrar y la ausencia de liquidez se hace indudablemente visible cuando el período de las operaciones de la organización no se lleva a cabo bajo los métodos esperados, y esto se debe a la falta de ingresos de efectivo con el concepto de cobranza de las cartera vencida, afectando a la situación financiera que conlleva a requerir préstamos que le permitan mantenerse operativa.

La Fundación Las Riberas, cuya actividad implica la asociación de dirigencias gremiales y de acuerdo (Servicio de Rentas Internas, 2012) define: “Las Fundaciones se pueden constituir por personas naturales y jurídicas con capacidad civil para contratar, que busquen o promuevan el

bien común general de la sociedad, incluyendo las actividades de promoción, desarrollo e incentivo del bien general en sus aspectos sociales”. Así mismo, la Fundación Las Riberas, está dedicada a la administración y tiene como actividad principal el mantenimiento del conjunto residencial mediante la recaudación de las alícuotas mensuales direccionado a los 480 copropietarios que viven y son dueños, de igual manera, a los inquilinos que habitan en las viviendas.

Quienes deben de cancelar valores de un aproximado de sesenta y cuatro dólares americanos bajo el concepto de *pago de alícuotas*, cifras que varían de acuerdo al metraje del terreno; los mismos que están alrededor de entre doscientos cincuenta a trescientos cincuenta metros cuadrados, es decir; que por cada metro cuadrado, la administración cobra cerca de treinta centavos, cancelado mínimas cantidades y no en el plazo acordado en la forma de pago, afectando a la liquidez para poder cubrir las operaciones corrientes como por ejemplo, el no pago a tiempo a sus colaboradores, afectando a la estabilidad laboral.

Además de no poder cubrir los gastos necesarios para la administración, operación y mantenimiento de la urbanización, como lo son: el servicio de sistema de seguridad, iluminación, riego, jardinería, instalaciones de servicios básicos, recolección de basuras, cuidado de áreas verdes, entre otros. Cabe mencionar, que el pago de las alícuotas tiene un tratamiento ordinario y extraordinario, de acuerdo lo indica el reglamento interno de la Fundación Las Riberas.

La Fundación se ha visto afectada durante los dos últimos años, debido a un alto índice de cartera no recuperada, información basada en el historial de los copropietarios a su vencimiento. Debido a esta causa el retraso en el pago de las alícuotas está aumentando; provocando que exista cartera que no se recupera, factor principal que afecta la liquidez de la fundación. Esta situación de alta morosidad de los copropietarios, también se debe a una ausencia de control en la gestión de las cuentas por cobrar que inciden en la liquidez.

1.3 Causas y Consecuencias

Estar al tanto cuáles son las causas de la problemática de objeto de estudio e identificar sus consecuencias, es trascendente para el buen funcionamiento de la gestión de las cuentas por cobrar y su impacto en la liquidez. En la Tabla 1, se detallan cuáles son las causas y probables consecuencias.

Tabla 1: Causas y Consecuencias

Causas	Consecuencias
<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="227 1291 730 1459">• Ausencia de plazo de tiempo fijado para el cobro de las alícuotas a los copropietarios e inquilinos 	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="876 1291 1380 1459">• Falta de compromiso en el pago de las alícuotas.
<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="227 1459 730 1606">• Incremento en los niveles de insolvencia 	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="876 1459 1380 1606">• Falta de liquidez que ocasiona transigir una inestabilidad financiera
<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="227 1606 730 1711">• Disminución en la recuperación de las cuentas por cobrar 	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="876 1606 1380 1711">• Ineficiente gestión de manejo de las cuentas por cobrar

- Alta morosidad de los copropietarios e inquilinos
- Poca experiencia de los colaboradores en aspectos de cobranza
- Carencia de un auditor interno y abogados para el tratamiento legal de la cobranza
- Baja rotación de fondos líquidos para enfrentar necesidades financieras
- Limitación de la gestión de recuperación de la cartera vencida
- No existe un control íntegro

Fuente: Fundación Las Riberas

Elaborado por: Farias Genesis y Sabando Braulio

1.4 Formulación del problema de investigación

- ¿Cómo afecta las cuentas por cobrar vencidas en la liquidez de la Fundación Las Riberas?

1.5 Sistematización del problema

- ¿En qué forma las cuentas por cobrar impacta contablemente en la liquidez de la Fundación Las Riberas?
- ¿De qué manera las políticas de créditos inciden en el riesgo de liquidez de Fundación Las Riberas?
- ¿Cuál es el efecto financiero de la gestión de las cuentas por cobrar en la liquidez y rentabilidad Fundación Las Riberas?
- ¿De qué forma afecta la ausencia de políticas en el proceso de crédito y cobranza de la Fundación las Riberas?

1.6 Justificación de la investigación

El presente trabajo de investigación pretende entregar una medida de aporte a la Fundación Las Riberas y aquellas sociedades de igualdad actividad, a través de una indagación sobre morosidad de las cuentas por cobrar, mediante la aplicación de herramientas financieras que permitan equilibrar dicho retraso, con la finalidad de prever problemas de liquidez e insolvencia; es decir; mediante una adecuada gestión de cuentas por cobrar ayudará al cumplimiento de las obligaciones operativas y administrativas de la institución, con el fin de tomar oportunamente las decisiones financieras a futuro.

Ante esta consecuencia, será de utilidad, porque al establecer los niveles de liquidez e insolvencia de la Fundación, permitirá mejorar los ingresos económicos optimizando el manejo de la cartera y cobranza, reducir los niveles de morosidad generados por las incobrabilidad de las cuentas por cobrar. Además, el documento proporciona algo parecido a un medio de consulta para los individuos inmersos en el área contable-financiera o para quienes interese, con el propósito de canalizar las posibles soluciones.

1.7 Objetivo General

- Evaluar el impacto que generaría en la liquidez, los procedimientos de la gestión de cobranza de la cartera vencida de la Fundación Las Riberas.

1.8 Objetivo específicos

- Evidenciar como incide las políticas de créditos en el riesgo de liquidez de la Fundación Las Riberas.
- Determinar el efecto financiero de la gestión de cobranza de las cuentas por cobrar y su afectación en la liquidez de la Fundación Las Riberas.
- Determinar la estrategia para la gestión de recuperación de las cuentas por cobrar vencidas y su impacto en la liquidez.
- Examinar los procesos, reglas, y políticas que se debe aplicar en la Fundación las Riberas como medida de recaudación de la cartera vencida.

1.9 Delimitación de la investigación

Campo: Contable

Área: Crédito y cobranzas

Tema: Gestión de las cuentas por cobrar y su incidencia en la liquidez

Año: 2016

Empresa: Fundación Las Riberas

Dirección: Vía a Samborondón, Km 1.5, La Puntilla.

1.10 Ideas a defender

Formular estrategias de gestión de cobro de las cuentas por cobrar vencidas, que conlleva a mejorar la operacionalización de la cobranza y así poder erradicar la morosidad de los copropietarios de la fundación Las Riberas, además de examinar el retraso de los pagos y el impacto contable que representa en la razonabilidad de los estados financieros.

CAPÍTULO II:

MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes

La Fundación Las Riberas, se encuentra ubicada a la altura del Km. 1.5 de la Vía a Puntilla Samborondón, ciudad de Samborondón, provincia del Guayas, con los siguientes linderos y medidas:

- **Norte:** Urbanización Laguna Dorada 884 mts.
- **Sur:** Complejo Educativo Abdón Calderón con 192 mts.
- **Este:** Rio Babahoyo con 224,16 mts
- **Oeste:** Carretera Puntilla Samborondón con 220,30 mts
- Con una superficie total del 199.202 m^2

La fundación Las Riberas, se constituyó mediante acto de comercio de compra-venta, acción celebrada entre la Mutualista de Ahorros y Crédito para la vivienda “Previsión y Seguridad”, a través de su representante legal y la Compañía fundación Las Riberas, mediante escritura celebrada ante el Notario Segundo del Cantón Guayaquil, Dr. Jorge Jara Grau, con fecha de 12 de Julio de 1984 e inscrita en el registro de la Propiedad del Cantón Samborondón. La fundación Las Riberas está diseñada para asegurar un estilo de vida residencial, con una adecuada densidad poblacional, dentro de un ambiente de privacidad y tranquilidad, acompañada de la seguridad física, estructural y personal de sus residentes.

Se evidencia una situación crítica en la gestión de cobranza que causa el impacto al departamento contable de la fundación en mención, donde uno de sus colaboradores cumple la

función de contador. Éste explica que de acuerdo a la evaluación del balance 2015, en el rubro de las cuentas por cobrar existen valores pendientes de recuperar. Aproximadamente unos 300 copropietarios no han pagado, representando 63% del total de la población que habita en la urbanización que se encuentra impago, los cuales tienen a sus haberes valores representativos en los últimos años.

El presente trabajo de investigación pretende entregar medidas de aporte financiero a la Fundación Las Riberas y aquellas sociedades de igual actividad, a través de una indagación sobre morosidad de las cuentas por cobrar, mediante la aplicación de herramientas financieras, permitan equilibrar dicho retraso, con la finalidad de prever problemas de liquidez. Es decir, que a través una adecuada gestión de recuperación de cuentas por cobrar vencidas ayudará al cumplimiento de las obligaciones operativas y administrativas de la institución, con el fin de tomar oportunamente las decisiones financieras a futuro.

Además, se agrega la valuación de la gestión de cuentas por cobrar mediante la aplicación de indicadores financieros y la incidencia en la liquidez, que conlleve a mejorar la operacionalización de la cobranza y así poder erradicar la morosidad de los copropietarios de la fundación Las Riberas, examinando el retraso de los pagos y el impacto contable que representa en la razonabilidad de los estados financieros.

2.2. Bases teóricas

2.3. Cuentas por cobrar

Según: Label, de León, Ramos (2012) expresan lo siguiente:

Cuentas por Cobrar.- Este es un término que se utiliza para describir los derechos de cobro que se tiene sobre terceros por ventas de mercancías, de productos terminados, o por prestaciones de servicios. Usualmente las cuentas por cobrar aparecen en el balance general como activos de corto plazo, dado que las empresas conceden crédito a sus clientes a plazos de entre treinta y sesenta días, como promedio. (p. 43).

Las cuentas por cobrar representan un rubro importante dentro de una empresa, puesto que carga los valores dados en crédito a clientes de la compañía por determinados conceptos. Cuando lleva consigo la firma de un documento, como letras de cambio, pagarés, entre otros, se denomina documentos por cobrar, mientras tanto, si no lleva alguno de ellos, es simplemente una cuenta por cobrar.

Encalada, (2016 pp.11-12) encontro que:

Castro J. (2012) indica lo siguiente:

Las Cuentas por Cobrar son parte del activo corriente originada por las ventas a crédito que una compañía realice. Una Cuenta por Cobrar (Activo Financiero) se genera con el otorgamiento de crédito a un cliente, en el caso de venta de productos, bienes o servicios. El cliente se compromete a cancelar dicha deuda mediante cuotas el total del reembolso durante la vida estimada del instrumento. (p. 24).

Las cuentas por cobrar se pueden originar por cualquier concepto, puede ser la venta de un bien, la prestación de algún servicio específico u otro. Para ello, la empresa tiene definida

previamente una política del manejo de créditos otorgados, de tal forma, que le permita recaudar esos valores, en las condiciones y períodos pactados.

2.4. Crédito

Según (Morales Castro, 2014) indica lo siguiente:

La función de crédito trata de establecer y desarrollar los procedimientos para el análisis, evaluación y otorgamiento de créditos, registro y control de la cartera de clientes, para lo cual se realizan las siguientes operaciones:

- Análisis para la apertura de nuevas cuentas.
- Control del archivo de antecedentes de crédito.
- Vigilar que las investigaciones de crédito sean las adecuadas, en relación con las políticas establecidas para la apertura de cuentas.
- Autorizar los pedidos enviados por ventas en el sentido que se pueda otorgar el crédito.
- Controlar que la apertura de cuentas tenga su base en un riesgo prudente basado en las políticas establecidas para el caso.
- Autorizar los créditos y ampliación de los mismos a favor de terceros, para la enajenación de material bibliográfico.
- Efectuar la investigación crediticia de posibles clientes para el otorgamiento de créditos e informes a las demás áreas de la empresa: finanzas, recursos humanos, contabilidad, ventas, gerencia general, etcétera. (p. 39)

Para poder otorgar un crédito, de tal forma que un determinado cliente o varios clientes formen parte de la cartera de cuentas por cobrar de una empresa, no basta solo con hacer una

evaluación previa para dar el crédito, un seguimiento y control permanente de los deudores y los montos que deben cancelar. De esta forma, se garantiza que exista la posibilidad de que los mismos puedan cancelar los rubros pendientes de pago en el plazo pactado.

2.5. Cobranza

Para (Morales Castro A. , 2014) la cobranza representa:

Gestionar y hacer el cobro de los créditos a favor de la entidad, administrar y controlar la cartera de clientes que garantice una adecuada y oportuna captación de recursos, para lo cual desarrolla las siguientes actividades:

- Coordinar y supervisar el proceso de recuperación de cuentas por cobrar y verificar su registro.
- Desarrollar estrategias y diseñar controles administrativos para la recuperación de las cuentas por cobrar.
- Diseñar, proponer e implementar controles administrativos que permitan reducir las cuentas incobrables.
- Supervisar y validar las notas de crédito de acuerdo con la normatividad aplicable.
- Controlar y custodiar los documentos que correspondan al departamento.
- Informar a las áreas de ventas y distribución sobre el comportamiento del estatus de los clientes en el pago de sus créditos.
- Programar, controlar y supervisar las actividades de los cobradores adscritos al departamento.

- Llevar un control documental y electrónico de los clientes acreditados y concesionarios
- Informar a las demás áreas de la empresa: finanzas, recursos humanos, contabilidad, ventas, gerencia general y demás. (p. 48)

Por su parte, la cobranza ya es una labor básicamente gestionar la recuperación dadas en crédito a determinados clientes. Para ello, la empresa ya se plantea una estrategia eficiente de cobro con la aplicación respectiva de las políticas para generar la posibilidad de tener los valores y disminuir la cartera de crédito. Así mismo, es una tarea de gestión del departamento de cobranzas recuperar dichos valores adeudados en la medida que no afecte la cartera de crédito y los plazos establecidos.

2.6. Departamento de crédito y cobranzas

En su opinión, (Ettinger, 2009), piensa lo siguiente:

El departamento de créditos debe existir en las organizaciones independientemente del tamaño, sector y volumen de facturación de la empresa. Algunas compañías establecen el departamento de créditos independiente del resto de la estructura organizativa, pero debido a que el tamaño de algunas organizaciones es pequeño, establecen esta función a través de una persona que dedica parte de sus jornadas al seguimiento y control del crédito y sus estatus de pago, desarrollando el resto de sus horas laborales en otras áreas. Este departamento se divide principalmente en dos funciones básicas: Crédito y Cobranza. (p. 28)

El departamento de crédito y cobranzas ejerce una labor muy importante dentro de la organización, puesto que realiza las funciones básicas ligadas al desarrollo y gestión de créditos a los clientes. Sin embargo, muchas veces la labor de este departamento es complicada, ya que debe lidiar con los tipos de relaciones que se tengan al momento de interactuar con los usuarios en la recuperación o incluso otorgamiento del crédito, los montos y la fijación de los plazos.

2.7. Administración de cuentas por cobrar

Encalada, (2016 p.10) encontró que:

Cortijo (2010) manifiesta lo siguiente:

Las empresas tratan de brindar las mejores facilidades de venta a crédito a los consumidores, para mantener su participación en el mercado y generar mayores utilidades.

Las empresas adaptan sus políticas crediticias al comportamiento variable que presentan las ventas durante el año, lo que permite mantener un equilibrio en la liquidez. Es muy importante la coordinación entre las áreas de ventas, créditos y cobranza para la colocación de los buenos créditos y evitar cuentas incobrables. (p. 10).

Una buena gestión en el manejo de las cuentas por cobrar es fundamental, sobre todo por la cantidad y el detalle de cada cliente que se tiene. Para recuperar valores por conceptos de créditos, no basta solo con emplear técnicas para tratar de recuperar dichos valores, sino con

hacer un seguimiento respectivo del cliente, el período que tiene de cuenta a pagar a la empresa y también el valor monetario que hay de por medio.

2.8. Administración de cartera de crédito

Según (Garrison, 2007), refiere a la administración de créditos de la siguiente manera:

Si bien la administración se apoya en un proceso que se sigue para coordinar las actividades humanas con la orientación para la obtención de un objetivo específico, donde se usa el proceso administrativo, que inicia con la fijación de objetivos en el proceso de planeación, posteriormente se instrumentan todos los elementos necesarios que ayudan a desarrollar las actividades que permiten conseguir las metas establecidas en la planeación. Durante el proceso de otorgamiento de créditos en las empresas se deben evaluar varios aspectos:

- Análisis de diferentes plazos de crédito para los clientes
- Determinación de la antigüedad de saldos de las cuentas por cobrar
- Descuentos por pronto pago
- Efecto de las diferentes políticas de crédito en el ciclo operativo.(p.24)

La administración efectiva de la cartera de crédito debe empezar por la evaluación de cartera de crédito propia y el establecimiento de metas de recaudación de la dicha cartera para no afectar en el largo plazo la liquidez empresarial. De esta manera, se sabe qué proceso seguir en la administración y los objetivos estratégicos para la gestión eficiente de la cartera de créditos.

2.9. Análisis de plazos de créditos

Para (Jhonson, 1998) el análisis de los plazos responde a:

La decisión para establecer los diferentes plazos para cobrar los créditos a los clientes generalmente inicia mediante un análisis comparativo con los plazos que otorgan las demás empresas y, posteriormente, un análisis de los beneficios que se obtienen de cada uno de los plazos. Para lo cual se necesita de un estudio financiero que cuantifique las ganancias y gastos en cada uno de los plazos. Este método también se conoce como análisis financiero de los beneficios marginales por la venta a diferentes plazos de crédito.

Primeramente se clasifica a los clientes de acuerdo con su grado de cumplimiento para pagar los créditos recibidos de la empresa y a través del análisis marginal se evalúan los beneficios. A medida que nos movemos del grupo de alta calidad al grupo de baja calidad, vemos el impacto marginal de tales clientes en términos del costo de la cobranza, cuentas incobrables y periodos de cobranza promedio de las cuentas por cobrar, y la rotación, que afecta el nivel de las cuentas por cobrar pendientes. (p. 61)

La evaluación de los plazos no solo significa darle un determinado tiempo al cliente para que cancele sus deudas, sino analizar y hacer un estudio de cuál es el lapso de tiempo en que el cliente puede efectivamente cancelar esos valores. Esto, con el objetivo de generar confianza en los clientes y también dejar la posibilidad de recuperar los montos en un plazo fijo.

2.10. Descuentos por pronto pago

Según (Ramírez Padilla, 2008) refiere:

El descuento por pronto pago es una deducción que se concede por el pago de una deuda antes de su vencimiento. Para el cliente, el importe del descuento representa un ingreso porque paga su cuenta liquidando menos de lo que debe, y se le llama descuento por pronto pago obtenido. Para el vendedor es un gasto porque registra la cuenta pagada y recibe menos de lo que originalmente registró al inicio cuando otorgó el crédito al cliente, lo cual disminuye el ingreso y se le llama descuento por pronto pago concedido.

Los descuentos por pronto pago establecen rebajas que se hacen al pago de cuentas por cobrar para pagarlas antes de la fecha de vencimiento, en un plazo previamente fijado por el acreedor y en las condiciones de la venta a crédito. Esto significa que el deudor pagará menos cantidad de dinero por el valor de la factura. Las condiciones de pago fijadas en una factura, normalmente, se representan mediante una simbología que expresa el porcentaje que se descuenta por pagar en el plazo fijado para el descuento y el plazo máximo concedido para cancelar el total de la factura. (p. 43)

La aplicación de los descuentos por pronto pago ofrecidos representa un intento de acelerar el proceso de cobro. Asimismo, los descuentos pueden tener un efecto en la demanda al

incrementarse en la disminución en cuentas incobrables, dado que al cobrarse anticipadamente por el efecto del descuento las facturas, muy seguramente disminuirán los deudores incumplidos.

Sin embargo, en general los descuentos por pronto pago no llevan la intención de reducir los precios ni de afectar la demanda, tampoco de reducir las cuentas incobrables, pero sí tiene como objetivo la aceleración de las entradas a caja, evaluando previamente si un aumento en las cobranzas compensará el costo de aumentar los descuentos concedidos por pronto pago.

La aplicación de descuentos por pronto pago responde a la idea de recuperar los valores de la cartera de crédito antes del término de plazo pactado. Es una forma de asegurar el regreso de valores. Ahora bien, como tal, es un descuento y representa el cobro de montos menores a los facturados y por otro lado para el cliente representa un ingreso, ya que al recibir el recibir el descuento, va a cancelar un valor menor por dicho rubro.

2.11. Análisis Financiero

Según Guajardo & Andrade (2008)

El análisis financiero consiste en estudiar la información que contienen los estados financieros básicos por medio de indicadores y metodologías plenamente aceptados por la comunidad financiera, con el objetivo de tener una base más sólida y analítica para la toma de decisiones (p. 158).

Un análisis financiero es importante realizar en toda empresa, ya que permite establecer comparaciones y movimientos, básicamente de todas las cuentas y rubros, en los períodos objeto de evaluación. A través de este análisis, se realizan las interpretaciones necesarias para la

posterior toma de decisiones, y los métodos son muchos, desde simples comparaciones de estados financieros de un período a otro, hasta la determinación de indicadores financieros y más.

2.12. Relación de clientes con el ciclo de ventas y cobros

Guajardo Cantú & Andrade de Guajardo, (2008):

“Como se aprecia en la siguiente figura, las cuentas por cobrar son generadas por las ventas a crédito que realiza la compañía. Al efectuarse el cobro de éstas, se incrementa el efectivo, condición indispensable para que la empresa siga operando”. (p. 329).

Cualquier empresa, sea cual sea su actividad, comercial, de servicios, e industrial, debe manejar estratégicamente las cuentas por cobrar y, en general, todas las actividades asociadas a las cobranzas, de tal forma, que esto no afecta el ciclo operativo. Tratar de llevar un seguimiento para que los clientes cancelen sus deudas dentro del plazo estipulado es primordial para poder además con el efectivo recibido cumplir con los compromisos de corto plazo, en el caso de que la empresa no tenga otra fuente de efectivo.

2.13. Procedimientos en el control interno de las cuentas por cobrar

Cruz , (2012 pp.17-18) investigó que:

Hurtado, Bustamante, De los Ríos (2008), manifiesta lo siguiente:

El control interno implica que éste se debe diseñar tomando en cuenta los siguientes principios.

El principio de igualdad: consiste en que el Sistema de Control Interno debe velar porque las actividades de la organización estén orientadas efectivamente hacia el interés general, sin otorgar privilegios a grupos especiales. El principio de moralidad: todas las operaciones se deben realizar no sólo acatando las normas aplicables a la organización, sino los principios éticos y morales que rigen la sociedad. Los valores morales surgen primordialmente en el individuo por influjo y en el seno de la familia, y son valores como el respeto, la tolerancia, la honestidad, la lealtad, el trabajo, la responsabilidad, etc. Los valores morales perfeccionan al hombre en lo más íntimamente humano, haciéndolo más humano, con mayor calidad como persona. El principio de eficiencia: vela porque, en igualdad de condiciones de calidad y oportunidad, la provisión de bienes y/o servicios se haga al mínimo costo, con la máxima eficiencia y el mejor uso de los recursos disponibles. El principio de economía: vigila que la asignación de los recursos sea la más adecuada en función de los objetivos y las metas de la organización. El principio de celeridad: consiste en que uno de los principales aspectos sujetos a control debe ser la capacidad de respuesta oportuna, por parte de la organización, a las necesidades que atañen a su ámbito de competencia. El principio del doble control: consiste en que una operación realizada por un trabajador en determinado departamento, sólo puede ser aprobada por el supervisor del control interno, si esta operación ya fue aprobada por el encargado del departamento. Cuando se efectúa la asignación de funciones, hay que tener

presente que el trabajo que ejecuta un individuo, sea el complemento del realizado por otro, el objetivo es que ninguna persona debe poseer el control total. (p. 61)

Las empresas siempre deben estrictos controles internos en el manejo de las cuentas por cobrar, o implementarlos en el caso de que estos sean deficientes, ya que cada vez que se realizan ventas o se prestan servicios a créditos, es indispensable llevar un control en el desarrollo progresivo del flujo de esas cuentas. Lo que propone una evaluación del control interno es siempre ir mejorando las actividades y procesos vinculados al desarrollo de un área, por lo tanto, un control interno eficiente permitirá llevar un estudio en el desarrollo de una determinada cuenta o rubro. Por cada cuenta que se maneja en la empresa, las actividades del control interno deben cumplirse para no generar afectaciones posteriores que recaigan en la administración de la misma.

2.14. Cuentas incobrables

Según Guajardo Cantú & Andrade de Guajardo, (2008)

Es normal que un negocio que vende mercancías y servicios a crédito tenga algunos clientes que no paguen sus cuentas. Estas cuentas se conocen como incobrables y se clasifican en el rubro de cuentas *incobrables*, en la sección de *gastos generales/gastos de venta del estado de resultados*. El monto de gasto por cuentas incobrables que resulte varía de acuerdo con las políticas generales de crédito de la compañía.

Al terminar cada período contable se estima el importe de las cuentas incobrables para obtener una cifra razonable de las pérdidas en cuentas incobrables que aparecerán en el estado de resultados. Cuando algunas cuentas de clientes adquieren carácter de dudosas o incobrables, se deben disminuir para que muestren la suma estimada de futuros cobros. De otra forma, el importe que aparece en el estado de situación financiera no se ajustaría a la realidad y la situación financiera del negocio que se presentaría a los administradores, acreedores y otros grupos interesados sería engañosa. El importe del estado de situación financiera se ajusta utilizando la cuenta “estimación de cuentas incobrables, de naturaleza acreedora”, presentada después de la cuenta clientes. Este proceso es necesario para cumplir con el postulado básico de *asociación de costos y gastos con ingresos* y lograr incluir todos los gastos en el periodo correspondiente. (pp. 332 – 333).

Actualmente, las cuentas incobrables, según el formulario 101 de Presentación de Estados Financieros propuesto por la Superintendencia de Compañías, se denomina como Deterioro acumulado de cuentas por cobrar (cuenta complementario de activo) y su contrapartida Deterioro de cuentas por cobrar (cuenta de gasto). Así mismo, existen casos en donde hay clientes morosos, en donde es necesario hacer ya un seguimiento y estimación de las cuentas que probablemente no se van a cobrar, y de esta manera hacer la respectiva provisión, pero lo fundamental, es realizar una evaluación y ver cómo y de qué manera se pueden recuperar dichas cuentas para al final no afectar a la empresa.

2.15. Estimación de cuentas incobrables

(Sinisterra, 2011) Indica a la estimación de incobrables:

Del total de los clientes que han recibido crédito, algunos de ellos no pagan sus saldos insolutos y se reflejan en el importe de las cuentas por cobrar a clientes. De acuerdo con el principio de realización, se debe establecer una provisión de recursos financieros que compense las pérdidas que se van a producir y así evitar problemas financieros a las empresas.

Existen varios métodos para determinar el monto de lo que se considera incobrable:

- Porcentaje sobre las ventas: se estima el gasto de las cuentas incobrables con base en un porcentaje generalmente de las ventas a crédito.
- Porcentaje sobre el saldo de las cuentas por cobrar: se puede determinar por el resultado de dividir el saldo de las cuentas incobrables existentes a la fecha de cierre de los estados financieros entre el valor total de las ventas netas. También se puede determinar de acuerdo con el porcentaje de pérdidas reales ocurridas en el año. (pp. 125-126)

La estimación de cuentas incobrable se la realiza con el objetivo de poder tener un respaldo en caso de que los clientes en mora no cancelen los valores pendientes objeto de crédito. De esta forma, la empresa cuenta con la provisión correspondiente para no generar problemas financieros. Generalmente, la provisión se la realiza en base a cartera total clientes y mediante un porcentaje determinado que es el que utiliza la empresa como parte de la política contable.

2.16. Cobranza de pagos retrasados

(Mondello, 2010) establece el siguiente proceso para la gestión de pagos atrasados:

- Identificación del problema
- Actividades de cobranza
- Cartas de cobranza
- Llamadas de cobranza
- Conducta evasiva del deudor
- Acciones de último esfuerzo
- Negociación
- Acción judicial (p. 159)

Para la gestión de pagos atrasados, es necesario establecer dentro del departamento una política que permita recuperar dichos valores para los clientes que efectivamente están cayendo en demora en el cumplimiento de pago. Dicho proceso trata de dar una guía donde no solo se va a beneficiar a la empresa por la recuperación de valores sino también al usuario que se dará por enterado de todo el proceso, de tal forma, que tendrá que atenerse a las pautas para cancelar los valores pendientes.

2.16.1. Vigilancia de cuentas por cobrar

(Mercado, 2011) en el libro de Crédito y cobranzas, dice lo siguiente:

Una vez que el administrador financiero ha fijado los estándares y las condiciones de crédito aceptables para los clientes crédito de la compañía, la atención se enfoca en el desarrollo por el área de cobranza. El administrador

financiero debe determinar los períodos aceptables de cobro o niveles de días de venta pendientes (DVP), que la empresa puede mantener sin que afecte la rentabilidad financiera, así como relaciones aceptables de deudas incobrables a ventas a crédito. Si los estándares de crédito o las condiciones se cambian, debe reconocerse que los indicadores que se usan para monitorear los resultados del departamento de cobranza, también necesitan ser cambiados. Por ejemplo, si se empezará a vender a clientes del grupo de baja calidad de crédito, es de esperarse que aumente el período de cobranza promedio y que también las cuentas incobrables y los costos de cobranza. Estos aumentos en el nivel del período de cobranza y de las cuentas incobrables deben compensarse con políticas de cobranza que busquen disminuir esos efectos en los flujos de efectivo. (p.97)

La gestión de cuentas por cobrar también el estar pendiente de la recuperación de dichos valores en el plazo establecido, en efecto, establecer la labor de vigilancia o control de los valores para no afectar la cadena del ciclo operativo. Por ello, siempre la empresa debe realizar una evaluación del grado de afectación, y establecer nuevas o modificar las políticas existentes con el objetivo de mejorar la gestión de cobranzas.

2.16.2. Procedimientos contables

Fernández, (2009) en su artículo publicado en la Revista Electrónica de Gerencia Empresarial encontró que:

Con respecto a los procedimientos contables del control interno aplicados sobre las cuentas por cobrar, Santillana (2001) considera:

- Cualquier gravamen o condición que pesa sobre las cuentas por cobrar, debe ser claramente explicado en los estados financieros.
- Cualquier cancelación de venta debe estar basada en la factura original correspondiente y la documentación soporte.
- Las cuentas canceladas por incobrables deben ser autorizadas por la alta administración, además, se debe tratar de que se cubran los requisitos de deducibilidad fiscal.

Por su parte, Redondo (2004) considera que deben aplicarse como procedimientos contables los siguientes:

- Es conveniente comparar mensualmente la suma de los saldos de los clientes, mayor auxiliar de cuentas por cobrar con las cuentas de control del mayor general, en caso de discrepancias observadas, deben hacerse las averiguaciones a que den lugar.
- Los documentos dados de baja en libros, deben ser controlados y chequeados periódicamente.
- Deben enviarse periódicamente estados de cuenta a los clientes, con el objeto de cerciorarse de que las cuentas que contablemente aparezcan pendiente de cobro, sean reconocidas por los deudores. Esta actividad debe llevarla a cabo una persona independiente de quien maneja las cuentas por cobrar.(pp. 36-37)

Los procedimientos contables al igual que los procedimientos administrativos garantizan que las operaciones y registros generados desde momento en que se concede el crédito hasta la cancelación de la venta del bien o servicio que haya adquirido el cliente, se realicen

correctamente. Por eso, es importante desarrollar metódicamente los procedimientos que se van a aplicar en las actividades ligadas al desarrollo del proceso de una cuenta. Es importante destacar que quienes elaboran o proponen procedimientos contables y administrativos son personas con experiencia, puesto que saben cómo es el manejo de una cuenta específica y la incidencia que puede generar en el caso de no cumpla correctamente su proceso.

2.16.3. Liquidez

Según Guajardo Cantú & Andrade de Guajardo, (2008)

Con el indicador de liquidez se analiza si el negocio tiene la capacidad suficiente para cumplir con las obligaciones contraídas. Entiéndase por obligaciones las deudas con acreedores, proveedores, empleados y otras. (p. 158).

La evaluación y determinación de la liquidez que hay en la empresa es siempre importante, sobre todo, si ésta se hace permanente y periódicamente. Esto permite tener una idea cuánto tiene la empresa para poder cancelar sus obligaciones o sus pasivos. Desde otro punto de vista, siempre una compañía va a tener que recurrir a otras fuentes de financiamiento distintas de los accionistas, representantes del capital, ya que es una buena decisión financiera, tener, tanto financiamiento interno como externo, ambos en un 50%.

2.16.4. Análisis de la liquidez a fondo

Según Guitman & Zutter, (2012)

La liquidez corriente, una de las razones financieras citadas con mayor frecuencia, mide la capacidad de la empresa para cumplir con sus pasivos corrientes o de corto plazo. Se expresa de la siguiente manera:

$$\text{Liquidez corriente} = \text{Activos corrientes} \div \text{Pasivos corrientes}$$

Por lo general, cuanta más alta sea la liquidez corriente, mayor liquidez tendrá la empresa. La cantidad de liquidez que necesita una compañía depende de varios factores, incluyendo el tamaño de la organización, su acceso a fuentes de financiamiento de corto plazo, como líneas de crédito bancario, y la volatilidad de su negocio. *Por ejemplo, una tienda de comestibles cuyos ingresos son relativamente predecibles, tal vez, no necesite tanta liquidez como una empresa de manufactura que enfrenta cambios repentinos e inesperados en la demanda de sus productos.* Cuanto más predecibles son los flujos de efectivo de una empresa, más baja es la liquidez corriente aceptable. (pp.65 – 66).

Como se mencionó anteriormente, las empresas siempre deben tener un respaldo a manera de liquidez corriente para poder cubrir sus obligaciones pendientes de corto plazo (hasta un año). Por eso, es importante también evaluar la fuente de financiamiento y el costo ligado que la empresa debe asumir como gasto financiero en un período determinado en el que se haya desarrollado el préstamo.

2.16.5. Análisis de una muestra representativa

Según Guitman & Zutter, (2012)

El análisis de una muestra representativa implica la comparación de las razones financieras de diferentes empresas en un mismo período. Con frecuencia, los analistas se interesan en qué tan bien se ha desempeñado una empresa en relación con otras de la misma industria. A menudo, una empresa compara los valores de sus razones con los de un competidor clave o de un grupo de competidores a los que desea imitar. Este tipo de análisis de muestra representativa, llamado benchmarking (evaluación comparativa), se ha vuelto muy común.

La comparación con los promedios de la industria también se realiza con frecuencia.

Se debe ser muy cuidadoso al obtener las conclusiones del análisis de la comparación de razones. Es muy tentador suponer que si la razón de una empresa particular está por arriba de la norma de la industria, esto es una señal de que la empresa tiene un buen desempeño, por lo menos en la dimensión medida por la razón. Sin embargo, las razones pueden estar muy por arriba o muy por debajo de la norma de la industria, tanto por razones positivas como por razones negativas, y es necesario determinar por qué difiere el desempeño de una empresa de sus homólogas en la industria. Por

lo tanto, el análisis de razones por sí solo es probablemente más útil en la identificación de áreas que requieren mayor investigación. (Pág. 62 -63).

Es muy importante compararse dentro de la misma industria o empresas del sector para saber si se está siendo competitivo y evaluar proponer soluciones a las posibles alertas que dan los indicadores, en este caso, los indicadores de liquidez y de las cuentas por cobrar principalmente.

Exponiendo el caso entre Hewlett – Packard y Wal-Mart, para el primer caso se tiene una liquidez corriente de 1.20 mientras Wal-Mart obtuvo 0.90 de liquidez lo que implica Hewlett Packard tiene mayor liquidez que Wal-Mart, pero eso no significa que Wal-Mart no tenga liquidez; sino que tiene efectivo invertido dentro de la organización; y el margen de utilidad de Hewlwt Packard es de 6.70% mientras que Wal-Mart su porcentaje de utilidad se encuentra en 3.50%, datos que implican que existe mayor gastos operacionales en Wal-Mart que en Hewlwt Packard.

2.16.6. Determinantes de las necesidades de liquidez

Según Deléchat, Henao, Muthoora, & Vtyurina, (2014).

Los factores determinantes de las reservas de liquidez, como se identifican en la bibliografía teórica y empírica, pueden clasificarse en cuatro amplias categorías: los costos de oportunidad de inversiones alternativas y choques al financiamiento, características de la banca, fundamentos macroeconómicos y motivos de riesgo moral. (p. 102).

Para la empresa, la reserva de liquidez representa un tema complejo, puesto que es necesario poner a trabajar dicho dinero y que no esté ocioso, es decir, hay muchas alternativas que se pueden elegir para tratar de que con ese dinero, se puedan generar ganancias adicionales, por ejemplo, mediante una inversión, que puede ser, en instrumentos de renta fija y de renta variable. Por supuesto, los de renta variable están sujetos a las condiciones del mercado, con la probabilidad de que la inversión gane o pierde valor. Así mismo, el área de caja o tesorería, y sus empleados que son quienes toman decisiones con la autorización de la gerencia, acerca del disponible, deben evaluar previamente todo el entorno, si el dinero se va a invertir o no y dónde, si va a ir destinado al financiamiento mismo de la compañía, etc.

2.16.7. Razón rápida (prueba del ácido)

Según Guitman & Zutter, (2012)

La razón rápida (prueba del ácido) es similar a la liquidez corriente, con la excepción de que excluye el inventario, que es comúnmente el activo corriente menos líquido. La baja liquidez del inventario generalmente se debe a dos factores primordiales: 1. muchos tipos de inventario no se pueden vender fácilmente porque son productos parcialmente terminados, artículos con una finalidad especial o algo por el estilo; y 2. el inventario se vende generalmente a crédito, lo que significa que se vuelve una cuenta por cobrar antes de convertirse en efectivo. Un problema adicional con el inventario como activo líquido es que cuando las compañías enfrentan la más apremiante necesidad de liquidez, es decir, cuando el negocio anda mal, es precisamente el momento en el que resulta más difícil convertir el

inventario en efectivo por medio de su venta. La razón rápida se calcula de la siguiente manera:

$$\text{Razón rápida} = \frac{\text{Activo corriente} - \text{Inventario}}{\text{Pasivo corriente}}$$

Al igual que en el caso de la liquidez corriente, el nivel de la razón rápida que una empresa debe esforzarse por alcanzar depende en gran medida de la industria en la cual opera. La razón rápida ofrece una mejor medida de la liquidez integral solo cuando el inventario de la empresa no puede convertirse fácilmente en efectivo. Si el inventario es líquido, la liquidez corriente es una medida preferible para la liquidez general. (p. 67).

La razón de prueba del ácido es un complemento que permite evaluar la liquidez rápida que la empresa tiene en un determinado momento. Éste es un poco más estricto para medir la liquidez, y en algunas ocasiones, se excluyen también los inventarios y los gastos pagados por anticipado, entre otros rubros. Solo se consideran los activos disponibles y exigibles, obviamente de menos de un año, para convertirse en efectivo y cubrir las obligaciones a corto plazo.

2.16.8. Ley de Pareto

Según (Delers, 2016) en el libro El principio de Pareto menciona:

La Ley de Pareto es un principio básico de análisis y de apoyo en la toma de decisiones. Éste principio fue ideado por Vilfredo Pareto a finales del siglo XIX, concretamente en el año 1897. Esta teoría resulta de una observación

según la que el 20% de las causas producen el 80% de los efectos. Dicho de otra manera, en el mundo de los negocio, el 20% de los clientes son responsables del 80% del volumen de negocios. Así, identificando este 20%, que corresponde a los clientes más importantes, las empresas les pueden dedicar más atención y con esto ganar tiempo y dinero. Este modelo está presente en muchos ámbitos de la vida cotidiana, entre ellos el mundo de la empresa, por ejemplo, cuando ésta desea identificar los clientes que generan más beneficios. (p. 55).

La Ley de Pareto representa un modelo importante, por cuanto permite establecer criterios para el estudio y determinación de estrategias. En distintos ámbito, se lo puede utilizar para formular estrategias que pueden beneficiar a la organización, ya que supone relación de varios parámetros que se toman en consideración al momento de estudiar una actividad. Además, como herramienta, es fundamental su uso, ya que da a la empresa una idea clara sobre la aplicación o desarrollo de estrategias, políticas, procedimientos, entre otros.

2.17. Marco Conceptual

2.17.1. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar representan para las empresas el valor de deuda que tiene un cliente con la misma, por concepto de venta de bienes o prestación de servicios a crédito. Para su posterior cobro, ésta tiene su respectivo proceso, en el que se incluye, período de pago, tipo de crédito, entre otros.

2.17.2. Cuentas incobrables

Las cuentas incobrables representan los valores impagos y que ya no se pueden recuperar por parte de la empresa, es decir, se pierden con el pasar del tiempo, previo a eso, también se determina una provisión hasta posiblemente recuperar parte de la totalidad de la cartera incobrable.

2.17.3. Contabilidad

La contabilidad es una herramienta muy importante. Como técnica, permite llevar un control adecuado en el manejo de algunos rubros de la información financiera. Para la contabilidad de cuentas por cobrar, es necesario llevar un proceso, en donde se determinan los valores de esas cuentas en base a los créditos otorgados.

2.17.4. Organización

La organización representa básicamente una empresa o entidad o también se puede referir al manejo de la forma de organización de una compañía. La organización como tal, buscar el cumplimiento efectivo de cada una de las funciones, con el propósito de fortalecer el desarrollo y cumplimiento de la visión de la empresa. Para ello, parte importante, también la tiene el administrador, que es quien busca generar el tipo de organización que desea.

2.17.5. La partida doble

La partida doble es un concepto esencial aplicado a la contabilidad actual. Históricamente se ha hablado de dos fundamentos básicos que sustentan el desarrollo y aplicación de esta partida, como no puede existir un deudor sin su acreedor, y también que toda cuenta o partida debe ser

respectivamente personificada. Esta partida ha sido de mucho uso, puesto que ha permitido a muchas personas ser una guía en la realización de sus actividades ligadas a la parte contable.

2.17.6. Análisis financiero

Es muy importante hacer análisis financiero de la empresa, porque es una de las formas de poder saber si la empresa se está desempeñando bien en el cumplimiento de sus actividades operativas y financieras, mediante la evaluación permanente de la cifras. Existen muchos métodos de análisis y cada uno es aplicado de acuerdo al giro y actividad de la empresa.

2.17.7. Análisis de estados financieros

La actividad de analizar los estados financieros va más allá de analizar simplemente las cifras, significa tomar decisiones permanentemente para el bien de la organización y llevar un control en el manejo de la cuentas. Debido a que hay diferentes rubros en los estados financieros que deben ser analizados, hay métodos específicos para aplicarlos a cada uno de ellos.

2.17.8. Eficiencia económica

La eficiencia económica es el grado de por el cual las empresas miden su gestión desde el punto de vista financiero y económico, a través de la aplicación de métodos y estrategias para la buena gestión operacional en un determinado período. Es así, y a través de óptimas políticas para el manejo financiero, se tiene un grado o alto nivel de generación o desempeño económico.

2.17.9. Indicadores de liquidez

Los indicadores de liquidez miden la liquidez con la cuenta la empresa y, a su vez, la capacidad que tiene para con esa liquidez cubrir o cancelar sus obligaciones o pasivos. Existen

varias razones de liquidez, siendo la más importante la liquidez corriente, prueba ácida, velocidad de caja, razón del efectivo, entre otros.

2.17.10. Indicadores de rentabilidad

Los indicadores de rentabilidad también merecen un especial análisis, puesto que miden el nivel de rentabilidad que genera la empresa. Existen diversas razones para determinar niveles de rentabilidad, por ejemplo: margen de utilidad bruta, margen de utilidad operacional, margen de utilidad neta, rentabilidad sobre la inversión (ROA), rentabilidad sobre el patrimonio (ROE), rentabilidad sobre la inversión (ROI), etc.

2.17.11. Productividad.

La productividad demuestra que la empresa está generando producción y ganancias, existan o no los suficientes recursos. Esto se logra a través de la eficiencia, utilizando al máximo los recursos disponibles y midiendo el grado de consecución de objetivos. De igual manera, esto va acompañado de la eficacia, realizando todas las actividades en el menor tiempo posible.

2.17.12. Marco Legal

2.17.13. NIIF 9 Instrumentos Financieros

Según NIIF 9 Instrumentos Financieros, (2014) nos detalla lo siguiente:

Enfoque simplificado para cuentas por cobrar comerciales, activos de los contratos y cuentas por cobrar por arrendamientos.

5.5.15. A pesar de lo establecido en los párrafos 5.5.3 y 5.5.5, una entidad medirá siempre la corrección de valor por pérdidas a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo para:

a) Cuentas por cobrar comerciales o activos de los contratos que procedan de transacciones que están dentro del alcance de la NIIF 15 y que:

(i) no contiene un componente financiero significativo (o cuando la entidad aplica la solución práctica para los contratos que son a un año o menos) de acuerdo a la NIIF 15; o

(ii) Contienen un componente financiero significativo de acuerdo con la NIIF 15, si la entidad elige como su política contable a medir la corrección de valor por pérdidas a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo. Esa política contable se aplicará a todas las cuentas por cobrar comerciales o activos de los contratos pero puede aplicarse por separado a las cuentas por cobrar comerciales y activos de los contratos. (p. 16).

Según NIIF 9 Instrumentos Financieros, las empresas pueden elegir como política contable, la medición de la corrección de valor por pérdidas crediticias durante el tiempo de vida del activo.

Además, las cuentas por cobrar no contienen componentes financieros porque son cuentas de

realización al momento de vender la cartera, de acuerdo al grado de la madurez de la cartera morosa, por lo tanto, no se pierde el 100% de la cartera vencida.

Según NIIF 9 Instrumentos Financieros, (2014) señala lo siguiente:

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

5.5.17. Una entidad medirá las pérdidas crediticias esperadas de un instrumento financiero de forma que refleje:

- a) un importe de probabilidad ponderada no sesgado que se determina mediante la evaluación de un rango de resultados posibles;
- b) el valor temporal del dinero; y
- c) la información razonable y sustentable que está disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado en la fecha de presentación sobre sucesos pasados, condiciones actuales y pronósticos de condiciones económicas futuras.

5.5.18. Al medir las pérdidas crediticias esperadas, una entidad no necesita necesariamente identificar todos los escenarios posibles. Sin embargo, considerará el riesgo o probabilidad de que ocurra una pérdida crediticia, reflejando la posibilidad de que ocurra y de que no ocurra esa pérdida crediticia, incluso si dicha posibilidad es muy baja.”

5.5.19. El periodo máximo a considerar para medir las pérdidas crediticias esperadas es el periodo contractual máximo (incluyendo opciones de

ampliación) a lo largo del cual está expuesta la entidad al riesgo crediticio, y no a un periodo más largo, incluso si ese periodo más largo es congruente con la práctica de los negocios”. (p. 16 - 17).

Según NIIF 9 Instrumentos Financieros, a través de esta ley, se puede llegar al análisis de las pérdidas en las cuentas por cobrar, cuando la empresa comienza a provisionar los saldos vencidos de acuerdo a los días impagos por los clientes, sin embargo, se puede utilizar la reestructuración de créditos.

2.17.14. NIIF para Pymes – Sección 11

Según NIIF para Pymes - Sección 11, (2013) describe lo siguiente:

Reconocimiento inicial de activos financieros y pasivos financieros

11.12. Una entidad sólo reconocerá un activo financiero o un pasivo financiero cuando se convierta en una parte de las condiciones contractuales del instrumento.

Notas:

Las partidas por cobrar o por pagar de forma incondicional se reconocen como activos o pasivos cuando la entidad se convierte en parte del contrato y, como consecuencia de ello, tiene el derecho legal a recibir efectivo o la obligación legal de pagarlo.

Los siguientes acuerdos no se reconocen como activos ni pasivos financieros:

- Las transacciones futuras planeadas, con independencia de sus probabilidades de ocurrencia, no son activos ni pasivos porque la entidad no se ha convertido en parte de ningún contrato.
- Los activos a ser adquiridos o los pasivos a ser incurridos como resultado de un compromiso en firme de comprar o vender bienes o servicios, no se reconocen generalmente hasta que al menos alguna de las partes haya ejecutado sus obligaciones según el contrato. Por ejemplo, una entidad que recibe un pedido en firme generalmente no lo reconoce como un activo (y la entidad que solicita el pedido no lo reconoce generalmente como un pasivo) en el momento del compromiso ya que, por el contrario, retrasa el reconocimiento hasta que los bienes o servicios pedidos hayan sido expedidos, entregados o se haya realizado la prestación. (p. 28).

Medición inicial

11.13. Al reconocer inicialmente un activo financiero o un pasivo financiero, una entidad lo medirá al precio de la transacción (incluidos los costos de transacción excepto en la medición inicial de los activos y pasivos financieros que se miden al valor razonable con cambios en resultados) excepto si el acuerdo constituye, en efecto, una transacción de financiación. Una transacción de financiación puede tener lugar en relación a la venta de

bienes o servicios, por ejemplo, si el pago se aplaza más allá de los términos comerciales normales o se financia a una tasa de interés que no es una tasa de mercado. Si el acuerdo constituye una transacción de financiación, la entidad medirá el activo financiero o pasivo financiero al valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado para un instrumento de deuda similar. (p. 29).

Según NIIF para Pymes – Sección 11, las cuentas por cobrar son reconocidas por la empresa cuando éstas se han originado con la naturaleza del giro del negocio y cuando la entidad se convierte en parte del contrato, por lo tanto, son considerados dentro del estado de situación financiera de la empresa.

2.17.15. NIC 36 Deterioro del valor de los activos

Según IFRS, (2018) en la NIC 36 establece:

- 59 El importe en libros de un activo se reducirá hasta que alcance su importe recuperable si, y sólo si, este importe recuperable es inferior al importe en libros. Esa reducción es una pérdida por deterioro del valor.
- 60 La pérdida por deterioro del valor se reconocerá inmediatamente en el resultado del periodo, a menos que el activo se contabilice por su valor revaluado de acuerdo con otra Norma (por ejemplo de acuerdo con el modelo de revaluación previsto en la NIC 16). Cualquier pérdida por deterioro del valor, en los activos revaluados, se tratará como un decremento de la revaluación efectuada de acuerdo con esa otra Norma.

- 61 Una pérdida por deterioro del valor asociada a un activo no revaluado se reconocerá en el resultado del periodo. Sin embargo, una pérdida por deterioro del valor de un activo revaluado se reconocerá en otro resultado integral, en la medida en que el deterioro de valor no exceda el importe del superávit de revaluación para ese activo. Esta pérdida por deterioro del valor correspondiente a un activo revaluado reduce el superávit de revaluación de ese activo.
- 62 Cuando el importe estimado de una pérdida por deterioro del valor sea mayor que el importe en libros del activo con el que se relaciona, la entidad reconocerá un pasivo si, y sólo si, estuviese obligada a ello por otra Norma.
- 63 Tras el reconocimiento de una pérdida por deterioro del valor, los cargos por depreciación del activo se ajustarán en los periodos futuros, con el fin de distribuir el importe en libros revisado del activo, menos su eventual valor residual, de una forma sistemática a lo largo de su vida útil restante.
- 64 Si se reconoce una pérdida por deterioro del valor, se determinarán también los activos y pasivos por impuestos diferidos relacionados con ella, mediante la comparación del importe en libros revisado del activo con su base fiscal, de acuerdo con la NIC 1 (p. 13-14)

2.17.16. Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno

Según la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno señala lo siguiente:

Art. 10.- Deducciones.-

11.- Las provisiones para créditos incobrables originados en operaciones del giro ordinario del negocio, efectuadas en cada ejercicio impositivo a razón del 1% anual sobre los créditos comerciales concedidos en dicho ejercicio y que se encuentren pendientes de recaudación al cierre del mismo, sin que la provisión acumulada pueda exceder del 10% de la cartera total.

Las provisiones voluntarias así como las realizadas en acatamiento a leyes orgánicas, especiales o disposiciones de los órganos de control no serán deducibles para efectos tributarios en la parte que excedan de los límites antes establecidos.

La eliminación definitiva de los créditos incobrables se realizará con cargo a esta provisión y a los resultados del ejercicio en la parte no cubierta por la provisión, cuando se hayan cumplido las condiciones previstas en el Reglamento.

No se reconoce el carácter de créditos incobrables a los créditos concedidos por la sociedad al socio, a su cónyuge o a sus parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad ni los otorgados a sociedades relacionadas. En el caso de recuperación de los créditos, a que se refiere este artículo, el ingreso obtenido por este concepto deberá ser contabilizado.

El monto de las provisiones requeridas para cubrir riesgos de incobrabilidad o pérdida del valor de los activos de riesgo de las instituciones del sistema financiero, que se hagan con cargo al estado de pérdidas y ganancias de dichas instituciones, serán deducibles de la base imponible correspondiente al ejercicio corriente en que se constituyan las mencionadas provisiones.

Las provisiones serán deducibles hasta por el monto que la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera establezca.

Para fines de la liquidación y determinación del impuesto a la renta, no serán deducibles las provisiones realizadas por los créditos que excedan los porcentajes determinados en el artículo 72 de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero así como por los créditos vinculados concedidos por instituciones del sistema financiero a favor de terceros relacionados, directa o indirectamente, con la propiedad o administración de las mismas; y en general, tampoco serán deducibles las provisiones que se formen por créditos concedidos al margen de las disposiciones de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero; (p. 17).

De acuerdo a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno determina que toda cuenta por cobrar cuando pasan más de 120 días se considera cuentas incobrables, así mismo dejan de ser cuentas incobrables cuando se empieza a recuperar las cuentas vencidas. Por eso según la ley para estas cuentas incobrable originadas del giro del negocio, realizadas en cada ejercicio a razón del 1% anual sobre los crédito comerciales concedidos en ese ejercicio y que están pendientes de

recaudar al cierre del mismo; además la provisión acumulada no puede exceder del 10% de la cartera total.

Las provisiones que sean voluntarias, así como las que dispongan la Ley no serán deducibles para efectos tributarios si exceden los límites establecidos.

2.17.17. Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

Según el Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno nos detalla lo siguiente:

Art. 28.- Gastos generales deducibles. - Bajo las condiciones descritas en el artículo precedente y siempre que no hubieren sido aplicados al costo de producción, son deducibles los gastos previstos por la Ley de Régimen Tributario Interno, en los términos señalados en ella y en este reglamento, tales como:

3. Créditos incobrables.

Serán deducibles los valores registrados por deterioro de los activos financieros correspondientes a créditos incobrables generados en el ejercicio fiscal y originados en operaciones del giro ordinario del negocio, registrados conforme la técnica contable, el nivel de riesgo y esencia de la operación, en cada ejercicio impositivo, los cuales no podrán superar los límites señalados en la Ley. La eliminación definitiva de los créditos incobrables se realizará

con cargo al valor de deterioro acumulado y, la parte no cubierta, con cargo a los resultados del ejercicio, y se haya cumplido una de las siguientes condiciones:

- a) Haber constado como tales, durante dos (2) años o más en la contabilidad;
- b) Haber transcurrido más de tres (3) años desde la fecha de vencimiento original del crédito;
- c) Haber prescrito la acción para el cobro del crédito;
- d) Haberse declarado la quiebra o insolvencia del deudor; y,
- e) Si el deudor es una sociedad que haya sido cancelada.

Esta disposición aplicará cuando los créditos se hayan otorgado a partir de la promulgación del presente reglamento. También serán deducibles las provisiones para cubrir riesgos de incobrabilidad que efectúan las instituciones del sistema financiero de acuerdo con las resoluciones que la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera emita al respecto.

No serán deducibles las provisiones realizadas por los créditos que excedan los porcentajes determinados de acuerdo al Código Monetario Financiero así como por los créditos concedidos a favor de terceros relacionados, directa o indirectamente con la propiedad o administración de las mismas; y en general, tampoco serán deducibles las provisiones que se formen por

créditos concedidos al margen de las disposiciones de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero.

Los créditos incobrables que cumplan con una de las condiciones previstas en la indicada ley serán eliminados con cargos a esta provisión y, en la parte que la excedan, con cargo a los resultados del ejercicio en curso. No se entenderán créditos incobrables sujetos a las indicadas limitaciones y condiciones previstas en la Ley de Régimen Tributario Interno, los ajustes efectuados a cuentas por cobrar, como consecuencia de transacciones, actos administrativos firmes o ejecutoriados y sentencias ejecutoriadas que disminuyan el valor inicialmente registrado como cuenta por cobrar. Este tipo de ajustes se aplicará a los resultados del ejercicio en que tenga lugar la transacción o en que se haya ejecutoriado la resolución o sentencia respectiva.

Los auditores externos en los dictámenes que emitan y como parte de las responsabilidades atribuidas a ellos en la Ley de Régimen Tributario Interno, deberán indicar expresamente la razonabilidad del deterioro de los activos financieros correspondientes a créditos incobrables y de los valores sobre los cuales se realizaron los cálculos correspondientes por deterioro. (pp. 20 - 22-23).

Según el Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno indica que los créditos incobrables serán deducibles, si de acuerdo a la ley no han superado los

límites prescritos. La eliminación de las cuentas incobrables será definitiva cuando cumpla algunas condiciones impuestas en el reglamento.

2.17.18. Reglamento especial interno para cumplimiento de obligaciones de todos los residentes de la Urbanización “Las Riberas”

Según el reglamento interno de la urbanización para regular el pago de las alícuotas señala lo siguiente:

Art 23.: De las alícuotas.- Es obligación de los residentes o propietarios naturales o jurídicos, pagar la alícuota general, la misma que servirá para cubrir los gastos necesarios para la administración, operación y mantenimiento de la urbanización; por lo que la administración y directiva de la fundación Las Riberas, considerado que los servicios de sistema de seguridad, iluminación riego, jardinería, instalaciones de servicios básicos, plantas de tratamiento de agua, recolección de basura, preservación de áreas verdes, construcción y mantenimiento de cancha deportivas, tienen un altísimo costo el bien común y como todos los residentes son considerados copropietarios de estos bienes y beneficiarios de los mismos se establecen los siguientes pagos en las siguientes cuotas:

23.1.- Una cuota básica mensual por cada residente por cada metro cuadrado de construcción;

23.2.- Una cuota por construcción de residencia, quienes inicien la construcción de sus viviendas o habitaren ya en estas, deberán pagar una cuota mensual por cada metro cuadrado de terreno, que se sumará a la cuota básica por metro cuadrado de terreno. Este valor tendrá un ajuste conforme el índice inflacionario establecido por el Instituto Nacional de Estadística y Censos Inec. La obligación del pago de las alícuotas subsistirá para el propietario aunque no sea él quien habite la vivienda. En caso que se trae de propietarios que utilicen la vivienda para más de una familia o arriendan a más de un inquilino, cada uno de las familias o de las inquilinos deberá pagar una alícuota ya que los servicios son en general para todos quienes habitan en la Urbanización Las Riberas; y,

23.3.- Las alícuotas serán ordinarias y extraordinarias.

Según el reglamento interno de la indica que las alícuotas deben ser pagadas de forma mensual, para el mantenimiento de las instalaciones y áreas verdes, por lo residentes o inquilinos que habiten en dentro de la urbanización, y que dicha alícuota se ajustará de manera inflacionaria por los el INEC.

2.17.19. NIC 37: Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes

El objetivo de esta Norma es asegurar que se utilicen las bases apropiadas para el reconocimiento y la medición de las provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes, así como que se revele la información complementaria suficiente, por medio de las notas, como para permitir a los usuarios comprender la naturaleza, calendario de vencimiento e importes, de las anteriores partidas.

La NIC 37 prescribe la contabilización y la información financiera a suministrar cuando se haya dotado una provisión de pasivo, o bien cuando existan activos y pasivos de carácter contingente, exceptuando los siguientes:

Aquéllos que se deriven de los instrumentos financieros que se lleven contablemente según su valor razonable; Aquéllos que se deriven de los contratos pendientes de ejecución, salvo si el contrato es de carácter oneroso y se prevén pérdidas. Los contratos pendientes de ejecución son aquéllos en los que las partes no han cumplido ninguna de las obligaciones a las que se comprometieron, o bien aquéllos en los que ambas partes han ejecutado parcialmente, y en igual medida, sus compromisos;

Aquéllos que aparecen en las compañías de seguro, derivados de las pólizas de los asegurados; o aquéllos de los que se ocupe alguna otra Norma.

Provisiones.- Una provisión es un pasivo en el que existe incertidumbre acerca de su cuantía o vencimiento.

Reconocimiento.- Debe reconocerse una provisión cuando se den las siguientes condiciones:

- Una entidad tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado;
- Es probable que la entidad tenga que desprenderse de recursos, que incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación; y

Puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación. De no cumplirse las tres condiciones indicadas, la entidad no debe reconocer la provisión. En algunos casos excepcionales no queda claro si existe o no una obligación en el momento presente. En tales circunstancias, se considera que el suceso ocurrido en el pasado ha dado lugar a una obligación presente si, teniendo en cuenta toda la evidencia disponible al final del periodo sobre el que se informa, es mayor la probabilidad de que exista una obligación presente que de lo contrario.

Medición.- El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación, al final del periodo sobre el que se informa, del desembolso necesario para cancelar la obligación presente. La mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente vendrá constituida por el importe, evaluado de forma racional, que la entidad tendría que pagar para cancelar la obligación al final del periodo sobre el que se informa, o para transferirla a un tercero en esa fecha.

En el caso de que la provisión, que se está midiendo, se refiera a una población importante de casos individuales, la obligación presente se estimará promediando todos los posibles desenlaces por sus probabilidades asociadas. Cuando se esté evaluando una obligación aislada, la mejor

estimación de la deuda puede venir constituida por el desenlace individual que resulte más probable. No obstante, también en este caso la entidad considerará otros desenlaces posibles.

Pasivos contingentes.- Un pasivo contingente es:

- Una obligación posible, surgida a raíz de sucesos pasados y cuya existencia ha de ser confirmada sólo por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos inciertos en el futuro, que no están enteramente bajo el control de la entidad; o
- Una obligación presente, surgida a raíz de sucesos pasados, que no se ha reconocido contablemente porque:

No es probable que para satisfacerla se vaya a requerir una salida de recursos que incorporen beneficios económicos; o el importe de la obligación no pueda ser medido con la suficiente fiabilidad. La entidad no debe proceder a reconocer contablemente una obligación de carácter contingente. Por el contrario, deberá informar acerca de la obligación en cuestión los estados financieros, salvo en el caso de que la salida de recursos que incorporen beneficios económicos tenga una probabilidad remota.

Activos contingentes.- Un activo contingente es un activo de naturaleza posible, surgido a raíz de sucesos pasados, cuya existencia han de ser confirmada sólo por la ocurrencia, o en su caso por la no ocurrencia, de uno o más eventos inciertos en el futuro, que no están enteramente bajo el control de la entidad. La entidad no debe proceder a reconocer ningún activo contingente. No obstante, cuando la realización del ingreso sea prácticamente cierta, el activo correspondiente no es de carácter contingente, y por tanto es apropiado proceder a reconocerlo.

CAPÍTULO III: METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

3.1. Tipo de investigación

En el presente proyecto de titulación se efectuaron las investigaciones de tipo descriptivo, bibliográficos y de campo, los mismos que se mencionan a continuación:

3.1.1. Investigación descriptiva

A través de este tipo de investigación, se procede a desarrollar el estudio de la problemática sobre los altos niveles de morosidad por parte de los copropietarios de la fundación “Las Riberas”, la cual afecta de manera directa y de forma negativa a la liquidez, representada por algunos importantes rubros significativos de los estados financieros.

3.1.2. Investigación bibliográfica

Mediante la investigación bibliográfica, se realiza una revisión en libros, revistas, artículos científicos, entre otros, con la finalidad de conceptualizar las bases teóricas de las cuentas por cobrar y su impacto en la liquidez, además de los registros contables con sus respectivos estados financieros, como medida de evaluación del análisis de la información en estos tipos de documentos.

3.1.3. Investigación de campo

Este tipo de investigación se ejecuta en las instalaciones de la fundación “Las Riberas”. Esta se complementa a través de la técnica de entrevista que se efectúa a los colaboradores de los

departamentos de contabilidad, y crédito y cobranzas; con el propósito de examinar el manejo de las cuentas por cobrar y su incidencia en la liquidez para los períodos 2015, 2016, y 2017.

3.2. Enfoque de investigación

En el presente proyecto se aplican dos tipos de enfoques de investigación:

- Cualitativo
- Cuantitativo

Estos enfoques permiten conocer los datos objetivos y subjetivos del objeto de estudio, con la finalidad de recolectar datos financieros y estadísticos, referentes a la incobrabilidad de las cuentas por cobrar de la fundación “Las Riberas”.

3.3. Técnicas e instrumento de la investigación

En el proceso de investigación se utilizará la técnica de la entrevista, la cual será de importancia en el desarrollo de la recopilación de datos para el estudio de la erradicación de la morosidad de las cuentas por cobrar en la fundación “Las Riberas”.

3.3.1. Entrevista

Para la realización de la entrevista, se realizó un cuestionario de preguntas que se efectuó a los colaboradores de los departamentos contables, y de crédito y cobranzas de la fundación “Las Riberas”; con la finalidad de recopilar información sistemática referente al manejo de las cuentas por cobrar, dichas preguntas se enfocaron en función al tema de investigación.

3.4. Población y Muestra

Se consideraron algunas de las particularidades para la selección de la población y muestra como lo es la uniformidad de la cantidad de colaboradores de la fundación “Las Riberas”.

3.4.1. Población

La población está conformada por cuarenta y siete colaboradores que pertenecen a los distintos departamentos existentes en la fundación “Las Riberas”. A través de la Tabla 2, se observa la distribución de los empleados:

Tabla 2: Población de la investigación

COLABORADORES	NO. DE COLABORADORES
Administrativos	5
Financieros	2
Mantenimiento y limpieza	8
Seguridad	32
TOTAL	47

Fuente: Fundación Las Riberas

Elaborado por: Farias Genesis y Sabando Braulio

3.4.2. Muestra

La muestra se determinó en función a la conveniencia de la investigación, debido a que en el subgrupo de la población, se ha estimado el área administrativa y contable, donde se han seleccionado como referentes a la muestra 3 colaboradores, quienes aportan con información relevante al tema de investigación.

Tabla 3: Muestra de la investigación

COLABORADORES	NO. DE COLABORADORES
Presidente	1
Administradora	1
Contador	1
TOTAL	3

Fuente: Fundación Las Riberas

Elaborado por: Farias Genesis y Sabando Braulio

3.5. Análisis de los resultados

Tabla 4: Entrevista realizada al Presidente de la Fundación "Las Riberas"

Objetivo Especifico	Examinar los condicionantes en el manejo de las cuentas por cobrar para determinar la incidencia en la liquidez de la Fundación "Las Riberas".
Entrevistado	Econ. César Rodríguez Larrea
Perfil del entrevistado	Presidente de la fundación
Fecha de ejecución	15-06-2018
Entrevistadores	Farias Chiriguaya Genesis Stefanía Sabando Yagual Braulio Paul

Fuente: Fundación Las Riberas

Elaborado por: Farias Genesis y Sabando Braulio

1) **¿A quién ha designado como responsable por la gestión de crédito en la Fundación "Las Riberas"?**

No se ha nombrado a una persona para que se encargue de la función de crédito, debido a que la fundación no ofrece crédito a los clientes, ellos están obligados a cancelar sus alícuotas mensuales hasta los primeros diez días de cada mes, sin embargo, no todos han cumplido con los pagos respectivos.

- 2) **¿Cuál es la política de crédito que la Fundación “Las Riberas” ofrece a sus copropietarios?**

No existe una política de crédito para los copropietarios, se ha suscritos acuerdos con los que han accedido a ellos, para que cancelen hasta en 30 días plazo.

- 3) **¿Cuál es el motivo por el cual los copropietarios de la Fundación “Las Riberas” mantienen obligaciones pendientes de pago?**

Se debe a varios factores, entre ellos está la situación económica, por descuido o por simple preocupación en el pago de sus alícuotas.

- 4) **¿Considera que la Fundación “Las Riberas” debería contar con un modelo de gestión de crédito?**

Por supuesto que sí, se requiere un modelo con políticas de crédito y de cobro de las deudas de los copropietarios.

- 5) **De acuerdo a su opinión, ¿Se ha realizado algún tipo de censo dentro de la urbanización para conocer si existe mayor cantidad de inquilinos o propietarios que habitan en las viviendas?**

No, sin embargo se puede sugerir en una reunión con la junta directiva.

Tabla 5: Entrevista realizada a la administradora de la Fundación "Las Riberas"

Objetivo Especifico	Examinar los condicionantes en el manejo de las cuentas por cobrar para determinar la incidencia en la liquidez de la Fundación "Las Riberas".
Entrevistado	Sra. Mildred Núñez
Perfil del entrevistado	Administradora de la fundación
Fecha de ejecución	15-06-2018
Entrevistadores	Farias Chiriguaya Genesis Stefanía Sabando Yagual Braulio Paul

Fuente: Fundación Las Riberas

Elaborado por: Farias Genesis y Sabando Braulio

1. ¿Se ha designado un responsable por el monitoreo de la Gestión de Crédito en la empresa?

No, porque en esencia, la empresa no ofrece crédito a los clientes, lo que pasa es que los usuarios del servicio se han atrasado y le ha tocado a la administración llegar a un acuerdo con los usuarios para que paguen a crédito, sin que se haya planificado las acciones de monitoreo, que de todas maneras son necesarias para verificar el cumplimiento de los acuerdos.

2. ¿Se dialogó con los usuarios para indicarles el plazo que tienen los clientes para cancelar las obligaciones contraídas con la empresa?

En definitiva, no se habló con todos los clientes, pero se asumió que al haberles notificado que se acerquen a cancelar en plazos de 30, 60 y 90 días y no haber existido ningún reclamo por parte de los clientes, entonces se asumió que esta política les debe haber gustado o simplemente la aceptaron los usuarios del servicio.

3. ¿Cómo afectó la falta de un plan de monitoreo del plazo de crédito establecido para que los clientes cancelen las obligaciones contraídas con la empresa?

El incumplimiento, porque los clientes se han atrasado y no han cancelado los efectivos de las mensualidades vencidas.

4. Entonces ¿Cuál es la causa de no haber recuperado en su totalidad la cartera vencida?

La falta de control o monitoreo para la recuperación de la cartera vencida, debido a que no se mantiene contacto con los clientes, porque no consta esta actividad en un plan, ni se ha asignado a ningún responsable.

5. ¿Cuál es la estrategia para que la empresa pueda lograr que los clientes cancelen las cuentas por cobrar en un menor tiempo?

Fomentando la suscripción de acuerdos efectivos con los clientes, pero siempre y cuando se pueda determinar adecuadamente el cumplimiento de estos acuerdos, mediante un plan de monitoreo apropiado para tal efecto.

6. ¿Por qué la empresa debe o no debe contar con un modelo de gestión de crédito?

Sí, la aplicación del modelo de gestión es necesario y debe fundamentarse en el control de las cuentas por cobrar y en el incentivo a los clientes para que cancelen sus obligaciones.

7. De acuerdo a su opinión ¿Se ha realizado algún tipo de censo dentro de la urbanización para conocer si existen mayor cantidad de inquilinos o propietarios que habitan en las viviendas?

No, tampoco se ha planificado hacer un censo debido a que se le ha dado prioridad a otros asuntos de la urbanización.

8. ¿La urbanización aplica formas de pago a través del el sistema financiero para cobrar a sus deudores?

Si, a través de transferencias bancarias y pagos con tarjetas de crédito.

Tabla 6: Entrevista realizada al contador de la Fundación "Las Riberas"

Objetivo Especifico	Examinar los condicionantes en el manejo de las cuentas por cobrar para determinar la incidencia en la liquidez de la Fundación "Las Riberas".
Entrevistado	CPA. José Santamaría Rodas
Perfil del entrevistado	Contador de la fundación
Fecha de ejecución	15-06-2018
Entrevistadores	Farias Chiriguaya Genesis Stefanía Sabando Yagual Braulio Paúl

Fuente: Fundación Las Riberas

Elaborado por: Farias Genesis y Sabando Braulio

1. ¿Sobre quién recae la responsabilidad de la Gestión de Crédito en la empresa?

La administración es la responsable aunque no hay funciones definidas.

2. ¿Se mantiene una política contable que haga referencia a las cuentas por cobrar?

No existen políticas contables que hagan referencia a las cuentas por cobrar.

3. ¿Cómo afectó a la contabilidad que no se haya podido recuperar la cartera vencida?

Las cuentas por cobrar se incrementan y decrece el efectivo, lo que en un momento dado puede generar iliquidez.

4. ¿Puede tener un impacto negativo en la norma NIIF para PYMES la no recuperación de la cartera vencida?

Sí, porque se generan problemas en los estados financieros, en su interpretación y presentación.

5. ¿Se ha realizado el control interno de las cuentas por cobrar?

No se ha realizado el control interno de las cuentas por cobrar.

6. ¿Cómo debe actuar la empresa para recuperar la cartera vencida?

Primero debe mantener un plan de control interno.

7. ¿Cuál es el impacto de un modelo de gestión de cobranzas en la rentabilidad de la empresa?

Impacto será positivo ya que se mide el riesgo que esta enfrenta.

8. De acuerdo a su opinión, ¿Se ha realizado algún tipo de censo dentro de la urbanización para conocer si existen mayor cantidad de inquilinos o propietarios que habitan en las viviendas?

No, además la urbanización no ha planeado ningún censo para este año y tampoco se ha hecho un presupuesto para ejecutarlo.

3.6. Análisis de los aspectos positivos y negativos de las entrevistas realizadas a los colaboradores de la Fundación “Las Riberas”

Tabla 7: Aspectos positivos y negativos de la entrevista realizada al Presidente de la Urbanización Las Riberas

ENTREVISTADO	PREGUNTAS	ASPECTOS	
		POSITIVOS	NEGATIVOS
Econ. César Rodríguez Larrea Presidente de la Urbanización Las Riberas	¿Cuál es el motivo por el cual los copropietarios de la Urbanización Las Riberas mantienen obligaciones pendientes de pago?	Fomentar la planificación y elaboración de un manual de procedimiento de políticas de gestión de cobranza.	El presidente de la urbanización indica que no se cuenta con una política contable referida a las cuentas por cobrar, lo que ha afectado a la liquidez de la Urbanización.

Fuente: Fundación Las Riberas

Elaborado por: Farias Genesis y Sabando Braulio

Tabla 8: Aspectos positivos y negativos de la entrevista realizada a la administradora de la Urbanización Las Riberas

ENTREVISTADO	PREGUNTAS	ASPECTOS	
		POSITIVOS	NEGATIVOS
Sra. Mildred Núñez Administradora de la Fundación Las Riberas	¿Cómo afecta la falta de un plan de monitoreo del plazo de crédito establecido para que los clientes cancelen las obligaciones contraídas con la urbanización?	Establecer en los estatutos de la urbanización la creación de un manual de políticas crediticias.	La falta de pago de las mensualidades por parte de los copropietarios, tiene un impacto negativo en la transparencia en la liquidez la urbanización, esto inclusive puede incidir en el no pago de las obligaciones corrientes a corto plazo.

Fuente: Fundación Las Riberas

Elaborado por: Farias Genesis y Sabando Braulio

Tabla 9: Aspectos positivos y negativos de la entrevista realizada al contador de la Urbanización Las Riberas

ENTREVISTADO	PREGUNTAS	ASPECTOS	
		POSITIVOS	NEGATIVOS
C.P.A. José Santamaría Rodas Contador de la Fundación Las Riberas	¿Cuál sería el impacto de un modelo de gestión de cobranza en la liquidez de la urbanización?	Crear estrategias de recuperación de cartera vencida. y políticas de cobros.	Es necesario realizar un plan adecuado para mejorar este control, con el fin de poder mostrar estados financieros acorde a la razonabilidad, tomando en consideración el punto de vista financiero y administrativo.

Fuente: Fundación Las Riberas

Elaborado por: Farias Genesis y Sabando Braulio

3.7. Análisis de satisfacción de los Usuarios de la Urbanización Las Riberas

1. ¿Indique que tipo de usuario pertenece en la urbanización Las Riberas?

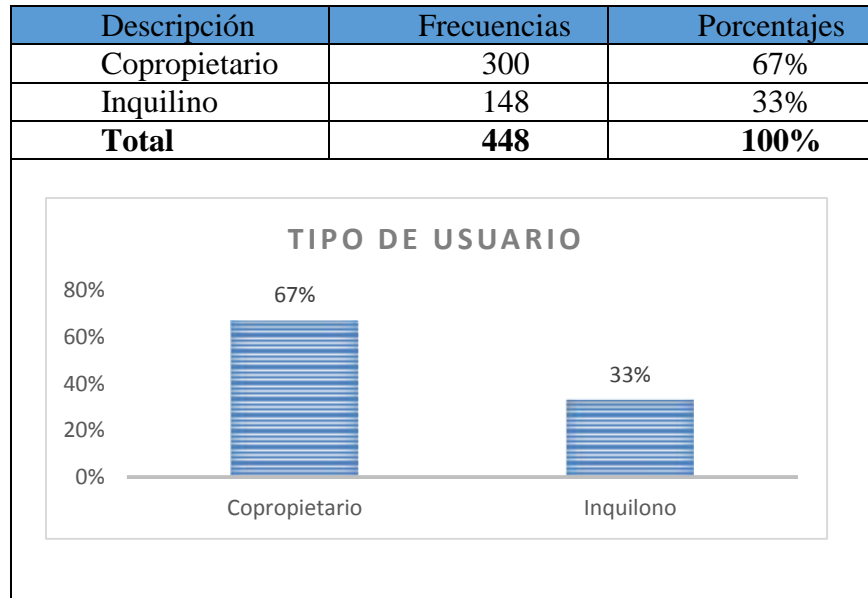


Figura 1: Encuesta de tipo de usuario de la fundación Las Riberas

Fuente: Fundación Las Riberas

Elaborado por: Farias Genesis y Sabando Braulio

Interpretación y análisis: Se comprobó que en la mayoría de los usuarios de las urbanización Las Riberas son copropietarios, lo que valida el cumplimiento del trabajo de investigación, que en su inicio se asumió que la gran parte de las personas que habitan en la urbanización sean inquilinos y no copropietarios, lo que quiere decir; que en los casos de existir retrasos en los pagos de las alícuotas, no se debe por desconocimiento o porque no se ubique a los copropietarios en el caso de existir algún tipo de gestión por parte de la administración, Es decir; que la información llega de forma oportuna a sus copropietarios.

2. ¿Cuál es el grado de satisfacción general con los servicios que brinda la urbanización Las Riberas?

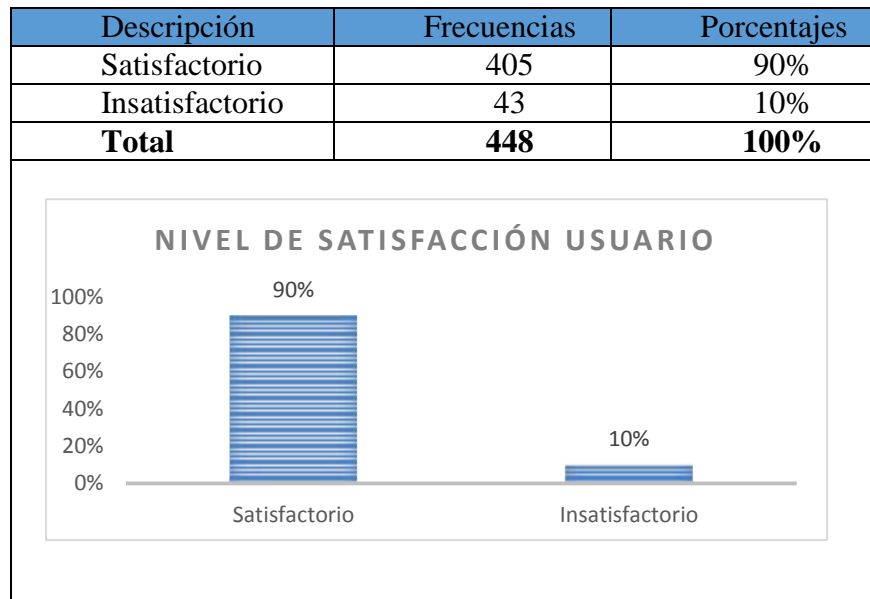


Figura 2: Encuesta de nivel de satisfacción usuario de la fundación Las Riberas

Fuente: Fundación Las Riberas

Elaborado por: Farias Genesis y Sabando Braulio

Interpretación y análisis: Se presume que existe un grado de satisfacción muy alto por parte de los copropietarios en relación a los servicios que presta la urbanización, lo cual muestra ser satisfactorio para la administración conocer que encuentran realizando un trabajo de elite, referente a los servicios en general.

3. ¿La administración de la urbanización Las Riberas muestran disponibilidad para atenderlo?

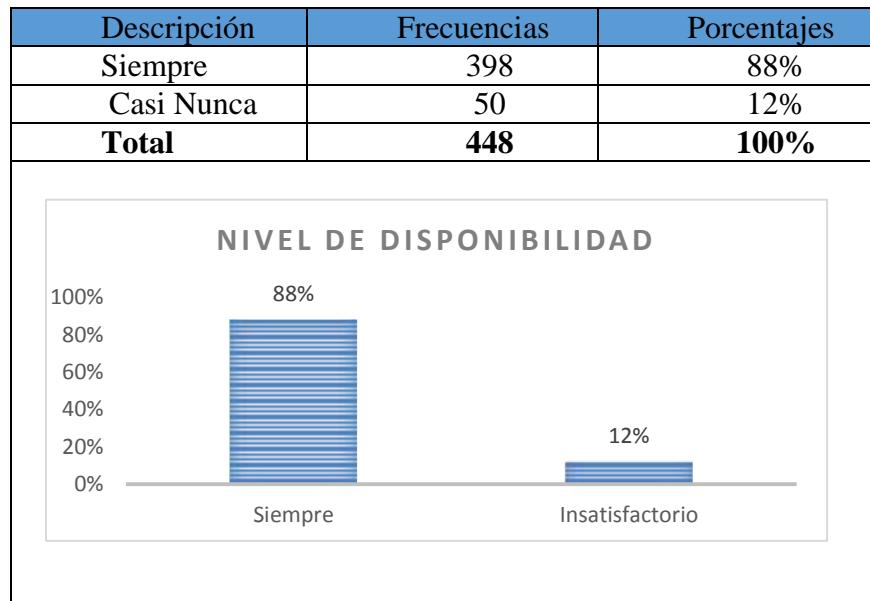


Figura 3: Encuesta de nivel de disponibilidad de la Fundación Las Riberas
Fuente: Fundación Las Riberas
Elaborado por: Farías Génesis y Sabando Braulio

Interpretación y análisis: Conforme al nivel de disponibilidad de la administración de la urbanización Las Riberas, se observa que siempre el personal está dispuesto a la atención oportuna para los usuarios. Esta pregunta se formuló en base a la atención que presta no solo la administración, sino también el servicio de guardianía, jardinería, entre otros.

4. ¿Recibe una buena asesoría de la administración para realizar el pago de sus alícuotas?

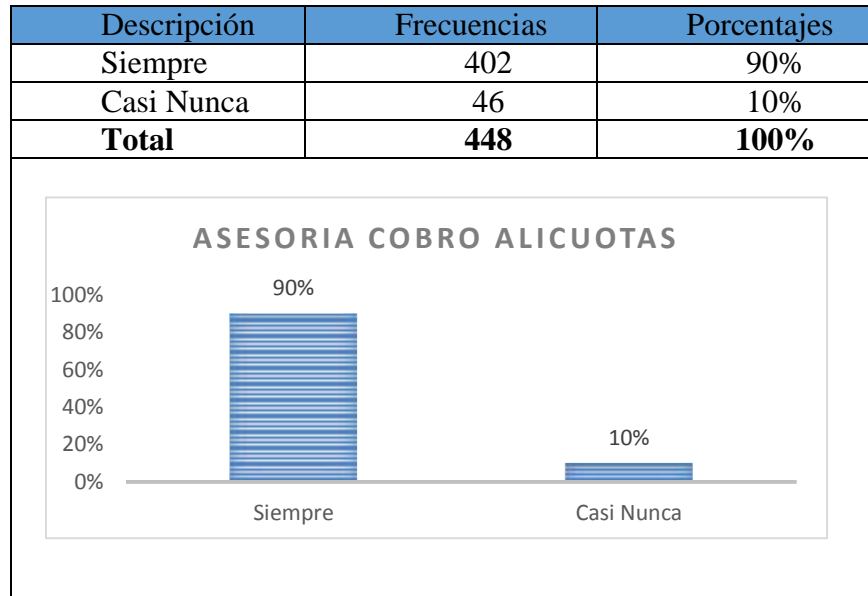


Figura 4: Encuesta del nivel de asesoría cobros de alícuotas

Fuente: Fundación Las Riberas

Elaborado por: Farías Génesis y Sabando Braulio

Interpretación y análisis: De acuerdo al nivel de respuesta de los copropietarios indicaron que al momento de acercarse a cancelar el pago de las alícuotas recibe una asesoría integral, lo que se vuelve paradójico en relación a la gestión que realiza la administración al momento de la recuperación de las alícuotas vencidas.

5. ¿La administración lo mantiene informado sobre los periodos de cobro de las alcúotas?

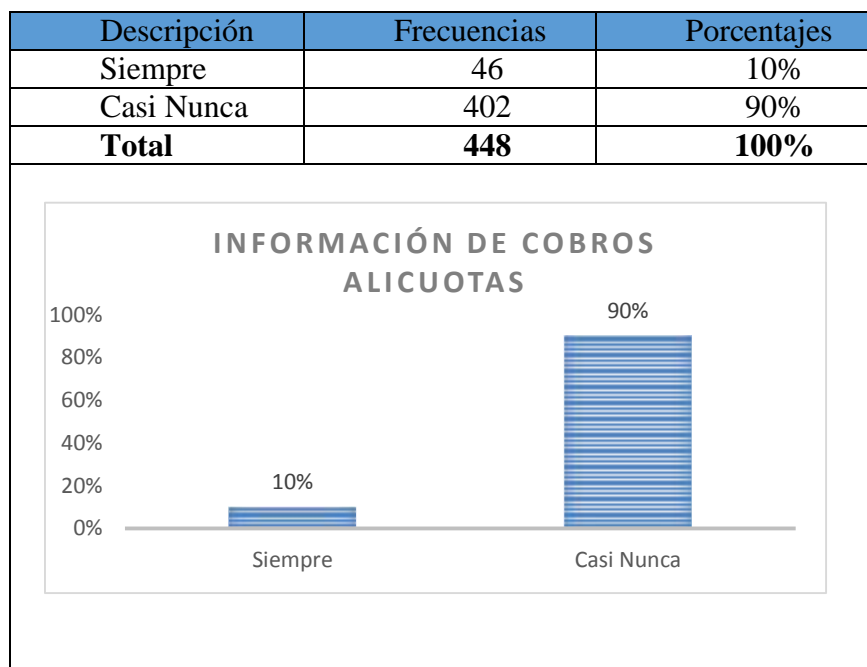


Figura 5: Encuesta de nivel de información de cobros de alcúotas

Fuente: Fundación Las Riberas

Elaborado por: Farias Genesis y Sabando Braulio

Interpretación y análisis: Se observa que la administración casi nunca realiza campañas de información de periodos de cobro a los copropietarios, lo que incurres que los mismos no conozcan el proceso de cobro, o en el caso de existir algún tipo de beneficio de descuento; como por ejemplo, por pronto pago. Lo cual afirma la teoría de la investigación al determinar que la gestión crediticia es casi nula en la urbanización Las Riberas.

3.8. Análisis de los estados financieros de la Fundación “Las Riberas”

3.8.1. Estado de situación financiera 2016 - 2015

A continuación se presenta el estado de situación financiera de la Fundación “LAS RIBERAS” mediante la Tabla 7, la cual corresponde a los períodos 2015 y 2016, con la intención de determinar la razonabilidad de los saldos de cada intervalo del análisis.

Tabla 10: Estado de situación financiera de la Fundación "Las Riberas"

Estado de Situación Financiera
Corte al 31 de diciembre del 2016
Expresado en miles de dólares

CUENTAS	PERÍODOS		ANÁLISIS HORIZONTAL		ANÁLISIS VERTICAL	
	2016	2015	ABSOLUTA	RELATIVA	2016	2015
Activos						
Activos corriente						
Efectivo y equivalentes al efectivo	1.982,03	1.555,76	426,27	27%	1%	1%
Cuentas por cobrar	238.354,22	220.222,72	18.131,50	8%	66%	73%
(-) Provisiones para créditos incobrables	(39.880,41)	(88.089,09)	48.208,68	-55%	-11%	-29%
Total activos corrientes	200.455,84	133.689,39	66.766,45	50%	56%	44%
Activos no corriente						
Propiedades, planta y equipo						
Terrenos	148.098,38	148.098,38	-	-	41%	49%
Edificios	45.500,00	-	45.500,00	100%	13%	0%
Muebles y enseres	-	50.550,00	(50.550,00)	-100%	0%	17%
(-) Depreciación acumulada	(35.500,00)	(30.641,29)	(4.858,71)	16%	-10%	-10%
Total activos no corrientes	158.098,38	168.007,09	(9.908,71)	-6%	44%	56%
Total activo	358.554,22	301.696,48	56.857,74	19%	100%	100%
Pasivo						
Pasivos corrientes						
Cuentas por pagar comerciales	8.500,00		8.500,00	100%	2%	0%
Porción corriente de obligaciones emitidas		1.200,00	(1.200,00)	-100%	0%	0%
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio	1.200,00		1.200,00	100%	0%	0%
Participación trabajadores por pagar del ejercicio	30.000,00		30.000,00	100%	8%	0%
Obligaciones con el IESS	68.500,00	43.681,76	24.818,24	57%	19%	14%
Otros pasivos corrientes por beneficios a empleados		28.092,00		0%	0%	9%

Provisiones corrientes por garantías	4.000,00	2.000,00	2.000,00	100%	1%	1%
Provisiones corrientes por litigios		6.500,00	(6.500,00)	-100%	0%	2%
Provisiones corrientes otras	8.000,00	-	8.000,00	100%	2%	0%
Total pasivos corrientes	120.200,00	81.473,76	38.726,24	48%	34%	27%
Pasivos no corrientes						
Otras cuentas por pagar no corrientes	238.354,22	220.222,72	18.131,50	8%	66%	73%
Total pasivos no corrientes	238.354,22	220.222,72	18.131,50	8%	66%	73%
Total pasivos	358.554,22	301.696,48	56.857,74	19%	100%	100%
Patrimonio						
Capital	-	-	-	-	-	-
Reserva legal	-	-	-	-	-	-
Utilidad acumulada	-	-	-	-	-	-
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	-	-
Total de patrimonio	-	-	-	-	-	-
Total de pasivo y patrimonio	358.554,22	301.696,48	56.857,74	19%	100%	100%

Fuente: Fundación Las Riberas

Elaborado por: Farías Genesis y Sabando Braulio

En la tabla 10 se encuentra el estado de situación financiera con corte al 31 de diciembre de los años 2015 y 2016, para el caso de la investigación, se observa que las cuentas por cobrar aumentan a \$238.354,22 con una variación del 8%. Parte de este valor corresponde al impago de las alcúotas por parte de los habitantes de la urbanización, siendo una gran problemática ya que influye en la liquidez de la entidad al no recuperar esos importes monetarios.

El estado de situación financiera evidencia cómo las propiedades, planta y equipo, aumentan en el año 2016 a un monto estimado de \$158.098,38, en cambio durante el año 2015 fue de \$ 168.007,09. También podemos observar que la cuenta muebles y enseres ha sido depreciada en su totalidad al cumplir su ciclo de vida contable.

El total de los activos al corte del 31 de diciembre del 2016 representa \$358.554,22, mientras que al año 2015 se tiene un total de \$ 301.696,48. Por otro lado, los pasivos de la entidad están formados por obligaciones menores a un año, entre estas cuentas están: la participación a los

trabajadores, deudas con el IESS, y otras cuentas por pagar que no se han identificado en el estado de situación financiera, así como también se observa, que las cuentas patrimoniales están en cero en su totalidad, debido a eso no podemos decir que el total de los pasivos y patrimonio son razonables y el estado de situación financiera pueda servir como base para la toma de decisiones.

3.8.2. Estado de resultados integrales 2016 - 2015

A continuación se presenta un detalle de los ingresos y gastos de la entidad a través del estado de resultado integral de la urbanización “LAS RIBERAS” mediante la Tabla 11, la cual corresponde a los períodos 2015 y 2016, con la intención de determinar la razonabilidad de los saldos de cada intervalo del análisis.

La Tabla 11 muestra el estado de resultado integral, donde se evidencia un ingreso total de 270.000,00 lo cual se considera razonable para el giro del negocio que se segmenta en el mercado de inmobiliarios, además se observó una disminución en sus ingresos en comparación al año anterior, debido a la ineficiente gestión de recuperación de las cuentas por cobrar. Asimismo, el gasto total se distribuyen en sueldos y salario, suministros, beneficios sociales y mantenimiento de sus instalaciones, lo que dejó un valor de \$ 270.000,00 en el año 2016 y 288.732,78 en el año 2015, lo que para la empresa significa el total de sus ingresos en ambos períodos fiscales, debido a esto no tienen ganancias ni pérdidas, lo cual no se considera bueno para la liquidez de la empresa.

Tabla 11: Estado de resultado integral de la Fundación "Las Riberas"

Estado de Resultado Integral Corte al 31 de diciembre del 2016 Expresado en miles de dólares						
Cuentas	Períodos		Análisis horizontal		Análisis vertical	
	2016	2015	Absoluta	Relativa	2016	2015
Ingresos						
Ventas netas con tarifa 0% de IVA o exentas de IVA	270.000,00	288.732,78	270.000,00	-6%	100%	100%
Total ingresos	270.000,00	288.732,78	(18.732,78)	-6%	100%	100%
Costo de venta						
(+) inventario inicial	-	-	-	-	-	-
(+) compras netas	-	-	-	-	-	-
(-) inventario final	-	-	-	-	-	-
Total costo de venta	-	-	-	-	-	-
Gastos						
Sueldos y salarios	193.710,68	198.222,79	(4.512,11)	-2%	72%	69%
Beneficios sociales, indemnizaciones y otras remuneraciones que no constituyen materia gravada de IESS		24.486,00	(24.486,00)	-100%	-	8%
Desahucio		3.483,63	(3.483,63)	-100%	-	1%
Otros gastos por beneficios a los empleados	1.500,00	12.000,00	(10.500,00)	-88%	1%	4%
Suministros	17.505,39	9.214,40	8.290,99	90%	6%	3%
Mantenimiento y reparaciones	20.435,93	26.332,83	(5.896,90)	-22%	8%	9%
Servicios públicos	6.548,00	4.993,13	1.554,87	31%	2%	2%
Otros gastos	30.300,00	-	30.300,00	100%	11%	-
Intereses pagados a terceros		10.000,00	(10.000,00)	-100%	-	3%
Total de gastos	270.000,00	288.732,78	(18.732,78)	-6%	100%	100%
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-

Fuente: Fundación Las Riberas

Elaborado por: Farías Genesis y Sabando Braulio

3.8.3. Análisis horizontal activo:

Tabla 12: Análisis Horizontal Activos de la Fundación "Las Riberas"
Análisis Horizontal Activos 2016 -2015

Descripción	2016	2015	Variación
Activo			
Activo corriente	200.455,84	133.689,39	50%
Activo no corriente	158.098,38	168.007,09	-6%
Total de activos	358.554,22	301.696,48	

Fuente: Fundación Las Riberas

Elaborado por: Farias Genesis y Sabando Braulio

Según la Tabla 12 se evidencia que los accionistas de la urbanización han invertido más en activos corriente con un valor de \$ 200.455,84 en el año 2016 con una variación del 50%, invertido el año anterior. También podemos determinar la mayor parte de la relatividad se encuentra en la cuenta de los activos financieros con un monto \$ 158.098,38, que representa el -6%, de variación al año anterior.

3.8.4. Análisis horizontal pasivo

Tabla 13: Análisis Horizontal Pasivos de la Fundación "Las Riberas"
Análisis Horizontal Pasivos 2016 -2015

Descripción	2016	2015	Variación
Pasivo			
Pasivo corriente	120.200,00	81473,76	48%
Pasivo no corriente	238.354,22	220.222,72	8%
Total de pasivo	358.554,22	301.696,48	

Fuente: Fundación Las Riberas

Elaborado por: Farías Génesis y Sabando Braulio

Según la Tabla 13 se evidencia que las obligaciones corrientes de la entidad han aumentado en un 48%, un 8% en sus obligaciones a largo plazo, lo cual debe traer una alerta a la empresa y analizar si tiene la suficiente liquidez para poder responder a sus colaboradores y proveedores.

Tabla 14: Variación de la cuentas por cobrar de la Fundación "Las Riberas"**Variación de la cuentas por cobrar del período 2015 – 2017**

Cuenta	2015	2016	2017
Cuentas Por Cobrar Clientes	218.786,17	238.281,67	339.525,13

Fuente: Fundación Las Riberas**Elaborado por:** Farias Genesis y Sabando Braulio

En la Tabla 14 se puede observar cómo las cuentas por cobrar que se originan por las alícuotas de los residentes o inquilinos de la urbanización va aumentando cada año, lo que quiere decir que existe una negativa de pago por parte de los habitantes, generando un aumento de 101.243,46 entre el año 2016 y el año 2017. Este aumento en gran proporción se debe también al valor de las alícuotas extraordinarias por los meses de diciembre y septiembre del 2017 que totalizan un aproximado de \$75.000. Generalmente, el valor de la alícuota por persona o por cliente es de \$64, mientras que las alícuotas extraordinarias son de \$125.

3.9. Indicadores financieros de liquidez

Tabla 15: Análisis de indicadores financieros de la Urbanización Las riberas

ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN FINANCIERA DE LA URBANIZACIÓN LAS RIBERAS			
TIPO DE RATIO	FORMULA	2016	2015
LIQUIDEZ CORRIENTE	$Liquidez\ corriente = \frac{Activo\ corriente}{Pasivo\ corriente}$	\$ 1.67	\$ 1.64
PRUEBA ÁCIDA	$Prueba\ ácida = \frac{Activo\ corriente - Inventarios}{Pasivo\ corriente}$	\$ 1.67	\$ 1.64
CAPITAL/TRABAJO	$Capital\ de\ trabajo = Activo\ corriente - Pasivo\ corriente$	\$ 80.255,84	\$ 52.215,63
ROTACIÓN/CARTERA	$Rotación\ de\ la\ cartera = \frac{Ventas\ netas}{Cuentas\ por\ cobrar}$	1.13 veces año	1.31 veces año
PROMEDIO/COBRO	$Periodo\ promedio\ de\ cobro = \frac{365}{Rotación\ ctas\ por\ cobrar}$	323 días/recupera	279 días/recupera

Fuente: Fundación Las Riberas**Elaborado por:** Farias Genesis y Sabando Braulio

Según el cálculo, por cada dólar que llegue a ganar la urbanización, la institución debe cancelar \$1,67 como obligaciones a corto plazo. Se puede evidenciar que este índice es favorable para la Fundación ya que está en un nivel de liquidez aceptable para cubrir sus deudas. Por otro lado, esta cifra no puede ser del todo confiable debido al bajo nivel de procedimientos contables de la urbanización, al no tener un buen control en sus cuentas por cobrar. Según el cálculo, la entidad debe cancelar \$1,67 sus obligaciones corrientes, sin tomar en cuenta la venta de sus existencias. Según este indicador, se ha determinado que el capital de trabajo asciende a un monto de \$ 80.255,84, que podrían extender créditos y así mantener un nivel de cuentas por cobrar más alto. Cabe destacar que considerar las cuentas por cobrar son totalmente liquidas, nos lleva a un juicio errado, debido a que existe la probabilidad de dichas cuentas estén vencidas. Según este indicador, la rotación de la cartera del periodo 2016-2015 de 1.13 veces al año lo que quiere decir que ese es el tiempo estimado de la empresa para cobrar a todos sus clientes. Por otro lado esta cifra no puede ser del todo confiable debido al bajo nivel de procedimientos contables de la empresa, al no tener un buen control y carecer de políticas de cobranzas. El resultado del cálculo del período promedio de cobro para el año fiscal del año 2016 fue de 322,22 días se recupera, lo que quiere decir que es el tiempo que tardan los habitantes de la urbanización en pagar sus alcótuas lo que indica la falta de políticas en la gestión de cobro por parte de la administración de la entidad, que claramente afecta la liquidez de la misma.

CAPÍTULO IV: INFORME FINAL

4.1. Esquema General del Estudio

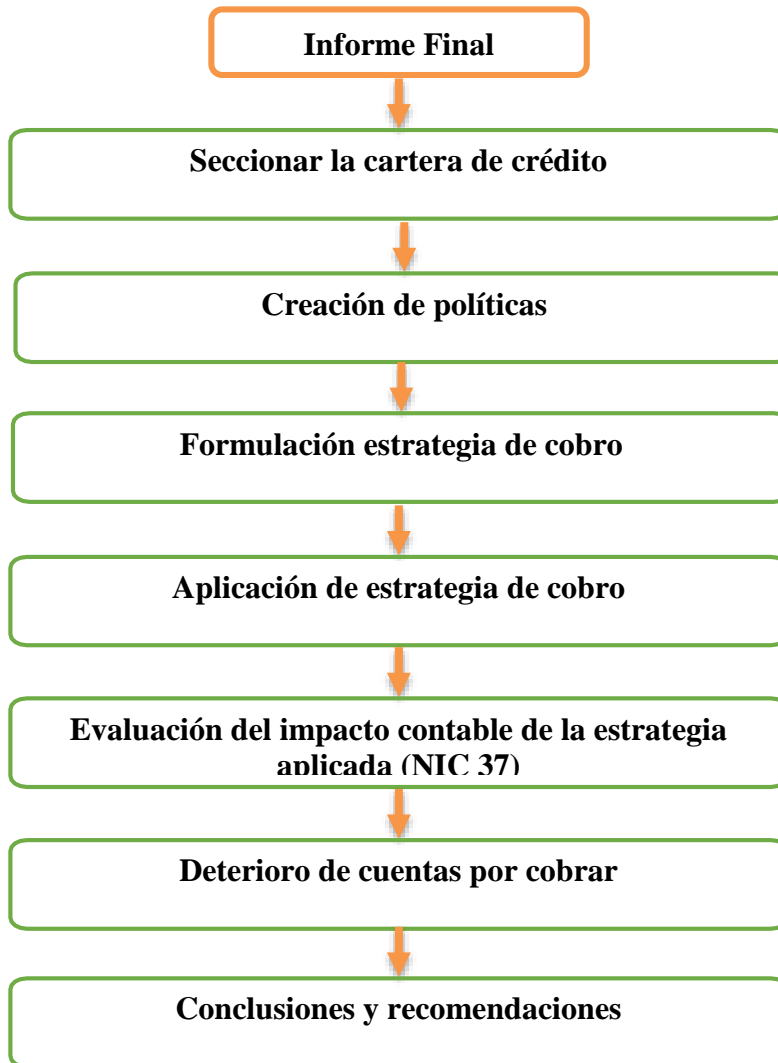


Figura 6: Esquema del Informe Final

Fuente: Fundación Las Riberas

Elaborado por: Farias Genesis y Sabando Braulio

4.2. Seccionar la cartera de crédito

4.2.1. Copropietarios

En la Urbanización Las Riberas viven alrededor de 480 copropietarios, de los cuales, un aproximado de 300 personas o clientes adeudan valores a dicha Fundación. Esas 300 personas, representan un aproximado del 63%, como se expone a continuación:

Tabla 16: Total de copropietarios Fundación Las Riberas

N° clientes	Representación en %
300 (deudores)	63%
180 (no deudores)	37%
480	100%

Fuente: Fundación Las Riberas

Elaborado por: Farías Génesis y Sabando Braulio

4.2.2. Pago de alícuota

El pago de la alícuota es obligatorio para todos los copropietarios que residen en Fundación Las Riberas, por cuanto, ellos se benefician de muchos servicios, principalmente de la recolección de basura, la habilitación de la tasa magnética, guardianía, etc. Esta alícuota que deben pagar los copropietarios se establece de acuerdo al metraje del terreno. Generalmente, el valor es de \$64, mientras que el metraje de terreno está entre \$250 y \$300.

4.2.3. Categorización de crédito

La categorización del crédito permite seccionar la cartera de crédito, cuyos saldos constituyen los valores adeudados por todo el total de copropietarios. Estos valores se establecen en rangos que van desde 0 dólares hasta 1'000.000 de dólares con sus respectivos saldos por cantidad de copropietarios y los porcentajes correspondientes respecto a las cuentas por cobrar totales. De esta manera, tenemos:

4.2.3.1. Cuentas por cobrar a copropietario año 2015

Tabla 17: Categoría cuentas por cobrar año 2015

Categoría	N° clientes	Saldo	%
0 – 999	180	30544,71	14%
1.000-5.000	90	36895,50	17%
5.001-10.000	20	20345,98	9%
10.001 - 20.000	4	18994,08	9%
20.001 - 50.000	4	11505,73	5%
50.001 - 1'000.000	2	100.500,17	46%
Total	300	218.786,17	100%

Fuente: Fundación Las Riberas

Elaborado por: Farías Génesis y Sabando Braulio

En la Tabla 19 se observa que la mayor cantidad de copropietarios adeudan valores que están dentro de la menor categoría, mientras que el mayor valor adeudado está en la última categoría y solo lo componen dos copropietarios. Después se tiene porcentaje también alto en la segunda categoría y con un número bastante alto de copropietarios. Luego, se tiene otros porcentajes bajos, pero representados por cantidades menores de copropietarios.

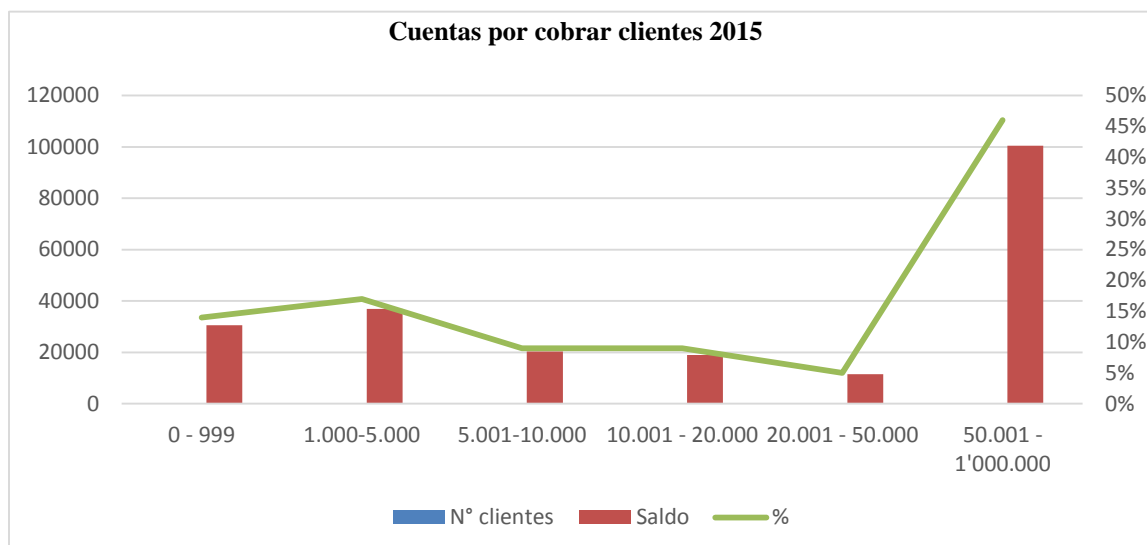


Figura 7: Evolución de la cuentas por cobrar año 2015

Fuente: Fundación Las Riberas

Elaborado por: Farías Génesis y Sabando Braulio

En la Figura 7 se observa la secuencia en el movimiento de las cuentas por cobrar para el año 2015, el cual, desemboca en el mayor valor adeudado que es de \$100.500,17.

4.2.3.2. Cuentas por cobrar a copropietarios año 2016

Tabla 18: Categoría cuentas por cobrar año 2016

Categoría	N° clientes	Saldo	%
0 - 999	180	36188,36	15%
1.000-5.000	90	40493,42	17%
5.001-10.000	20	21697,98	9%
10.001 - 20.000	4	19371,03	8%
20.001 - 50.000	4	19165,11	8%
50.001 - 1'000.000	2	101365,77	43%
Total	300	238281,67	100%

Fuente: Fundación Las Riberas

Elaborado por: Farías Génesis y Sabando Braulio

En la Tabla 20 se observa que la mayor cantidad de clientes permanece en la primera categoría debido a que son valores menores a \$1.000, mientras que en la demás categorías se han generado pequeñas variaciones. Es que el valor de las cuentas por cobrar a copropietarios del año 2016 ha incrementado con relación al año anterior 2015, traduce en que los copropietarios han incrementado sus valores adeudados o que la Fundación ha otorgado más créditos.

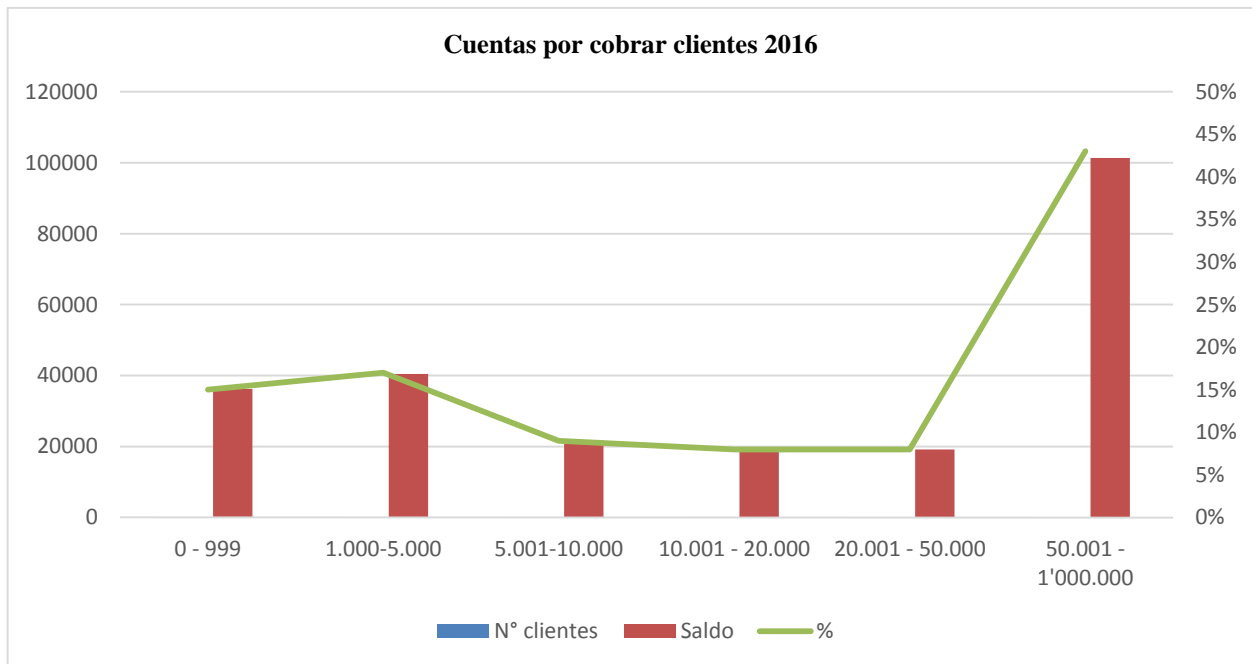


Figura 8: Evolución cuentas por cobrar año 2016

Fuente: Fundación Las Riberas

Elaborado por: Farías Génesis y Sabando Braulio

En la Figura 8 se observa la secuencia en el movimiento de las cuentas por cobrar para el año 2016, cuyas variaciones han sido pequeñas y donde el mayor valor adeudado es de \$101.365,77.

4.2.3.3. Cuentas por cobrar a copropietarios año 2017

Tabla 19: Categoría cuentas por cobrar año 2017

Categoría	Nº clientes	Saldo	%
0 - 999	180	50367,80	15%
1.000-5.000	90	60799,30	18%
5.001-10.000	20	28535,11	8%
10.001 - 20.000	4	28992,14	9%
20.001 - 50.000	4	30456,12	9%
50.001 - 1'000.000	2	140374,66	41%
Total	300	339525,13	100%

Fuente: Fundación Las Riberas

Elaborado por: Farías Génesis y Sabando Braulio

En la Tabla 19 se observa que el valor total de la cuentas por cobrar a aumentado mucho más para el 2017. Se han generado algunas variaciones al igual que los años anteriores, pero se sigue manteniendo el mayor peso o mayor valor adeuda en el rango que va desde \$50.000 hasta \$1'000.000.

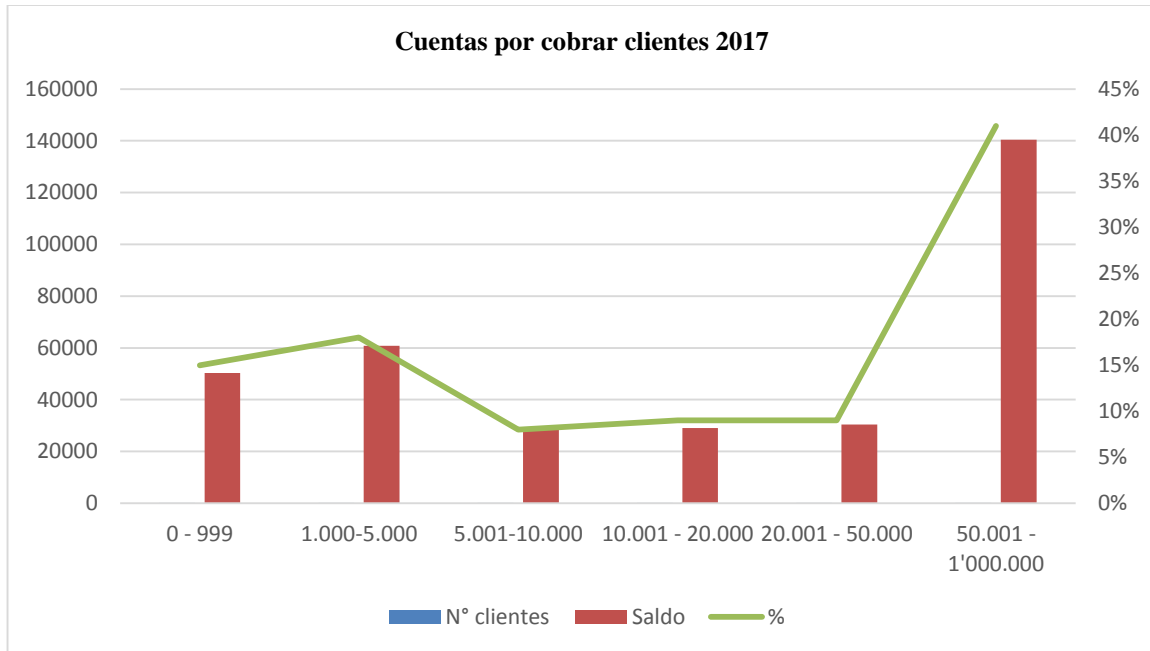


Figura 9: Evolución cuentas por cobrar año 2017

Fuente: Fundación Las Riberas

Elaborado por: Farías Genesis y Sabando Braulio

En la Figura 9 se observa la secuencia en el movimiento de las cuentas por cobrar para el año 2017, cuyo mayor valor ha aumentado con respecto a períodos anteriores con un total de \$339.525,13 de cuentas por cobrar a copropietarios.

4.3. Creación de políticas

Dado que el objetivo no es acelerar la prontitud en el cobro de las cuentas pendientes por parte de los copropietarios, se establecerán políticas para la recuperación de valores impagos. De otro modo, implementar una nueva política para la gestión de cuentas por cobrar implicaría el uso de métodos estrictos que pueden resultar costosos y, a su vez, difundir una imagen estricta de la Fundación para el cobro a los clientes.

4.3.1. Políticas para la recuperación de la cartera vencida

La creación de políticas se da como resultado de la evaluación previa y de la observación de la totalidad de montos, y va enfocada directamente a tratar de recuperar los valores adeudados por los clientes o copropietarios de la Fundación. De esta manera, se evalúa la posibilidad de formular esas políticas, de tal forma que no afecten a la Fundación como empresa, sino más bien, que permita direccionar el norte de cobro y lograr recuperar dichos valores por concepto de cartera vencida. Para ello, se toma en consideración plazos de cobro, montos adeudados, posibles descuentos, entre otros.

Las políticas formuladas serían básicamente dos:

- Evaluación del plazo de cobro
- Aplicación de descuentos

4.3.1.1. Evaluación del plazo de cobro

Esta política refleja cómo realizar el proceso de cobro después de que ha transcurrido la fecha de vencimiento del crédito y por ende existen cuentas morosas que deben proceder a recuperarse. Para ello, se evalúa que solución se puede dar para que los copropietarios puedan cancelar las deudas en los nuevos plazos que se pacten.

4.3.1.2. Aplicación de descuentos

Los descuentos aplicados luego de la fecha de vencimiento de la cartera se los propone con el objetivo de poder recuperar parte de los valores impagos de la cartera vencida. La aplicación de este descuento beneficiaría tanto a la urbanización como a los copropietarios, ya que la

urbanización podrá recuperar parte de las deudas y los copropietarios pagarán valores menores, por el efecto de aplicación del descuento. Ahora bien, los porcentajes de descuento se establecerían de la siguiente manera, obviamente que considerando que éstos no afecten tampoco a la urbanización:

Tabla 20: Porcentaje descuento plazos de pago

Plazos de pago	% de descuento
De 1 a 3 meses	25%
De 4 a 6 meses	15%
De 7 a 9 meses	5%

Fuente: Fundación Las Riberas

Elaborado por: Farías Génesis y Sabando Braulio

Se muestra los porcentajes de descuento a aplicar, los mismos que se establecen con el propósito de que los clientes cancelen las deudas dentro de los 3 primeros meses. Adicionalmente, ellos tienen la opción de cancelar en efectivo o con tarjeta de crédito, dependiendo como les resulte mejor. En caso de que ellos no cancelen los valores pendientes en los plazos anteriormente mencionados, se elimina prácticamente el descuento y se declara la deuda vencida.

4.4. Formulación de estrategia de cobro

Una vez estudiada la composición de la cartera de crédito de cada año, se concluye que existe una alta morosidad por parte de los copropietarios, por lo cual, se realiza un análisis riguroso y se plantea una estrategia de acuerdo al modelo de Pareto. Para la implementación de esta estrategia, que representa además una herramienta cuantitativa y que permite incorporar el criterio de eficiencia de Pareto, se analiza la siguiente clasificación:

- **Criterio A:** 70% a 80% de los datos.
- **Criterio B:** 10% a 20% de los datos.
- **Criterio C:** 5% a 10% de los datos.

Para el estudio, se hará uso del Criterio A porque supone ser más eficiente, ya que toma en consideración la mayor cantidad de datos. Es decir, si se desea evaluar la cartera de crédito vencida, y se toma como parámetro el criterio de cantidad de clientes, se selecciona el total de copropietarios que adeudan valores y que además totalizan un aproximado de 300 personas, solamente un porcentaje. Este porcentaje puede estar ubicado entre un rango del 70% al 80%. De esta manera, ya diseñada la estrategia de cobro, el parámetro a tomar en consideración es el cobro por cantidad de clientes:

4.4.1. Estrategia de cobro: priorización de la cartera por mayor cantidad de copropietarios

La estrategia formulada propone una priorización de la cartera por la mayor cantidad de copropietarios. En esta estrategia, la empresa toma un listado de los deudores y los ordena de manera ascendente según el valor adeudado. Si consideramos el modelo ABC, se propone en esta estrategia una recuperación de cartera del 80% de los valores adeudados, se presenta los resultados en la Tabla 21, donde considerando el cobro a 300 copropietarios se puede recuperar el 80% de la cartera.

Tabla 21: Resumen de la cartera de cliente con deudas según monto-mayor cantidad de deudores

Descripción	Número	Monto
80%	240	190.683,37
15%	45	35.753,13
5%	15	11.917,71
Total	300	238.354.22

Fuente: Fundación Las Riberas

Elaborado por: Farias Genesis y Sabando Braulio

En la Tabla 21 se observa el número de copropietarios que mantienen deudas con la Fundación Las Riberas, presentando en relación porcentual de acuerdo con el método ABC, la evaluación de la cartera vencida en un 80%, 15% y 5% respectivamente. Por medio de esta estrategia, se puede determinar que la cartera de los copropietarios en mora debe ser cobrada en relación directa al número de copropietarios y al valor adeudado, con la finalidad de recuperar el mayor valor posible, el mismo que está representado por 240 copropietarios con un monto de USD\$ 190.638,37. Esta gestión de cobranza se lleva a cabo por medio de descuentos por pronto pago de los valores adeudados.

4.4.2. Problemas de cobranza

Normalmente los problemas de cobranza surgen cuando una empresa está dispuesta a brindar todas las facilidades para la gestión del cobro; sin embargo, los usuarios no aceptan de buena manera dichas facilidades. Es decir, la relación entre ambas partes se ve distorsionada porque no se llegan a un acuerdo, haciendo que en algunos casos, estas situaciones lleguen a instancias jurídicas. En el caso de Fundación Las Riberas, se han evaluado previamente las políticas a aplicar para la recuperación de los montos pendientes de cobro, esto acompañado de una estrategia de cobranza que supone la recuperación eficiente de dichos valores. Se han

planteado varias alternativas para que los copropietarios de Fundación Las Riberas accedan a cancelar esos montos impagos. En caso de que los copropietarios no se acojan a las políticas de cobranza para la recuperación de los montos adeudados previamente planteados, se evalúa la posibilidad de dejar de suministrarles los principales servicios que brinda Fundación Las Riberas para el siguiente período. Esto, con el objetivo de lograr que se acojan y se apeguen al cumplimiento de las nuevas políticas desarrolladas.

4.5. Aplicación de estrategia de cobro

La aplicación de la estrategia seleccionada, supone una recuperación de 80% del total de monto de cuentas por cobrar clientes 2016 que asciende a \$238.354,22. Así mismo, del total de copropietarios que deben a la Fundación Las Riberas se toma el 80%, es decir, 240 deudores. Todo este planteamiento obedece a la aplicación del modelo de Pareto que propone una relación del 80/20:

Tabla 22: Datos de la estrategia seleccionada

Descripción	Valor	x factor	Resultado
Monto adeudado	\$238.354,22	80%	190.683,37
Deudores	300	80%	240

Fuente: Fundación Las Riberas

Elaborado por: Farias Genesis y Sabando Braulio

En el cuadro anterior, se puede apreciar que aplicando la estrategia formulada, se puede recuperar \$190.683,37 del total de la cartera de crédito para el año 2016. Este valor responde a la aplicación del criterio 80/20, en donde se tomó el 80%, tanto del total de la cartera de ese año como del total de clientes o copropietarios.

4.5.1. Comparación con otras estrategias

Una vez que se ha aplicado la estrategia formulada, se realiza una comparación con otras dos estrategias que utilizan los criterios B y C propuestos anteriormente, los mismos que utilizan porcentajes como por ejemplo 10% - 20% para el criterio B y 5% - 10% para el criterio C respectivamente. Así tenemos:

Tabla 23: Comparación entre las estrategias y su eficiencia.

Descripción	Cantidad			Monto		
	Estrategia 1	Estrategia 2	Estrategia 3	Estrategia 1	Estrategia 2	Estrategia 3
70% -80%	240	210	225	190.683,37	166.847,95	178.765,56
15% - 20%	45	60	45	35.753,13	47.670,84	35.753,13
5% - 10%	15	30	30	11.917,71	23.835,42	23.835,42
Total	300	300	300	238.354,22	238.354,22	238.354,22

Fuente: Fundación Las Riberas

Elaborado por: Farias Genesis y Sabando Braulio

En la Tabla 23 se observa la formulación que representa la mejor estrategia en comparación con otras, atendiendo otros criterios (cantidad y monto). De esta manera, proporciona a la fundación la mayor posibilidad de recuperación de cartera en contraste con las otras estrategias, esto se mantiene tanto para el 80% de los copropietarios como para el 5% de estos. Mientras que para el 5% de la cartera a recuperar sería la de menor valor en relación a las estrategias 2 y 3.

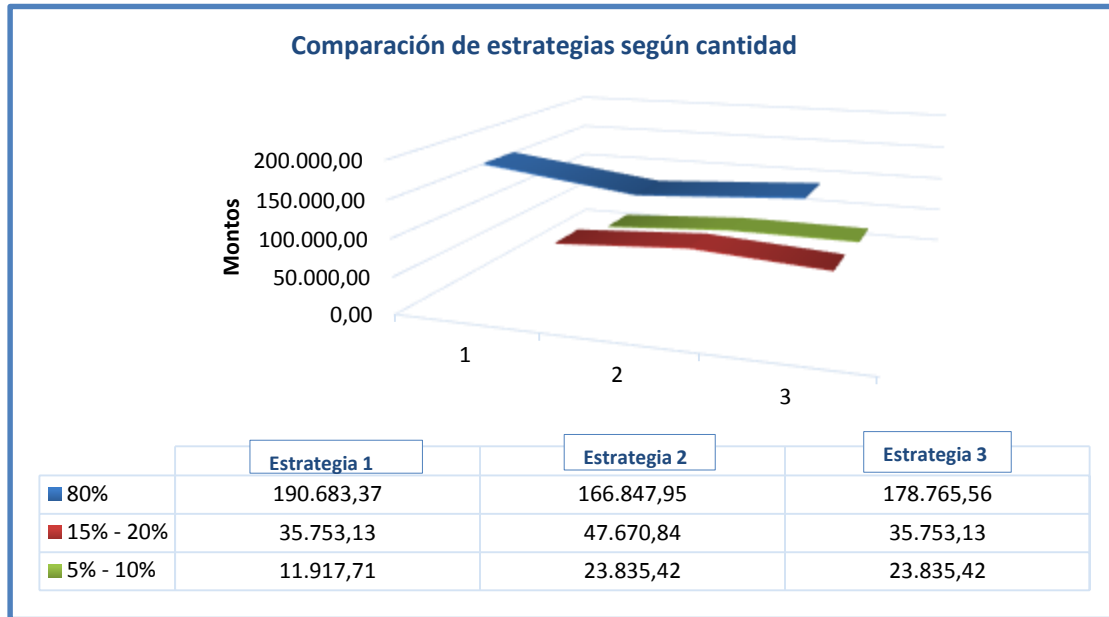


Figura 10: Comparación de estrategias según cantidad

Fuente: Fundación Las Riberas

Elaborado por: Farías Génesis y Sabando Braulio

En la Figura 10 se observa que en el rango del 80% de la cartera, es decir, 240 copropietarios pueden cancelar sus montos adeudados con la fundación al realizar una gestión de cobranza eficiente. Esta gestión corresponde a la estrategia formulada y aplicada. Mientras que para la segunda estrategia es de 210 copropietarios y para la tercera estrategia es de 225 copropietarios. La estrategia aplicada es la que genera mayor recaudación de dinero, siendo beneficiosa para aumentar la liquidez de la fundación con un monto de USD\$ 190.683,37 en comparación con las otras estrategias que no logran los objetivos esperados, alcanzando montos de USD\$ 166.847,95 y USD\$ 178.765,56 correspondiente a los valores adeudados a la empresa.

4.5.2. Evolución de la recuperación de cuentas por cobrar 2016

La evolución de la recuperación se la hace en base al valor de \$190.683,37 que es el monto que adeudan alrededor de 240 personas en el análisis de la estrategia aplicada. Es decir, se evalúa en qué proporción serán recuperados los montos con las aplicaciones respectivas de los descuentos. Así mismo, se realiza una estimación del número de copropietarios, que de acuerdo a la percepción, pagaría en los plazos establecidos, obteniendo una proporción del 50% que cancelan dentro de los 3 primeros meses, un 30% en los próximos 3 meses, y el 20% restante del total en los últimos 3 meses:

Tabla 24: Estimación de valores a recuperar por concepto de cartera vencida

Monto a recuperar s/descuento:		190.683,37		
Total deudores:		240		
Plazos	Proporción clientes	Monto	Descuento aplicado	Valor recuperado
1-3 meses	120	\$ 95,341.69	\$ 23,835.42	\$ 71,506.27
4-6 meses	72	\$ 57,205.01	\$ 8,580.75	\$ 48,624.26
7-9 meses	48	\$ 38,136.67	\$ 1,906.83	\$ 36,229.84
Total	240	\$ 190,683.37	\$ 34,323.00	\$ 156,360.37

Fuente: Fundación Las Riberas

Elaborado por: Farías Génesis y Sabando Braulio

En el cuadro anterior, se observa el valor a recuperar en los plazos establecidos con la aplicación del descuento. Esto significa que la urbanización va a dejar de percibir cerca de \$34.323 por el efecto de aplicación de los descuentos (25%, 15%, 5%) de acuerdo a los plazos. De esta manera, lo que realmente recuperaría la empresa cerca del final del año es \$156.360,37 del total pendiente que es de \$190.683,37.

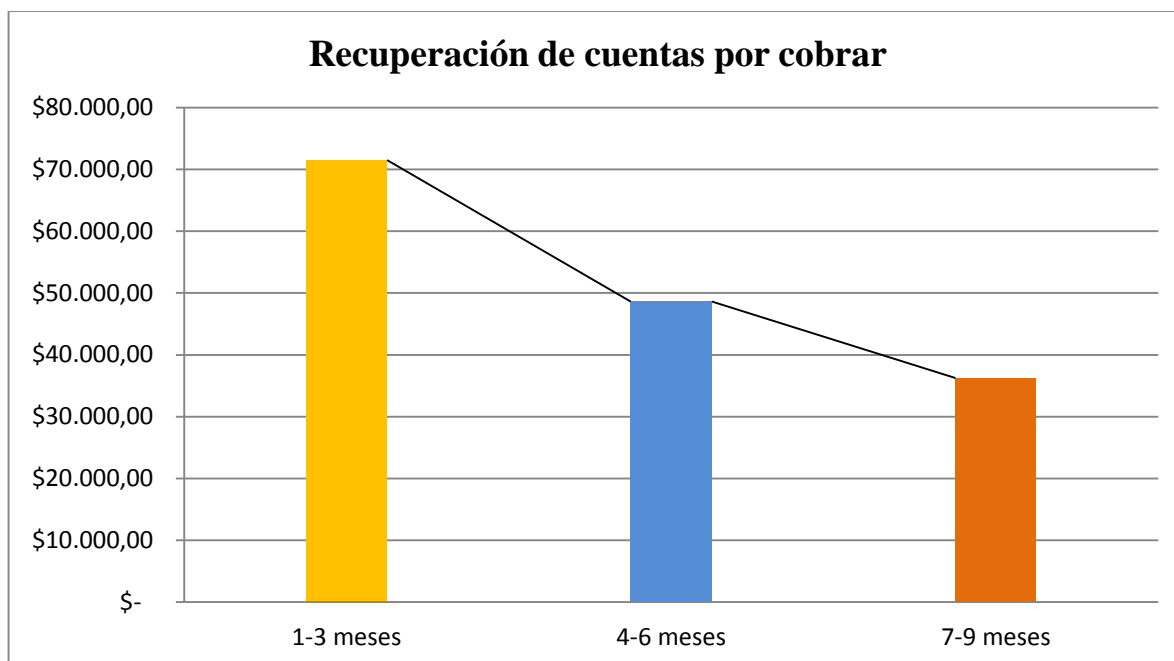


Figura 11 Evolución de la recuperación cuentas por cobrar año 2016

Fuente: Fundación Las Riberas

Elaborado por: Farías Génesis y Sabando Braulio

En la Figura 11 se observa la evolución en la recaudación de la cartera según los datos planteados por el modelo de estrategia 80/20; es decir se tenía que 240 personas debían cancelar un aproximado de \$190.683,37 que representa el 80% del total de cuentas por cobrar del año 2016. Sin embargo, por efecto de la aplicación de los descuentos para la recuperación de los valores pendientes, el monto se reduciría a \$156.360,37.

4.6. Evaluación de impacto contable de la estrategia aplicada (NIC 37)

4.6.1. Impacto contable

A continuación en la tabla 24 se detalla el análisis de la cartera de cuentas por cobrar de la Fundación Las Riberas, en el cual se muestran los saldos pendientes de cobro al 31 de Diciembre del 2016, cuyo monto asciende a \$ 238.354,22.

Tabla 25: Cartera de crédito al 31 de diciembre del 2016

Días de Mora	Valor	% Deuda
31-60	17.828,89	7,47%
61-90	9.224,31	3,87%
91-180	7.818,02	3,28%
181-360	36.515,87	15,32%
> 360	166.967,13	70,05%
Total	238.354,22	100,00%

Fuente: Fundación Las Riberas

Elaborado por: Farias Genesis y Sabando Braulio

Conocida la mejor estrategia para la recaudación de cartera vencida, se tiene que realizar un ajuste en el rubro de las cuentas por cobrar tomando en consideración los parámetros establecidos en la NIC 37 respecto del deterioro de cuentas por cobrar, dado que existe un monto por \$166.967,13 que supera los 360 días de atraso, por lo que se debe realizar la provisión correspondiente del 5% de ese valor, ya que se considera como una cuenta incobrable.

4.7. Deterioro de cuentas por cobrar

En la NIC 37, trata de distintos instrumentos financieros básicos que se proponen dentro del marco de las NIIF, se mencionan pautas sobre el deterioro del valor de los instrumentos financieros medidos al costo; es decir, que al final de cada período contable sobre el que se informa, una entidad debe evaluar si existe o no evidencia objetiva del deterioro en el valor de los activos financieros. Las NIIF indican que estos saldos no deben ser presentados en los estados financieros, de tal forma, que debe de realizarse el siguiente asiento contable para la regularización correspondiente.

4.7.1. Criterio de experto

Conceptualmente, y atendiendo las bases que se proponen en la NIC 36, el deterioro es la pérdida de flujo de caja o valor económico que sufre un activo, si se lo ve desde el punto de vista del riesgo del crédito es la probabilidad de que un deudor no pague parte o la totalidad del crédito concedido. Por lo mismo, es aconsejable que todas las empresas que otorgan créditos y tenga a su haber cuentas por cobrar, cuenten con un proceso para la administración del riesgo crediticio. A continuación se proponen algunas evidencias para el reconocimiento de pérdida por deterioro:

- Morosidad, es decir, el rubro de cuentas por cobrar se encuentra vencido en el pago de principal e intereses.
- Dificultades financieras del deudor.
- Quiebra del deudor.
- Reestructuración de la deuda, en el cual se le otorga al cliente más plazo para que cancela en su caso, su cuenta por pagar.
- Factores que inciden en la pérdida de flujo de caja.

4.7.2. Cálculo del deterioro

El cálculo para el ajuste del deterioro de cuentas por cobrar se lo realiza tomando en consideración montos vencidos de acuerdo al número de días, a los cuales, se les aplica la tasa de recuperación de dichas cuentas en base a la estrategia de cobro planteada sobre la recuperación del 80% del total del rubro de cuentas por cobrar. De esta manera, se obtiene el valor de recuperación total y los montos que probablemente no se recuperarán por un total de \$47.670,84:

Tabla 26: Detalle de cartera vencida por número de días y determinación del deterioro

Detalle cartera vencida	Vencido entre 31-60 días	Vencido entre 61-90 días	Vencido entre 91-180 días	Vencido entre 181-360 días	Vencido más de 360 días	Total
Monto	\$ 17.828,89	\$ 9.224,31	\$ 7.818,02	\$ 36.515,87	\$ 166.967,13	\$ 238.354,22
Tasa de recuperación	80%	80%	80%	80%	80%	
Valor de recuperación	\$ 14.263,11	\$ 7.379,45	\$ 6.254,42	\$ 29.212,70	\$ 133.573,70	\$ 190.683,38
Pérdida por deterioro	\$ 3.565,78	\$ 1.844,86	\$ 1.563,60	\$ 7.303,17	\$ 33.393,43	\$ 47.670,84

Fuente: Fundación Las Riberas

Elaborado por: Farías Génesis y Sabando Braulio

En la Tabla 27 se observa el registro contable del deterioro de cartera o de cuentas por cobrar, que anteriormente se llamaba provisión de cuentas incobrables. El monto del deterioro es de \$47.670,84, valor determinado en base a la totalidad de las pérdidas o valores probablemente irrecuperables de la cartera de crédito vencida por número de días.

Tabla 27: Asiento del deterioro acumulado de cuentas por cobrar

Detalle	Debe	Haber
-----X-----		
Resultados acumulados de adopción NIIF	\$47.670,84	
Deterioro acumulado cuentas por cobrar		\$47.670,84
<i>P/r Ajuste por deterioro de las cuentas por cobrar.</i>	\$47.670,84	\$47.670,84

Fuente: Fundación Las Riberas

Elaborado por: Farías Génesis y Sabando Braulio

4.8. Conclusiones y Recomendaciones

4.8.1. Conclusiones

- A través de la información proporcionada por la fundación Las Riberas, se seccionó la cartera de crédito, estableciendo rangos y montos, con el respectivo número de copropietarios. Esto fue realizado para cada uno de los períodos estudiados y con efectos al 2017.
- Se propuso una estrategia de cobranza analizando la información proporcionada por la Fundación Las Riberas y a través de la aplicación del método ABC o método de Pareto. Además, se hizo una comparación con dos estrategias adicionales para observar la eficiencia de cada una, siendo la primera la mejor estrategia.
- De acuerdo a la información financiera revisada, se concluye que Fundación Las Riberas, no realiza registros contables tomando en consideración la NIC 37, que trata además sobre las provisiones de los activos contingentes vencidos.
- Actualmente no existen procedimientos documentados para la gestión de cobranzas, por lo cual, constituye una de las causas reflejadas en el margen de la cartera de crédito. La Urbanización no cuenta con perfiles crediticios para resolver la aceptación, monto y riesgo, originando problemas de liquidez.

4.8.2. Recomendaciones

- Implementar herramientas que contribuyan a la buena gestión y operación de las cobranzas, así mismo, desarrollar indicadores que permitan evaluar la eficacia de la operación y recuperación de la cartera.
- Evaluar periódicamente estrategias de cobro que permitan gestionar la cartera de crédito de manera eficiente, ya que como es conocido, siempre la aplicación de nuevas estrategias resulta ser novedoso, sin embargo, con el pasar del tiempo, estas se vuelven ineficientes, debido a los factores cambiantes del entorno.
- Aplicar las respectivas normas contables que tienen que ver directamente con la gestión de activos financieros, tales como, cuentas por cobrar, entre otros. De esta manera, se pueden examinar criterios adicionales en la evaluación de la morosidad en el pago y la determinación de cartera vencida.
- Implementar controles para gestionar la cartera de crédito al momento de otorgar nuevos créditos a los copropietarios, evaluando previamente los perfiles, los montos adeudados, el plazo de cobro, entre otros, que permitan asignar plazo de crédito a personas que están realmente dispuestas a cumplir con las obligaciones de pago.

BIBLIOGRAFÍA

- Acción International Headquarters. (2009). Mejores Prácticas en Estrategias de Cobranza.
- Armendariz, O. (Junio de 2012). Superintendencia de Bancos. Indicadores de eficiencia en el Sistema Financiero Nacional.
- Bernal Niño, M. (2004). Contabilidad, Sistema Y Gerencia.
- Bonsón Enrique, V. C. (2009). Analisis de Estados Financieros. Madrid, España: Printed in Spain.
- Brigham, W. y. (1994). Fundamentos de Administracion Finaciera. Mexico: McGRAW-HILL.
- Castro Rodríguez, J., & Guachizaca Uyaguari, M. (2012). Tratamiento contable de cuentas por cobrar según NIIF para Pymes. Cuenca, Azuay, Ecuador.
- Esteve, J. (2010). El cooperativismo.
- Fernández Iparraguirre, J. L., & Mayordomo Casado, M. (2011). Contabilidad financiera para directivos. Madrid: ESIC.
- Garcia, V. (4 de Marzo de 2011). Coyuntura Economica. Obtenido de <http://coyunturaeconomica.com/finanzas/liquidez>
- Gerardo Guajardo, N. A. (2008). Contabilidad Financiera. Mexico: McGraw-Hill Interamericana.
- Gitman, L. (2003). Principios de administración financiera. México: Pearson Educación.
- GITMAN, L. J. (2007). Principios de Administracion Financieros. Mexico: Pearson Education.
- IABS, C. d. (2010). NIIF para las Pymes.
- Lawrence, J. (2009). Administración Financiera.
- Meza Vargas, C. (2007). Contabilidad. Análisis de Cuentas. San José, Costa Rica: EUNED.

Monzón Graupera, J.-A. (2009). Analisis de la liquidez, el endeudamiento y el valor.

Rubio Domínguez, P. (2008). Manual de analisis financiero.

Secretaría de la comisión económica para América latina y el Caribe CEPAL. (2013). El desarrollo económico del ecuador. Quito.

Seder, J. (2001). Credito y cobranza. Mexico: CECSA. Van Horne, J., & Wachowicz, J. (2010). Fundamentos de administración financiera.

<http://www.sri.gob.ec/web/guest/bases->

[legales?p_auth=zNrrRXs0&p_p_id=busquedaBasesLegales_WAR_BibliotecaPortlet_INSTANCE_Anv7&p_p_lifecycle=1&p_p_state=normal&p_p_mode=view&p_p_col_id=column-1&p_p_col_count=2&_busquedaBasesLegales_WAR_BibliotecaPortlet_IN](http://www.sri.gob.ec/web/guest/bases-legales?p_auth=zNrrRXs0&p_p_id=busquedaBasesLegales_WAR_BibliotecaPortlet_INSTANCE_Anv7&p_p_lifecycle=1&p_p_state=normal&p_p_mode=view&p_p_col_id=column-1&p_p_col_count=2&_busquedaBasesLegales_WAR_BibliotecaPortlet_IN). (s.f.).

Obtenido de <http://www.sri.gob.ec/web/guest/bases->

[legales?p_auth=zNrrRXs0&p_p_id=busquedaBasesLegales_WAR_BibliotecaPortlet_INSTANCE_Anv7&p_p_lifecycle=1&p_p_state=normal&p_p_mode=view&p_p_col_id=column-1&p_p_col_count=2&_busquedaBasesLegales_WAR_BibliotecaPortlet_IN](http://www.sri.gob.ec/web/guest/bases-legales?p_auth=zNrrRXs0&p_p_id=busquedaBasesLegales_WAR_BibliotecaPortlet_INSTANCE_Anv7&p_p_lifecycle=1&p_p_state=normal&p_p_mode=view&p_p_col_id=column-1&p_p_col_count=2&_busquedaBasesLegales_WAR_BibliotecaPortlet_IN):

LEY DE RÉGIMEN TRIBUTARIO INTERNO

Publicaciones, C. d. (2017). Ley Organica de Regimen Tributario Interno.

Servicio de Rentas Internas, S. (29 de Marzo de 2012). Servicio de Rentas Internas. Obtenido de

Servicio de Rentas Internas: <http://www.sri.gob.ec>

ANEXOS

Anexo 1: Cuestionarios de preguntas de las entrevistas realizadas

- 1) ¿A quién ha designado como responsable por la gestión de crédito en la Fundación “Las Riberas”?
- 2) ¿Cuál es la política de crédito que la Fundación “Las Riberas” ofrece a sus copropietarios?
- 3) ¿Cuál es el motivo por el cual los copropietarios de la Fundación “Las Riberas” mantienen obligaciones pendientes de pago?
- 4) ¿Considera que la Fundación “Las Riberas” debería contar con un modelo de gestión de crédito?
- 5) De acuerdo a su opinión, ¿Se ha realizado algún tipo de censo dentro de la urbanización para conocer si existe mayor cantidad de inquilinos o propietarios que habitan en las viviendas?
- 6) ¿Se ha designado un responsable por el monitoreo de la Gestión de Crédito en la empresa?
- 7) ¿Se dialogó con los usuarios para indicarles el plazo que tienen los clientes para cancelar las obligaciones contraídas con la empresa?
- 8) ¿Cómo afectó la falta de un plan de monitoreo del plazo de crédito establecido para que los clientes cancelen las obligaciones contraídas con la empresa?
- 9) Entonces ¿Cuál es la causa de no haber recuperado en su totalidad la cartera vencida?
- 10) ¿Cuál es la estrategia para que la empresa pueda lograr que los clientes cancelen las cuentas por cobrar en un menor tiempo?
- 11) ¿Por qué la empresa debe o no debe contar con un modelo de gestión de crédito?

- 12) De acuerdo a su opinión ¿Se ha realizado algún tipo de censo dentro de la urbanización para conocer si existen mayor cantidad de inquilinos o propietarios que habitan en las viviendas?
- 13) ¿La urbanización aplica formas de pago a través del el sistema financiero para cobrar a sus deudores?
- 14) ¿Sobre quién recae la responsabilidad de la Gestión de Crédito en la empresa?
- 15) ¿Se mantiene una política contable que haga referencia a las cuentas por cobrar?
- 16) ¿Cómo afectó a la contabilidad que no se haya podido recuperar la cartera vencida?
- 17) ¿Puede tener un impacto negativo en la norma NIIF para PYMES la no recuperación de la cartera vencida?
- 18) ¿Se ha realizado el control interno de las cuentas por cobrar?
- 19) ¿Cómo debe actuar la empresa para recuperar la cartera vencida?
- 20) ¿Cuál es el impacto de un modelo de gestión de cobranzas en la rentabilidad de la empresa?
- 21) De acuerdo a su opinión, ¿Se ha realizado algún tipo de censo dentro de la urbanización para conocer si existen mayor cantidad de inquilinos o propietarios que habitan en las viviendas?

**Anexo 2: REGLAMENTO ESPECIAL
INTERNO PARA EL
CUMPLIMIENTO DE LOS
RESIDENTES DE LA
FUNDACIÓN
“LAS RIBERAS”**



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAMBORONDÓN.

SECRETARÍA GENERAL:

CERTIFICO: Que el presente, contiene la Aprobación del Reglamento Interno de la Urbanización "Las Riberas" (Primer Reforma Reglamentaria), ubicada en el Km. 1 1/2, de la Parroquia Urbana Satélite La Puntilla, con una extensión de 10 hectáreas, consta de veintiocho fojas útiles, fue aprobado por el Ilustre Concejo Municipal de Samborondón en la Sesión Ordinaria #06/2013, celebrada el Sábado 16 de Febrero del 2013.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAMBORONDÓN

REGLAMENTO ESPECIAL INTERNO

Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO MUNICIPAL

PARA CUMPLIMIENTO
DE OBLIGACIONES
DE TODOS LOS RESIDENTES

DE LA URBANIZACIÓN
"LAS RIBERAS"

(Versión Actualizada, revisada)

FUNDACION "LAS RIBERAS"

2012-2014



1

Km. 1.5 Vía Samborondón • Telf.: 2834274 • Guayaquil - Ecuador



**REGLAMENTO ESPECIAL
INTERNO**

**PARA CUMPLIMIENTO
DE OBLIGACIONES
DE TODOS LOS RESIDENTES
INTEGRANTES**

**DE LA URBANIZACIÓN
"LAS RIBERAS"**

<i>INDICE</i>	<i>Págs.</i>
CONSIDERANDOS	5
CAPITULO PRIMERO DE LA UBICACIÓN	
Cuadro De Uso De Suelo	6
CAPITULO SEGUNDO DE SU FORMACIÓN Y CONSTITUCIÓN	
Constitución De Sectores.....	6
Sectores De La Urbanización.....	6
CAPITULO TERCERO RESPONSABILIDADES DE LOS RESIDENTES	
De Los Residentes Propietarios y Su Cumplimiento En las Normas De Construcción De Viviendas Dentro De La Urbanización	7
Del Control De Construcciones	7
De La Estructura de la Construcción	8
De Los Cerramientos	9
De Los Garajes.....	9
De los Solares Vacios.....	9
CAPITULO CUARTO DE LA RESPONSABILIDAD DE LOS DUEÑOS DE TERRENOS QUE VAN A REALIZAR CONSTRUCCIONES	
De La Responsabilidad Con El Personal Contratado Para Construcción	10
De la Desocupación De Materiales y Personal de Guardia.....	12
CAPITULO QUINTO DE LAS OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES GENERALES DE LOS RESIDENTES	
De la Convivencia	12
De la Entrada y Circulación de Vehículos Motorizados	12



Km. 1.5 Vía Samborondón • Telf.: 2834274 • Guayaquil - Ecuador



Del Comportamiento	13
De la Permanencia De los Animales Domésticos	14
De La Responsabilidad con sus empleados Domésticos.....	15

.... **INDICE**.....

Págs.

Procedimiento de Seguridad.....	15
Responsabilidades Generales	15
Principales Servicios de Seguridad y Responsabilidad de Guardias	16
Ingreso y Salida De Los Residentes de la Urbanización	17
Ingreso y Salida De Visitantes	17
Verificación De Los Vehículos de Carga	18
De Las Alícuotas.....	18
De Las Infracciones y Sanciones	19

CAPITULO SEXTO

DE LA UTILIZACIÓN DE LAS AREAS DEPORTIVAS

De La Utilización de Las Canchas	19
Utilización De Las Canchas	19
Cancha De Básquet y Vóley.....	20

SECCIÓN PRIMERA

PARA EL CASO DE QUE LOS USUARIOS DESEEN TOMAR CLASES PRIVADAS DE BASQUET CON UN PROFESOR, DEBEN SUJETARSE A LAS SIGUIENTES REGLAS

Cancha De Futbol	20
Canchas De Tenis	21

SECCIÓN SEGUNDA

PARA EL CASO DE QUE LOS RESIDENTES DESEEN TOMAR CLASES PRIVADAS DE TENIS CON UN PROFESOR DEBERAN SUJETARSE A LAS SIGUIENTES REGLAS

.....	22
-------	----

CAPITULO SÉPTIMO
DISPOSICIONES GENERALES

DE CUMPLIMIENTO OBLIGATORIO POR EXIGENCIA DE LA LEY

.....	22 - 24
-------	---------

Razón Actuarial





**REGLAMENTO ESPECIAL
INTERNO**

**PARA CUMPLIMIENTO
DE OBLIGACIONES
DE TODOS LOS RESIDENTES
INTEGRANTES**

**DE LA URBANIZACIÓN
"LAS RIBERAS"**

CONSIDERANDO:

QUE, la Fundación "Las Riberas" fue fundada el 20 de enero de 1995, con personería jurídica mediante Acuerdo Ministerial No.00501, acto firmado por el Ministerio de Bienestar Social, y avalizado por la Subsecretaría de Litoral, Doctora Roxana Vinuesa de Tama, creada sin fines de lucro, cuyo propósito principal es velar por la seguridad física, estructural, arquitectónica, de todos los bienes y derechos de los residentes de la urbanización "Las Riberas";

QUE, en observancia a los principios supremos consagrados por la carta magna constitucional vigente del Título VII sobre la inclusiva y equitativa convivencia ciudadana, hábitat y vivienda, cultura física y seguridad en armonía con la naturaleza para alcanzar el buen vivir; de la aplicación de los derechos individuales y de los colectivos, del Título II Artículos 11, 12 y siguientes; y, del Título V autonomía, descentralización y régimen de competencias y control de los gobiernos seccionales mediante formula legislativa de ordenanzas;

QUE, en concordancia al Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD sus principios de participación ciudadana, entre sus fines de un hábitat seguro y saludable y funciones a implementar el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de la promoción del desarrollo sustentable y control de las construcciones, espacios públicos cantonal, tránsito y seguridad;

QUE, el Directorio de la Fundación "Las Riberas" conforme lo estipula el Artículo 26 inciso literal G, del Estatuto Social, tiene a bien dictar, en su revisión, el correspondiente Reglamento Especial Interno, actualizado, para el cumplimiento de las obligaciones de todos los residentes integrantes de la urbanización "Las Riberas"; y

Km. 1.5 Vía Samborondón • Telf.: 2834274 • Guayaquil - Ecuador



QUE, en ejercicio de las facultades y atribuciones en derecho enunciadas, sobre las que sustentamos las acciones que hemos promovido ante la autoridad pública y que nos asisten en justicia:

RESUELVE:

Expedir el presente **REGLAMENTO INTERNO ACTUALIZADO DE LA URBANIZACION LAS RIBERAS.-**

CAPITULO PRIMERO

DE LA UBICACIÓN

CUADRO DE USO DE SUELO (Adjunto como Anexo 1)

La Urbanización Las Riberas, se encuentra ubicada a la altura del Km 1 ½ de la Vía Puntilla Samborondón, ciudad de SAMBORONDÓN, Provincia del Guayas, con los siguientes linderos y mensuras:

Norte; Urbanización Laguna Dorada 884,00 Mts.

Sur; Complejo Educativo Abdón Calderón con 921,80 Mts.

Este; Río Babahoyo con 224,16 Mts.

Oeste; Carretera Puntilla Samborondón con 220,30 Mts.

Teniendo una superficie total de 199.202. m2.

CAPITULO SEGUNDO

DE SU FORMACIÓN Y CONSTITUCIÓN

La Urbanización Las Riberas, se constituyó mediante acto de comereio de carácter de Compra-Venta, acción celebrada entre la MUTUALISTA DE AHORRO Y CREDITO PARA LA VIVIENDA "PREVISIÓN Y SEGURIDAD", a través de su representante legal y la Compañía Urbanizadora Las Riberas, mediante escritura celebrada ante el Notario Segundo del Cantón Guayaquil, Dr. Jorge Jara Grau, con fecha del 12 de Julio de 1984 e inscrita en el registro de la Propiedad del Cantón Samborondón de la



Provincia del Guayas, el día 18 de Julio de 1984, en las páginas 1418 a 1460, con el número 115 y anotada bajo número 464.

ART.: 1.- CONSTITUCIÓN DE SECTORES.- La Urbanización Las Riberas está diseñada para asegurar un estilo de vida residencial, con una adecuada densidad poblacional, dentro de un ambiente de privacidad y tranquilidad, acompañada de la seguridad física, estructural y personal de sus residentes.

ART.: 2.- SECTORES DE LA URBANIZACIÓN.- La urbanización está constituida en varios sectores definidos como:

2. A.- Garita principal de la Urbanización;
2. B.- Zona residencial, solares en donde se levantan las edificaciones;
2. C.- Área Recreacional y de uso Administrativo y destinado a diversiones varias: PARQUES, CANCHAS DEPORTIVAS;
2. D.- La Urbanización Las Riberas dentro de su concepción residencial, el área Administrativa y Planta de Tratamiento y conforme a los planos debidamente aprobados por la Municipalidad de Samborondón, enmarca su realidad arquitectónica en terrenos (dedicados o destinados exclusivamente a construcción de viviendas, áreas verdes, recreacionales de la urbanización, y áreas deportivas en distintas disciplinas); y,
2. E.- Por consiguiente, dentro de la Urbanización, y bajo ningún concepto y sin excepción de personas, sea este residente propietario o inquilino, no podrá instalarse ningún tipo de establecimiento comercial, industrial, artesanal, que desvirtúe la naturaleza privada y residencial de la Urbanización.-

ART.:3.- DE LOS RESIDENTES DE LA URBANIZACIÓN.- Se denomina residentes de la Urbanización Las Riberas, a las personas naturales o representantes legales de las personas jurídicas, que mediante escritura pública de compra-venta, permuta, cesión de derechos, remate, o cualquier otro modo legal de transferencia, conforme lo indica el Código Civil Ecuatoriano, haya adquirido bienes inmuebles o solares dentro de la Urbanización.

3.1.- Este concepto de residente también está considerando todos los miembros de una misma familia sin considerar el número de personas que la integren; y,

3.2.- Bajo ese mismo orden, se considerará residentes, a los trabajadores domésticos que por relación de dependencia económica cohabiten permanentemente con una misma familia.-



6

Km. 1.5 Vía Samborondón • Telf.: 2834274 • Guayaquil - Ecuador



CAPITULO TERCERO

RESPONSABILIDADES DE LOS RESIDENTES

ART.:4.- Los Residentes de la Urbanización Las Riberas, sean estos, personas naturales o jurídicas, por el carácter residencial, y privado de la Urbanización, están dentro de la figura jurídica denominada CUASICONTRATO DE COMUNIDAD, enmarcada dentro de lo establecido por el Código Civil Ecuatoriano en actual vigencia, por lo que en bien del cumplimiento de dicha norma jurídica, y sin menoscabar sus derechos civiles y constitucionales, estamos obligados y tenemos que cumplir con el siguiente reglamento interno de responsabilidades, dentro de los artículos siguientes:

ART.:5.- DE LOS RESIDENTES PROPIETARIOS Y SU CUMPLIMIENTO EN LAS NORMAS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DENTRO DE LA URBANIZACIÓN.

5.1.- DEL CONTROL DE LAS CONSTRUCCIONES.- Todo proyecto de vivienda que se requiera construir sobre cualquier solar de la Urbanización, deberá estar destinado exclusivamente a vivienda, para lo cual deberá contar con la respectiva aprobación de la Dirección de Control de Construcciones del Municipio de Samborondón. Una vez obtenido el permiso y previo al inicio del proceso de construcción, el residente estará obligado a entregar copias de los planos arquitectónicos y del permiso de construcción en la Administración de la Urbanización Las Riberas, los mismos que deberán cumplir con las formalidades legales respectivas;

5.2.- El Residente entregará al iniciar el respectivo trabajo de construcción, en la Administración de la Urbanización, la cantidad de \$1000 dólares, (mil dólares norteamericanos) por concepto de garantía contra daños a terceros y destrucción de la obra física de las calles y veredas de la Urbanización; y,

5.3.- El depósito será devuelto al propietario o residente, una vez concluida la construcción de la obra, previo el informe favorable de la Dirección Técnica de Control de Construcciones y la conformidad interna de la comisión de construcción de la Fundación.-

ART.6.- DE LA ESTRUCTURA DE LA CONSTRUCCION.- La edificación que se levante sobre cualquier solar de la Urbanización Las Riberas deberá ser de concreto, paredes, exteriores de mampostería, y cubierta de asbesto cemento, solo se permitirá edificaciones residenciales de dos plantas unifamiliares que pasa con las familias con las siguientes consideraciones:

6.1.- La edificación de dos plantas, con una altura máxima de 8 metros, con un carácter arquitectónico residencial;



Km. 1.5 Vía Samborondón • Telf.: 2834274 • Guayaquil - Ecuador



6.2.- DE LOS RETIROS.- Para preservar el estilo armónico residencial de la Urbanización el residente dueño de la construcción u obra deberá observar los siguientes retiros:

Frontal: No menor de tres (3) metros

Posterior: No menor de tres (3) metros

Lateral: No menor de un (1) metro

Retiro en acera: Desde el filo del bordillo al cerramiento principal se considera (1.80) metros, un metro ochenta centímetros, y si el residente natural o jurídico, tiene proyectos habitacionales, llamados conjuntos habitacionales, estos deberán cumplir con los requisitos de ley, observándose las disposiciones previstas en las ordenanzas municipales, y su respectiva aprobación en la integración de lotes o unificación de solares, destinados para este conjunto residencial;

6.3.- No podrá el residente en el área de retiro construir ningún tipo de construcción civil, bajo ningún concepto.

Se podrá permitir el adosamiento lateral o posterior, con la autorización y aprobación del vecino permitiendo expresamente el adosamiento, lo que tiene fuerza de reciprocidad tácita y se observen condiciones arquitectónicas que justifiquen la realidad y estilo de la Urbanización, manteniendo la independencia estructural y de muros, así como ninguna perturbación de registro de vista;

6.4.- No se permitirá registro de vista a los vecinos, cuando la vivienda fuera de dos plantas, las ventanas laterales del piso superior deberán tener antepecho no menor a 1.80 m.

Se permitirán ventanas laterales con antepecho menor a un 1.80m, para las plantas altas de viviendas, solo si la edificación observa un retiro mínimo a 3 m. Hasta el lindero del lote vecino; y,

6.5.- Si el residente tiene una edificación en un lote esquinero, ésta observará los retiros mencionados en los artículos precedentes. Todo material de construcción utilizado en la edificación de una vivienda será material no inflamable o tóxico, de incumplir este requisito, el representante de la Administración pondrá la denuncia escrita ante el Comisario Municipal, para que tome acción de inmediato cumpliendo con los trámites de rigor y respetando el debido proceso.-

ART.:7.- DE LOS CERRAMIENTOS.- Las edificaciones cuyos propietarios sean personas naturales o jurídicos, deberán tener cerramientos determinados en las siguientes características:



7.1.- El cerramiento frontal (hacia la calle) es optativo en su forma arquitectónica, pero de manera preferente, será de reja metálica u ornamental de hasta 1,80 metros de altura; y.

7.2.- En la zona de retiro frontal, los cerramientos laterales con excepción del área de garaje son opcionales pero preferentemente que sean de rejas metálicas con estructuras de cemento y sin perturbar el ordenamiento arquitectónico de la urbanización, ni traspasar la propiedad del vecino, conservando su altura original.

El derecho de uso de propiedad de los cerramientos será exclusivamente del residente.-

ART.:8.- DE LOS GARAJES.- Todo proyecto habitacional considerará dentro de su estructura arquitectónica un tipo de garaje para los vehículos por unidad habitacional. El mismo será construido en el área de retiro frontal, su puerta principal de entrada será del tipo o modelo que el residente considere conveniente, siempre y cuando no se altere el orden arquitectónico de la urbanización. No se permitirán puertas o extensiones que sobresalgan del terreno del residente, invadiendo u obstaculizando el paso peatonal en las veredas.

No se permitirá en las paredes del cerramiento del garaje, instalar mallas eléctricas, leyendas obscenas, fotografías, ni pinturas o murales que estén en contra de la ley y las buenas costumbres. No se podrá dejar en las aceras de la Urbanización barreras o material que dificulte el libre tránsito de los residentes.

ART.9.- DE LOS SOLARES VACIOS.- Se considera solar vacío aquel terreno que se encuentre sin cerca o cerramiento. El residente propietario de dicho solar, tendrá la obligación de proceder a cerrarlos con materiales que no sean inflamables y no alteren el ornato de la urbanización, obligación mantenerlos limpios y libre de vegetación, no permitir que se acumule agua por efectos nocivos como insectos, roedores, alimañas y reptiles perjudiciales para la salud de los residentes. Estos terrenos no podrán ser utilizados para almacenar materiales o como bodegas, salvo que cuenten con las respectivas bodegas que no afecten el estilo arquitectónico de la Urbanización.

El residente propietario del solar vacío que incumpliere con lo aquí estipulado está en la obligación inmediata, de proceder a fumigar y eliminar bajo cualquier medio legal a los animales que se encuentren dentro del solar vacío, y si hiciera caso omiso a lo requerido dentro del artículo precedente, será sancionado por la Fundación con el valor de \$100 dólares, dinero que será utilizado para realizar labores de limpieza y adecuación del solar vacío y pagar los valores del personal que se utilice para este fin.

No se permitirá en el solar vacío, la acumulación de material inflamable, la quema y destrucción de monte o cualquier sustancia que emane humo y gases tóxicos, ni la acumulación de chatarra de cualquier naturaleza o instalación de carpas para mítines políticos. Así mismo se prohíbe el uso del solar vacío, para la demostración de prácticas reñidas con la ley y la buena costumbre. El residente que utilice terrenos vacíos para



depositar desperdicios o escombros, está en la obligación de limpiarlos, caso contrario la Administración le cobrará los valores que se demanden en la limpieza.

CAPITULO CUARTO
DE LA RESPONSABILIDAD DE LOS DUEÑOS DE EDIFICACIONES
QUE RECIEN VAN HACER CONSTRUIDAS

El propietario residente que inicie una construcción, será responsable directo de:

Art. 10.- De proveer a sus trabajadores de los servicios básicos necesarios utilizados en la construcción de su vivienda, agua potable, energía eléctrica, servicio higiénico, y otros materiales como piedra, arena, cemento, varillas de hierro, cascajo, cañas maderas, alambres, etc.

Este material deberá ser utilizado en la proporción necesaria en relación a la construcción, el mismo que deberá ser guardado o acumulado en lugar especial destinado para este fin dentro de su propio solar.

No será permitido ningún almacenamiento de materiales de construcción o similares, en el solar del vecino colindante, a menos que éste de su autorización escrita, la que deberá ser presentada para conocimiento de la comisión de construcción de la urbanización.

ART.:11.- DE LA RESPONSABILIDAD CON EL PERSONAL CONTRATADO PARA CONSTRUCCIÓN.- El residente será directamente responsable en hacer conocer a sus trabajadores que el horario de labores en la construcción será de: lunes a viernes, en horas de las 07h30 hasta las 17h00. Por ningún concepto se permitirá trabajos en días festivos, feriados, ni sábado, ni Domingo.

Los obreros entraran con ropa adecuada y por la puerta de ingreso del personal de servidumbre.

Cuando se trate del ingreso de contratistas, Arquitectos o Ingenieros responsables de la obra en su parte técnica, estos ingresaran a cualquier hora en jornada laborable.

A. Está prohibido al personal contratado deambular por la urbanización, realizar actos obscenos, molestar de manera física, con silbidos, frases hirientes u obscenas, a las mujeres residentes de la urbanización, y en caso de ser encontrado infraganti en estos actos, será detenido por miembros de la guardia de seguridad de la urbanización, por delito flagrante y entregado a las autoridades respectivas para su juzgamiento. Este hecho, lo inhabilita para seguir trabajando en esa obra y en cualquier otra dentro de la Urbanización.

Km. 1.5 Vía Samborondón • Telf.: 2834274 • Guayaquil - Ecuador



B. 11.1.- Está prohibido al personal de labores de la construcción, portar armas de cualquier naturaleza, drogas psicotrópicas, material explosivo, y propaganda subversiva, política o religiosa de cualquier naturaleza, deambular libremente por la urbanización en cualquier medio de transportación, tener animales domésticos o peligrosos y exóticos. No puede vender, permutar, ceder, ni regalar ningún material utilizado en la obra de la construcción;

C. 11.2.- Se prohíbe la acumulación de material pétreo, preparar hormigón en las calles o acera;

D. No se permite arrojar agua directamente a las calles. Para el empleo de las bombas de aguas, se les tendrá que adoptar tubos PVC, cuantos sean necesarios, hasta llegar a sumideros de aguas lluvias;

E. 11.3.- El desalojo de material de desecho de las obras será realizado semanalmente, y en vehículos adecuados para estos fines, los mismos que serán revisados por la guardia principal de la urbanización y por el Administrador de la misma.

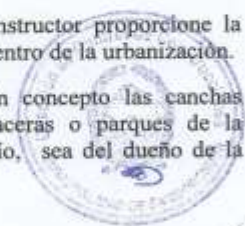
Es obligación del residente constructor, encargarse y vigilar que sus jornaleros dejen limpio el espacio utilizado en estas actividades. Si se llegare a comprobar que se ha incumplido con las responsabilidades, la administración de la urbanización comunicará a la directiva de la Fundación para la ejecución de la garantía, dándole un plazo de 24 horas al residente para que haga uso de sus derechos y responsabilidades;

F. 11.4.- El residente constructor deberá entregar a la administración de la urbanización, una lista de todas las personas que trabajaran en la construcción, con nombres y apellidos completos, números de cédulas, la cual será entregada al entrar a la urbanización, cada trabajador deberá presentar el documento que lo identifique y este permanecerá en manos del guardia de seguridad o encargado de la garita, quien entregará el documento una vez terminada la jornada diaria del trabajo;

G. 11.5.- Para el aseo personal del trabajador, el constructor brindará las facilidades necesarias como instalar una letrina con un retiro de dos metros mínimo de la acera conectándola con el sistema de canalización de agua servida y estar protegida de malos olores y cubierta de material de plywood;

Para la alimentación del personal, será necesario que el constructor proporcione la misma desde afuera de la urbanización, sin existir comedores dentro de la urbanización.

El obrero de la construcción no podrá utilizar bajo ningún concepto las canchas deportivas, ni organizar juegos deportivos en las calles, aceras o parques de la urbanización, ni crear espacio deportivo en ningún solar vacío, sea del dueño de la construcción o de otro propietario;





H. 11.6.- Si se necesitare de guardia personal dentro de la construcción, esta deberá ser autorizada por la Directiva de la Fundación, bajo la figura de una empresa de seguridad especializada, a costo del residente propietario

El residente deberá dejar una carpeta con la documentación del guardia, en la cual conste un certificado de antecedentes penales otorgado por la Policía Civil Nacional.

El guardia deberá vivir por el tiempo regulado para la construcción, en un ambiente de seguridad y saneamiento adecuado para su labor. No se permitirá que forme familia, y podrá tener un solo acompañante, ambos estarán bajo la supervisión exhaustiva de la guardia principal de la urbanización; y,

L. 11.7.- Se le prohíbe al guardia de la construcción, mantener radios, televisión, o cualquier medio de distracción con elevado volumen, tener animales domésticos de exhibición como (perros, gatos, patos, gallinas, etc.).

Está prohibido consumir bebidas alcohólicas, sustancias psicotrópicas, realizar escándalos en la vía pública de la urbanización, portar armas fuera del perímetro de su lugar de custodia.

Está prohibido al guardián recibir visitas de amigos o familiares, si en caso por emergencia domésticas o accidente de trabajo se necesitare de la presencia de uno de sus familiares, estos serán comunicados a través del dueño de la obra en construcción o encargado técnico de la misma.-

Art.:12.- DE LA DESOCUPACION DE MATERIALES Y PERSONAL DE GUARDIA.- El residente constructor terminada la construcción de la obra, está en la obligación de demoler la caseta o lugar de residencia del guardián, recoger el material utilizado en la obra para su evacuación. Así mismo, deberá proceder con la letrina y otras obras complementarias utilizadas para el aseo de los trabajadores.

El guardia utilizado en esta obra tendrá que proceder a desocupar su sitio en el cual prestó sus servicios, previo a reclamar su documentación en la administración.

No se permitirá construir casetas de guardia una vez terminada la obra, ni tener guardianes en obras terminadas.

Si por cualquier circunstancia el residente no cumpliera con lo aquí estipulado, el administrador o el vocal de construcción, procederá a destruir las obras dejadas en abandono (caseta letrina, tanque de reservorio de agua y atalayas de observación y cuidado de material), para lo cual la Administración utilizará el valor consignado por el residente, ejecutando la garantía dejada por el residente, con lo que pagará al personal contratado para la demolición y desalojo de estas obras.

Por ningún concepto, se permitirá desalojar el material utilizado en la obra, en vehículos defectuosos o inapropiados para estos menesteres se deberá tener la respectiva

12

Km. 1.5 Vía Samborondón • Telf.: 2834274 • Guayaquil - Ecuador



autorización del administrador de la urbanización, y los desalojos deberán efectuarse dentro de las horas hábiles laborables y dentro de los días admitidos para estos fines.

CAPITULO QUINTO

DE LAS OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES GENERALES

DE LOS RESIDENTES

Art.:13.- DE LA CONVIVENCIA.- Para un mejor desarrollo integral de la urbanización LAS RIBERAS, y para que los residentes vivamos en un ambiente de vecindad, camaradería, respetando nuestros derechos y buenas costumbres, estamos obligados a:

13.1.- DE LA ENTRADA Y CIRCULACIÓN DE VEHICULOS MOTORIZADOS.- El residente ingresará a la urbanización por la puerta principal, con su tarjeta o dispositivo magnético, manteniendo una buena conducta con el personal de guardia que se encuentre en servicio.

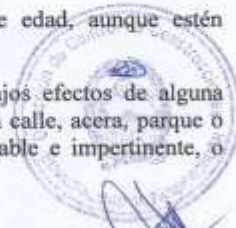
Se le prohíbe al residente hacer mal uso de la tarjeta o dispositivo de acceso a la Urbanización, no podrá cederla, prestarla, utilizarla para hacer ingresar otros vehículos al interior de la Urbanización, en caso de hacerlo se le suspenderá y bloqueará la tarjeta magnética.

En caso que el ingreso sea pasado las 24h00, deberá realizarse por la garita de visitantes, para lo cual el residente deberá encender la luz interior de su vehículo, para una mejor identificación. Las luces del vehículo deberán estar en término de luz media. En el interior de la urbanización está prohibido conducir a más de 20 KM/H y utilizar el pito o claxon insistentemente para que el guardia de seguridad le brinde atención o para llamar a cualquier residente o persona desde la calle.

Dentro del interior de la urbanización está solamente permitido conducir vehículos motorizados (carros, motonetas, tricars, patines, etc....) a personas o residentes que tengan experiencia en manejo y porten su documentación en regla tal como está dispuesto en la Ley de Tránsito y Transporte Terrestre.

No se permite el uso y manejo de vehículos a menores de edad, aunque estén acompañados de personas mayores.

13.2.- Está prohibido conducir vehículos en estado etílico, bajos efectos de alguna droga, lanzar basura o cualquier otro objeto o sustancia hacia la calle, acera, parque o lugar de recreación, utilizar el pito claxon en forma irresponsable e impertinente, o utilizar el servicio doméstico para estos fines.



13

Km. 1.5 Vía Samborombón • Telf.: 2834274 • Guayaquil - Ecuador



Igualmente, está prohibido mantener megáfono o altos parlantes con música estridente que no permita la libre comunicación, altere el orden y respeto al libre descanso.

Los vehículos motorizados deberán estar en perfectas condiciones mecánicas especialmente su tubo de escape para evitar demasiado ruido, y la emanación de gases tóxicos.

No deberán ser estacionados en lugares como áreas de reservas, áreas verdes, aceras o solares vacíos.

No se permitirá lavar, pintar, quemar y raspar el vehículo con material inflamable dentro de la urbanización, ni realizar servicios de mecánica o pintada de vehículos dentro de la Urbanización.

El residente natural o jurídico que se encontrare en mora con las alcuotas no podrá utilizar la puerta principal de ingreso a la urbanización, por lo que el sistema desactivará automáticamente su tarjeta magnética de acceso, y tendrá que ingresar por la garita de visitantes; será el mismo residente quien se baje de su vehículo para abrir y cerrar la puerta. Bajo ese mismo orden, no podrá usar las instalaciones deportivas ni recreacionales, hasta que no regularice su situación financiera con la Administración.

ART.:14.- DEL COMPORTAMIENTO.- El residente deberá tener siempre sus artefactos eléctricos en buen estado de funcionamiento, y deberá evitar que sobresalgan ruidos molestos hacia el exterior del domicilio.

Deberá mantener sus equipos de radio y televisión con un volumen moderado, no está permitido el uso de megáfonos y alto parlantes para escuchar música.

Los residentes deberán vestir ropa adecuado a cada ocasión que se desarrolle dentro de la urbanización, esto es: para ejercicios, deportes, danzas, etc.; demostrar en todo momento buenas costumbres.

Ningún residente o visitante podrá lanzar botellas de licor vacías a la calle o aceras, lanzar basura o material inflamable, tóxico, ni tampoco está permitido el uso y abuso de la acera para reuniones de carácter festivo, realizar disparos al aire, quebrar botellas de vidrios, etc.

La basura deberá ser recogida en fundas plásticas, para lo cual, todo residente tiene la obligación de contar con un tacho plástico con tapa, donde se depositan las fundas de basura, hasta el paso del carro recolector para su respectiva evacuación. Todos los residentes deben respetar los horarios establecidos para la recolección de basura.

Está prohibido regar en aceras, calles y bordillos, gasolina, grasa, aceite o cualquier otra sustancia que sea peligroso a la libre circulación peatonal. Está prohibido quemar basura, papeles, cartones, ropa vieja, plásticos o cualquier material o sustancia que emane sustancia peligrosa y levante humaredas nocivas y molestas a los residentes.



Está prohibido a los empleados domésticos, andar dentro de la ciudadela sin el correspondiente uniforme de sus labores, deberán mantener su buen comportamiento y debido respeto, a todos los residentes de la urbanización.

El residente propietario que en su domicilio mantuviese una visita por varios días, deberá comunicar a la administración de la urbanización, para efecto de su identificación y reconocimiento, cuando por alguna circunstancia ande conduciendo algún medio motorizado dentro de la urbanización, deberá identificarse para evitar problemas con el personal de seguridad dentro de sus facultades.

El residente propietario deberá tener una placa de identificación familiar pegada a la puerta principal de su residencia, para efecto de hacerle conocer alguna comunicación interior o exterior que se le quiera hacer llegar.

Mantener siempre contacto con la administración de la urbanización, y con el personal de seguridad, cuando se le presentare alguna novedad doméstica en su residencia, así como llamar al administrador de la urbanización cuando se requiera de ayuda urgente en cualquier circunstancia médica, policial y sanitaria.

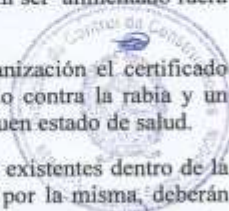
ART.: 15.- DE LA PERMANENCIA DE LOS ANIMALES DOMESTICOS.- El residente propietario de animales domésticos permitidos, deberá tenerlos siempre con un collar de identificación tal como lo estipula la ley de salud y control de animales, en el caso de perros y gatos, deberá tenerlos siempre dentro de sus linderos. Cuando se trate de perros de razas peligrosas, deberá tenerlo con collar y bozal para evitar que proceda a lastimar o morder a cualquier ciudadano dentro de la Urbanización.

Para sacar a pasear a las mascotas dentro de la urbanización, el propietario deberá llevar su mascota con correa de seguridad y bozal. Está prohibido que los animales hagan sus necesidades biológicas en solares vacíos, parques, calles o aceras; si alguna mascota hiciera sus necesidades en vías públicas, parques u otro sitio, su Residente o Propietario estará obligado a recoger las heces de sus animales con los respectivos implementos utilizados para estos fines, caso contrario, la administración procederá a multar al residente y denunciar el hecho a la Comisaría Provincial de Salud en el departamento de Zoonosis para la eliminación del animal. Todo perro que ande suelto por la Urbanización será entregado a la dirección de Salud.

El perro o gato no podrá andar suelto dentro de la urbanización, ni ser alimentado fuera de su propiedad.

El propietario deberá presentar en la administración de la urbanización el certificado entregado por la Sanidad, que el animal se encuentra vacunado contra la rabia y un certificado de un veterinario que certifique que se encuentra en buen estado de salud.

En los casos de aves de corral palomas, pájaros o aves exóticas existentes dentro de la urbanización bajo ningún concepto pueden circular libremente por la misma, deberán tenerlas dentro de sus jaulas o lugares destinadas para ellos.



Km. 1.5 Vía Samborondón • Telf.: 2834274 • Guayaquil - Ecuador



Está prohibido el encierro o tenencia de animales como: culebras, tigrillos, osos pardos, monos, ardillas, iguanas, etc., o cualquier animal que no se lo considere en forma exclusiva como mascota.

ART.: 16.- DE LA RESPONSABILIDAD CON SUS EMPLEADOS DOMESTICOS.- El residente que tenga bajo su relación de dependencia económica y vivencia a uno o varios empleados domésticos, les indicará:

Que la entrada y salida a la Urbanización es por la garita de control, deberá siempre portar su credencial de identificación, y su cédula de ciudadanía, deberá cumplir con su jornada de trabajo diario y no llegar en estado etílico, ni con síntomas de haber ingerido alguna sustancia psicotrópica, deberá vestir el uniforme identificado de la residencia en la cual presta sus servicios, y hacerle conocer del contenido estructural de este Reglamento.

Deberá hacerle llegar una lista de sus trabajadores al Administrador de la Urbanización para tener siempre un mejor control sobre su presencia al interior de la Urbanización.

El residente está obligado a informar a la Urbanización los nombres de sus empleados para el registro y autorización de ingreso y así mismo a informar cuando ya no trabajen bajo su dependencia.

ART.: 17.- PROCEDIMIENTO DE SEGURIDAD.- El propósito fundamental de este procedimiento es el de dar a los residentes de la urbanización un ambiente de paz y tranquilidad en áreas de su seguridad integral, tanto físico como material, en la permanencia y cuidar de sus bienes, tanto muebles e inmuebles contra robos, hurto, estrucho, pintar grafitis en las fachadas, vandalismo, acosos sexuales, e intentos de secuestros, ingreso de pandilla.

17.1.- RESPONSABILIDADES GENERALES.- Es responsabilidades de todos los que habitamos y de quienes hacemos la urbanización Las Riberas, cumplir y hacer cumplir lo siguiente:

Es responsabilidad del Administrador de la Urbanización cumplir y hacer cumplir lo estipulado en este Reglamento. Es responsabilidad directa de los Administradores de la Urbanización en hacer cumplir este Reglamento. Es responsabilidad de los guardias de seguridad cumplir con lo estipulado, reportar todo incidente que se suscitare dentro de la urbanización.

Es responsabilidad de los habitantes de la urbanización, colaborar, acatar y seguir las instrucciones dictadas en este Reglamento.

Es responsabilidad de todo habitante de la urbanización el informe a la directiva de alguna conducta anormal de cualquier miembro de la urbanización (guardia, empleado domésticos, jardineros, personal de construcciones, personal de empresas de servicios públicos y privados de residentes).



Km. 1.5 Vía Samborombón • Telf.: 2834274 • Guayaquil - Ecuador



Colaborar en forma oportuna y eficiente cuando alguna autoridad pública solicite de su colaboración (Policía Nacional, miembros de la Comisión de Tránsito del Ecuador, Bomberos, Amagua, Municipio, etc....)

ART.: 18.- PRINCIPALES SERVICIOS DE SEGURIDAD Y RESPONSABILIDAD DE GUARDIAS.- Los principales servicios de los guardias son:

Realizar las guardias en sus áreas específicas en dos jornadas diarias que serán cumplidas en Horario matutino de 07:00AM a 18:00PM y en Horario Nocturno de 18:00PM a 07:00AM.

Presentar siempre su credencial de identificación y portarlas prendidas en el bolsillo derecho de su uniforme.

18.1.- Controlar y verificar el ingreso y salida de los residentes de la urbanización, visitantes, personal de servicios, empleados de construcción, proveedores;

18.2.- Controlar el ingreso de todo vehículo a la urbanización pidiéndole su credencial de identificación al conductor, así mismo controlar y revisar la salida de vehículos, especialmente taxis;

18.3.- Controlar y revisar los bolsos, carteras, paquetes, materiales que porten los empleados domésticos, jardineros y de construcción; y,

18.4.- Realizar las rondas necesarias al interior de la urbanización e informar al supervisor de guardia y al administrador de la urbanización de cualquier novedad que se suscitare dentro de su turno o ronda, lo cual dejará registrado en su bitácora.

No admitir bajo ningún concepto el ingreso de bebidas alcohólicas, drogas, armas de cualquier naturaleza, material nocivo y venenoso a los empleados de construcción y doméstico, jardineros, así también como, a las visitas que pernocten dentro de la urbanización.

ART.: 19.- INGRESO Y SALIDA DE LOS RESIDENTES DE LA URBANIZACIÓN.- El ingreso y salida de los residentes se efectuará por la puerta #1. Carril de residentes y presentará su tarjeta electrónica de identificación para accionar la valla de control vehicular.

Podrán salir e ingresar por la puerta #1 carril de residente, respetando el cumplimiento de labores del guardia cuando éste se encuentre atendiendo a otro residente.

El residente que no tenga la tarjeta electrónica de identificación podrá hacer uso del carril de visitantes, permitiendo y respetando el ser revisado por el guardia.

ART.: 20.- INGRESO Y SALIDA DE VISITANTES.- El ingreso y salida de los visitantes se lo hará exclusivamente por el carril de visitantes por la puerta #2 el



vehículo deberá ser revisado minuciosamente por el guardia, quien informará a su superior en caso de alguna novedad.

Deberá pedir la identificación a todo aquellos que vayan al interior del vehículo, preguntar hacia donde se dirigen y comunicarse telefónicamente con la familia o persona motivo de la visita, quien, autorizará inmediatamente el ingreso de la visita. El residente que conceda la autorización requerida, asume la responsabilidad de la actuación del visitante dentro de su residencia y de la Urbanización.

El guardia llevará un registro en la bitácora de entrada y salida de los visitantes, devolverá la credencial retenida al visitante, anotando el número de placas del automotor.

20.1.- Bajo ningún concepto se permitirá el ingreso a persona alguna sin solicitar la identificación necesaria y tener el permiso de ingreso correspondiente de la familia a visitar;

20.2.- En caso de reuniones sociales en alguna de las residencias, el propietario informará al administrador y enviará una lista con todos los nombres de las personas que pudieren asistir a dicho acto social, a fin de agilizar el ingreso y evitar molestias engorrosas. Esta lista deberá ser entregada con 24 horas de anticipación al administrador, para su conocimiento e informe a la administración de la urbanización y archivo correspondiente.

Eso no exime la responsabilidad del guardia de revisar la documentación de identificación para permitir el ingreso al interior de la urbanización.

Nadie podrá ingresar sin el respectivo documento de identificación, en caso de no poseerlo en esos instantes el residente tendrá que personalmente dirigirse hacia la puerta principal y hacerse responsable por la entrada del visitante a la urbanización;

20.3.- No ingresarán visitas que porten armas de cualquier naturaleza y si el residente autoriza el ingreso a su domicilio, dicha arma quedará en consignación en la garita principal bajo cuidado y responsabilidad del guardia de seguridad, con anotación del particular en la bitácora, la misma que será notificada a la Administración.

Si la visita que portare arma es miembro de la fuerza pública del Estado ecuatoriano, tendrá que justificar esa calidad y podrá ingresar a la urbanización, previa autorización expresa del residente motivo de la visita; y,



Km. 1.5 Vía Samborondón • Telf.: 2834274 • Guayaquil - Ecuador



20.4.- El visitante que al retirarse se encontrare en su poder cualquier objeto o material, deberá comunicarle al residente que necesita la autorización expresa para sacar de la residencia esos objetos.

Los visitantes, no podrán ingresar animales a la urbanización y soltarlos al libre tránsito o deambular por la Urbanización a su libre albedrío, si no es acompañado del residente motivo de su visita.

El horario adecuado para el ingreso de las visitas es considerado en las horas de:

07:00 a 21:00H de lunes a viernes

07:30 a 23:00H de Sábado a Domingo

Salvo que se cumpla con algún evento social en una residencia, lo que deberá estar notificado a la Administración con una anticipación de 24 horas.-

ART.: 21.- VERIFICACIÓN DE VEHICULOS DE CARGA.- Todo vehículo particular al salir y entrar a la urbanización será revisado minuciosamente y en caso de encontrarse en su interior objetos o artefactos de dudosa procedencia, se comunicará al administrador para su aprehensión.

Si un residente autoriza el ingreso de un vehículo de carga para que efectúe traslado de enseres fuera de la urbanización, este deberá acompañar personalmente al vehículo, y si en caso no pueda hacerlo autorizar expresamente a quien corresponda, pero enviando carta poder al administrador de la urbanización con la correspondiente lista de artefactos que serán objetos del traslado, en lo posible señalar la hora y el día para una perfecta colaboración y evitar que personas inescrupulosas carguen los bienes de los residentes, con el pretexto que son sus colaboradores o familiares.

ART.: 22.- Los residentes propietarios naturales o jurídicos, en el libre ejercicio de sus derechos civiles, podrán vender, ceder, alquilar, permutar o realizar cualquier tipo de acto comercial con sus bienes, pero estos actos deberán ser informados a la administración de la urbanización con la documentación fuente del acto comercial.

El residente propietario dentro del acto comercial a celebrarse con sus bienes deberá hacerle conocer al adquiriente del bien, la obligación del cumplimiento técnico de este reglamento y las reformas que se llegaran presentar dentro del mismo, ya que de su obediencia dependerá su comportamiento y vivencia dentro de la urbanización.

ART.:23.- DE LAS ALICUOTAS.- Es obligación de los residentes o propietarios naturales o jurídicos, pagar la alicuota general, la misma que servirá para cubrir los gastos necesarios para la administración, operación y mantenimiento de la urbanización, por lo que la administración y directiva de la Fundación Las Riberas, considerando que los servicios de sistema de seguridad, iluminación, riego, jardinería, instalaciones de



servicios básicos, plantas de tratamiento de agua, recolección de basura, preservación de áreas verdes, construcción y mantenimiento de cancha deportivas, tienen un altísimo costo del bien común y como todos los residentes son considerados copropietarios de estos bienes y beneficiarios de los mismos se establecen los siguientes pagos en las siguientes cuotas:

23.1.- Una cuota básica mensual por cada residente por cada metro cuadrado de construcción;

23.2.- Una cuota por construcción de residencia, quienes inicien la construcción de sus viviendas o habitaren ya en estas, deberán pagar una cuota mensual por cada metro cuadrado de terreno, que se sumará a la cuota básica por metro cuadrado de terreno. Este valor tendrá un ajuste anual conforme el índice inflacionario establecido por el Instituto Nacional de Estadística y Censos Inec. La obligación del pago de las alcúotas subsistirá para el propietario aunque no sea él quien habite la vivienda. En caso que se trate de propietarios que utilicen la vivienda para más de una familia o arriendan a más de un inquilino, cada una de las familias o de los inquilinos deberá pagar una alcúota ya que los servicios son en general para todos quienes habitan en la Urbanización Las Riberas; y,

23.3.- Las alcúotas serán ordinarias y extraordinarias.

ART.24.- INFRACCIONES SANCIONES.- El residente o propietario que incumpliere el pago oportuno de cualquiera de las cuotas fijadas en este reglamento, será sancionado con la suspensión de los servicios comunales y al pago de los respectivos intereses de mora a la tasa nominal a la fecha del incumplimiento de la obligación, sobre el saldo impago.

Los residentes que no posean tarjeta o dispositivo magnético o que no la tengan debidamente habilitada o que esté suspendida por falta de pago, deberán activar la valla y además deberán Ingresar y salir por la garita de visitantes. Además el guardia o supervisor informará a los visitantes que el residente tiene suspendidos los servicios comunales generales para que éste se comunique con el residente para que acuda a la garita a recibir a su invitado e ingresar junto con él. En caso que el residente no acuda a recibir, al visitante se le comunicará que no puede ingresar.

La violación a las ordenanzas Municipales dictadas por el Municipio de Samborondón, respecto a las Construcciones de las viviendas dentro de la urbanización, obligarán al propietario que incurrió en la falta, a deshacer, reparar o modificar la construcción; y, si estas han causado daño al predio o residencia de un vecino, se estará a lo dispuesto en las Leyes principales dictadas dentro del Ecuador.

Para estos cumplimientos la administración comunicará del particular al Comisario Municipal y denunciará con intervención del propietario, los hechos ilícitos a las autoridades respectivas, tales como robo de material de construcción, pérdida de bienes



de la urbanización imputable a los propietarios de los inmuebles, a sus familiares y trabajadores en general.

CAPITULO SEXTO

DE LA UTILIZACIÓN DE LAS AREAS DEPORTIVAS

Son Áreas Deportivas de la Urbanización "LAS RIBERAS" las canchas de tenis, fútbol, vóley, básquet y las demás que se consideren necesarias para la práctica de deporte al aire libre.

ART.:25.- UTILIZACIÓN DE LAS CANCHAS

Las canchas sólo podrán ser utilizadas por los propietarios, residentes o arrendatarios de viviendas de la Urbanización "LAS RIBERAS", así como el cónyuge e hijos de los mismos, que vivan con ellos en esta Urbanización, quienes, en adelante deberán someterse a las siguientes reglas:

- a. Estar al día en el pago de sus obligaciones por la adquisición de su solar, así como de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias de la Urbanización;
- b. Los USUARIOS deberán responder pecuniariamente por cualquier daño que se le pueda ocasionar al mobiliario, materiales, equipos, que existan en las canchas, debiendo cancelar el costo de los mismos directamente a la Administración;
- c. Queda terminantemente prohibido botar desechos sólidos o líquidos, basura en general, que pudieren causar daño o desmerecer la imagen pulcra y aseada de las canchas; Para lo cual se han colocado recipientes apropiados;
- d. Si el USUARIO desea utilizar las canchas en la noche, el alumbrado tendrá un costo, el mismo que estará determinado por el directorio de la Fundación Las Riberas y que será cobrado al peticionario al momento de recaudar las alcúotas mensuales;
- e. El horario para utilizar la cancha es TODOS los días desde las 06h00 hasta las 22h30;
- f. Las personas jurídicas que sean propietarias de algún solar de la Urbanización, deberán designar por escrito a la persona natural que los represente, quien tendrá, con su cónyuge e hijos la calidad de USUARIO, en los términos expuestos en los literales que anteceden. Las canchas deportivas podrán ser reservadas, previa solicitud presentada al administrador de la Urbanización previo informe favorable de la Directiva;



21



- g. Debe respetarse la hora señalada para cada turno reservado. En caso de que el USUARIO no se presentare dentro de los primeros 15 minutos, perderá su reservación, pudiendo utilizar la cancha el turno inmediato anterior o posterior según sea el caso. De repetirse por tres ocasiones en un mes la pérdida de turno, el usuario será sancionado con la prohibición de la utilización de las canchas para jugar, por el lapso de 1 mes; y,
- h. Si en un caso los residentes utilicen las canchas deportivas sin autorización serán impedidos de seguir utilizándolas por medio de una orden de la Administración, y serán responsables por cualquier daño que se causare al área deportiva.-

ART.: 26.- CANCHA DE BASQUET/VOLEY.- El tiempo que tienen los jugadores es de una hora, no pudiendo jugar de manera consecutiva a menos que no haya usuarios de turno en espera de esta. En caso de que todos los jugadores sean residentes de la Urbanización, no podrán exceder el lapso arriba mencionado, sino esperar otro turno y volver a jugar, si nadie más está en espera de turno. Los fines de semana en la tarde y días festivos los usuarios mayores de edad tendrán preferencia para usar la cancha de básquet, inclusive si estas están ocupadas por usuarios menores de edad.

SECCIÓN PRIMERA

PARA EL CASO DE QUE LOS USUARIOS DESEEN TOMAR CLASES PRIVADAS DE BASQUET CON UN PROFESOR, DEBEN SUJETARSE A LAS SIGUIENTES REGLAS

- a. El horario para las clases es de 06h00 a 21h30, inclusive en los días laborables y cada propietario de un solar tendrá derecho a una hora por ella;
- b. A efectos de establecer la hora para su entrenamiento con el profesor, deberá enviar una carta a la Administración, detallando el día y la hora a ser reservado e incluyendo el nombre de la o las personas (no más de seis), que recibirán clases. Esta carta deberá ser puesta a conocimiento del Directorio para su aprobación. El tiempo máximo para cada solicitud es de un trimestre, pudiéndose renovarse a discreción del Directorio por un trimestre más, si no hubiere solicitudes en espera;
- c. Deberá respetarse la hora señalada para cada turno. En caso de que los Usuarios que hubieren hecho la reservación no se presenten dentro de los diez primeros minutos de su turno, perderá su hora reservada, pudiendo utilizar la cancha el turno inmediato anterior o posterior según sea el caso. De repetirse por tres ocasiones en un mes la demora de un residente peticionario que conlleve a la pérdida del turno, será sancionado con la cancelación de su solicitud, la cual será cedida a otro usuario que se encuentre en lista de espera;

22



- d. Las personas jurídicas que sean propietarias de algún solar de la Urbanización, deberán designar por escrito a la persona natural que los represente, quién tendrá con su cónyuge e hijos la calidad de USUARIO, en los términos expuestos en los literales que anteceden; y,
- e. Está terminantemente prohibido, en las zonas donde se encuentren las canchas o áreas deportivas la utilización de equipos de música; consumo de bebidas alcohólicas, estupefacientes, preparación de alimentos, portar armas de cualquier tipo, explosivos, materiales inflamables, aceites, parquear vehículos motorizados dentro de las canchas y lanzar objetos corto punzantes o de cualquier tipo al interior de la cancha.-

ART.: 27.- CANCHA DE FUTBOL.-

- a) Los horarios son:

Sábado 13:00H – 18:30H

Domingo 13:00H – 18:30H;

- b) Para poder hacer uso de la cancha, previamente se solicitará a la Administración por escrito, detallando el día y la hora a ser reservado para su registro, siendo el tiempo máximo de una hora por cada turno, y el costo será el que determine el directorio de la Fundación;
- c) Necesariamente los USUARIOS en cualquier juego que se realice, se responsabilizarán por el buen comportamiento de sus invitados;
- d) Estar adecuadamente vestidos para el deporte, quedando terminantemente prohibido realizarlo sin camisa o camiseta, y sin los zapatos adecuados; y,
- e) Por tratarse de un lugar para práctica de deporte donde no solo existirá la presencia de adultos, sino también la de menores, queda terminantemente prohibido el ingerir bebidas alcohólicas y usar vocabularios o gestos que atenten contra las buenas costumbres, quien incurriere en lo anteriormente señalado, será impedido de seguir practicando toda actividad deportiva dentro de las canchas de la urbanización.-

ART.: 28.- CANCHAS DE TENIS.-

- a. No se podrá jugar en estas canchas, si no es con ropa deportiva adecuada (camisa y short), y los zapatos de caucho adecuados prohibiéndose el uso de zapatos de caucho con suela de pupos u otros que puedan dañar el área de la misma;



23



- b. Para poder usar las canchas de tenis los usuarios deberán anotarse en la pizarra que para el efecto existe. El tiempo que tiene un jugador es de una hora, no pudiendo anotarse de manera consecutiva ni hacerlo en la otra cancha de la Urbanización a menos de que no se encuentre en uso. En caso de que ambos jugadores sean RESIDENTES de la Urbanización, no podrán anotarse consecutivamente uno después del otro, sino esperar otro turno. Los fines de semana y días festivos los usuarios mayores de edad tendrán preferencia para usar las canchas de tenis, inclusive si estas están ocupadas por usuarios menores de edad. Está terminantemente prohibido el uso de las canchas para otra actividad que no sea el juego de tenis, a menos que la Administración lo autorice; y,
- c. El máximo de jugadores permitidos en cada cancha de tenis es de cuatro personas.-

SECCIÓN SEGUNDA

PARA EL CASO DE QUE LOS RESIDENTES DESEEN TOMAR CLASES PRIVADAS DE TENIS CON UN PROFESOR DEBERAN SUJETARSE A LAS SIGUIENTES REGLAS

- a. El horario para las clases es de 06:00 a 21:30 horas, inclusive en los días laborables y cada propietario de un solar tendrá derecho a una hora por día;
- b. A efectos de establecer la hora para su entrenamiento con el profesor, deberá enviar una carta a la Administración detallando el día y la hora a ser reservado e incluyendo el nombre de la o las personas, no más de seis, que recibirán clases, la cual deberá ser puesta a conocimiento del Directorio para su aprobación. El tiempo máximo para cada solicitud es de un trimestre, pudiendo renovarse a discreción del Directorio por un trimestre más, si no hubiere solicitudes en espera;
- c. Deberá respetarse la hora señalada para cada turno, en casos de que el USUARIO que hubiere hecho la reservación no se presente dentro de los diez primeros minutos de su turno inmediato, anterior o posterior, según sea el caso, perderá su derecho a utilizar la cancha de tenis. De repetirse por tres ocasiones en un mes la demora de un residente peticionario que conlleve a la pérdida del turno, será sancionado con la cancelación de su solicitud, la cual será cedida a otro usuario que se encuentre en lista de espera y que requiera del horario en mención;
- d. Disposición General.- Está prohibido utilizar en las canchas deportivas, objetos de valor, joyas, armas, equipos electrónicos, material inflamable, arrojar grasa, aceite, regar agua, a menos que se requiera para la limpieza de la misma, lanzar objetos cortos punzantes (vidrio), tachuelas, clavos, miguéritos, imperdibles, agujas, botellas plásticas, etc....;
- e. Prohibido tener en el área perros, gatos, mascotas exóticas, vehículos motorizados, bicicletas, triciclos, que interrumpan el libre juego de los residentes; y,





- f. Queda prohibido utilizar el área deportiva para consumir bebidas alcohólicas, ingerir drogas, lanzar improperios, pelear, discutir y molestar a quien estén utilizando en esos momentos la cancha para jugar.-

CAPITULO SÉPTIMO

DISPOSICIONES GENERALES

DE CUMPLIMIENTO OBLIGATORIO POR EXIGENCIA DE LA LEY

ART. 29.- Son de cumplimiento Obligatorio por exigencia de la Ley:

29.1.- Es Competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre otras, Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad;

29.2.- El control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón se desglosa de la siguiente manera:

Residencial

Comercial

Industrial

Mixto Residencial-Comercial

Institucional

Institucional – Privado

Equipamiento – Comunitario

Espacios Libres

Espacios Libres: plaza, jardines y zonas verdes

Espacios Libres. Parques urbanos

El Uso de Suelo Institucional se refiere al suelo destinado a la localización de instituciones públicas o privadas que ofrezcan a la ciudadanía diversos servicios como: administración local o estatal, salud, educación, servicios religiosos, apoyo comunitario, cultura, entre otros.



25

**Anexo 3: ORDENANZA DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN
SAMBORONDÓN**



**Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Samborondón**

**El Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Samborondón**



Resolución 06B-SG-ICM-2013

CONSIDERANDO:

Que de conformidad con lo establecido en los numerales 1, 2, 3, 4, 6 y 10 del Art. 264 de la Constitución de la República, son competencias exclusivas de los gobiernos municipales, planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; planificar, construir y mantener la vialidad urbana; prestar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos, actividades de saneamiento ambiental y aquellos que establezca la ley; planificar, regular y controlar el tránsito y transporte público dentro de su territorio cantonal; y, delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de las playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, sin perjuicio de las limitaciones que establezca la ley, entre otros.

Que, en virtud a lo dispuesto en el Art. 55 literales a), b), c), d), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas: planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto de la diversidad; ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; planificar, construir y mantener la vialidad urbana; prestar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos y aquellos que establece la ley, entre otras;

Que, del informe técnico No. 033-DCC-2013, de fecha Enero 22 del 2013, suscrito por la Arq. Liliana Guerreo A., Directora de Control de Construcciones, en su pronunciamiento se desprende lo siguiente: "ésta Dirección aprueba el **Reglamento Interno de la Urbanización Las Riberas, primera reforma**, solicitado por el Dr. Frowel Cun, Presidente del Directorio de la Fundación Las Riberas, ubicada en el Km. 1 ½, de la Parroquia Satélite La Puntilla del Cantón Samborondón.

Que, del informe legal No. 035-AJ-GADMCS-2013, de fecha Febrero 01 del 2013, enviado por parte del Dr. Iván Orlando Miranda Procurador Síndico Municipal, señala en su pronunciamiento legal "considera procedente la **Aprobación del Reglamento Interno de la Urbanización "Las Riberas" (Primer Reforma Reglamentaria)**, ubicada en el Km. 1 ½, de la Parroquia Urbana Satélite La Puntilla del Cantón Samborondón, conforme al informe técnico No. 33-DCC-2013, solicitado por el señor doctor Frowel Cun, en su calidad de Presidente del Directorio de la Fundación Las Riberas.



**Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Samborondón**

... Pág. No. 2
Resolución No. 068-99-ICM-2013

Que, mediante Sesión Ordinaria de Concejo 06-2013, celebrada el Sábado dieciséis de Febrero del dos mil trece, por unanimidad el Concejo Municipal, en amparo a lo que determina la Constitución de la República y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización artículo 57 literal a); **RESUELVE:**

Aprobar el Reglamento Interno de la Urbanización "Las Riberas" (Primer Reforma Reglamentaria), ubicada en el Km. 1 1/2, de la Parroquia Urbana Satélite La Puntilla del Cantón Samborondón, solicitado por el señor doctor Frowl Cun, en su calidad de Presidente del Directorio de la Fundación Las Riberas.

Cabe indicar que el Reglamento Interno aprobado por el Concejo Municipal, entrará en vigencia a partir de su inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón.

Febrero 18 del 2013.

Ms. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO GENERAL

- Copias: Alcaldía
- Asesoría Jurídica
- Catastro y Avaluos
- Control de Construcción
- Planeamiento Urbano
- Archivos
- WTA/gum