



**UNIVERSIDAD LAICA VICENTE ROCAFUERTE DE GUAYAQUIL**  
**FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS**  
**ESCUELA DE CIENCIAS CONTABLES**

**PROYECTO DE INVESTIGACIÓN:**

Previo a la Obtención del Título de:  
Ingeniera en Contabilidad y Auditoría – CPA

**TEMA:**

**“IMPLEMENTACIÓN DE UN SISTEMA DE CONTROL INTERNO  
SOBRE LAS PRINCIPALES CUENTAS CONTABLES ENFOCADO  
EN LA ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS DEL FIDEICOMISO  
INMOBILIARIO RIBERA DEL DAULE, REPRESENTADO POR LA  
ADMINISTRADORA DE FONDOS FODEVA S.A.”**

**AUTORAS:**

SRTA. SHYRLEY VENEGAS CORNEJO  
SRTA. SILVIA FRANCO OLVERA

**TUTOR:**

M.S.C. Econ. Fernando Santistevan Yépez

**Guayaquil – Ecuador**

**Agosto – 2013**



**UNIVERSIDAD LAICA VICENTE ROCAFUERTE DE GUAYAQUIL**

**ESCUELA DE CIENCIAS CONTABLES**

**CERTIFICACIÓN DE ACEPTACIÓN DEL TUTOR**

En mi calidad de Tutor del Proyecto de Investigación, nombrado por la Directora de la Escuela de Ciencias Contables de la Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil.

**CERTIFICO:**

Haber dirigido, revisado y analizado el Proyecto de Investigación con el tema: **“IMPLEMENTACIÓN DE UN SISTEMA DE CONTROL INTERNO SOBRE LAS PRINCIPALES CUENTAS CONTABLES ENFOCADO EN LA ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO RIBERA DEL DAULE, REPRESENTADO POR LA ADMINISTRADORA DE FONDOS FODEVA S.A.”**, presentado como requisito previo a la aprobación y desarrollo de la investigación para optar al título de:

**Ingeniera en Contabilidad y Auditoría – CPA**

La formulación del problema de investigación se refiere a: ¿Qué impacto tiene la ausencia de un sistema de control interno contable–financiero en la administración de los recursos aportados a favor del Fideicomiso Inmobiliario Ribera del Daule, representado por la Administradora de Fondos FODEVA S. A., para el año 2012?

El mismo que considero debe ser aceptado por reunir los requisitos legales, viabilidad e importancia del tema.

Presentado por las Egresadas:

Shyrley Katherine Venegas Cornejo  
C.I.# 0921162657

Silvia Cristina Franco Olvera  
C.I.# 0918186362

M.S.C. Econ. Fernando Santistevan Yépez  
TUTOR

## **DECLARACIÓN DE AUTORÍA Y CESIÓN DE DERECHOS**

Nosotras, Shyrley Katherine Venegas Cornejo y Silvia Cristina Franco Olvera, declaramos bajo juramento que la autoría del presente trabajo nos corresponde totalmente y nos responsabilizamos con los criterios y opiniones científicas que en él mismo se declaran, como producto de la investigación realizada por nosotras. De la misma forma cedemos nuestros derechos de autor a la Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil, según lo establecido por la ley de propiedad intelectual, por su reglamento y normativa institucional vigente.

Este proyecto se ha ejecutado con el propósito de que la empresa Administradora de Fondos Fodeva S.A. a través del Fideicomiso Ribera del Daule, de la ciudad de Guayaquil aplique un manual de control interno para cumplir con las disposiciones de la Superintendencia de Compañías.

Shyrley Katherine Venegas Cornejo  
C.I.# 0921162657

Silvia Cristina Franco Olvera  
C.I.# 0918186362

## **AGRADECIMIENTO**

Agradecemos en primer lugar a Dios, por iluminarnos día a día, por darnos la serenidad y la fuerza en cada instante de nuestras vidas para llegar a cumplir nuestro crecimiento profesional.

A nuestros padres por habernos apoyado en todo momento, por sus consejos, sus valores, por su motivación constante que nos ha permitido ser personas de bien, pero más que nada, por su amor.

A los maestros por su gran apoyo para la culminación de nuestros estudios profesionales y para la elaboración de esta tesis; por su tiempo compartido y por impulsar el desarrollo de nuestra formación profesional, al M.S.C. Econ. Fernando Santistevan por su apoyo ofrecido en este proyecto.



## RECONOCIMIENTO

A la Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil, representado por su equipo de maestros quienes incondicionalmente ejercen la labor de esparcir las semillas del conocimiento, brindándonos la oportunidad de desarrollar capacidades y competencias.

La formación que brinda esta prestigiosa institución educativa, permite al educando, aprender que con la constancia, el estudio, la dedicación y la disciplina se logra el éxito en la vida como profesionales y personas de bien.

Gracias a esta institución por acogernos en esta modalidad de estudio que permite alcanzar la meta que nos hemos propuesto, el de ser profesionales y seguir formándonos hasta alcanzar otros triunfos que vendrán con el esfuerzo y sacrificio.

## DEDICATORIA

A mis padres, hermanas, y abuelos quienes han sido los pilares fundamentales a lo largo de mi vida, han velado por mi bienestar y educación brindándome el apoyo necesario en todo momento.

***SHIRLEY***

## **DEDICATORIA**

A mis PADRES, por haberme apoyado en todo momento y darme ejemplos de amor, perseverancia y constancia que han sido el motor para el logro de mis metas.

**SILVIA**



<b>REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA</b>	
<b>FICHA DE REGISTRO DE TESIS</b>	
<b>TÍTULO:</b>	
<b>AUTOR/ES:</b>	<b>REVISORES:</b>
<b>INSTITUCIÓN:</b>	<b>FACULTAD:</b>
<b>CARRERA:</b>	
<b>FECHA DE PUBLICACIÓN:</b>	<b>No. DE PÁGINAS:</b>
<b>ÁREA TEMÁTICA:</b>	
<b>PALABRAS CLAVES:</b>	
<b>RESUMEN:</b>	
<b>No. DE REGISTRO (en base de datos):</b>	<b>No. DE CLASIFICACIÓN:</b>
<b>DIRECCIÓN URL (tesis en la web):</b>	
<b>ADJUNTO PDF:</b>	
SI	NO
<b>CONTACTO CON AUTOR/ES:</b>	
<b>Teléfono:</b>	<b>e-mail:</b>
<b>CONTACTO EN LA INSTITUCIÓN:</b>	
<b>Nombre:</b>	
<b>Teléfono:</b>	
<b>e-mail</b>	

Quito: Av. Whymper E7-37 y Alpallana, edificio Delfos, teléfonos (593-2) 2505660/1; y en la Av. 9 de octubre 642 y Carrión edificio Prometeo, teléfonos 2569898/9. Fax: (593-2) 250-9054



## RESUMEN

Un fideicomiso es un contrato o convenio en virtud amparado en las normas legales vigentes, del cual una o más personas, llamada fideicomitente o fiduciante, transmite bienes, cantidades de dinero o derechos, presentes o futuros, de su propiedad a otra persona, sea esta persona física o jurídica denominada fiduciaria, para que ésta administre o invierta los bienes en beneficio propio o en beneficio de un tercero, llamado fideicomisario.

Al momento de la creación del fideicomiso, ninguna de las partes es propietaria del bien objeto del fideicomiso, por lo tanto, es un contrato por el cual una persona destina ciertos bienes a un fin lícito determinado, encomendando la realización de ese fin a una institución fiduciaria en todas las empresas.

En Ecuador, el fideicomiso es una figura legal la cual era de uso común en la antigüedad cuando los grandes terratenientes la utilizaban como medio de protección para sus tierras y bienes ante sus acreedores, de ésta manera no perdían derechos sobre estos bienes por las deudas impagables. Su aplicación se generalizó en Europa y posteriormente fue una figura muy adaptada en la economía de los Estados Unidos, donde adoptó la denominación de "TRUST", y se ramificó en diferentes campos de acción, pasando inmediatamente a ser adoptado como figura legal en el resto de países, sobre todo en los países de América del Sur y el resto de países latinos.

Es en el año de 1993, cuando esta figura se incorporó a la legislación ecuatoriana, en su cuerpo legal "Ley de Mercado de Valores", cuya finalidad fue la de estimular y propulsar proyectos inmobiliarios, siendo una figura de confiabilidad, seguridad y transparencia en el desarrollo de contratos de fideicomiso. Esta ley, por sus múltiples roles a lo largo del

desarrollo de la economía ecuatoriana, ha sido reformada constantemente en atención a los progresos del mercado de valores del país.

En el año 2006, el Congreso Nacional; resolvió expedir la codificación de la Ley de Mercado de Valores, cuyo objetivo primordial de la esta ley es promover un mercado de valores organizado, integrado, eficaz y transparente en que la intermediación de los valores sean competitivos, equitativa y continua, como resultado de un información veraz, completa y oportuna.

Pero, ¿por qué actualmente es importante la adopción de este tipo de figura jurídica?, será porque el país necesita activar la mano de obra desocupada, implementar tecnología de punta, aplacar las necesidades de la comunidad en los sectores de la salud tales como los hospitales, clínicas privadas, el sector de la vivienda digna, y el sector más vulnerable como la educación a través de centros vacacionales; claro está con una limitante financiera que es por la falta de financiamiento y de flujos de inversión para desarrollar programas y proyectos.

Existe la necesidad imperante de mejorar nuestra imagen a nivel internacional, ya que el Ecuador, es un país con un índice de riesgo país muy alto. Por tal motivo se debe de generar competitividad entre los sectores productivos, estandarizar los índices de calidad para competir con productos extranjeros en los mercados globalizados, es decir; ser un producto atractivo para los inversionistas. Es de esta manera que el fideicomiso, con su principal característica que es la confianza; puede llegar a ser con el tiempo una puerta de entrada para un gran número de oportunidades de inversiones para el país.

## INDICE GENERAL

Páginas

<b>RESUMEN .....</b>	<b>xii</b>
<b>CAPITULO No. 1 .....</b>	<b>1</b>
<b>PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA .....</b>	<b>1</b>
1.1 Introducción .....	1
1.2 Planteamiento de problema .....	2
1.2.1 Síntomas .....	3
1.2.2 Causa .....	4
1.2.3 Pronóstico del problema .....	4
1.2.4 Control al pronóstico .....	5
1.3 Formulación del problema .....	5
1.4 Delimitación del problema .....	6
1.5 Justificación de la investigación .....	6
1.6 Sistematización de la investigación .....	8
1.7 Objetivo general .....	9
1.8 Objetivos específicos .....	9
1.9 Límites de la investigación .....	9
1.10 Hipótesis de la investigación .....	10
1.10.1 Hipótesis general .....	10
1.10.2 Hipótesis particulares .....	10
1.11 Declaración de las variables .....	11
1.12 Operacionalización de las variables .....	12
<b>CAPÍTULO No. 2 .....</b>	<b>13</b>
<b>FUNDAMENTACION TEÓRICA .....</b>	<b>14</b>
2.1 Antecedentes referenciales .....	14
2.2 Marco teórico .....	19
2.2 Marco legal .....	20
2.3 Marco conceptual .....	67

<b>CAPITULO No 3.....</b>	<b>72</b>
<b>METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN .....</b>	<b>72</b>
3.1 Método de investigación .....	72
3.2 Población y muestra .....	73
3.3 Técnicas e instrumentos para la recolección de datos .....	74
3.4 Fuentes, cronograma y recursos de la investigación .....	74
3.5 Tratamiento de la información, procesamiento y análisis .....	76
3.6 Análisis FODA de la empresa.....	90
<b>CAPITULO No. 4.....</b>	<b>92</b>
<b>LA PROPUESTA.....</b>	<b>92</b>
4.1 Título de la propuesta .....	92
4.2 Justificación de la propuesta.....	92
4.3 Objetivo general de la propuesta .....	93
4.4 Objetivos específicos de la propuesta .....	93
4.5 Hipótesis de la propuesta.....	94
4.6 Listado de contenidos y flujos de la propuesta .....	94
4.7 Desarrollo de la propuesta.....	95
4.8 Costo - beneficio de la propuesta .....	113
4.9 Cronograma de implementación de la propuesta .....	114
4.10 Validación de la propuesta.....	114
<b>CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....</b>	<b>121</b>
<b>REFERENCIAS Y FUENTES BIBLIOGRÁFICAS .....</b>	<b>123</b>
<b>ANEXOS.....</b>	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>

## ÍNDICE DE CUADROS

### Páginas

Cuadro No. 1	
Operacionalización de las variables del proyecto.....	13
Cuadro No. 2	
Empresas de actividades similares	
Integrantes encuestados .....	74
Cuadro No. 3	
Empresa FODEVA S. A.	
Cronograma de levantamiento de información Año 2012.....	75
Cuadro No. 4	
Empresa FODEVA S. A.	
Presupuesto de los recursos materiales Año 2012.....	76
Cuadro No. 5	
Empresa FODEVA S. A. Análisis FODA.....	90
Cuadro No. 6	
Empresa FODEVA S. A.	
Cronograma de implementar la propuesta .....	114

## ÍNDICE DE TABLAS

### Páginas

Empresas FODEVA S. A. / PROZONAS S. A. Encuesta – Pregunta 1. Tabla No. 1.....	78
Empresas FODEVA S. A. / PROZONAS S. A. Encuesta – Pregunta 2. Tabla No. 2.....	79
Empresas FODEVA S. A. / PROZONAS S. A. Encuesta – Pregunta 3. Tabla No. 3.....	80
Empresas FODEVA S. A. / PROZONAS S. A. Encuesta – Pregunta 4. Tabla No. 4.....	81
Empresas FODEVA S. A. / PROZONAS S. A. Encuesta – Pregunta 5. Tabla No. 5.....	82
Empresas FODEVA S. A. / PROZONAS S. A. Encuesta – Pregunta 6. Tabla No. 6.....	83
Empresas FODEVA S. A. / PROZONAS S. A. Encuesta – Pregunta 7. Tabla No. 7.....	84
Empresas FODEVA S. A. / PROZONAS S. A. Encuesta – Pregunta 8. Tabla No. 8.....	85
Empresas FODEVA S. A. / PROZONAS S. A. Encuesta – Pregunta 9. Tabla No. 9.....	86
Empresas FODEVA S. A. / PROZONAS S. A. Encuesta – Pregunta 10. Tabla No. 10.....	87

## ÍNDICE DE TABLAS

### Páginas

Empresas FODEVA S. A. / PROZONAS S. A.	
Encuesta – Pregunta 11. Tabla No. 11.....	88
Empresas FODEVA S. A. / PROZONAS S. A.	
Encuesta – Pregunta 12. Tabla No. 12.....	89

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

### Páginas

Empresas FODEVA S. A. / PROZONAS S. A. Resultados pregunta 1 en porcentajes. Gráfico No.1.....	78
Empresas FODEVA S. A. / PROZONAS S. A. Resultados pregunta 2 en porcentajes. Gráfico No.2.....	79
Empresas FODEVA S. A. / PROZONAS S. A. Resultados pregunta 3 en porcentajes. Gráfico No.3.....	80
Empresas FODEVA S. A. / PROZONAS S. A. Resultados pregunta 4 en porcentajes. Gráfico No.4.....	81
Empresas FODEVA S. A. / PROZONAS S. A. Resultados pregunta 5 en porcentajes. Gráfico No.5.....	82
Empresas FODEVA S. A. / PROZONAS S. A. Resultados pregunta 6 en porcentajes. Gráfico No.6.....	83
Empresas FODEVA S. A. / PROZONAS S. A. Resultados pregunta 7 en porcentajes. Gráfico No.7.....	84
Empresas FODEVA S. A. / PROZONAS S. A. Resultados pregunta 8 en porcentajes. Gráfico No.8.....	85
Empresas FODEVA S. A. / PROZONAS S. A. Resultados pregunta 9 en porcentajes. Gráfico No.9.....	86
Empresas FODEVA S. A. / PROZONAS S. A. Resultados pregunta 10 en porcentajes. Gráfico No.10.....	87



## ÍNDICE DE GRÁFICOS

### Páginas

Empresas FODEVA S. A. / PROZONAS S. A. Resultados pregunta 11 en porcentajes. Gráfico No.11.....	88
Empresas FODEVA S. A. / PROZONAS S. A. Resultados pregunta 12 en porcentajes. Gráfico No.12.....	89
Empresa FODEVA S. A. Flujograma de conformación del fideicomiso. Gráfico No. 13.....	100
Empresa FODEVA S. A. Flujograma de pago a proveedores en matriz. Gráfico No.14.....	103
Empresa FODEVA S. A. Flujograma de cobros a compradores. Gráfico No. 15.....	106
Empresa FODEVA S. A. Flujograma de pagos por concepto de anticipos. Gráfico No. 16....	109



## **CAPÍTULO No. 1**

### **PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

#### **1.1 INTRODUCCIÓN**

El control de los recursos financieros en las empresas privadas es muy complejo y de gran importancia, independientemente del sector empresarial al que pertenezca, dado que son destinados a la activación económica y capaz de financiar los proyectos de distinta naturaleza, que son de fácil conversión a efectivo, de manejo adecuado y eficiente.

Como propuesta para disminuir notablemente los problemas por la falta de controles en los procedimientos aplicados por las administradoras de fondo de terceros, se plantea el tema de “Implementación de un sistema de control interno sobre las principales cuentas contables enfocado en la administración de recursos del Fideicomiso Inmobiliario Ribera del Daule, representado por la Administradora de Fondos FODEVA S.A.”

El fideicomiso administra tanto los recursos como el desarrollo de la obra, bajo la dirección del Comité Fiduciario, contratando a los profesionales necesarios para su ejecución: Constructor, Gerente del Proyecto, Fiscalizador, Comercializador, etc.

El presente trabajo de investigación lo que pretende demostrar que la figura del fideicomiso inmobiliario, es un sustento legal de credibilidad, capaz de atraer a los inversionistas, sean estos nacionales o extranjeros, y por su estructura es necesario la implementación de un sistema de control contable específico para las cuentas que registran los movimientos de los fideicomisos que administra la empresa FODEVA S.A.

## **1.2 PLANTAMIENTO DEL PROBLEMA**

Un fideicomiso inmobiliario tiene por objeto desarrollar proyectos inmobiliarios y administrar los recursos, que para dicha finalidad se reciban, sea que estos provengan de aportes de los promotores, de reservas, de promesas de compra-venta, de ventas, de créditos, de contratos de administración y/o en general, de cualquier otro concepto vinculado al proyecto inmobiliario.

El constituyente transfiere al fideicomiso un bien inmueble (exento de impuestos) con el fin de que éste lo administre y desarrolle el proyecto de construcción, para posteriormente transferir las unidades construidas a los beneficiarios o compradores.

El fideicomiso administra tanto los recursos como el desarrollo de la obra, bajo el esquema de punto de equilibrio y bajo la dirección del comité fiduciario, contratando a los profesionales necesarios para su ejecución: constructor, gerente del proyecto, fiscalizador, comercializador y otros relacionados.

Mediante la administración fiduciaria se impulsan las obras de construcción y ejecución del proyecto, acorde con las instrucciones que para el efecto imparten sus promotores o el comité fiduciario, que contractualmente está conformado por los representantes nombrados por los propios constituyentes promotores y por la fiduciaria

El problema existente dentro de este fideicomiso inmobiliario es la falta de un control interno adecuado por parte de la fiduciaria para la administración de recursos provenientes de lo prometidos compradores y de las preventas del proyecto, puesto que el fideicomiso debe asegurar que el dinero por ellos aportado les será reintegrado completamente más

los rendimientos respectivos, en caso de que el proyecto no llegare a alcanzar el punto de equilibrio.

El presente trabajo tiene como propósito equipar a FODEVA S. A. de un sistema de control contable y financiero para controlar las cuentas que registran los ingresos y salidas por actividades de los fideicomisos que administra la empresa.

En el planteamiento del problema de la propuesta se considera los síntomas, causas, pronósticos y control al pronóstico referente a la temática de la investigación.

### **1.2.1 Síntomas**

Entienda por síntomas, los indicios o señales dentro de la situación actual que están desencadenando inconvenientes, dando como resultado el problema dentro de una organización. Estos inconvenientes son dificultades que se presentan en los controles internos de los recursos recibidos de terceros:

Dentro de los principales síntomas, se pueden mencionar:

- Descoordinación en los controles actuales de la empresa, lo que dificulta la evaluación y medición de la gestión de la administradora de fondos.
- Malestar laboral en la delegación de responsabilidades por la falta de políticas institucionales en las áreas comprometidas que desarrollan los procedimientos, que permitan realizar de manera reglamentaria, ordenada y eficiente, la administración de los recursos dentro de la fiduciaria.

- Desviación de información importante y relevante, que las áreas comprometidas tales como contabilidad y administración, necesiten para la toma de decisiones.

### **1.2.2 Causa**

Las causas referentes al planteamiento del problema son:

- No permitir realizar controles internos eficientes en la empresa, por tal razón no se puede determinar los niveles de crecimiento y o de baja en ciertos indicadores laborales.
- El desempeño de las personas que laboran en los diferentes departamentos de FODEVA S. A: se ve amenazado con la inestabilidad laboral interna.
- Retraso de la información para la elaboración de los estados financieros y demás instrumentos contables, que sirven en la toma de decisiones a nivel de gerencia general y de disponibilidad de información en cualquier momento para los accionistas.

### **1.2.3 Pronóstico del problema**

- La falta de un sistema de control de interno aplicado a las cuentas contables relacionadas al fideicomiso, incrementaría el riesgo financiero y administrativo al momento de realizar la ejecución de obras y proyectos.
- La ausencia de un manual de funciones empresarial, representa el riesgo existente al momento del manejo y administración de los recursos humanos.

- Contar con una información contable no conciliada ni actualizada, proporciona datos no razonables y de poca credibilidad institucional.

#### **1.2.4 Control al pronóstico**

- Diseñar e implementar un reglamento de control interno y un manual de funciones para establecer los lineamientos en relación a los recursos cedidos de las personas naturales y jurídicas a favor de la administradora de fondos, para disminuir el riesgo existente al momento del manejo y administración de las entradas y salidas de recursos.
- Implementar canales de información e indicadores de medición en las diferentes áreas de la empresa, para disminuir los errores en la transmisión y mejorar los indicadores de gestión.

### **1.3 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA**

¿Qué impacto tiene la ausencia de un sistema de control interno contable-financiero en la administración de los recursos aportados a favor del Fideicomiso Inmobiliario Ribera del Daule, representado por la Administradora de Fondos FODEVA S. A., para el año 2012?

Dentro del presente trabajo de investigación se consideran los siguientes aspectos importantes:

**Delimitado.** FODEVA S. A. no cuenta con un sistema de control interno contable para el manejo y administración de recursos financieros destinados a los proyectos inmobiliarios.

**Claro.** La falta de controles contables y conciliaciones con los recursos con los que cuenta la Administradora de Fondos, identificar paso a paso los procesos a seguir para controlar el ingreso y egreso de materiales procedentes y para las construcciones inmobiliarias.

**Evidente.** La falta de control en las cuentas contables específicas genera pérdidas económicas y de tiempo.

**Relevante.** Al diseñar e implementar el sistema de control interno contable de la empresa FODEVA S. A., mejorará el control eficientemente de los recursos financieros.

**Factible.** El diseño e implementación del sistema de control interno contable se realizará en cinco meses y un mes más se llevará a cabo las pruebas pilotos.

#### **1.4 DELIMITACIÓN DEL PROBLEMA**

El campo de acción para el desarrollo de nuestra propuesta corresponde a las operaciones de FODEVA S. A. de la ciudad de Guayaquil en:

<b>Área específica:</b>	Contabilidad, Administración y Financiero.
<b>Área comprometida:</b>	Contabilidad - Financiero
<b>Periodo:</b>	Año 2012
<b>Espacio:</b>	Fideicomiso Inmobiliario Ribera del Daule
<b>Tiempo:</b>	06 meses.

#### **1.5 JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN**

En la administradora de fondos FODEVA S. A. de la ciudad de Guayaquil, se realizó un análisis en el área contable de la empresa, donde se determinó que no existen controles internos dentro de los procesos y



procedimientos relacionados al manejo de las cuentas contables con un alto índice de riesgo, ocasionado la desviación de la información y la no optimización de los recursos recibidos con la figura del fideicomiso, dando como resultado un gestión no tan eficiente administrando fondos de terceros.

Además se evidenció la ausencia de políticas internas que regulen el manejo adecuado de los recursos financieros y humanos, lo cual permitió determinar las constantes quejas y reclamos por parte de los proveedores sobre el pago de valores adeudados, retraso en la entrega de materiales para construcción del proyecto, malestar interno con el personal y un ambiente laboral interno no tan favorable para la consecución de los objetivos empresariales.

De acuerdo a los hechos históricos y a la experiencia de las empresas especializadas en la administración de recursos de terceros, la implementación y aplicación inmediata de un eficiente sistema de control interno, disminuye los riesgos que generalmente afectan a la organización, debido a que se establecen indicadores de gestión y medición.

Es por esta razón de fondo y respetando el principio general de la naturaleza de un fideicomiso que es la confiabilidad como imagen institucional para los terceros.

La propuesta busca la implementación de un sistema de control interno, con la finalidad de encontrar los errores que afecten el manejo de los recursos obtenidos para la construcción de un proyecto inmobiliario y que su ejecución este en cumplimiento al nuevo cambio de información financiera que están experimentando en las empresas del país.

El presente trabajo persigue el objetivo de mejorar los procesos existentes y de implementar un modelo de sistema de control interno contable y de varios esquemas de procedimientos para las principales cuentas contables, utilizando aplicaciones conceptuales de contabilidad y finanzas, los mismos que contribuirán en los elementos de estudios para futuras investigaciones.

## **1.6 SISTEMATIZACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN**

La administración de los recursos se ven afectadas por la falta de control interno, lo cual repercute consecuentemente a las diversas transacciones que a diario se manejan dentro del área contable de la Fiduciaria. Para plantear un panorama más explicativo se formularan las siguientes preguntas:

- ¿Qué incidencia tiene el manejo ineficiente de los fondos administrativos?
- ¿Afecta la ausencia de un procedimiento de fiscalización que determine las causas por los retrasos constantes de las obras?
- ¿Qué incidencia tiene la falta de control en las bodegas sobre los inventarios de suministros y materiales que se despachan para las obras?
- ¿La falta de recursos financieros afecta a la liquidez para la ejecución de las obras?
- ¿Afecta la ausencia de una persona encargada en el manejo de todos los temas relacionados a la administración del fideicomiso?

## **1.7 OBJETIVO GENERAL**

Demostrar que la aplicación de un sistema de control Interno para las principales cuentas contables, mejorará la administración de los recursos aportados para la construcción de los proyectos inmobiliarios.

## **1.8 OBJETIVOS ESPECIFICOS**

- Implementar procedimientos específicos para el manejo eficiente de los fondos administrativos destinados para las obras civiles.
- Contabilizar según las normas correspondientes, los recursos obtenidos para la ejecución del proyecto inmobiliario, con la finalidad de implementar un procedimiento para fiscalizar las obras y optimizar los tiempos de entrega de las mismas.
- Crear e implementar políticas y procedimientos normados para delegar responsabilidades a los empleados que forman parte del proceso de entrada y salida de suministros y materiales en la bodega.
- Aplicar indicadores financieros de manera oportuna para detectar el nivel mínimo de liquidez para ser más competitivos en la administración y ejecución de las obras.

## **1.9 LÌMITES DE LA INVESTIGACIÒN**

Dentro de las limitaciones que se puedan presentar en el proceso de la investigación, serían:

La ausencia de políticas institucionales para desarrollar las actividades, puede ocasionar la falta de garantías del éxito esperado por los inversionistas del fideicomiso.

- Falta de resultados determinados por el posible abuso o incumplimiento del fiduciario en relación a las instrucciones que se plantean en el contrato. Si bien se trata de una transmisión a título de confianza, el contrato de fideicomiso debe prever estipulaciones que impidan u obstaculicen al fiduciario estos excesos.
- Poca colaboración del personal que forma parte del proceso administrativo y operativo de la empresa, al momento de levantar la información.
- Acceder a los estados financieros de la empresa, debido a que registran información importante y pueden revelar observaciones en las cuentas críticas.

## **1.10 HIPÒTESIS DE LA INVESTIGACIÒN**

### **1.10.1 Hipòtesis general**

La implementación de un sistema de control interno contable – financiero en la empresa **FODEVA S. A.**, mejorará la administración de los recursos aportados para la construcción de los proyectos inmobiliarios y el manejo contable de sus registros.

### **1.10.2 Hipòtesis particulares**

1. La falta de procedimientos en el manejo de los fondos administrativos provoca problemas en las obras civiles.

2. La situación actual de la empresa en el área contable – financiero, ocasiona problemas en la fiscalización del proyecto.

3. La ausencia de políticas y procedimientos institucionales genera incumplimiento en los objetivos administrativos, operativos y financieros.

4. La no existencia de indicadores financieros provoca información no oportuna y veraz para la gerencia general.

### **1.11 DECLARACIÓN DE LAS VARIABLES**

Para determinar claramente la consecución de la aceptación o negación de la hipótesis general y las hipótesis específicas, se declaran las siguientes variables:

#### **Hipótesis General**

**V.I.** La implementación de un sistema de control interno contable – financiero en la empresa FODEVA S. A.

**V.D.** Las mejoras en la administración de los recursos aportados para la construcción de los proyectos inmobiliarios y el manejo contable de sus registros.

#### **Hipótesis particulares**

##### **Hipótesis particular 1**

**V.I.** Falta de procedimientos en el manejo de los fondos administrativos

**V.D.** Provoca problemas en las obras civiles

### **Hipótesis particular 2**

**V.I.** La situación actual de la empresa en el área contable – financiero.

**V.D.** Problemas en las fiscalizaciones de las obras que ejecuta la empresa por concepto de fideicomiso inmobiliario.

### **Hipótesis particular 3**

**V.I.** Ausencia de políticas y procedimientos institucionales

**V.D.** Genera incumplimiento en los objetivos administrativos, operativos y financieros.

### **Hipótesis particular 4**

**V.I.** La falta de indicadores financieros

**V.D.** Información no oportuna y veraz para la gerencia general.

## **1.12 OPERACIONALIZACIÓN DE LAS VARIABLES**

A continuación se procede a mostrar las operaciones entre las variables del proyecto:

**Cuadro No. 1**  
**Operacionalización de las variables del proyecto**

<b>VARIABLES</b>	<b>TIPO DE VARIABLES</b>	<b>INDICADOR</b>	<b>CONCEPTUALIZACION</b>
<b>HIPOTESIS GENERAL</b>			
La implementación de un sistema de control interno contable – financiero en la empresa FODEVA S. A.	Independiente	Planificación General	Políticas y procedimientos financieros
Las mejoras en la administración de los recursos aportados para la construcción de los proyectos inmobiliarios y el manejo contable de sus registros.	Dependiente	Planificación General	Correctivos administrativos para mejorar y ser competitivos
<b>HIPOTESIS 1</b>			
Falta de procedimientos en el manejo de los fondos administrativos.	Independiente	Planificación General	Control ineficiente
Provoca problemas en las obras civiles.	Dependiente	Administración	Cronograma de las actividades a cumplir
<b>HIPOTESIS 2</b>			
La situación actual de la empresa en el área contable – financiero.	Independiente	Evaluación actual	Realidad al día de hoy de la empresa
Problemas en las fiscalizaciones de las obras que ejecuta la empresa por concepto de fideicomiso inmobiliario.	Dependiente	Evaluación actual	No cumplimiento de las metas institucionales
<b>HIPOTESIS 3</b>			
Ausencia de políticas y procedimientos institucionales.	Independiente	Plan operativo	Insatisfacción empresarial
Genera incumplimiento en los objetivos administrativos, operativos y financieros.	Dependiente	Plan operativo	Cronograma de las actividades a cumplir
<b>HIPOTESIS 4</b>			
La falta de indicadores financieros	Independiente	Control de Gestión	Plan de capacitaciones
Información no oportuna y veraz para la gerencia general.	Dependiente	Control de Gestión	Desviación de información

**Fuente:** Investigación directa

**Elaboración:** Shirley Venegas – Silvia Franco

## **CAPÍTULO No. 2**

### **FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA**

#### **2.1 ANTECEDENTES REFERENCIALES**

Para poder hablar sobre temas referenciales a la propuesta planteada, se debe de combinar dos aspectos: el primero como se puede definir un sistema de control dentro del ámbito administrativo, financiero y contable, y el segundo; los primeros negocios con la modalidad de un fideicomiso.

Uno de los aspectos claves en una empresa ya sea de prestación de servicio o de compra – venta de bienes es el inventario ya que constituye la herramienta fundamental para dar a conocer el bien o servicio que presta, en las empresas comerciales el inventario representa gran parte del activo de una empresa, sin embargo en las empresas de prestación de servicios no representa una gran porción del activo, sin embargo no deja de ser menos importante ya que en función los materiales determinarán si la empresa brindar un servicio eficiente y de calidad.

Es necesario indicar que el concepto de control de inventarios nació inicialmente como modelos estadísticos como por ejemplo el modelo de lote económico atribuido a Ford W. Harris (1915)<sup>1</sup>, en este modelo (EOQ), este sistema es fácil de aplicar y siempre que se cumplan los siguientes criterios<sup>2</sup>:

---

<sup>1</sup> Historia del pensamiento administrativo. George Jr., Claudes, Álvarez Lourdes. Pearson Educación. México. 2005. P. 143

<sup>2</sup> Métodos cuantitativos para los Negocios. Novena Edición. Render B, Stair R. M. Jr., Hanna M., Pearson Prentice Hall. México. 2006



- La demanda se conoce y es constante.
- El plazo de entrega (momento en el que se hace el pedido y se lo recibe) se conoce y es constante.
- La recepción del inventario es instantánea.
- No das descuentos por cantidad.
- Los únicos costos variables son: Costo por hacer el pedido y Costo por almacenar el inventario L/P.
- Los pedidos se realizan previendo que exista un completo faltante o escasez.

Así mismo como la fórmula presentada por (Wilson, 1926), como por ejemplo la fórmula para determinar el tamaño del lote<sup>3</sup> la cual dice que el promedio semanal de solicitar, pagar o manejar mercancías es:

Dónde:

q = Cantidad que se ordena cuando el inventario se está agotando

k = Costo de pedir una orden (constante no importa la frecuencia de la orden)

c = Costo del artículo (constante)

m = Número de productos vendidos cada semana (constante)

h = Costo del manejo semanal por artículo (constante ej. Espacio, equipo, seguro y seguridad).

Sin embargo previo al concepto de Control de Inventarios, nació el concepto de Investigación de Operaciones durante la primera guerra mundial (1914-1918), el inglés F. W. Lanchester trató de definir los resultados de la guerra mediante ecuaciones que relacionaban la capacidad y fuerza de los combatientes con su capacidad o suministro de

---

<sup>3</sup> Kazmier, Leonard J. (2007). Estadística aplicada a la administración y a la Economía. México, DF. MX. 3ra edición. McGraw-Hill.

armamento bélico. Lanchester realizó un análisis de un modelo que involucraban situaciones estratégicas y luego las comparó con la situación real<sup>4</sup>.

En el año 1426 la ciudad de Venecia creó su propio astillero gubernamental, en su intento por administrar eficientemente sus recursos económicos y materiales se llevaron cuentas estrictas de: monedas, materiales y hombres<sup>5</sup>.

En relación a su control de inventarios del Artesanal podemos destacar tres estrategias que permitían un eficiente control de sus inventarios.

- Mantenían un registro detallado por los bodegueros de armas, municiones y adonde fueron enviadas sin importar de quién provinieron las órdenes de embarque.
- Los porteros eran responsables de controlar todo lo que salía del Astillero e impedían la salida de cualquier cosa que no tuviera el permiso firmado de los directores.
- Los armeros llevaban un registro de las mercancías recibidas, pero funcionarios especiales fueron empleados para apreciar la compra por el Arsenal de ciertos bienes.

En el siglo XVI el arsenal de Venecia llegó a ser lo que quizá fue la más grande planta industrial de aquel tiempo. La administración del Arsenal fue destacada por sus balances y comprobaciones.

---

<sup>4</sup> Investigación de Operaciones Vol.1. Chediak P. Francisco. León Gráfica. Colombia. 2004

<sup>5</sup> Historia del pensamiento administrativo. George, Jr., Claudes, y Álvarez L. Pearson Educación, México, 2005

En el derecho romano el “pactum fiduciae” aparece como una forma para asegurar una deuda. El deudor transmitía la propiedad de un objeto como garantía al acreedor con pacto de restituirla llegado el caso convenido, como por ejemplo la devolución de lo recibido en préstamo. Si el deudor no pagaba la deuda a su debido tiempo, el acreedor tenía el derecho implícito en pacto de retener la cosa para sí o de venderla, si era del caso la fiducia también podía servir para realizar un depósito o comodato.

Otra de las formas del fideicomiso en sus orígenes era la tendencia de los testadores a imponer su voluntad aún más allá de su vida, respecto a los bienes que transmitían a sus herederos, y por otra parte, en el deseo de eludir las numerosas incapacidades para heredar, es decir, la libertad por causa de muerte que surge como un encargo dado a una persona para que transmita parte o la totalidad de los bienes que integran la sucesión de quien hace el encargo, a favor de un tercero para transmitir bienes como un encargo dado a una persona para que transmita parte o la totalidad de los bienes que integran la sucesión de quien hace el encargo, a favor de un tercero (fideicomisarius) cuyo cumplimiento depende únicamente de la buena voluntad de la persona que recibe la sucesión gravada por el fideicomiso (fiduciarius)”(Citas de fuentes)

Pero es en la edad media, donde aparece la sustitución fiduciaria o mayorazgo, en este caso se sentía la necesidad de perpetuar las propiedades del feudal en su descendencia familiar a través de la herencia únicamente hacia su hijo primogénito y a éste se le imponía la obligación de hacer lo mismo luego de llegado el momento.

Se define una especie de fideicomiso, el mismo que es un tipo particular de empresa intermediaria en el mercado de crédito, es decir que recolectaba capitales de una gran masa de ahorradores particulares y con los mismos realizaba inversiones, para esta captación se emitían títulos

de crédito que generalmente eran adoptados para el financiamiento a largo plazo con el fin de limitar el riesgo económico, ejercitando una influencia permanente en la selección de los medios de administración de empresas así financiadas y efectuando una diversificación de las inversiones, por lo tanto se puede considerar al “investment trust como un fideicomiso en el cual el settlor (fideicomitente) transmite los bienes al trustee (fiduciario) en beneficio del cestury-que trust (fideicomisario).

Etimológicamente la palabra FIDUCIA, proviene de sus raíces latinas FIDES, que quiere decir fe, esperanza cierta, confianza; y “COMMISSUS“, que significa, comisión o encargo.

En ningún otro contrato de orden mercantil, el fideicomiso es visto como un instrumento de tan alto grado de confianza, ya que desde el momento en que el fideicomitente entrega a la fiducia sus bienes o dinero para ser administrados deposita en ellos toda su confianza y apuesta con seguridad que recibirá lo justo y conforme con lo estipulado en la constitución del contrato.

### **Negocios bajo la modalidad de fideicomiso inmobiliario en Ecuador**

Por su parte el fideicomiso de titularización en el país, nace como una respuesta a mercados emergentes de alta rentabilidad y alto riesgo. Esta alternativa de financiamiento permitía un financiamiento sin afectar el riesgo de las empresas.

El Ecuador reconoce la existencia de compañías titularizadoras a partir del año 1994 y con la vigencia de la Ley del Mercado de Valores el 23 de julio de 1998, se aclara el marco regulatorio de la titularización de activos. Así desde 1993 se desarrollan reglamentos que incentivan el desarrollo de la fiducia y procesos de titularización, que ya han dado frutos.

## 2.2 MARCO TEÒRICO

La mejor forma de controlar los recursos que fueron entregados por terceros por la empresa **FODEVA S. A.**, es mediante un eficiente sistema de control interno, que permita manejar los recursos financieros, los inventarios de manera permanente, anotando las entradas y las salidas en el momento que se originan, ya que el inventario constituye una parte esencial de la empresa, y aplicando indicadores de gestión para las áreas comprometidas con el alcance de los objetivos empresariales.

**FODEVA S. A.**, está dedicada principalmente a los fideicomisos inmobiliarios, donde se ejecutan obras civiles, por lo cual le es indispensable mantener un inventario de materiales que se utilizarán para prestar un eficiente servicio a sus clientes. Escudero (2009), señala que **“el inventario es una relación detallada de los materiales, productos, mercancías..., que tiene la empresa almacenados y clasificados según categorías<sup>6</sup>”**.

“Los Inventarios... Son herramientas que se utilizan para determinar la situación de las existencias y poder analizar la calidad de su gestión, tanto a nivel general de la empresa como a nivel de almacenes, secciones, familias de productos, etc.”.

El control de inventarios facilita el registro de las entradas y salidas de los productos de forma continua lo que permite conocer la situación exacta del inventario y comparar las existencias físicas y las contables.

De acuerdo a las normas internacionales de contabilidad (NIC 2), define a los inventarios como activos, y da las siguientes características:

---

<sup>6</sup> Gestión de aprovisionamiento. Tercera edición. Escudero S. Ma. José. Ediciones Nobel S.A. España. 2009

- a) Poseídos para ser vendidos en el curso normal de la explotación;
- b) En proceso de producción de cara a esa venta; o,
- c) En forma de materiales o suministros, para ser consumidos en el proceso de producción o en el suministro de servicios.”

### **Inventario permanente**

También llamado Inventario Contable consiste en anotar constantemente o en el momento las entradas y salidas de cada uno de los materiales o mercancías y registrarlos en fichas o kardex, estas fichas podrán reflejar los saldos tanto en de las unidades físicas como en términos monetarios.

Como se ha dicho anteriormente con el inventario contable se conoce en cualquier momento los saldos de los materiales, sin embargo esto no puede prever las pérdidas o depreciaciones o daños en las mercaderías por lo cual se hace imprescindible realizar el conteo físico (inventario) para conocer el estado o verificación de las existencias de los materiales.

## **2.2 MARCO LEGAL**

**FODEVA S. A.**, por ser una empresa ecuatoriana dedicada a la administración de fideicomisos inmobiliarios, deberá regirse a la normativa vigente en Ecuador. Para esto se mencionará las leyes actuales:

- Ley de Compañías
- Ley de Mercado de Valores y su Reglamento
- Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento
- Normas Internacionales de Información Financiera
- Normas Internacionales de Contabilidad

- Normas Ecuatorianas de Contabilidad

## **LEY DE COMPAÑÍAS<sup>7</sup>**

**Artículo 143.** La compañía anónima es una sociedad cuyo capital, dividido en acciones negociables, está formado por la aportación de los accionistas que responden únicamente por el monto de sus acciones. Las sociedades o compañías civiles anónimas están sujetas a todas las reglas de las sociedades o compañías mercantiles anónimas.

**Artículo 144.** Se administra por mandatarios amovibles, socios o no. La denominación de esta compañía deberá contener la indicación de "compañía anónima" o "sociedad anónima", o las correspondientes siglas. No podrá adoptar una denominación que pueda confundirse con la de una compañía preexistente. Los términos comunes y aquellos con los cuales se determine la clase de empresa, como "comercial", "industrial", "agrícola", "constructora", etc., no serán de uso exclusivo e irán acompañadas de una expresión peculiar.

Las personas naturales o jurídicas que no hubieren cumplido con las disposiciones de esta Ley para la constitución de una compañía anónima, no podrán usar en anuncios, membretes de carta, circulares, prospectos u otros documentos, un nombre, expresión o siglas que indiquen o sugieran que se trata de una compañía anónima.

Los que contravinieren a lo dispuesto en el inciso anterior, serán sancionados con arreglo a lo prescrito en el artículo 445. La multa tendrá el destino indicado en tal precepto legal. Impuesta la sanción, el

---

<sup>7</sup> [www.supercias.gob.ec](http://www.supercias.gob.ec)

Superintendente de Compañías notificará al Ministerio de Salud para la recaudación correspondiente.

**Artículo 145.** Para intervenir en la formación de una compañía anónima en calidad de promotor o fundador se requiere de capacidad civil para contratar. Sin embargo, no podrán hacerlo entre cónyuges ni entre padres e hijos no emancipados.

**Artículo 146.** La compañía se constituirá mediante escritura pública que, previo mandato de la Superintendencia de Compañías, será inscrita en el Registro Mercantil. La compañía se tendrá como existente y con personería jurídica desde el momento de dicha inscripción. Todo pacto social que se mantenga reservado será nulo.

**Artículo 147.** Ninguna compañía anónima podrá constituirse de manera definitiva sin que se halle suscrito totalmente su capital, y pagado en una cuarta parte, por lo menos. Para que pueda celebrarse la escritura pública de constitución definitiva será requisito haberse depositado la parte pagada del capital social en una institución bancaria, en el caso de que las aportaciones fuesen en dinero. Las compañías anónimas en que participen instituciones de derecho público o de derecho privado con finalidad social o pública podrán constituirse o subsistir con uno o más accionistas.

La Superintendencia de Compañías, para aprobar la constitución de una compañía, comprobará la suscripción de las acciones por parte de los socios que no hayan concurrido al otorgamiento de la escritura pública.

El certificado bancario de depósito de la parte pagada del capital social se protocolizará junto con la escritura de constitución.



**Artículo 148.** La compañía puede constituirse en un solo acto (constitución simultánea) por convenio entre los que otorguen la escritura; o en forma sucesiva, por suscripción pública de acciones.

**Artículo 149.** Son fundadores, en el caso de constitución simultánea, las personas que suscriban acciones y otorguen la escritura de constitución; serán promotores, en el caso de constitución sucesiva, los iniciadores de la compañía que firmen la escritura de promoción.

**Artículo 157.** En las juntas generales para la constitución de la compañía cada suscriptor tendrá derecho a tantos votos como acciones hayan de corresponderle con arreglo a su aportación. Los acuerdos se tomarán por una mayoría integrada, por lo menos, por la cuarta parte de los suscriptores concurrentes a la junta, que representen como mínimo la cuarta parte del capital suscrito.

**Artículo 158.** Dentro de los treinta días posteriores a la reunión de la junta general, las personas que hayan sido designadas otorgarán la escritura pública de constitución conforme a lo dispuesto en el artículo 150.

Si dentro del término indicado no se celebrare la escritura de constitución, una nueva junta general designará las personas que deban otorgarla, así mismo dentro del término referido en el inciso anterior y, si dentro de este nuevo término no se celebrare dicha escritura, las personas designadas para el efecto serán sancionadas por la Superintendencia de Compañías, a solicitud de parte interesada, con una pena igual al máximo del interés convencional señalado por la Ley, computado sobre el valor del capital social y durante todo el tiempo en que hubiere permanecido omiso en el cumplimiento de su obligación; al reintegro inmediato del dinero recibido y al pago de daños y perjuicios.

**Artículo 160.** La compañía podrá establecerse con el capital autorizado que determine la escritura de constitución. La compañía podrá aceptar suscripciones y emitir acciones hasta el monto de ese capital. Al momento de constituirse la compañía, el capital suscrito y pagado mínimos serán los establecidos por la resolución de carácter general que expida la Superintendencia de Compañías.

Todo aumento de capital autorizado será resuelto por la junta general de accionistas y, luego de cumplidas las formalidades pertinentes, se inscribirá en el registro mercantil correspondiente.

Una vez que la escritura pública de aumento de capital autorizado se halle inscrita en el registro mercantil, los aumentos de capital suscrito y pagado hasta completar el capital autorizado no causarán impuestos ni derechos de inscripción, ni requerirán ningún tipo de autorización o trámite por parte de la Superintendencia de Compañías, sin que se requiera el cumplimiento de las formalidades establecidas en el artículo 33 de esta Ley, hecho que en todo caso deberá ser informado a la Superintendencia de Compañías.

**Artículo 161.** Para la constitución del capital suscrito las aportaciones pueden ser en dinero o no, y en este último caso, consistir en bienes muebles o inmuebles. No se puede aportar cosa mueble o inmueble que no corresponda al género de comercio de la compañía.

**Artículo 162.** En los casos en que la aportación no fuere en numerario, en la escritura se hará constar el bien en que consista tal aportación, su valor y la transferencia de dominio que del mismo se haga a la compañía, así como las acciones a cambio de las especies aportadas. Los bienes aportados serán avaluados y los informes, debidamente fundamentados, se incorporarán al contrato.

## LEY DE MERCADO DE VALORES<sup>8</sup>

**Artículo 97. Del objeto y constitución.** Las administradoras de fondos y fideicomisos deben constituirse bajo la especie de compañías o sociedades anónimas.

**Artículo 98. Del capital mínimo y autorización de funcionamiento.** Las administradoras de fondos que tengan como objeto social únicamente el de administrar fondos de inversión o representen fondos internacionales, requerirán de un capital suscrito y pagado de doscientos sesenta y dos mil ochocientos noventa (262.890) dólares de los Estados Unidos de América; las administradoras de fondos y fideicomisos que tengan como objeto social únicamente la actividad fiduciaria y participen en procesos de titularización deberán acreditar un capital suscrito y pagado de doscientos sesenta y dos mil ochocientos noventa (262.890) dólares de los Estados Unidos de América.

En caso de que la administradora de fondos y fideicomisos se dedicare tanto a administrar fondos de inversión y fideicomisos y participe en procesos de titularización, requerirá de un capital suscrito y pagado adicional al mencionado en el inciso anterior de ciento treinta y un mil cuatrocientos cuarenta y cinco (131.445) dólares de los Estados Unidos de América, y una autorización adicional por parte de la Superintendencia de Compañías. El C.N.V, determinará para este último caso, los parámetros técnicos mínimos requeridos.

El capital de las sociedades administradoras de fondos estará dividido en acciones nominativas. Cada fondo y negocio fiduciario se considera un patrimonio independiente de su administradora, la que deberá llevar una

---

<sup>8</sup> [www.bolsadequito.info](http://www.bolsadequito.info)

contabilidad separada de otros fondos y negocios fiduciarios, los que estarán sujetos a auditoría externa, por una misma firma auditora, de acuerdo con las normas de esta Ley.

Con excepción de las facultades previstas en esta Ley, las compañías administradoras de fondos y fideicomisos no podrán realizar ninguna otra actividad, ni contar con la autorización de funcionamiento por parte de la Superintendencia de Compañías, mientras no se hayan cumplido previamente con los requisitos de capital señalados en este artículo.

**Artículo 99. Del patrimonio mínimo.** Las administradoras de fondos y fideicomisos deberán cumplir los parámetros, índices, relaciones y demás normas de solvencia y prudencia financiera y controles que determine el C.N.V., tomando en consideración el desarrollo del mercado de valores y la situación económica del país. El incumplimiento de estas disposiciones reglamentarias será comunicado por las administradoras de fondos y fideicomisos a la Superintendencia de Compañías, dentro del término de cinco días de ocurrido el hecho y, deberá ser subsanado en el plazo y la forma que determine dicho organismo de control.

**Artículo 100. De las entidades autorizadas.** Las entidades del sector público pueden actuar como fiduciarios de conformidad con lo previsto en sus propias leyes. En sujeción a las disposiciones legales, contenidas en la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero, para que la administradora de fondos y fideicomisos sea considerada como parte de un grupo financiero, empresarial o empresas vinculadas, cualquier persona natural o jurídica perteneciente a los grupos o empresas antes citados, deberá poseer, directa o indirectamente al menos el quince por ciento de las acciones con derecho a voto. Sin embargo, el grupo financiero o empresarial, las empresas vinculadas y sus integrantes podrán participar de otras administradoras de fondos y fideicomisos,

siempre y cuando su participación sea inferior al diez por ciento en conjunto.

**Artículo 101. Inhabilidades de los administradores.** Los socios o directores de la administradora no podrán estar incurso en algunas de las inhabilidades señaladas en los numerales 1) al 5), del artículo 7 de esta Ley.

**Artículo 102. Responsabilidades de la administradora de fondos y fideicomisos.** La administradora estará obligada a proporcionar a los fondos, los servicios administrativos que éstos requieran, tales como la cobranza de sus ingresos y rentabilidad, presentación de informes periódicos que demuestren su estado y comportamiento actual y, en general, la provisión de un servicio técnico para la buena administración del fondo.

La administradora gestionará cada fondo, atendiendo exclusivamente a la mejor conveniencia de éste. Todas y cada una de las operaciones que efectúe por cuenta del mismo, se harán en el mejor interés del fondo.

Sin perjuicio de las responsabilidades penales, son infracciones administrativas las operaciones realizadas con los activos del fondo para obtener beneficios indebidos, directos o indirectos para la administradora, sus directores o administradores y las personas relacionadas o empresas vinculadas.

La administradora deberá mantener invertido al menos el cincuenta por ciento de su capital pagado en unidades o cuotas de los fondos que administre, pero en ningún caso estas inversiones podrán exceder del treinta por ciento del patrimonio neto de cada fondo, a cuyo efecto la

Superintendencia de Compañías realizará las inspecciones periódicas que sean pertinentes.

**Artículo 103. De las obligaciones de la sociedad administradora de fondos y fideicomisos como fiduciario.** Sin perjuicio de los deberes y obligaciones que como administradora de fondos tiene esta sociedad, le corresponden en su calidad de fiduciario, además de las disposiciones contenidas en el contrato de fideicomiso mercantil, las siguientes:

a) Administrar prudente y diligentemente los bienes transferidos en fideicomiso mercantil, y los bienes administrados a través del encargo fiduciario, pudiendo celebrar todos los actos y contratos necesarios para la consecución de las finalidades instituidas por el constituyente.

b) Mantener el fideicomiso mercantil y el encargo fiduciario separado de su propio patrimonio y de los demás fideicomisos mercantiles y encargos fiduciarios que mantenga, llevando para el efecto una contabilidad independiente para cada uno de éstos.

La contabilidad del fideicomiso mercantil y de los encargos fiduciarios deberá reflejar la finalidad pretendida por el constituyente y se sujetarán a los principios de contabilidad generalmente aceptados.

c) Rendir cuentas de su gestión, al constituyente o al beneficiario, conforme a lo que prevea el contrato y con la periodicidad establecida en el mismo y, a falta de estipulación la rendición de cuentas se la realizará en forma trimestral.

d) Transferir los bienes a la persona a quien corresponda conforme al contrato.

e) Terminar el contrato de fideicomiso mercantil o el encargo fiduciario, por el cumplimiento de las causales y efectos previstos en el contrato, y;

f) Informar a la Superintendencia de Compañías en la forma y periodicidad que mediante norma de carácter general determine el C.N.V.

**Artículo 104. Custodia de los valores.** Las operaciones del fideicomiso serán efectuadas por la administradora a nombre del titular de los instrumentos representativos de las inversiones realizadas.

Los títulos o documentos representativos de los valores y demás activos en los que se inviertan los recursos del fondo, deberán ser entregados por la administradora a un depósito centralizado de compensación y liquidación de valores o a una entidad bancaria autorizada a prestar servicios de custodia. Para este último caso la entidad bancaria no podrá estar vinculada a la administradora de fondos y fideicomisos.

**Artículo 109. Del contrato de fideicomiso mercantil.** Por el contrato de fideicomiso mercantil una o más personas llamadas constituyentes o fideicomitentes transfieren, de manera temporal e irrevocable, la propiedad de bienes muebles o inmuebles corporales o incorporales, que existen o se espera que existan, a un patrimonio autónomo, dotado de personalidad jurídica para que la sociedad administradora de fondos y fideicomisos, que es su fiduciaria y en tal calidad su representante legal, cumpla con las finalidades específicas instituidas en el contrato de constitución, bien en favor del propio constituyente o de un tercero llamado beneficiario.

El patrimonio autónomo, esto es el conjunto de derechos y obligaciones afectados a una finalidad y que se constituye como efecto jurídico del contrato, también se denomina fideicomiso mercantil; así, cada

fideicomiso mercantil tendrá una denominación peculiar señalada por el constituyente en el contrato a efectos de distinguirlo de otros que mantenga el fiduciario con ocasión de su actividad.

**Artículo 110. Naturaleza y vigencia del contrato.** El fideicomiso mercantil deberá constituirse mediante instrumento público abierto. Cuando al patrimonio del fideicomiso mercantil se aporten bienes inmuebles u otros para los cuales la ley exija la solemnidad de escritura pública, se cumplirá con este requisito.

La transferencia de la propiedad a título de fideicomiso se efectuará conforme las disposiciones generales previstas en las leyes, atendiendo la naturaleza de los bienes.

El fideicomiso mercantil tendrá un plazo de vigencia o, podrá subsistir hasta el cumplimiento de la finalidad prevista o de una condición. La duración del fideicomiso mercantil no podrá ser superior a ochenta años, salvo los siguientes casos:

- a) Si la condición resolutoria es la disolución de una persona jurídica; y,
- b) Si los fideicomisos son constituidos con fines culturales o de investigación, altruistas o filantrópicos, tales como los que tengan por objeto el establecimiento de museos, bibliotecas, institutos de investigación científica o difusión de cultura, o de aliviar la situación de los interdictos, los huérfanos, los ancianos, minusválidos y personas menesterosas, podrán subsistir hasta que sea factible cumplir el propósito para el que se hubieren constituido.

**Artículo 111. Titularización de activos.** Se podrá utilizar el contrato de fideicomiso mercantil como medio para llevar a cabo procesos de titularización de activos, cuyas fuentes de pago serán, exclusivamente los



bienes del fideicomiso y los mecanismos de cobertura correspondientes, conforme lo dispuesto en la presente Ley.

**Artículo 112. De los negocios fiduciarios.** Negocios fiduciarios son aquéllos actos de confianza en virtud de los cuales una persona entrega a otra uno o más bienes determinados, transfiriéndole o no la propiedad de los mismos para que ésta cumpla con ellos una finalidad específica, bien sea en beneficio del constituyente o de un tercero. Si hay transferencia de la propiedad de los bienes el fideicomiso se denominará mercantil, particular que no se presenta en los encargos fiduciarios, también instrumentados con apoyo en las normas relativas al mandato, en los que sólo existe la mera entrega de los bienes.

**Artículo 113. De la transferencia a título de fideicomiso mercantil.** La transferencia a título de fideicomiso mercantil no es onerosa ni gratuita ya que la misma no determina un provecho económico ni para el constituyente ni para el fiduciario y se da como medio necesario para que éste último pueda cumplir con las finalidades determinadas por el constituyente en el contrato. Consecuentemente, la transferencia a título de fideicomiso mercantil está exenta de todo tipo de impuestos, tasas y contribuciones ya que no constituye hecho generador para el nacimiento de obligaciones tributarias ni de impuestos indirectos previstos en las leyes que gravan las transferencias gratuitas y onerosas.

La transferencia de dominio de bienes inmuebles realizada en favor de un fideicomiso mercantil, está exenta del pago de los impuestos de alcabalas, registro e inscripción y de los correspondientes adicionales a tales impuestos, así como del impuesto a las utilidades en la compraventa de predios urbanos y plusvalía de los mismos. Las transferencias que haga el fiduciario restituyendo el dominio al mismo constituyente, sea que tal situación se deba a la falla de la condición prevista en el contrato, por

cualquier situación de caso fortuito o fuerza mayor o por efectos contractuales que determinen que los bienes vuelvan en las mismas condiciones en las que fueron transferidos, gozarán también de las exenciones anteriormente establecidas.

Estarán gravadas las transferencias gratuitas u onerosas que haga el fiduciario en favor de los beneficiarios en cumplimiento de las finalidades del contrato de fideicomiso mercantil, siempre que las disposiciones generales previstas en las leyes así lo determinen.

La transferencia de dominio de bienes muebles realizada a título de fideicomiso mercantil está exenta del pago del impuesto al valor agregado y de otros impuestos indirectos. Igual exención se aplicará en el caso de restitución al constituyente de conformidad con el inciso precedente de este artículo.

**Artículo 114. Encargo fiduciario.** Llamase encargo fiduciario al contrato escrito y expreso por el cual una persona llamada constituyente instruye a otra llamada fiduciario, para que de manera irrevocable, con carácter temporal y por cuenta de aquél, cumpla diversas finalidades, tales como de gestión, inversión, tenencia o guarda, enajenación, disposición en favor del propio constituyente o de un tercero llamado beneficiario.

En este contrato se presentan los elementos subjetivos del contrato de fideicomiso mercantil, pero a diferencia de éste no existe transferencia de bienes de parte del constituyente que conserva la propiedad de los mismos y únicamente los destina al cumplimiento de finalidades instituidas de manera irrevocable. Consecuentemente, en los encargos fiduciarios, no se configura persona jurídica alguna. Cuando por un encargo fiduciario se hayan entregado bienes al fiduciario, éste se obliga a mantenerlos separados de sus bienes propios así como de los

fideicomisos mercantiles o de los encargos fiduciarios que mantenga por su actividad, aplicando los criterios relativos a la tenencia y administración diligente de bienes de terceros.

Son aplicables a los encargos fiduciarios el artículo 1464 del Código Civil y los artículos 2035, 2045, 2046, 2047, 2048, 2050, 2052, 2054, 2064, 2066, 2067, numerales 1, 2, 5, 6 y 7, 2072, 2073, 2074 del Título XXVII del Código Civil referentes al mandato y las normas de la Comisión Mercantil previstas en el Código de Comercio y, en cuanto unas y otras sean compatibles con la naturaleza propia de estos negocios y no se opongan a las reglas especiales previstas en la presente Ley.

Quedan prohibidos los encargos fiduciarios y fideicomisos mercantiles secretos, esto es aquellos que no tengan prueba escrita y expresa respecto de la finalidad pretendida por el constituyente en virtud del contrato, sin perjuicio de la obligación de reserva del fiduciario en atención a características puntuales de determinadas finalidades así como a los negocios finales de estos contratos.

## **REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY DE MERCADO DE VALORES**

**Artículo 24. Del contrato de fideicomiso mercantil.** Todo contrato de fideicomiso mercantil debe otorgarse por escritura pública y deberá reunir los requisitos establecidos en la Ley.

**Artículo 25. La adhesión y aceptación de los constituyentes adherentes.** La adhesión y aceptación de los constituyentes adherentes a los términos y condiciones de un contrato de fideicomiso mercantil o en cargo fiduciario de que trata el artículo 115 de la Ley, constarán por escrito y se registrarán por la fiduciaria.

**Artículo 26. De la emisión de obligaciones.** Conforme lo estipula la Ley de Mercado de Valores, se podrá reconocer o crear deudas a cargo del emisor. Las emisiones se clasificarán en obligaciones si su plazo excede de trescientos sesenta días; y, en papel comercial si el plazo es de uno a trescientos cincuenta y nueve días.

**Artículo 27. De la garantía.** El C.N.V. reglamentará la forma de determinar el monto y la garantía que las emisiones de obligaciones deben observar, considerando al menos las siguientes disposiciones:

a) Toda emisión está respaldada por garantía general y además podrá contar con garantía específica.

b) Mientras esté vigente la emisión de obligaciones con garantía general, el emisor no podrá adoptar resoluciones que disminuyan su patrimonio neto en un porcentaje más allá del monto no redimido de su total de obligaciones vigentes; y,

c) Mientras esté vigente la emisión de obligaciones con garantía específica, el emisor deberá adoptar todas las acciones necesarias para mantener el valor de las garantías, hasta que las obligaciones hayan sido redimidas.

**Artículo 30. De la calificación de riesgo.** La calificación de riesgo se sujetará a los procedimientos expedidos mediante norma de carácter general por el C.N.V., y a los que incorpore cada sociedad calificadora de riesgo en su Manual de Procedimientos Internos.

**Artículo 31. De la calificación de acciones.** La calificación de acciones es voluntaria, sin embargo el C.N.V. podrá ordenar la calificación de

acciones inscritas o que se vayan a inscribir en el Registro de Mercado de Valores, entre otros los siguientes casos:

- a) En caso de remoción de los administradores de la compañía;
- b) Por irregularidades cometidas por los administradores en el manejo de la compañía que ponga en peligro su estabilidad económica y financiera;
- c) Cuando se comprobare la existencia de conflicto de intereses entre los administradores y la compañía que administren; y,
- d) Cuando se trate de proyectos de inversión para la oferta pública primaria de acciones por constitución sucesiva de compañías anónimas.

## **LEY ORGÁNICA DE RÉGIMEN TRIBUTARIO INTERNO<sup>9</sup>**

**Artículo 23. Determinación por la administración.** La administración efectuará las determinaciones directa o presuntiva referidas en el Código Tributario, en los casos en que fuere procedente.

La determinación directa se hará en base a la contabilidad del sujeto pasivo, así como sobre la base de los documentos, datos, informes que se obtengan de los responsables o de terceros, siempre que con tales fuentes de información sea posible llegar a conclusiones más o menos exactas de la renta percibida por el sujeto pasivo.

La administración tributaria podrá determinar los ingresos, los costos y gastos deducibles de los contribuyentes, estableciendo el precio o valor de la contraprestación en operaciones celebradas entre partes

---

<sup>9</sup> [www.sri.gob.ec/web/guest/90](http://www.sri.gob.ec/web/guest/90)

relacionadas, considerando para esas operaciones los precios y valores de contraprestaciones que hubieran utilizado partes independientes en operaciones comparables, ya sea que éstas se hayan realizado con sociedades residentes en el país o en el extranjero, personas naturales y establecimientos permanentes en el país de residentes en el exterior, así como en el caso de las actividades realizadas a través de fideicomisos.

El sujeto activo podrá, dentro de la determinación directa, establecer las normas necesarias para regular los precios de transferencia en transacciones sobre bienes, derechos o servicios para efectos tributarios. El ejercicio de esta facultad procederá, entre otros, en los siguientes casos:

a) Si las ventas se efectúan al costo o a un valor inferior al costo, salvo que el contribuyente demuestre documentadamente que los bienes vendidos sufrieron demérito o existieron circunstancias que determinaron la necesidad de efectuar transferencias en tales condiciones;

b) También procederá la regulación si las ventas al exterior se efectúan a precios inferiores de los corrientes que rigen en los mercados externos al momento de la venta; salvo que el contribuyente demuestre documentadamente que no fue posible vender a precios de mercado, sea porque la producción exportable fue marginal o porque los bienes sufrieron deterioro; y,

c) Se regularán los costos si las importaciones se efectúan a precios superiores de los que rigen en los mercados internacionales.

Las disposiciones de este artículo, contenidas en los literales a), b) y c) no son aplicables a las ventas al detal.

Para efectos de las anteriores regulaciones el Servicio de Rentas Internas mantendrá información actualizada de las operaciones de comercio exterior para lo cual podrá requerirla de los organismos que la posean. En cualquier caso la administración tributaria deberá respetar los principios tributarios de igualdad y generalidad.

La administración realizará la determinación presuntiva cuando el sujeto pasivo no hubiese presentado su declaración y no mantenga contabilidad o, cuando habiendo presentado la misma no estuviese respaldada en la contabilidad o cuando por causas debidamente demostradas que afecten sustancialmente los resultados, especialmente las que se detallan a continuación, no sea posible efectuar la determinación directa:

- 1.- Mercaderías en existencia sin el respaldo de documentos de adquisición
- 2.- No haberse registrado en la contabilidad facturas de compras o de ventas
- 3.- Diferencias físicas en los inventarios de mercaderías que no sean satisfactoriamente justificadas
- 4.- Cuentas bancarias no registradas; y,
- 5.- Incremento injustificado de patrimonio

En los casos en que la determinación presuntiva sea aplicable, según lo antes dispuesto, los funcionarios competentes que la apliquen están obligados a motivar su procedencia expresando, con claridad y precisión, los fundamentos de hecho y de derecho que la sustenten, debidamente explicados en la correspondiente acta que, para el efecto, deberá ser

formulada. En todo caso, estas presunciones constituyen simples presunciones de hecho que admiten prueba en contrario, mediante los procedimientos legalmente establecidos.

Cuando el contribuyente se negare a proporcionar los documentos y registros contables solicitados por el Servicio de Rentas Internas, siempre que sean aquellos que está obligado a llevar, de acuerdo con los principios contables de general aceptación, previo tres requerimientos escritos, emitidos por la autoridad competente y notificados legalmente, luego de transcurridos treinta días laborables, contados a partir de la notificación, la administración tributaria procederá a determinar presuntivamente los resultados según las disposiciones del artículo 24 de esta Ley.

A la vez determina que toda compra o venta sea facturada en los documentos legalmente autorizados por el Servicio de Rentas Internas, según lo dispuesto en el Art. 64 de la Ley de Régimen Tributario Interno:

**Artículo 64. Facturación del impuesto.** Los sujetos pasivos del impuesto al valor agregado (IVA), tienen la obligación de emitir y entregar al adquirente del bien o al beneficiario del servicio facturas, boletas o notas de venta, según el caso, por las operaciones que efectúe, en conformidad con el reglamento.

Esta obligación rige aun cuando la venta o prestación de servicios no se encuentren gravados o tengan tarifa cero.

En las facturas, notas o boletas de venta deben hacerse constar por separado el valor de las mercaderías transferidas o el precio de los servicios prestados y la tarifa del impuesto; y el IVA cobrado.



## **REGLAMENTO PARA A APLICACIÓN DE LA LEY DE RÉGIMEN TRIBUTARIO INTERNO<sup>10</sup>**

El no otorgamiento de facturas, boletas, notas o comprobantes de venta constituye un caso especial de defraudación que es sancionado de conformidad con el Código Tributario.

### **NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACIÓN FINANCIERA**

#### **NIIF 1 Adopción por primera vez**

Cuando se adoptan por primera vez, las normas internacionales de información financiera NIIF, la empresa necesita realizar una serie de acciones como por ejemplo un análisis comparativo de los estados financieros.

Si una empresa necesita entregar sus estados financieros con arreglo a NIIF o IFRS, al 31 de Diciembre del 2010, entonces necesita preparar la siguiente información:

Balance de apertura con arreglo a las NIIF el 1ro de Enero del 2010

Balance según NIIF del 31 de diciembre del 2010, estado de resultados, Estado de Flujo de Efectivo, Estado de cambios en el patrimonio.

Comparativos de saldos con el año 2009.

Nota: En el año 2009 se presentarán los balances según las NEC pero se necesita hacer el comparativo.

---

<sup>10</sup> [www.sri.gob.ec/web/guest/90](http://www.sri.gob.ec/web/guest/90)

## **Objetivo**

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

- (a) sea transparente para los usuarios y comparable para todos los periodos en que se presenten;
- (b) suministre un punto de partida adecuado para la contabilización según las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF); y
- (c) pueda ser obtenida a un costo que no exceda a sus beneficios.

## **Alcance**

Una entidad aplicará esta NIIF en:

- (a) sus primeros estados financieros conforme a las NIIF; y
- (b) en cada informe financiero intermedio que, en su caso, presente de acuerdo con la NIC 34 Información Financiera Intermedia, relativos a una parte del periodo cubierto por sus primeros estados financieros conforme a las NIIF.

Los primeros estados financieros conforme a las NIIF son los primeros estados financieros anuales en los cuales la entidad adopta las NIIF, mediante una declaración, explícita y sin reservas, contenida en tales estados financieros, del cumplimiento con las NIIF. Los estados financieros conforme a las NIIF son los primeros estados financieros de una entidad según NIIF si, por ejemplo, la misma:

- (a) presentó sus estados financieros previos más recientes:

(i) según requerimientos nacionales que no son coherentes en todos los aspectos con las NIIF.

(ii) de conformidad con las NIIF en todos los aspectos, salvo que tales estados financieros no hayan contenido una declaración, explícita y sin reservas, de cumplimiento con las NIIF.

(iii) con una declaración explícita de cumplimiento con algunas NIIF, pero no con todas

(iv) según requerimientos nacionales que no son coherentes con las NIIF, pero aplicando algunas NIIF individuales para contabilizar partidas para las que no existe normativa nacional.

(v) según requerimientos nacionales, aportando una conciliación de algunos importes con los mismos determinados según las NIIF.

(b) preparó los estados financieros conforme a las NIIF únicamente para uso interno, sin ponerlos a disposición de los propietarios de la entidad o de otros usuarios externos;

(c) preparó un paquete de información de acuerdo con las NIIF, para su empleo en la consolidación, sin haber preparado un juego completo de estados financieros, según se define en la NIC 1 Presentación de Estados Financieros (revisada en 2007); o

(d) no presentó estados financieros en periodos anteriores.

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

(a) abandona la presentación de los estados financieros según los requerimientos nacionales, si los ha presentado anteriormente junto con otro conjunto de estados financieros que contenían una declaración, explícita y sin reservas, de cumplimiento con las NIIF;

(b) presentó en el año precedente estados financieros según requerimientos nacionales, y tales estados financieros contenían una declaración, explícita y sin reservas, de cumplimiento con las NIIF; o

(c) presentó en el año precedente estados financieros que contenían una declaración, explícita y sin reservas, de cumplimiento con las NIIF, incluso si los auditores expresaron su opinión con salvedades en el informe de auditoría sobre tales estados financieros.

Esta NIIF no afectará a los cambios en las políticas contables hechos por una entidad que ya hubiera adoptado las NIIF. Tales cambios son objeto de:

(a) requerimientos específicos relativos a cambios en políticas contables, contenidos en la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores; y

(b) disposiciones de transición específicas contenidas en otras NIIF.

## **Reconocimiento y Medición**

### **Estado de situación financiera de apertura conforme a las NIIF**

Una entidad elaborará y presentará un estado de situación financiera de conforme a las NIIF en la fecha de transición a las NIIF. Éste es el punto de partida para la contabilización según las NIIF.

## **Políticas contables**

Una entidad usará las mismas políticas contables en su estado de situación financiera de apertura conforme a las NIIF y a lo largo de todos los periodos que se presenten en sus primeros estados financieros conforme a las NIIF. Estas políticas contables cumplirán con cada NIIF vigente al final del primer periodo sobre el que informe según las NIIF, excepto por lo especificado en los párrafos 13 a 19 y en los Apéndices B a E.

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

Las disposiciones de transición contenidas en otras NIIF se aplicarán a los cambios en las políticas contables que realice una entidad que ya esté usando las NIIF; pero no serán de aplicación en la transición a las NIIF de una entidad que las adopta por primera vez, salvo por lo especificado en los Apéndices B a E.

Excepto por lo señalado en los párrafos 13 a 19 y en los Apéndices B a E, una entidad deberá, en su estado de situación financiera de apertura conforme a las NIIF:

- (a) reconocer todos los activos y pasivos cuyo reconocimiento sea requerido por las NIIF;
- (b) no reconocer partidas como activos o pasivos si las NIIF no lo permiten;
- (c) reclasificar partidas reconocidas según los PCGA anteriores como un tipo de activo, pasivo o componente del patrimonio, pero que

conforme a las NIIF son un tipo diferente de activo, pasivo o componente del patrimonio; y

(d) aplicar las NIIF al medir todos los activos y pasivos reconocidos.

Las políticas contables que una entidad utilice en su estado de situación financiera de apertura conforme a las NIIF, pueden diferir de las que aplicaba en la misma fecha conforme a sus PCGA anteriores. Los ajustes resultantes surgen de sucesos y transacciones anteriores a la fecha de transición a las NIIF. Por tanto, una entidad reconocerá tales ajustes, en la fecha de transición a las NIIF, directamente en las ganancias acumuladas (o, si fuera apropiado, en otra categoría del patrimonio).

Esta NIIF establece dos categorías de excepciones al principio de que el estado de situación financiera de apertura conforme a las NIIF de una entidad habrá de cumplir con todas las NIIF:

(a) Los párrafos 14 a 17 y el Apéndice B prohíben la aplicación retroactiva de algunos aspectos de otras NIIF.

Los Apéndices C a E conceden exenciones para ciertos requerimientos contenidos en otras NIIF.

## **NORMA INTERNACIONAL DE CONTABILIDAD – NIC**

### **NIC 40. Inversiones inmobiliarias**

#### **Objetivo**

**1** El objetivo de esta Norma es prescribir el tratamiento contable de las inversiones inmobiliarias y las exigencias de revelación de información correspondientes.

## **Alcance**

**2** Esta Norma será aplicable en el reconocimiento, valoración y revelación de información de las inversiones inmobiliarias.

**3** Entre otras cosas, esta Norma será aplicable para la valoración en los estados financieros de un arrendatario, de los derechos sobre un inmueble mantenido en régimen de arrendamiento y que se contabilice como un arrendamiento financiero, también se aplicará para la valoración en los estados financieros de un arrendador, de las inversiones inmobiliarias arrendadas en régimen de arrendamiento operativo. Esta Norma no trata los problemas cubiertos en la NIC 17 Arrendamientos, entre los que se incluyen los siguientes:

- a) clasificación de los arrendamientos como arrendamientos financieros u operativos;
- b) reconocimiento de las rentas por arrendamiento de inversiones inmobiliarias (ver también NIC 18 Ingresos ordinarios).
- c) valoración, en los estados financieros del arrendatario, de los derechos sobre inmuebles mantenidos en régimen arrendamiento operativo;
- d) valoración, en los estados financieros del arrendador, de su inversión neta en un arrendamiento financiero;
- e) contabilización de las transacciones de venta con arrendamiento posterior; e
- f) información a revelar sobre arrendamientos financieros y operativos.

**4** Esta Norma no será de aplicación a:

- (a) los activos biológicos relacionados con la actividad agrícola (véase la NIC 41 Agricultura); y
- (b) las inversiones en derechos mineros, exploración y extracción de minerales, petróleo, gas natural y otros recursos no renovables similares.

## **Definiciones**

**5** Los siguientes términos se usan, en la presente Norma, con el significado que a continuación se especifica:

**Importe en libros** es el importe por el que se reconoce un activo en el balance.

**Coste** es el importe de efectivo o medios líquidos equivalentes al efectivo pagados, o el valor razonable de la contraprestación entregada, para comprar un activo en el momento de su adquisición o construcción o, cuando sea aplicable, el importe atribuido a ese activo cuando sea inicialmente reconocido de acuerdo con los requerimientos específicos de otras NIIF, por ejemplo, de la NIIF 2 Pagos basados en acciones.

**Valor razonable** es el importe por el cual podría ser intercambiado un activo, o cancelado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua.

**Inversiones inmobiliarias** son inmuebles (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero) para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para:



- (a) su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o
- (b) su venta en el curso ordinario de las operaciones.

**Inmuebles ocupados por el dueño** son inmuebles que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero) para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos.

**6** Un derecho sobre un inmueble que el arrendatario mantenga en régimen de arrendamiento operativo, se podrá clasificar y contabilizar como una inversión inmobiliaria si, y sólo si, el inmueble cumpliera, en su caso, la definición de inversión inmobiliaria, y el arrendatario emplease el modelo del valor razonable, establecido en los párrafos 33 a 55, para los activos reconocidos. Esta clasificación alternativa podrá realizarse para cada uno de los inmuebles por separado. Sin embargo, una vez que esta clasificación alternativa haya sido elegida para un derecho sobre un inmueble mantenido en régimen de arrendamiento operativo, todos los inmuebles clasificados como inversiones inmobiliarias se contabilizarán utilizando el modelo del valor razonable. Cuando se elija esta clasificación alternativa, cualquier derecho sobre el inmueble así clasificado se incluirá en la información a revelar requerida en los párrafos 74 a 78.

**7** Las inversiones inmobiliarias se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas. Por lo tanto, las inversiones inmobiliarias generan flujos de efectivo que son en gran medida independientes de los procedentes de otros activos poseídos por la entidad. Esto distinguirá a las inversiones inmobiliarias de las ocupadas por el dueño. La producción de bienes o la prestación de servicios (o el uso de inmuebles para fines administrativos) generan flujos de efectivo que no son atribuibles solamente a los inmuebles, sino a otros activos utilizados en la producción o en el proceso

de prestación de servicios. La NIC 16 Inmovilizado material se aplica a los inmuebles ocupados por el dueño.

**8** Los siguientes casos son ejemplos de inversiones inmobiliarias:

- (a) un terreno que se tiene para obtener plusvalías a largo plazo y no para venderse en el corto plazo, dentro del curso ordinario de las actividades del negocio;
- (b) un terreno que se tiene para un uso futuro no determinado (en el caso de que la entidad no haya determinado si el terreno se utilizará como inmueble ocupado por el dueño o para venderse a corto plazo, dentro del curso ordinario de las actividades del negocio, se considera que ese terreno se mantiene para obtener plusvalías);
- (c) un edificio que sea propiedad de la entidad (o bien un edificio obtenido a través de un arrendamiento financiero) y esté alquilado a través de uno o más arrendamientos operativos; y
- (d) un edificio que esté desocupado y se tiene para ser arrendado a través de uno o más arrendamientos operativos.
- (e) inmuebles que están siendo construidos o mejorados para su uso futuro como inversiones inmobiliarias.

**9** Los siguientes son ejemplos de partidas que no son inversiones inmobiliarias y que, por lo tanto, no se incluyen en el alcance de esta Norma:

(a) inmuebles con el propósito de venderlos en el curso normal de las actividades del negocio o bien que se encuentran en proceso de construcción o desarrollo con vistas a dicha venta (véase la NIC 2 Existencias), por ejemplo inmuebles adquiridos exclusivamente para su enajenación o disposición por otra vía en un futuro cercano o para desarrollarlos y revenderlos;

(b) inmuebles que están siendo construidos o mejorados por cuenta de terceras personas (véase la NIC 11 Contratos de construcción);

(c) inmuebles ocupados por el dueño (véase la NIC 16 Inmovilizado material), incluyendo, entre otros, los inmuebles que se tienen para su uso futuro como inmuebles ocupados por el dueño, inmuebles que se tienen para realizar en ellos construcciones o desarrollos futuros y utilizarlos posteriormente como ocupados por el dueño, inmuebles ocupados por empleados (paguen o no rentas según su valor de mercado) e inmuebles ocupados por el dueño en espera de desprenderse de ellos;

(d) [Eliminado]

(e) las propiedades arrendadas a otra entidad en régimen de arrendamiento financiero.

**10** Ciertos inmuebles se componen de una parte que se tiene para ganar rentas o plusvalías, y otra parte que se utiliza en la producción o suministro de bienes o servicios o bien para fines administrativos.

Si estas partes pueden ser vendidas separadamente (o colocadas por separado en régimen de arrendamiento financiero), la entidad las contabilizará también por separado. Si no fuera así, el inmueble únicamente se calificará como inversión inmobiliaria cuando se utilice una

porción insignificante del mismo para la producción o suministro de bienes o servicios o para fines administrativos.

**11** En ciertos casos, la entidad suministra servicios complementarios a los ocupantes de un inmueble. Esta entidad tratará dicho inmueble como inversión inmobiliaria si los servicios son un componente insignificante del contrato. Un ejemplo podría ser la vigilancia y los servicios de mantenimiento que proporciona el dueño de un edificio a los arrendatarios que lo ocupan.

**12** En otros casos, los servicios proporcionados son un componente más significativo. Por ejemplo, si la entidad tiene y gestiona un hotel, los servicios proporcionados a los huéspedes son un componente significativo del contrato en su conjunto. Por lo tanto, un hotel gestionado por el dueño es un inmueble ocupado por éste y no una inversión inmobiliaria.

**13** Puede ser difícil determinar si los servicios complementarios son lo suficientemente significativos para hacer que el inmueble no se califique como inversión inmobiliaria. Por ejemplo, el dueño de un hotel transfiere algunas veces ciertas responsabilidades a terceras partes en virtud de un contrato de administración. Los términos de dicho contrato pueden variar ampliamente. En un extremo del espectro de posibilidades, la posición del dueño podría ser, en el fondo, la de un inversor pasivo. En el otro extremo del espectro, el dueño podría simplemente haber subcontratado a terceros ciertas funciones de gestión diaria, pero conservando una exposición significativa a las variaciones en los flujos de efectivo generados por las operaciones del hotel.

**14** Se requiere un juicio para determinar si un inmueble puede ser calificado como inversión inmobiliaria. La entidad desarrollará criterios para poder ejercer tal juicio de forma coherente, de acuerdo con la

definición de inversiones inmobiliarias y con las directrices correspondientes que figuran en los párrafos 7 al 13. El apartado (c) del párrafo 75 requiere que la entidad revele dichos criterios cuando la clasificación resulte difícil.

**15** En algunos casos, una entidad tiene un inmueble que arrienda a la dominante o a otra dependiente del mismo grupo y es ocupado por éstas.

Este inmueble no se calificará como de inversión, en los estados financieros consolidados que incluyen a ambas entidades, dado que se trata de un inmueble ocupado por el dueño, desde la perspectiva del grupo en su conjunto.

Sin embargo, desde la perspectiva de la entidad que lo tiene, el inmueble es de inversión si cumple con la definición del párrafo 5. Por lo tanto, el arrendador tratará el inmueble como de inversión en sus estados financieros individuales.

### **Reconocimiento**

**16** Las inversiones inmobiliarias se reconocerán como activos cuando, y sólo cuando:

- (a) Sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales inversiones inmobiliarias fluyan hacia la entidad;
- y,
- (b) el coste de las inversiones inmobiliarias pueda ser valorado de forma fiable.

**17** Según este criterio de reconocimiento, la entidad evaluará todos los costes de sus inversiones inmobiliarias, en el momento en que incurra en ellos. Estos costes comprenderán tanto aquéllos en que se ha incurrido inicialmente para adquirir o construir una partida de inmuebles, como los

costes incurridos posteriormente para añadir, sustituir parte o mantener el elemento correspondiente.

**18** De acuerdo con el criterio de reconocimiento contenido en el párrafo 16, la entidad no reconocerá, en el importe en libros de un elemento de las inversiones inmobiliarias, los costes derivados del mantenimiento diario del elemento. Tales costes se reconocerán en el resultado del ejercicio cuando se incurra en ellos. Los costes del mantenimiento diario son principalmente los costes de mano de obra y los consumibles, que pueden incluir el coste de pequeños componentes. El objetivo de estos desembolsos se describe a menudo como 'reparaciones y conservación' del inmueble.

**19** Algunos componentes de las inversiones inmobiliarias podrían haber sido adquiridos en sustitución de otros anteriores. Por ejemplo, las paredes interiores pueden sustituirse por otras distintas de las originales. Según el criterio de reconocimiento, la entidad reconocerá en el importe en libros de una inversión inmobiliaria el coste de sustituir un componente del mismo, siempre que satisfaga los criterios de reconocimiento, desde el mismo momento en que se incurra en dicho coste. El importe en libros de estos componentes sustituidos se dará de baja de acuerdo con los criterios de baja en cuentas contemplados en esta Norma.

### **Valoración en el reconocimiento**

**20** Las inversiones inmobiliarias se valorarán inicialmente al coste. Los costes asociados a la transacción se incluirán en la valoración inicial.

**21** El coste de adquisición de una inversión inmobiliaria comprenderán su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. Los desembolsos directamente atribuibles incluyen, por ejemplo, honorarios

profesionales por servicios legales, impuestos por traspaso de las propiedades y otros costes asociados a la transacción.

**22** [Eliminado]

**23** El coste de una inversión inmobiliaria no se incrementará por:

- (a) los costes de puesta en marcha (a menos que sean necesarios para poner el inmueble en condiciones de uso)
- (b) ni por las pérdidas iniciales de explotación en las que se incurra antes de que la inversión inmobiliaria alcance el nivel esperado de ocupación,
- (c) ni por las cuantías anormales de desperdicios, de mano de obra u otros recursos incurridos en la construcción o desarrollo del inmueble.

**24** Si el pago por una inversión inmobiliaria se aplazase, su coste será el equivalente al precio de contado. La diferencia entre esta cuantía y el total de pagos se reconocerá como un gasto por intereses durante el periodo de aplazamiento.

**25** El coste inicial del derecho sobre un inmueble mantenido en régimen de arrendamiento y clasificado como una inversión inmobiliaria, será el establecido para los arrendamientos financieros en el párrafo 20 de la NIC 17, esto es, el activo se reconocerá por el menor valor entre el valor razonable del inmueble y el valor actual de los pagos mínimos por arrendamiento. De acuerdo con ese mismo párrafo, se reconocerá como pasivo, un importe equivalente.

**26** Cualquier importe adicional que se haya pagado por el arrendamiento se tratará, para los propósitos de valoración, como parte de los pagos

mínimos por arrendamiento, y por tanto quedará incluido en el coste del activo, pero se excluirá del pasivo correspondiente. Si un derecho sobre un inmueble mantenido en arrendamiento se clasificase como una inversión inmobiliaria, el elemento contabilizado por su valor razonable sería el derecho y no el inmueble subyacente.

En los párrafos 33 a 52 se establecen directrices para determinar el valor razonable del derecho sobre un inmueble de acuerdo con el modelo del valor razonable. Estas directrices serán también las relevantes para determinar el valor razonable, en caso de que dicho valor se use como coste a efectos del reconocimiento inicial.

**27** Algunas inversiones inmobiliarias pueden haber sido adquiridas a cambio de uno o varios activos no monetarios, o de una combinación de activos monetarios y no monetarios. La siguiente discusión se refiere solamente a la permuta de un activo no monetario por otro, pero también es aplicable a todas las permutas descritas en el primer inciso de este párrafo.

El coste de dicha inversión inmobiliaria se medirá por su valor razonable, a menos que (a) la transacción de intercambio no tenga carácter comercial, o (b) no pueda medirse con fiabilidad el valor razonable del activo recibido ni el del activo entregado.

El activo adquirido se valorará de esta forma incluso cuando la entidad no pueda dar de baja inmediatamente el activo entregado. Si el activo adquirido no se mide por su valor razonable, su coste se valorará por el importe en libros del activo entregado.

**28** La entidad determinará si una permuta tiene carácter comercial, considerando en qué medida se espera que cambien los flujos de efectivo



futuros como consecuencia de dicha transacción. Una permuta tendrá carácter comercial si:

- (a) la configuración (riesgo, calendario e importe) de los flujos de efectivo del activo recibido difiere de la configuración de los flujos de efectivo del activo transferido; o
- (b) el valor específico para la entidad de la parte de sus actividades afectada por la permuta, se ve modificado como consecuencia del intercambio;
- (c) la diferencia identificada en (a) o en (b) resulta significativa al compararla con el valor razonable de los activos intercambiados.

Al determinar si una permuta tiene carácter comercial, el cálculo del valor específico para la entidad de la parte de sus actividades afectada por la transacción, deberá tener en cuenta los flujos de efectivo después de impuestos. El resultado de estos análisis puede quedar claro sin necesidad de que la entidad deba realizar cálculos detallados.

**29** El valor razonable de un activo, para el que no existen transacciones comparables en el mercado, puede determinarse con fiabilidad si (a) la variabilidad en el rango de las estimaciones del valor razonable del activo no es significativa, o (b) las probabilidades de las diferentes estimaciones, dentro de ese rango, pueden ser valoradas razonablemente y utilizadas en la estimación del valor razonable. Si la entidad es capaz de determinar de forma fiable los valores razonables del activo recibido o del activo entregado, entonces, se utilizará el valor razonable del activo entregado para valorar el coste del activo recibido, a menos que se tenga una evidencia más clara del valor razonable del activo recibido.

## **Valoración posterior al reconocimiento**

### **Política contable**

**30** A excepción de lo señalado en los párrafos 32A y 34, la entidad elegirá como política contable el modelo del valor razonable, contenido en los párrafos 33 a 55, o el modelo del coste, contenido en el párrafo 56, y aplicará esa política a todas sus inversiones inmobiliarias.

**31** La NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores señala que se realizará un cambio voluntario en las políticas contables, únicamente si dicho cambio diese lugar a que los estados financieros proporcionan información más relevante y fiable sobre los efectos de las transacciones, otros eventos o condiciones sobre la situación financiera de la entidad, el rendimiento financiero o los flujos de efectivo. Es altamente improbable que un cambio del modelo del valor razonable al modelo del coste proporcione una presentación más relevante.

**32** Esta Norma requiere a todas las entidades determinar el valor razonable de sus inversiones inmobiliarias para propósitos de valoración (modelo del valor razonable) o revelación (modelo del coste). Se recomienda a las entidades, pero no se les obliga, a determinar el valor razonable de sus inversiones inmobiliarias a partir de una tasación practicada por un experto independiente cualificado profesionalmente y una experiencia reciente en la localidad y en el tipo de inversión inmobiliaria que está siendo valorado.

**32A** La entidad puede:

- (a) escoger entre el modelo del valor razonable y el modelo del coste para todas sus inversiones inmobiliarias que sirvan de

garantía a pasivos en los que se pague un rendimiento ligado directamente al valor razonable, o a la rentabilidad, de los activos específicos que se estén incluidos en dichas inversiones inmobiliarias; y

- (b) escoger entre el modelo del valor razonable y el modelo del coste para todas las demás inversiones inmobiliarias, con independencia de la elección realizada en el apartado (a) anterior.

**32B** Algunas entidades aseguradoras y otras entidades crean fondos inmobiliarios internos que emiten unidades de participación nocial, algunas de las cuales se colocan entre los inversores, en contratos ligados al valor de esas unidades, y otras se mantienen por parte de la entidad. El párrafo 32A no permite a una entidad medir los inmuebles poseídos por el fondo parcialmente al coste y parcialmente al valor razonable.

**32C** Si una entidad escoge diferentes modelos para las dos categorías descritas en el párrafo 32A, las ventas de inversiones inmobiliarias entre conjuntos de activos que se valoran utilizando diferentes modelos se reconocerán al valor razonable, y el cambio acumulado en este valor razonable se reconocerá en el resultado. De acuerdo con esto, si se vende una inversión inmobiliaria en la que se utiliza el modelo del coste, el valor razonable del inmueble en la fecha de la venta se convertirá en su coste atribuido.

### **Modelo del valor razonable**

**33** Con posterioridad al reconocimiento inicial, la entidad que haya escogido el modelo del valor razonable valorará todas sus inversiones

inmobiliarias al valor razonable, excepto en los casos descritos en el párrafo 53.

**34** Cuando el derecho sobre un inmueble, mantenido por el arrendatario en régimen de arrendamiento operativo, se clasifique como inversión inmobiliaria de acuerdo con el párrafo 6, no es aplicable la elección señalada en el párrafo 30; de forma que se aplicará forzosamente el modelo del valor razonable.

**35** Las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de una inversión inmobiliaria se incluirán en el resultado del ejercicio en que surjan.

**36** El valor razonable de una inversión inmobiliaria es el precio al que podría ser intercambiado, entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua (véase el párrafo 5).

El valor razonable excluye específicamente un precio estimado incrementado o rebajado por plazos o circunstancias especiales tales como financiación atípica, acuerdos de venta con arrendamiento financiero posterior, contrapartidas especiales o rebajas concedidas por alguien relacionado de alguna manera con la venta.

**37** La entidad determinará el valor razonable sin practicar ninguna deducción por los costes de transacción en que pudiera incurrir por causa de la enajenación o disposición por otra vía.

**38** El valor razonable de una inversión inmobiliaria reflejará las condiciones de mercado en la fecha del balance.

**39** El valor razonable es específico para una fecha dada. Debido a que las condiciones de mercado pueden cambiar, el valor estimado podría ser incorrecto o inapropiado para otra fecha. La definición de valor razonable también asume un intercambio y un cierre simultáneos del contrato de venta, sin ninguna variación en el precio que pudiera haberse producido en una transacción en condiciones de independencia mutua, entre partes experimentadas e interesadas, si el intercambio y el cierre de la transacción no fueran simultáneos.

**40** El valor razonable de una inversión inmobiliaria refleja, entre otras cosas, el ingreso por rentas que se podría obtener de arrendamientos en las condiciones actuales, así como los supuestos razonables y defendibles que representen la visión del mercado que partes experimentadas e interesadas pudieran asumir acerca del ingreso que, por arrendamientos futuros, se pudiera conseguir a la luz de las condiciones actuales del mercado. También refleja, de forma similar, cualquier flujo de salida de efectivo (incluyendo pagos por arrendamiento y otras salidas de efectivo) que pudieran esperarse con relación al inmueble. Algunas de estas salidas de efectivo se reflejan en el pasivo, mientras que otras asociadas a salidas de efectivo no se reconocen en los estados financieros hasta una fecha posterior (por ejemplo, pagos periódicos tales como alquileres contingentes).

**41** El párrafo 25 especifica las bases para el reconocimiento inicial del coste de la participación en un inmueble arrendado. El párrafo 33 requiere que el derecho sobre un inmueble arrendado se reexprese, si fuera necesario, por su valor razonable. En un arrendamiento negociado a tipos de interés de mercado, el valor razonable inicial del derecho sobre un inmueble arrendado neto de todos los pagos esperados por el arrendamiento (incluyendo los relacionados con los pasivos reconocidos), debería ser cero. Este valor razonable no cambia independientemente de

si, a efectos contables, se reconoce el activo arrendado y el pasivo correspondiente, ya sea por su valor razonable o por el valor actual de los pagos mínimos del arrendamiento, de acuerdo con lo establecido en el párrafo 20 de la NIC 17. Por tanto, reexpresar un activo arrendado sustituyendo su coste, determinado de acuerdo con el párrafo 25, por su valor razonable, determinado de acuerdo con el párrafo 33, no debería dar lugar a ninguna pérdida o ganancia inicial, a menos que el valor razonable fuera determinado en diferentes momentos del tiempo. Esto podría suceder cuando se ha elegido aplicar el modelo del valor razonable después del reconocimiento inicial.

**42** La definición de valor razonable se refiere a “partes interesadas y debidamente informadas”. En este contexto “debidamente informadas” significa que ambos, tanto el vendedor interesado como el comprador interesado, están razonablemente bien informados acerca de la naturaleza y características de la inversión inmobiliaria, su uso real y potencial, así como el estado y condiciones del mercado en la fecha del balance. Un comprador interesado está motivado, pero no obligado, a comprar. Este comprador no está obsesionado ni va a comprar a cualquier precio. El hipotético comprador no pagaría un precio más alto del que se pudiera fijar en el mercado, entre compradores y vendedores interesados y debidamente informados.

**43** Un vendedor interesado es aquel que no está obsesionado ni forzado a vender a cualquier precio, ni dispuesto a esperar por un precio que no sea considerado razonable en el mercado actual. El vendedor interesado está motivado a vender la inversión inmobiliaria de acuerdo con las condiciones del mercado, al mejor precio posible. Las circunstancias objetivas del propietario actual de la inversión inmobiliaria no son un elemento a considerar, porque el vendedor interesado es un propietario hipotético (lo que quiere decir, por ejemplo, que el vendedor interesado no

tendría en cuenta las particulares circunstancias fiscales del propietario actual de la inversión inmobiliaria).

**44** La definición de valor razonable se refiere a una transacción realizada en condiciones de independencia mutua. Una transacción libre es una transacción entre partes que no tienen una relación particular o especial, tal que pueda originar que el precio de la transacción no sea representativo del mercado. Se presume que la transacción se realiza entre partes no vinculadas que actúan de forma independiente.

**45** La mejor evidencia de un valor razonable se obtiene, normalmente, de los precios actuales en un mercado activo para inmuebles similares en la misma localidad y condiciones, sobre los que puedan realizarse los mismos o parecidos contratos, ya sean de arrendamiento u otros relacionados con esas propiedades. A estos efectos, la entidad tendrá cuidado de identificar cualquier diferencia en la naturaleza, localización o condición del inmueble, así como en las condiciones de los contratos de arrendamiento y los otros contratos relacionados con el inmueble.

**46** Ante la ausencia de precios actuales en un mercado activo, del tipo descrito en el párrafo 45, una entidad considerará información de diferentes fuentes, entre las que se incluyen:

(a) precios actuales en un mercado activo para inmuebles de diferente naturaleza, condiciones o localización (o sujetas a contratos de arrendamiento, u otros contratos, con características diferentes), ajustados para reflejar dichas diferencias;

(b) precios recientes en mercados menos activos, con ajustes para reflejar cualquier cambio en las condiciones económicas desde la fecha en que ocurrieron las transacciones a los precios indicados; y

(c) proyecciones de flujos de efectivo descontados basadas en estimaciones fiables de flujos futuros de efectivo, apoyadas por las condiciones que se den en cualquier arrendamiento u otro contrato existente y (cuando sea posible) por evidencia externa, tales como rentas actuales de mercado para inmuebles similares en la misma localidad y condiciones, utilizando tipos de descuento que reflejen la evaluación actual del mercado sobre la incertidumbre en la cuantía y calendario de los flujos de efectivo.

**47** En algunos casos, las diversas fuentes señaladas en el párrafo precedente pueden sugerir diferentes conclusiones sobre el valor razonable de una inversión inmobiliaria. La entidad habrá de considerar las razones de estas diferencias, con objeto de obtener la estimación más fiable del valor razonable, dentro de un rango estrecho de estimaciones.

**48** En casos excepcionales, cuando una entidad adquiere por primera vez una inversión inmobiliaria (o cuando un inmueble existente se convierte por primera vez en inversión inmobiliaria, después de un cambio en su uso) puede existir evidencia clara de que la variación del rango de las estimaciones del valor razonable será muy alta y las probabilidades de los distintos resultados posibles serán muy difíciles de evaluar, de tal forma que la utilidad de una sola estimación del valor razonable queda invalidada. Esta situación podría indicar que el valor razonable del inmueble no podrá ser determinado con fiabilidad de una manera continua (véase el párrafo 53).

**49** El valor razonable difiere del valor de uso tal como se define en la NIC 36 Deterioro del valor de los activos. El valor razonable refleja el conocimiento y estimaciones de los partícipes en el mercado, así como factores que son relevantes para los partícipes en el mercado en general. En contraste, el valor de uso refleja las estimaciones procedentes de la



entidad, así como factores específicos de la entidad, que pueden no ser aplicables a otras entidades en general. Por ejemplo, el valor razonable no reflejará:

- (a) el valor adicional derivado de la creación de una cartera de inmuebles en diferentes localidades;
- (b) las sinergias entre las inversiones inmobiliarias y otros activos;
- (c) los derechos o restricciones legales que sólo son aplicables al propietario actual; y
- (d) los beneficios o gravámenes fiscales que sólo son aplicables al propietario actual.

**50** Al determinar el importe en libros de una inversión inmobiliaria según el modelo del valor razonable, una entidad no duplicará la contabilización de activos o pasivos que se reconozcan como activos y pasivos separados. Por ejemplo:

- (a) Equipos, tales como ascensores o aire acondicionado, que son frecuentemente parte integrante de un edificio, y se reconocerán, por lo general, dentro de la inversión inmobiliaria, en lugar de estar reconocidos de forma separada como inmovilizado material.
- (b) Si una oficina se alquila amueblada, el valor razonable de la oficina incluirá por lo general el valor razonable del mobiliario, debido a que el ingreso por arrendamiento deriva de la oficina con los muebles. Cuando el mobiliario se incluya en el valor razonable de la inversión inmobiliaria, la entidad no reconocerá dicho mobiliario como un activo separado.
- (c) El valor razonable de una inversión inmobiliaria excluirá ingresos por rentas anticipadas o a cobrar de arrendamientos operativos, ya

que la entidad reconoce éstos como pasivos o activos separados.

(d) El valor razonable de las inversiones inmobiliarias mantenidas mediante arrendamiento reflejará los flujos de efectivo esperados (incluyendo los alquileres contingentes que se espera den lugar a las correspondientes cuentas a pagar). Por lo tanto, si la valoración obtenida para un inmueble es neta de todos los pagos que se espera realizar, será necesario, volver a sumar los pasivos por arrendamiento reconocidos para obtener el importe en libros de la inversión inmobiliaria utilizando el modelo del valor razonable.

**51** El valor razonable de una inversión inmobiliaria no reflejará desembolsos futuros que vayan a mejorar el inmueble, ni tampoco los beneficios futuros relacionados con estos desembolsos futuros.

**52** En algunos casos, la entidad espera que el valor actual de sus pagos relativos a una inversión inmobiliaria (distintos de los pagos relativos a los pasivos financieros reconocidos) excederá al valor actual de los flujos de efectivo por recibir. La entidad aplicará la NIC 37 Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes, para determinar si debe reconocer un pasivo y cómo debe proceder, en tal caso, a su valoración.

## **NORMA ECUATORIANA DE CONTABILIDAD - NEC**

### **NEC 1. PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS**

Esta Norma, ha sido desarrollada con referencia a las Normas Internacionales de Contabilidad NIC 1, revisión de agosto de 1997 y NIC 5, reformada en 1994. La Norma se muestra en tipo cursivo, y debe ser leída en el contexto de la guía de implantación de esta Norma. No se intenta que las Normas Ecuatorianas de Contabilidad se apliquen a partidas inmateriales.

## **Objetivo**

El objetivo de esta Norma es prescribir las bases de presentación de los estados financieros de propósito general, para asegurar la comparabilidad con los estados financieros de períodos anteriores de la misma empresa y con los estados financieros de otras empresas.

Para lograr este objetivo, esta Norma establece consideraciones generales para la presentación de los estados financieros, orientación para su estructura y requerimientos mínimos para el contenido de los estados financieros.

El reconocimiento, medición y revelación de transacciones y eventos específicos son tratados en otras Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

## **Alcance**

1. Esta Norma debe ser aplicada en la presentación de todos los estados financieros de propósito general preparados y presentados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

2. Los estados financieros de propósito general son aquellos que tienen el objetivo de cumplir las necesidades de los usuarios que no están en posición de requerir informes a la medida para cumplir sus necesidades de información específicas. Los estados financieros de propósito general incluyen aquellos que son presentados por separado o dentro de otro documento público tales como un informe anual o un prospecto.

Esta Norma no aplica a información financiera interina condensada. Esta Norma aplica igualmente a los estados financieros de una empresa individual y estados financieros consolidados para un grupo de empresas.

3. Esta Norma aplica a todos los tipos de empresa incluyendo bancos y compañías de seguro. Requerimientos adicionales para bancos e instituciones financieras similares, consistentes con los requerimientos de esta Norma, están establecidos en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC No. 2 referente a Revelación en los Estados Financieros de Bancos y Otras Instituciones Financieras Similares.

4. Esta Norma utiliza terminología apropiada para una empresa con un objetivo de lucro. Las empresas comerciales del sector público pudieran por lo tanto aplicar los requerimientos de esta Norma. Las entidades sin fines de lucro, del gobierno y otras del sector público que procuren aplicar esta Norma pueden necesitar modificar las descripciones utilizadas para ciertas partidas en los estados financieros y para los estados financieros en sí mismos. Tales entidades también pudieran presentar componentes adicionales de los estados financieros.

### **Propósito de los Estados Financieros**

5. Los estados financieros son una representación financiera estructurada de la posición financiera y las transacciones realizadas por una empresa. El objetivo de los estados financieros de propósito general es proveer información sobre la posición financiera, resultados de operaciones y flujos de efectivo de una empresa que será de utilidad para un amplio rango de usuarios en la toma de sus decisiones económicas. Los estados financieros también presentan los resultados de la administración de los recursos confiados a la gerencia. Para cumplir con este objetivo, los estados financieros proveen información relacionada a la empresa sobre:

- a) activos;
- b) pasivos;
- c) patrimonio;

- d) ingresos y gastos, incluyendo ganancias y pérdidas; y
- e) flujos de efectivo.

Esta información, junto con otra información en las notas a los estados financieros, ayuda a los usuarios a pronosticar los flujos de efectivo futuros de la empresa y en particular la oportunidad y certeza de la generación de efectivo y equivalentes de efectivo.

### **2.3 MARCO CONCEPTUAL**

**Control.** Es el componente para evidenciar que los procesos se efectúen como fueron previstos, ayuda a la toma de decisiones para obtener los objetivos proyectados; de igual manera, incluye la capacidad para sostener fijo un sistema o proceso.

**Control interno.** El control interno es el conjunto de planes, métodos y procedimientos adoptados por una organización, y su objeto principal es salvaguardar y preservar el patrimonio de la Institución. Impide el gasto de fondos y ofrece la seguridad de que no se negociarán obligaciones sin autorización.

**Coordinación.** Es la gestión de actuar ligado en diferentes medios para alcanzar un logro específico. La coordinación puede ser de manera espontánea y planificada, en relación a cada circunstancia específica.

**Costo identificado.** Método de valuación de inventarios, normalmente utilizado cuando el costo de producción de un bien en particular, se identifica claramente<sup>11</sup>.

---

<sup>11</sup> Diccionario Contable, Administrativo y Fiscal. López L. José I. Internacional Thomson. México. 2004

**Cuentas de activos.** Son todas las inversiones que constituyen los recursos económicos de la entidad, en otras palabras es todo cuanto posee y controla la empresa.

**Eficiencia.** Modo de realizar un acto con la mayor precisión posible

**Egresos.** Salida de recursos financieros, causado por una obligación a liquidar de algún servicio entregado, o por algún otro concepto, costes o salidas de dinero, aun cuando no establezcan gastos que perjudiquen las pérdidas o ganancias.

**Fideicomiso.** Es la conformación de un patrimonio autónomo mediante la transferencia, en propiedad, de ciertos bienes o activos; que puede hacerlo cualquier persona natural o jurídica a una sociedad administradora, para que ésta cumpla con determinadas finalidades establecidas en un contrato y a favor de un beneficiario. Es la transmisión de uno o más bienes, cantidades de dinero o derechos, presentes o futuros, a una persona natural o persona jurídica llamada fiduciario, para que sean administrados o invertidos de acuerdo con un contrato, a favor del propio fideicomitente o de un tercero, llamado beneficiario.

El fideicomiso es un negocio jurídico por el que una persona llamada fideicomitente, transmite bienes a otra llamada fiduciario. El fideicomiso puede constituirse para garantizar el cumplimiento de obligaciones, especialmente crediticias. El fideicomiso puede constituirse para administrar bienes, también para que éstos puedan ser invertidos.

Técnicamente es un contrato celebrado por escritura pública en el que, según la ley una persona, que es el fiduciante, transmite la propiedad fiduciaria de bienes determinados a otro fiduciario, quien se obliga a

---

ejergerla en beneficio de quien se designe beneficiario, y a transmitirlo al cumplimiento de un plazo o condición al fiduciante, beneficiario o fideicomisario. Este instrumento se adapta perfectamente a un emprendiendo inmobiliario con fondos de terceros.

Los inversores son los fiduciantes, que se obligan a aportar la totalidad de los fondos necesarios para comprar el terreno y para hacer frente a todos los costos que demande la obra.

**Fiduciario.** Es la persona natural o jurídica encargada a nombre de otra, de ejecutar el fin para el que fue constituido el fideicomiso. Denominación que se da a los títulos valores que circulan en representación de otros que están en reserva y los garantizan.

**Fiducia.** Operación jurídica por la que se transfiere determinado bien a una persona con la condición de que lo tiene que devolver después de un determinado tiempo previamente convenido y en unas condiciones determinadas. Figura mediante la cual una persona natural o jurídica, el Fideicomitente, entrega a la Fiduciaria bienes bienes concretos, despojándose o no de su propiedad.

El mecanismo fiduciario permite que entre estas personas naturales o jurídicas realicen entregas y recepciones de diversos tipos de bienes valores como dinero y bienes en general para que la parte Fiduciaria cumpla con gestiones estipuladas en el convenio de manejo, administración, garantía. Dicha gestión puede realizarse en provecho de sí mismo o de otra persona, buscando seguridad y rentabilidad para las partes.

**Fiduciante o Fideicomitente.** Toda persona natural o jurídica capaz de disponer de sus bienes puede constituir un fideicomiso, no excluye a un

incapaz que actúe a través de su representante legal, en cuanto éste llene los requisitos establecidos por la ley para hacer la mentada transferencia.

**Fiduciario.** Es quien adquiere los bienes y se compromete a administrarlos o enajenarlos para la consecución de la finalidad señalada en el acto constitutivo.

**Fideicomisario o Beneficiario.** Es la persona o personas que en virtud del negocio jurídico deben recibir los beneficios derivados del cumplimiento del encargo fiduciario y, eventualmente, los mismos bienes fideicomisitos al vencimiento del término estipulado

**Ingresos.** Se refiere a la cantidad en monetario que recibe una entidad por la venta de un bien o servicio, los ingresos también pueden ser por concepto de sueldos o salarios. Remuneración del trabajo proveniente del trabajo independiente.

**Inventario.** Instrumento en el cual se colocan en lista los nombres de los materiales utilizables en la Institución. Estos materiales en algunos casos pueden estar ya terminados y listos para la venta, o estar en proceso de fabricación o ser única mente materias primas. Los inventarios no dejan conocer el nombre de los productos que están disponibles, ya sea para el uso en producción o su envío a los clientes.

**Implementación.** Es la innovación de los nuevos modelos que surgen en las instituciones o en los mercados. Implementar es realizar algo novedoso para solucionar futuros problemas.

**La Fiduciaria.** Es la compañía Administradora de Fondos, una sociedad administradora de fondos y fideicomisos debidamente organizada y constituida de conformidad con las leyes ecuatorianas y autorizadas por la Superintendencia de Compañías.



**Normas de control interno.** El control interno es el desarrollo realizado por la gestión y parte del personal de una Institución, realizado con el objeto de proveer un grado de seguridad razonable.

**Organización.** Es el conjunto de componentes, formados especialmente por personas, que intervienen e interactúan entre ellos con lineamientos en una estructura realizada y diseñada para que los recursos financieros, físicos, humanos, y de información, gestionen de forma coordinada, ordenada y regulada por un conjunto de normas, para lograr obtengan determinados fines, los que pueden ser de beneficio o no.

**Políticas.** Se concebirá por política la fusión de criterios universales que constituyen el marco de referencia para la realización de las actividades en elemento de obra y servicios. Las políticas establecerán la herramienta normativa de más alta jerarquía en el interior de la Organización y servirá de base para la declaración de los lineamientos en la entidad.

**Rentabilidad.** Es la facultad que posee alguien para generar suficiente rendimiento o ganancia. También se puede decir que rentabilidad es el índice que calcula la correlación entre rendimiento o ganancia.

**Sistema de control interno.** Es el proceso realizado por el consejo de administración, los ejecutivos u otro personal, diseñado para ofrecer una seguridad razonable respecto al logro de los objetivos en las categorías de 1) eficacia y eficiencia de las operaciones, 2) confiabilidad de los informes financieros 3) cumplimiento de las leyes y regulaciones aplicables.

## **CAPÍTULO No 3**

### **METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN**

#### **3.1 MÉTODO DE INVESTIGACIÓN**

Elegir un tipo de investigación se convierte un poco complicado cuando no se tiene claro que es investigación y que abarca el tipo y el diseño de la misma. Así se entiende que la investigación es una indagación sistemática y autocrítica. Como indagación, se halla basada en la curiosidad y en un deseo de comprender; pero se trata de una curiosidad estable no fugaz, sistemática en el sentido de hallarse respaldada por una estrategia. La investigación constituye una búsqueda de hechos, un camino para conocer la realidad, un procedimiento para descubrir verdades parciales.

El método de investigación que aplica al presente estudio dentro de la empresa FODEVA S.A. es el método inductivo, el cual plantea un análisis de la situación actual del problema en la empresa, desde un enfoque general hacia situaciones más específicas, donde el control contable y financiero es el área crítica.

La empresa no cuenta con un sistema de control interno para el manejo y administración de los fondos destinados para la construcción de los fideicomisos inmobiliarios, lo que origina la falta de consolidación contable en las cuentas relacionadas a la recepción de efectivo de fondos.

El presente método seleccionado pretende realizar en la empresa FODEVA S.A., lo siguiente: Analizar la situación actual de la empresa que ha desencadenado el problema en las cuentas contables relacionadas a la recepción de fondos financieros.

1. Comprobar y verificar los hechos y señales que han dado a notar la existencia del problema.
2. Recopilar y clasificar la información recabada, de acuerdo a los diferentes criterios establecidos dentro del programa y cronograma de trabajo a ejecutar.
3. Aplicar los instrumentos metodológicos para la obtención de datos, registrados y comprobados.
4. Evaluar los resultados y emitir un informe a la gerencia de los resultados alcanzados.

### **3.2 POBLACIÓN Y MUESTRA**

Entiéndase por población al conjunto de todos los elementos de la misma especie que presentan una característica determinada o que corresponda a una misma definición y a cuyos elementos se le estudiarán sus características y relaciones.

Es definida por el investigador y puede ser integrada por personas o unidades diferentes a las personas. Para el caso del presente estudio de mercado fueron considerados el personal de FODEVA S. A. y el personal de PROZONAS S. A., entre otros (Lerma, 2004, pág. 20), de acuerdo al siguiente detalle:

**Cuadro No. 2**  
**Empresas de actividades similares**  
**Integrantes encuestados**

Número de integrantes	Detalle de integrantes
20	FODEVA S. A.
15	PROZONAS S. A.
<b>35</b>	<b>TOTAL</b>

**Elaborado por:** Shirley Venegas – Silvia Franco

La muestra considerada es del cien por ciento (100%) de la población a encuestar, es decir; los 35 elementos donde no aplica la fórmula estadística. El personal encuestado fue considerado de todos los departamentos de ambas empresas para que la información a revelar a través de la encuesta, su margen de error, sea el mínimo.

### **3.3 TÉCNICAS E INSTRUMENTOS PARA LA RECOLECCIÓN DE DATOS**

Para el desarrollo del presente trabajo de investigación, se requirió a las técnicas de investigación que son la encuesta y la entrevista. La encuesta proporciono todas las inquietudes relacionadas al control contable de las cuentas que intervienen en el registro de los fondos de los fideicomisos.

### **3.4 FUENTE, CRONOGRAMA Y RECURSOS DE LA INVESTIGACIÓN**

#### **Fuentes**

Debido a que en existen en el mercado varias empresas dedicadas a las construcciones a los planes de viviendas financiados, acuden a la figura de las fiduciarias de inmobiliarios.

Para efectos de la investigación, se consideró fuentes primarias al personal de la empresa FODEVA S. A., y como segunda fuente de información, se consultaron los colaboradores de PROZONAS S. A.

## Cronograma

En esta sección, se puede mencionar un cronograma completo final que detalla cada una de las actividades realizadas a lo largo de la investigación, que incluye las actividades que se ejecutaron por el levantamiento de la información en las tres empresas anteriormente citadas.

Para la demostración de la implementación del plan de investigación y el proceso de levantamiento de la información, se procede con el cronograma de tiempo implementado por las investigadoras.

**Cuadro No. 3**  
**Empresa FODEVA S.A.**  
**Cronograma de levantamiento de información**  
**Año 2012**

TEMA	oct-12					nov-12					dic-12				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
<b>CAPÍTULO No. 3: METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACION</b>															
3.1. Tipo y Diseño de la Investigación y su Perspectiva															
3.1.1 ¿Qué es Investigación?															
3.1.2 Tipos y Diseños de Investigación															
3.2. La Población y La Muestra															
3.2.1. Población															
3.2.1.1. Características de la Población															
3.2.1.2. Delimitación de la Población															
3.2.2. Muestra															
3.2.2.1 Tipos de Muestra															
3.2.2.2. Tamaño de la Muestra															
3.2.2.3 Proceso de Selección															
3.3 Los Métodos y Las Técnicas															
3.4 Recursos: Fuentes, Cronogramas y Presupuesto para recolección de datos															
3.5 Tratamiento de la información, procesamiento y análisis															

**Elaborado por:** Shirley Venegas – Silvia Franco

Para el presente proyecto de investigación, se ha presupuestado incurrir en ciertos recursos materiales, que servirán en el desarrollo y presentación del mismo, tales como escritorio, sillas, equipos de computación y otros.

**Cuadro No. 4**  
**Empresa FODEVA S. A.**  
**Presupuesto de los recursos materiales**  
**Año 2012**

No.	DESCRIPCION	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
	<b>Equipos Informáticos</b>			
1	Computadora de escritorio	1	600,00	600,00
2	Lapto	1	800,00	800,00
	<b>Suministros de oficina</b>			
1	Resmas A4	10	3,50	35,00
2	Bolígrafos	6	0,40	2,40
3	Carpetas	12	0,30	3,60
4	Pen driver	2	12,00	24,00
5	Varios suministros de oficina	1	200,00	200,00
<b>Total de Recursos a utilizar en el Proyecto:.....</b>				<b>1.665,00</b>

**Elaborado por:** Shirley Venegas – Silvia Franco

### **3.5 TRATAMIENTO DE LA INFORMACIÓN, PROCESAMIENTO Y ANÁLISIS**

Para determinar cuáles son los principales factores que afectan en el problema del control contable en la empresa FODEVA S. A. dedicada al negocio de los fideicomisos y en especial a los inmobiliarios, se resolvió realizar 35 encuestas al personal que labora en las empresas y que su actividad laboral esta intrínsecamente relacionadas con todo el proceso del fideicomiso.

Dicho de otra manera, lo que se pretende es dar una idea de cómo fue manejada y administrada la información levantada en el proceso de

recolección de datos. Así se tiene que se plantea la siguiente propuesta estadística metodológica:

1. Plantear las variables independiente y dependiente, con su respectiva formulación de preguntas.
2. Determinar la población, muestra, método y técnica a utilizar en el proceso de recolección de datos.
3. Parametrizar el proceso estadístico mediante métodos y variables de medición.
4. Realizar las encuestas basadas en preguntas que cumplan con los objetivos planteados.
5. Contestar esas preguntas y explicar los resultados mediante tablas y gráficos.
6. Analizar e interpretar los resultados.
7. Realizar sugerencias y recomendaciones sobre el problema.

Para cumplir con el proceso estadístico antes planteado, se procede a realizar las preguntas con sus respectivos análisis:

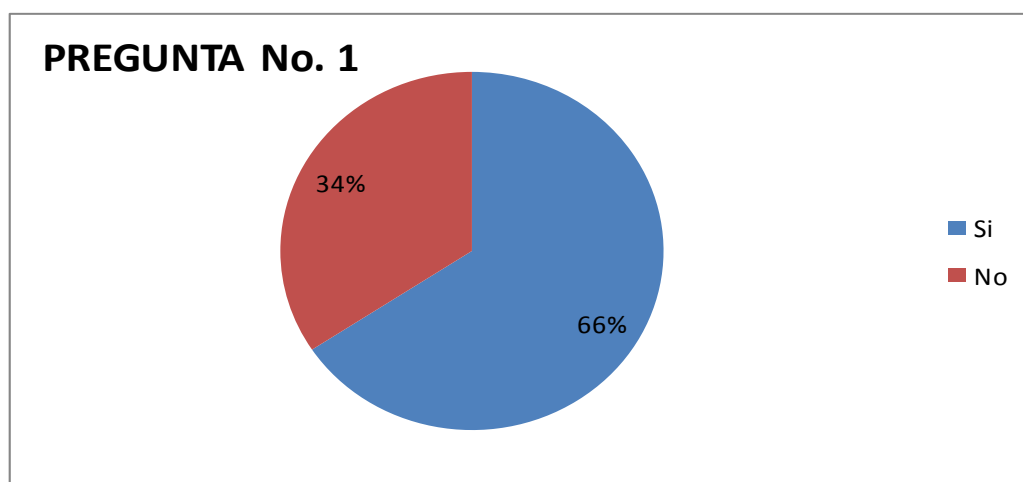
## 1. ¿Sabe usted que es un fideicomiso inmobiliario?

**Tabla No. 1**  
**Empresas FODEVA S. A. / PROZONAS S. A.**  
**Encuesta – Pregunta 1**

Elementos encuestados	Respuestas	Porcentaje
23	Si	66%
12	No	34%
<b>35</b>	<b>Total</b>	<b>100%</b>

Elaborado por: Shirley Venegas – Silvia Franco

**Gráfico No.1**  
**Empresas FODEVA S. A. / PROZONAS S. A.**  
**Resultados pregunta 1 en porcentajes**



Elaborado por: Shirley Venegas – Silvia Franco

### Interpretación:

A pesar de haber realizado las encuestas en empresas dedicadas a los negocios de inmobiliarios a través de los fideicomisos, el 34% de los encuestados desconoce ciertamente lo que es un fideicomiso, lo que representa un nudo crítico para la investigación de mercado.



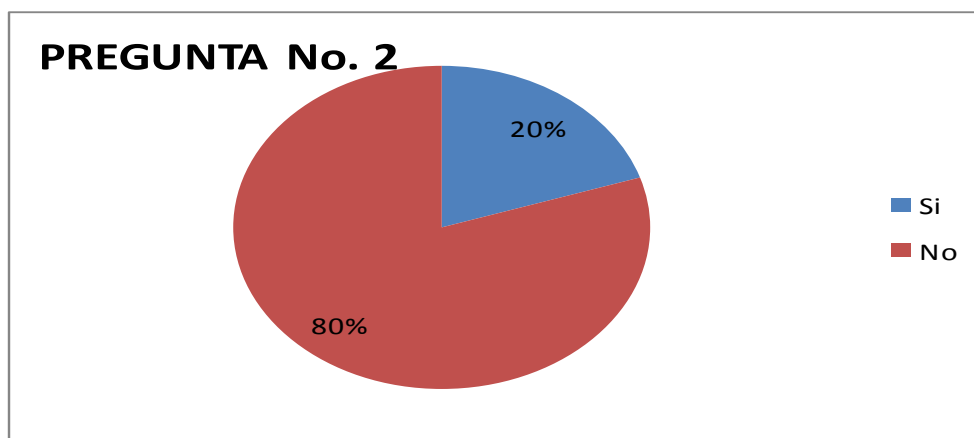
2. ¿Podría usted identificar a las personas que intervienen en el fideicomiso y las obligaciones de cada uno de ellos?

**Tabla No. 2**  
**Empresas FODEVA S. A. / PROZONAS S. A.**  
**Encuesta – Pregunta 2**

Elementos encuestados	Respuestas	Porcentaje
7	Si	20%
28	No	80%
<b>35</b>	<b>Total</b>	<b>100%</b>

**Elaborado por:** Shirley Venegas – Silvia Franco

**Gráfico No.2**  
**Empresas FODEVA S. A. / PROZONAS S. A.**  
**Resultados pregunta 2 en porcentajes**



**Elaborado por:** Shirley Venegas – Silvia Franco

**Interpretación:**

El comportamiento en los resultados de la segunda pregunta de la encuesta se mantiene, pero con un alto nivel de desconocimiento en los elementos que forman parte de un fideicomiso. Esto representa un riesgo por ser los encuestados colaboradores en empresas dedicadas a este tipo de negocio.

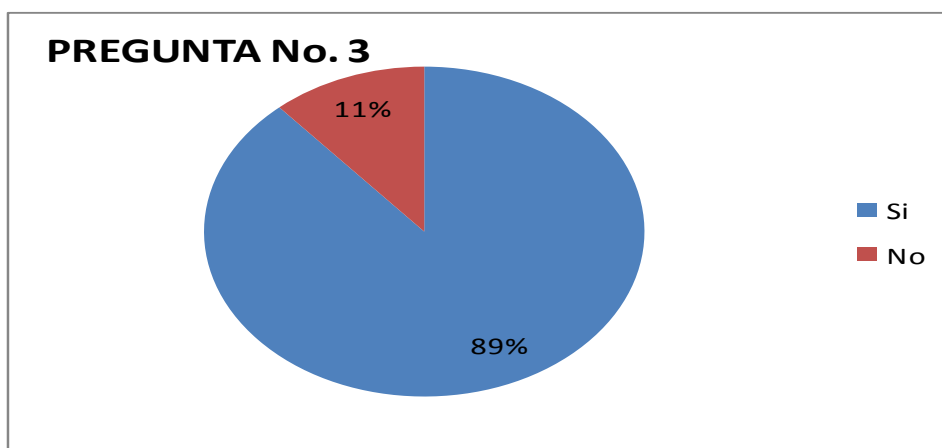
3. ¿Bajo su criterio, la empresa debería realizar inducción al personal que ingresa a la empresa, independientemente del área donde vaya a desempeñarse?

**Tabla No. 3**  
**Empresas FODEVA S. A. / PROZONAS S. A.**  
**Encuesta – Pregunta 3**

Elementos encuestados	Respuestas	Porcentaje
31	Si	89%
4	No	11%
<b>35</b>	<b>Total</b>	<b>100%</b>

Elaborado por: Shirley Venegas – Silvia Franco

**Gráfico No.3**  
**Empresas FODEVA S. A. / PROZONAS S. A.**  
**Resultados pregunta 3 en porcentajes**



Elaborado por: Shirley Venegas – Silvia Franco

**Interpretación:**

La inducción en las empresas es importante, porque enseña el funcionamiento de los procesos internos, dan el conocimiento de la razón de ser de la empresa, la misión y visión, y los objetivos a conseguir. Asimismo, ayuda al empleado a evitar errores.

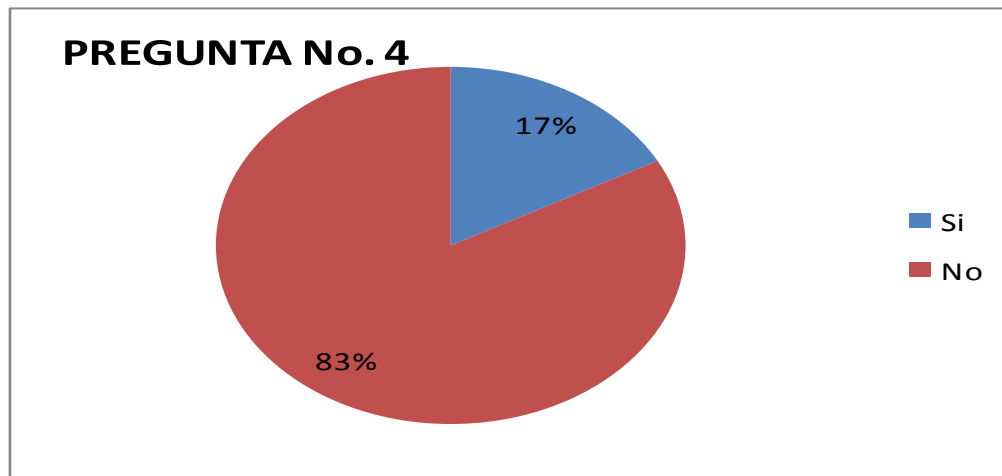
4. ¿Piensa usted que existe riesgo en que un fideicomiso administre los fondos para la construcción de un proyecto inmobiliario?

**Tabla No. 4**  
**Empresas FODEVA S. A. / PROZONAS S. A.**  
**Encuesta – Pregunta 4**

Elementos encuestados	Respuestas	Porcentaje
6	Si	17%
29	No	83%
<b>35</b>	<b>Total</b>	<b>100%</b>

Elaborado por: Shirley Venegas – Silvia Franco

**Gráfico No.4**  
**Empresas FODEVA S. A. / PROZONAS S. A.**  
**Resultados pregunta 4 en porcentajes**



Elaborado por: Shirley Venegas – Silvia Franco

#### **Interpretación:**

Esto demuestra que el personal no tiene la confianza necesaria en la empresa, lo que podría crear problemas si algún cliente le llegara a pedir referencias sobre el proyecto inmobiliario.

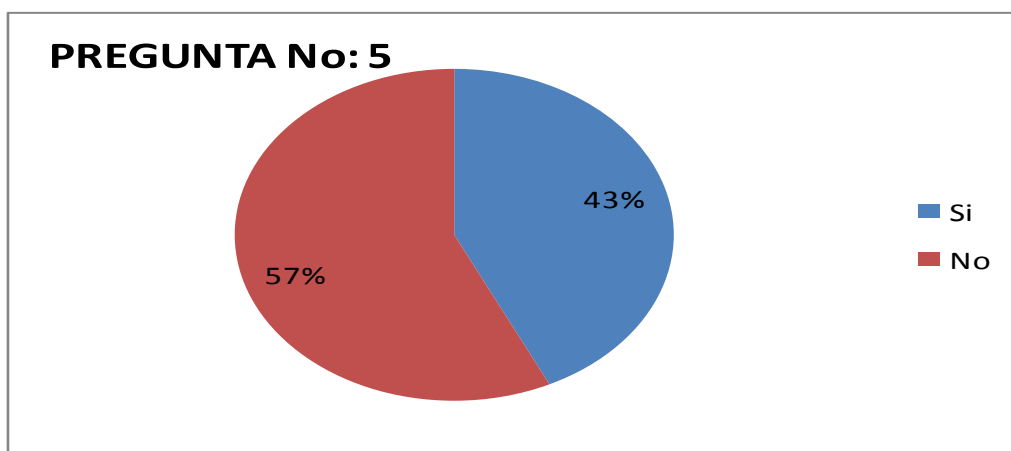
5. ¿Usted cree que la empresa cuenta con la organización de tareas correctamente definidas en cada una de sus áreas?

**Tabla No. 5**  
**Empresas FODEVA S. A. / PROZONAS S. A.**  
**Encuesta – Pregunta 5**

Elementos encuestados	Respuestas	Porcentaje
15	Si	43%
20	No	57%
<b>35</b>	<b>Total</b>	<b>100%</b>

Elaborado por: Shirley Venegas – Silvia Franco

**Gráfico No. 5**  
**Empresas FODEVA S. A. / PROZONAS S. A.**  
**Resultados pregunta 5 en porcentajes**



Elaborado por: Shirley Venegas – Silvia Franco

**Interpretación:**

Al no tener definidas las tareas de cada empleado se producen retrasos de ingreso de información, lo que da como resultado datos incorrectos.

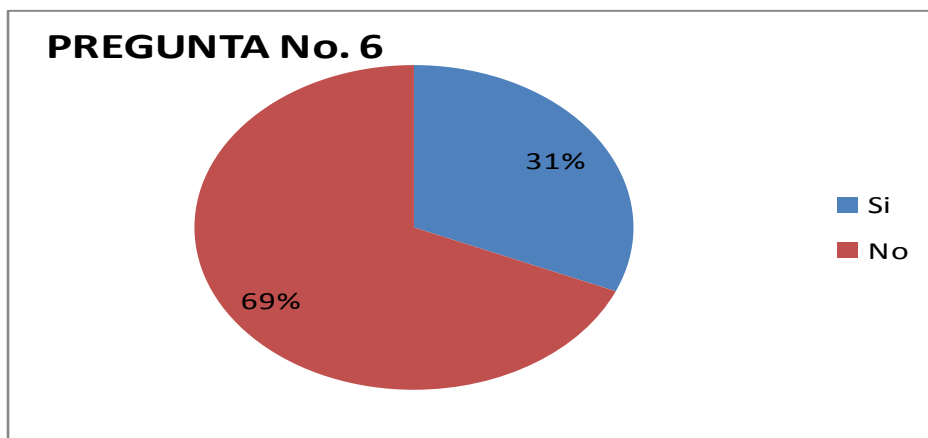
6. ¿Considera usted, que el personal de los departamentos financieros y de ventas cuentan con los conocimientos necesarios para realizar la venta de unidades inmobiliarias?

**Tabla No. 6**  
**Empresas FODEVA S. A. / PROZONAS S. A.**  
**Encuesta – Pregunta 6**

Elementos encuestados	Respuestas	Porcentaje
11	Si	31%
24	No	69%
<b>35</b>	<b>Total</b>	<b>100%</b>

Elaborado por: Shirley Venegas – Silvia Franco

**Gráfico No. 6**  
**Empresas FODEVA S. A. / PROZONAS S. A.**  
**Resultados pregunta 6 en porcentajes**



Elaborado por: Shirley Venegas – Silvia Franco

**Interpretación:**

Esto demuestra el alto nivel de desconocimiento que mantiene el personal de ventas, lo que influye en el flujo del fideicomiso para la inyección de aportes para la inversión.

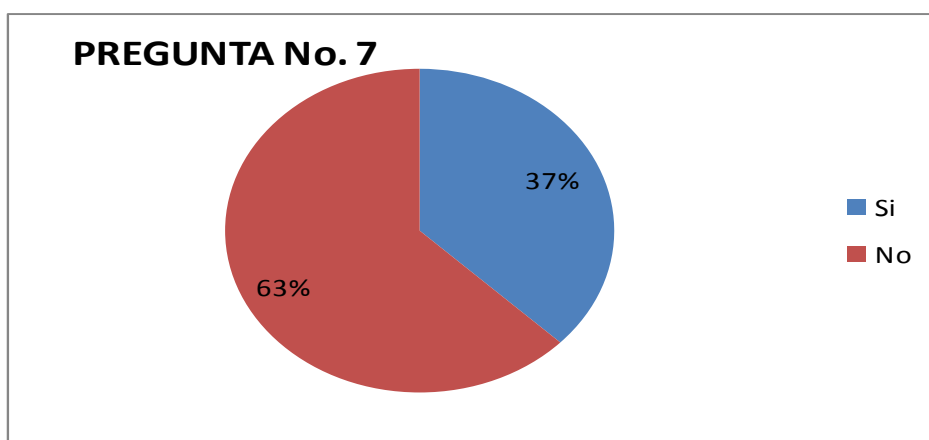
7. ¿Piensa usted que el pago a proveedores se realiza siguiendo las políticas implementadas por los administradores del fideicomiso?

**Tabla No. 7**  
**Empresas FODEVA S. A. / PROZONAS S. A.**  
**Encuesta – Pregunta 7**

Elementos encuestados	Respuestas	Porcentaje
13	Si	37%
22	No	63%
<b>35</b>	<b>Total</b>	<b>100%</b>

Elaborado por: Shirley Venegas – Silvia Franco

**Gráfico No. 7**  
**Empresas FODEVA S. A. / PROZONAS S. A.**  
**Resultados pregunta 7 en porcentajes**



Elaborado por: Shirley Venegas – Silvia Franco

#### **Interpretación:**

Esto demuestra el bajo control con el cumplimiento de las políticas internas de la empresa, lo que acarrea problemas con el pago a proveedores dando a entender que no cuenta con los fondos necesarios para cumplir con las obligaciones adquiridas.

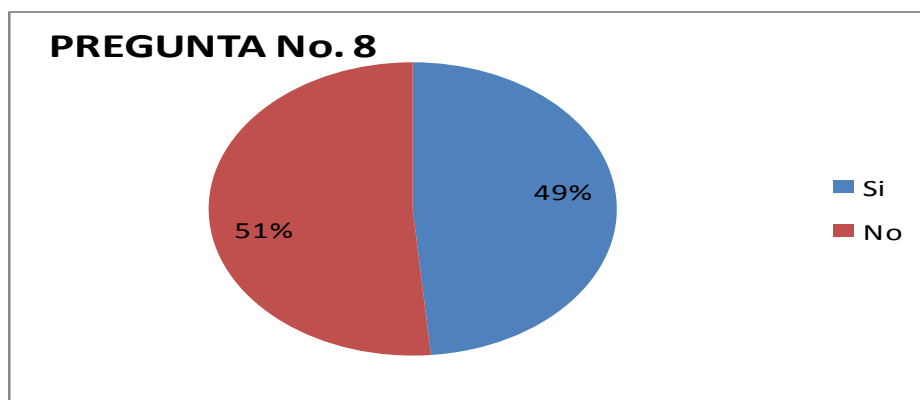
8. ¿Considera usted que la documentación presentada previo a la entrega de crédito otorgado a los compradores se verifica de manera correcta tomando en cuenta las bases legales?

**Tabla No. 8**  
**Empresas FODEVA S. A. / PROZONAS S. A.**  
**Encuesta – Pregunta 8**

Elementos encuestados	Respuestas	Porcentaje
17	Si	49%
18	No	51%
<b>35</b>	<b>Total</b>	<b>100%</b>

Elaborado por: Shirley Venegas – Silvia Franco

**Gráfico No. 8**  
**Empresas FODEVA S. A. / PROZONAS S. A.**  
**Resultados pregunta 8 en porcentajes**



Elaborado por: Shirley Venegas – Silvia Franco

#### **Interpretación:**

Si no se verifica las bases legales previas al otorgamiento de crédito de vivienda, los documentos soportes para los mismos no traerían valides. Esto esta ocasionada por la falta de conocimientos legales.

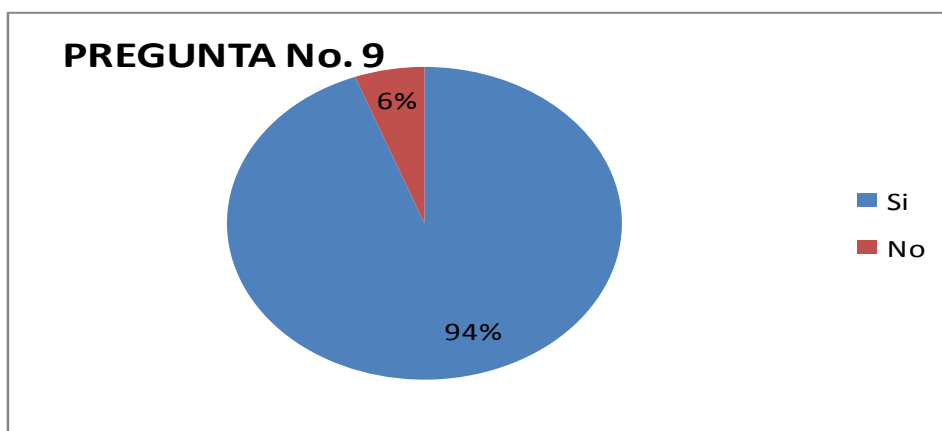
9. ¿Cree usted que debería existir un respaldo físico y digital donde se guarde la documentación de la constancia de pago de cada cliente?

**Tabla No. 9**  
**Empresas FODEVA S. A. / PROZONAS S. A.**  
**Encuesta – Pregunta 9**

Elementos encuestados	Respuestas	Porcentaje
33	Si	94%
2	No	6%
<b>35</b>	<b>Total</b>	<b>100%</b>

Elaborado por: Shirley Venegas – Silvia Franco

**Gráfico No. 9**  
**Empresas FODEVA S. A. / PROZONAS S. A.**  
**Resultados pregunta 9 en porcentajes**



Elaborado por: Shirley Venegas – Silvia Franco

**Interpretación:**

Esto demuestra que se debería incluir en el presupuesto del proyecto planes contingentes para el resguardo de información. Al no hacerlo podría ocasionar perdida de la misma incumpliendo las normas establecidas en políticas internas.



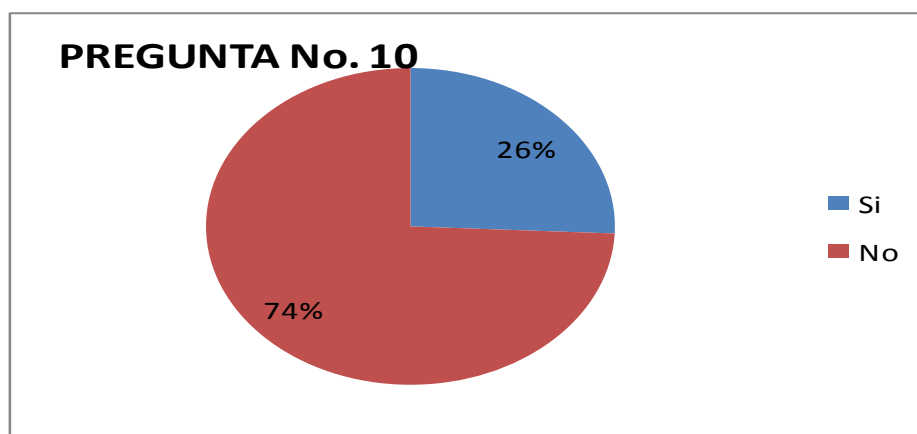
10. ¿Considera usted que el fiscalizador de la obra proporciona de manera oportuna las planillas de obra previo a la presentación de facturas?

**Tabla No. 10**  
**Empresas FODEVA S. A. / PROZONAS S. A.**  
**Encuesta – Pregunta 10**

Elementos encuestados	Respuestas	Porcentaje
9	Si	26%
26	No	74%
<b>35</b>	<b>Total</b>	<b>100%</b>

Elaborado por: Shirley Venegas – Silvia Franco

**Gráfico No. 10**  
**Empresas FODEVA S. A. / PROZONAS S. A.**  
**Resultados pregunta 10 en porcentajes**



Elaborado por: Shirley Venegas – Silvia Franco

**Interpretación:**

Al no presentar las planillas de obras previas a la entrega de facturas, no se cumple con las políticas internas en cuanto al pago a proveedores. Esto ocasiona preocupación con la constructora al no poder proveer de materiales y demás insumos para la construcción del proyecto.

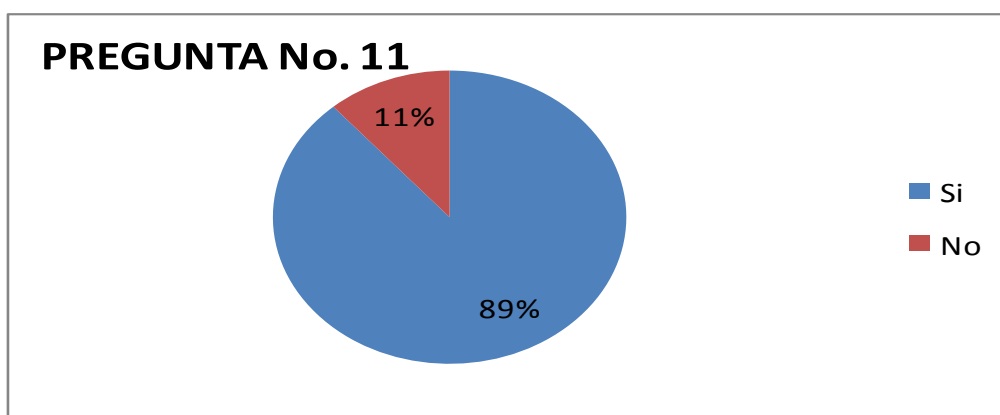
11. ¿Piensa usted que es importante que una empresa cuente con un manual para controlar adecuadamente los fondos administrados?

**Tabla No. 11**  
**Empresas FODEVA S. A. / PROZONAS S. A.**  
**Encuesta – Pregunta 11**

Elementos encuestados	Respuestas	Porcentaje
31	Si	89%
4	No	11%
<b>35</b>	<b>Total</b>	<b>100%</b>

Elaborado por: Shirley Venegas – Silvia Franco

**Gráfico No. 11**  
**Empresas FODEVA S. A. / PROZONAS S. A.**  
**Resultados pregunta 11 en porcentajes**



Elaborado por: Shirley Venegas – Silvia Franco

**Interpretación:**

Según los resultados obtenidos podemos indicar que el personal piensa que es importante la elaboración de un manual de control interno para de ese modo tratar de evitar en lo que más pueda, los errores que pueden presentarse en el transcurso de sus tareas dentro de la empresa.

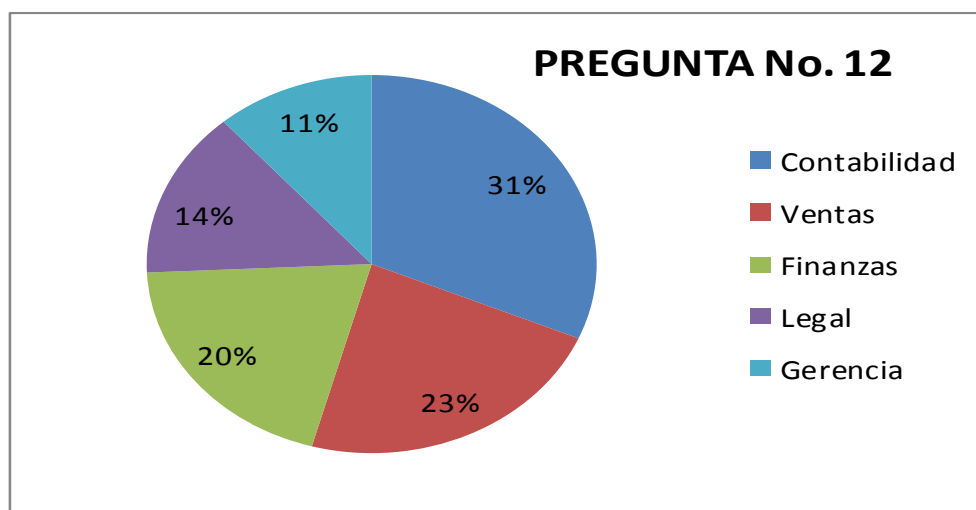
## 12. ¿En qué áreas se debería mejorar el control interno?

**Tabla No. 12**  
**Empresas FODEVA S. A. / PROZONAS S. A.**  
**Encuesta – Pregunta 12**

Elementos encuestados	Respuestas	Porcentaje
11	Contabilidad	31%
8	Ventas	23%
7	Finanzas	20%
5	Legal	14%
4	Gerencia	11%
<b>35</b>	<b>Total</b>	<b>100%</b>

Elaborado por: Shirley Venegas – Silvia Franco

**Gráfico No. 12**  
**Empresas FODEVA S. A. / PROZONAS S. A.**  
**Resultados pregunta 12 en porcentajes**



Elaborado por: Shirley Venegas – Silvia Franco

### Interpretación:

Según lo indicado por el personal las áreas que en las cuales pueden acontecer problemas son contabilidad, ventas y finanzas. Lo que dan a notar la falta de confianza que la empresa tiene con las misma.

### 3.6 ANÁLISIS FODA DE LA EMPRESA

**Cuadro No. 5**  
**Empresa FODEVA S. A.**  
**Análisis FODA**

<b>VARIABLES INTERNAS</b>	<b>VARIABLES EXTERNAS</b>
<b>F (Fortalezas)</b>	<b>O (Oportunidades)</b>
<p>Ofrece a los inversionistas seguridad en los recursos, que serán manejados correctamente.</p> <p>Cumple con el objeto del contrato.</p> <p>Ofrece practicidad en los negocios con prontitud y protege a las partes de la inversión.</p> <p>Se respalda bajo todas las normativa jurídica vigente, dando cumplimiento al contrato en todos los términos legales en referencia.</p>	<p>La flexibilidad de los contratos fiduciarios permite a los inversionistas a adecuar el fideicomiso de acuerdo a las circunstancias.</p> <p>El fideicomiso permite a los inversionistas a obtener beneficios propios.</p> <p>Las capacidades de crédito de los constituyentes son optimizadas por el fideicomiso.</p> <p>Los proyectos incurren en costos operativos y administrativos no muy elevados.</p> <p>El fideicomiso es una fuente de ingresos corrientes para la fiduciaria.</p> <p>Los recursos obtenidos de la preventa aseguran la viabilidad de los proyectos.</p>
<b>D (Debilidades)</b>	<b>A (Amenazas)</b>
<p>No se mantiene un adecuado control interno referente a la administración de flujos obtenidos.</p> <p>La falta de información acerca de la figura del fideicomiso.</p>	<p>Existe un alto nivel de competidores dedicados al negocio fiduciario, lo que resta oportunidades en el mercado.</p> <p>El fideicomiso está bajo la tutela de la administradora de fondos, los cuales están controlados por la superintendencia de compañías quien no ejerce un control riguroso en las operaciones.</p> <p>Los vacíos legales en las normas vigentes en el Ecuador pueden prestarse para malas interpretaciones dentro de los fideicomisos.</p> <p>Inversionistas que pretendan baja la figura de un fideicomiso el lavado de activos financieros.</p>

**Fuente:** Investigación directa

**Elaborado por:** Shirley Venegas – Silvia Franco

La matriz FODA, es una herramienta que sirve para conocer rápidamente la situación actual de la empresa, cuáles son sus fortalezas y debilidades que son variables internas, y sus oportunidades y amenazas, que son variables externas. En el mercado las empresas desarrollan diversas actividades, lo que demanda sus actividades, así mismo se conocen los factores internos y externos que facilitan o dificultan alcanzar los objetivos planteados. La empresa FODEVA S. A. no es la excepción ante esta circunstancia, en el cuadro No. 4, se presentaron todo el análisis FODA de la empresa antes mencionada.

## **CAPÍTULO No. 4**

### **LA PROPUESTA**

#### **4.1 TÍTULO DE LA PROPUESTA**

“Implementación de un sistema de control interno sobre las principales cuentas contables enfocado en la administración de recursos del Fideicomiso Inmobiliario Ribera del Daule, representado por la Administradora de Fondos FODEVA S.A.”

#### **4.2 JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA**

Es importante al momento de realizar algún tipo de inversión que las personas que van a tomar este tipo de decisiones, tomen las medidas necesarias para salvaguardar el bienestar personal y el de los suyos.

Es por este motivo que los inversionistas que deseen realizar la compra de un inmueble en algún tipo de conjunto residencial, ciudadela o urbanizaciones, deben de realizar un verdadero estudio de mercado y de seguridad empresarial, que las empresas encargadas de esta administración, brinden las garantías necesarias para poder invertir con toda la tranquilidad del mundo.

Por estas razones, los fideicomisos brindan esas seguridades legales y financieras, estipulando cada una de las cláusulas inherentes a la seguridad y estabilidad de las partes que intervienen.

De acuerdo al estudio realizado en la empresa FODEVA S. A. y según los resultados de las encuestas realizadas, se puede establecer que la

Administradora de Fondos, no mantiene un control adecuado del manejo de las principales cuentas contables, lo que dificulta la gestión financiera en el manejo del instrumento legal.

#### **4.3 OBJETIVO GENERAL DE LA PROPUESTA**

Demostrar que la aplicación de un sistema de control interno para las principales cuentas contables, permitirá la correcta administración y manejo de los recursos aportados por los inversionistas que celebran el fideicomiso para la construcción del proyecto inmobiliario, que será reflejado en los estados financieros de la empresa FODEVA S. A.

#### **4.4 OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE LA PROPUESTA**

Guardando relación con los resultados alcanzados en las encuestas, se establecieron los siguientes objetivos:

- Implementar procedimientos específicos para el manejo eficiente de los recursos destinados a la construcción de los proyectos inmobiliarios.
- Contabilizar según la normativa contable vigente, los recursos obtenidos para la ejecución del proyecto inmobiliario, con la finalidad de implementar un procedimiento para fiscalizar las obras y optimizar los tiempos de entrega de las mismas.
- Establecer políticas y procedimientos institucionales para delegar responsabilidades a los empleados que forman parte del proceso de entrada y salida de suministros y materiales en la bodega.

- Aplicar indicadores financieros de manera oportuna para detectar el nivel mínimo de liquidez para ser más competitivos en la administración y ejecución de las obras.
- Establecer un programa de difusión sobre las ventajas y beneficios que brindan los fideicomisos, con la finalidad de dar seguridad a los inversionistas y compradores de los proyectos inmobiliarios.

#### **4.5 HIPÓTESIS DE LA PROPUESTA**

Diseñar e implementar un sistema de control interno contable – financiero en la empresa FODEVA S. A., para mejorar la administración y manejo de los recursos aportados para la construcción de los proyectos inmobiliarios y el registro contable sea eficiente y oportuno.

#### **4.6 LISTADO DE CONTENIDOS Y FLUJOS DE LA PROPUESTA**

Dentro del contenido de la propuesta, se menciona los elementos con el que cuenta cada proceso, y estos son:

##### **Macro-proceso.**

Nombre: Conformación de un fideicomiso

Situación actual

Áreas comprometidas

Cuentas contables relacionadas con la implementación del proyecto

##### **Proceso 1**

Nombre: pago en matriz a proveedores

Situación actual



Áreas comprometidas

Cuentas contables relacionadas con la implementación del proyecto

### **Proceso 2**

Nombre: ingresos de dinero por pago de unidades inmobiliarias por parte de los prominentes compradores

Situación actual

Áreas comprometidas

Cuentas contables relacionadas con la implementación del proyecto

### **Proceso 3**

Nombre: anticipo a constructor por avance de obra

Situación actual

Áreas comprometidas

Cuentas contables relacionadas con la implementación del proyecto

### **Plan de cuentas**

Análisis del plan de cuentas actual

Plan de cuenta propuesto

## **4.7 DESARROLLO DE LA PROPUESTA**

En el presente análisis, se detectó las diferentes situaciones de los procedimientos existentes en FODEVA S. A., los mismos que serán modificados de acuerdo a la propuesta planteada:

### **MACRO-PROCESO PARA LA CONFORMACIÓN DE UN FIDEICOMISO**

El fideicomiso por su estructura legal garantiza el cumplimiento a cabalidad del mismo y de quienes intervienen en el, no garantiza

rentabilidad pero si cumplimiento a lo establecido en las cláusulas que contempla en su contrato con profesionales idóneos que precautelaran la integridad del fideicomiso y de los actores que intervienen en el mismo.

Un fideicomiso en general, es una estructura de garantía. La base del fideicomiso es un “contrato”; este documento lo regula y se adecua a cada proyecto o caso en particular. Esta es la razón por la que cada proyecto fiduciario es diferente al otro; es un “traje a la medida”. Como se habrán dado cuenta, la clave es un contrato, por lo tanto los especialistas en estos menesteres son los abogados.

### **Situación actual**

La administradora de Fondos FODEVA S.A., al momento de la estructuración del fideicomiso permite ensambla todos los elementos participantes en un proyecto inmobiliario, simplificar la constitución de garantías y posibilita considerar cláusulas de salida de tal forma de no ver afectado los intereses de los participantes, maximizando el valor de las garantías. Del mismo modo, todos los fideicomisos tienen un costo inicial que debe cancelarse antes de empezar cualquier negociación y esto es para desarrollar el contrato de fideicomiso y en donde se plasman los responsabilidades que los participantes le encargan al fiduciario. Esto consta en la siguiente cláusula del Fideicomiso Inmobiliario Ribera del Daule:

### **Décimo quinta: honorarios.**

Los honorarios que percibirá LA FIDUCIARIA, con cargo al Patrimonio Autónomo, y en caso de no haber fondos en este, por pago directo de GEA, por sus servicios materia de este contrato serán de:

**Quince. Uno.-** Por la estructuración del fideicomiso, el honorario es de Dos Mil Dólares de los Estados Unidos de América más IVA, valor que no incluye la legalización del Fideicomiso.

**Quince. Dos.-** Por administración mensual, más el trabajo de manejo de fondos y desembolsos, más la intervención en la Etapa de Ejecución del PROYECTO, más la administración de cartera, el honorario que cobra LA FIDUCIARIA es de Mil Ochocientos Dólares de los Estados Unidos de América más IVA. Este honorario no incluye el costo de fiscalización ni de ningún otro profesional que deba contratarse.

**Quince. Tres.-** Por liquidación de este Fideicomiso la suma de Mil Quinientos Dólares de los Estados Unidos de América más IVA.

**Quince. Cuatro.-** Por cada promesa de compraventa la cantidad de Ciento Cincuenta Dólares de los Estados Unidos de América más IVA y por cada escritura de transferencia de dominio, la suma de Trescientos Dólares de los Estados Unidos de América más IVA. Estos valores no incluyen los honorarios de Notario ni gastos de transferencia o inscripción.

Una función que es importante considerar, adicional a las propias durante el desarrollo del proyecto, es la de poder tener el poder unilateral para firmar en representación de los compradores la minuta y escritura pública de la compra-venta del inmueble y luego inscribir en el registro público esta operación con el respectivo gravamen -de ser el caso, por el crédito hipotecario del banco respectivo.

Este documento final se canjearía contra el certificado de participación otorgado por el fiduciario al banco otorgante del crédito hipotecario en planos, donde el problema acontece al momento de no llevar la figura de un administrador fiduciario, ya que el área legal se encarga de la

conformación de la escritura del fideicomiso, una vez recibida es enviada al departamento contable para el ingreso al sistema.

### **Áreas comprometidas**

Los departamentos que tienen el compromiso profesional y ético con el presente trabajo investigativo son los siguientes:

1. Legal
2. Contable
3. Financiera
4. Ventas, y;
5. Gerencia General

### **Cuentas contables relacionadas con la implementación del proyecto**

Dentro del sistema contable-financiero que se pretende implementar, existen un grupo de cuentas claves, que interactúan en los registros de las transacciones a diario en la empresa FODEVA S. A., y estas son

Cuentas de Activo, son las cuentas de:

1. Bancos
2. Terreno

Cuenta de Patrimonio, y es:

1. Capital Social

Actualmente, las cuentas de pasivos con guardan una relación importante con las transacciones que origina un fideicomiso inmobiliario.

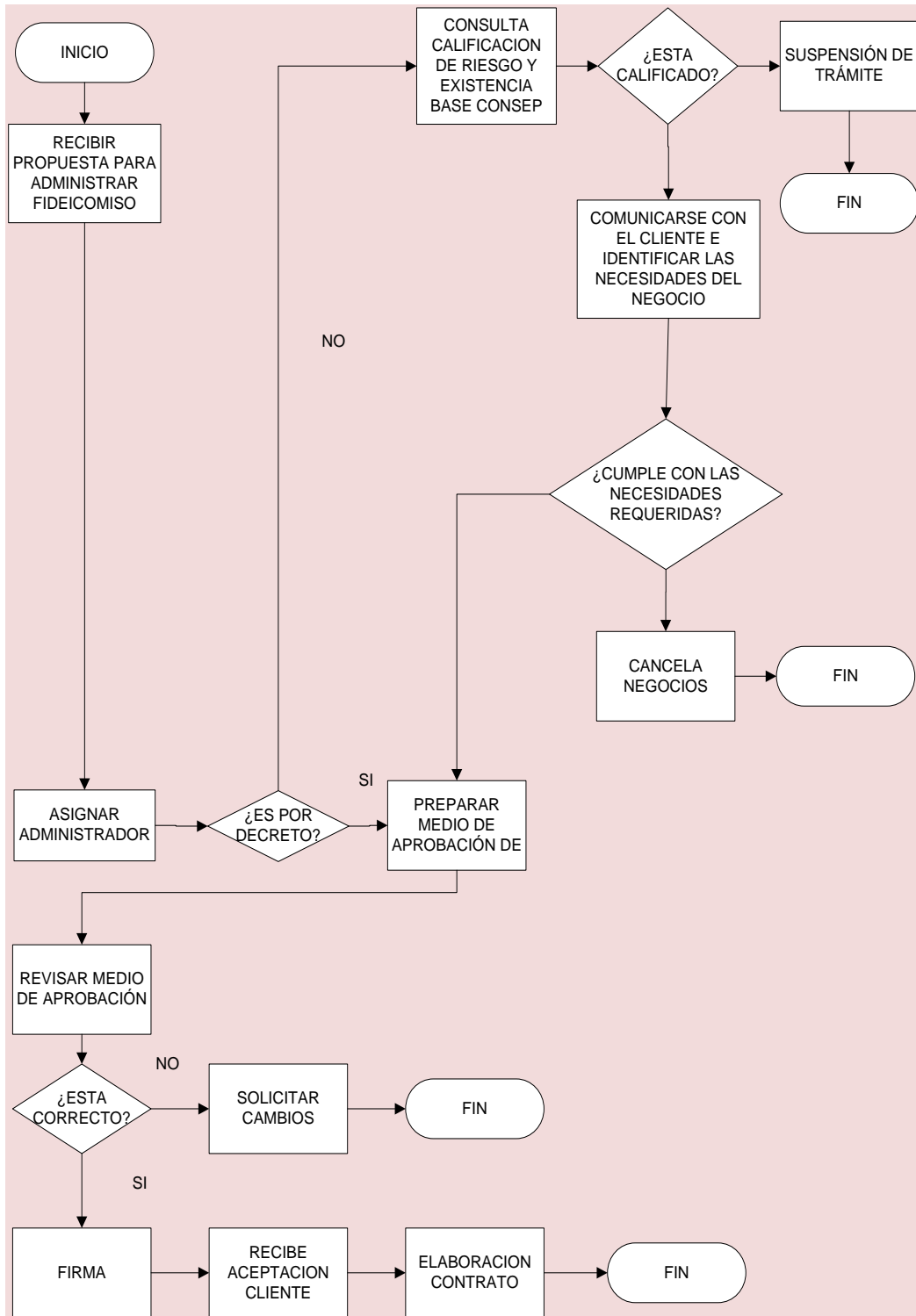
## **Situación propuesta y explicación**

Una vez realizado el análisis de la estructuración de un fideicomiso por parte de la Administradora de Fondos FODEVA S.A., se puede establecer como conclusión, la importancia de la inclusión de un administrador fiduciario.

Un Administrador Fiduciario es una persona natural o jurídica nombrada para velar por los intereses de otra persona natural o jurídica. Los administradores fiduciarios son los encargados de constatar que se cumplan con las cláusulas estipuladas dentro del contrato del fideicomiso.

El administrador fiduciario despejaría todas las dudas que tengan tanto los constituyentes y beneficiarios del Fideicomiso, dando mayor confianza al poder realizar las consultas a una sola persona y no a varias de diferentes departamentos como se lo realiza en la actualidad.

**Gráfico No. 13**  
**Empresa FODEVA S. A.**  
**Flujograma de conformación del fideicomiso**



**Fuente:** Investigación directa

**Elaborador por:** Shirley Venegas – Silvia Franco

## **PROCESO 1: PAGO EN MATRIZ A PROVEEDORES**

La fiduciaria se encarga de emitir los comprobantes de pago para ser entregados a los diferentes proveedores a través de la promotora inmobiliaria, una vez que se han revisado los soportes que dan la autorización para efectuar el pago solicitado. Al momento existen diferentes problemas en la devolución de la documentación, ya que los encargados de entregar cheques a los diferentes proveedores es el promotor inmobiliario PROZONAS S.A. entre los problemas encontrados esta la pérdida de los soportes adjuntos en el respectivo egreso o cheque.

### **Áreas comprometidas**

Las áreas con el compromiso profesional y ético con la implementación del nuevo proceso son las siguientes:

#### **Por parte de la fiduciaria:**

- 1) Contable
- 2) Financiera
- 3) Gerencia General

#### **Por parte del promotor inmobiliario:**

- 1) Financiera
- 2) Gerencia General

### **Cuentas contables relacionadas**

Dentro del sistema contable-financiero que se pretende implementar, existen un grupo de cuentas claves, que interactúan en los registros de las transacciones a diario en la empresa FODEVA S. A., y estas son:

**Cuentas de Activo:** son las siguientes:

- 1) Bancos
- 2) Anticipos a constructora
- 3) Proveedores
- 4) Retenciones en la fuente
- 5) Impuesto al valor agregado

### **Situación propuesta y explicación**

Actualmente la Fiduciaria no cuenta con un procedimiento adecuado para el proceso de pago a sus proveedores ni los soportes necesarios que garanticen que los pagos se estén realizando por materiales recibidos y necesarios en la construcción.

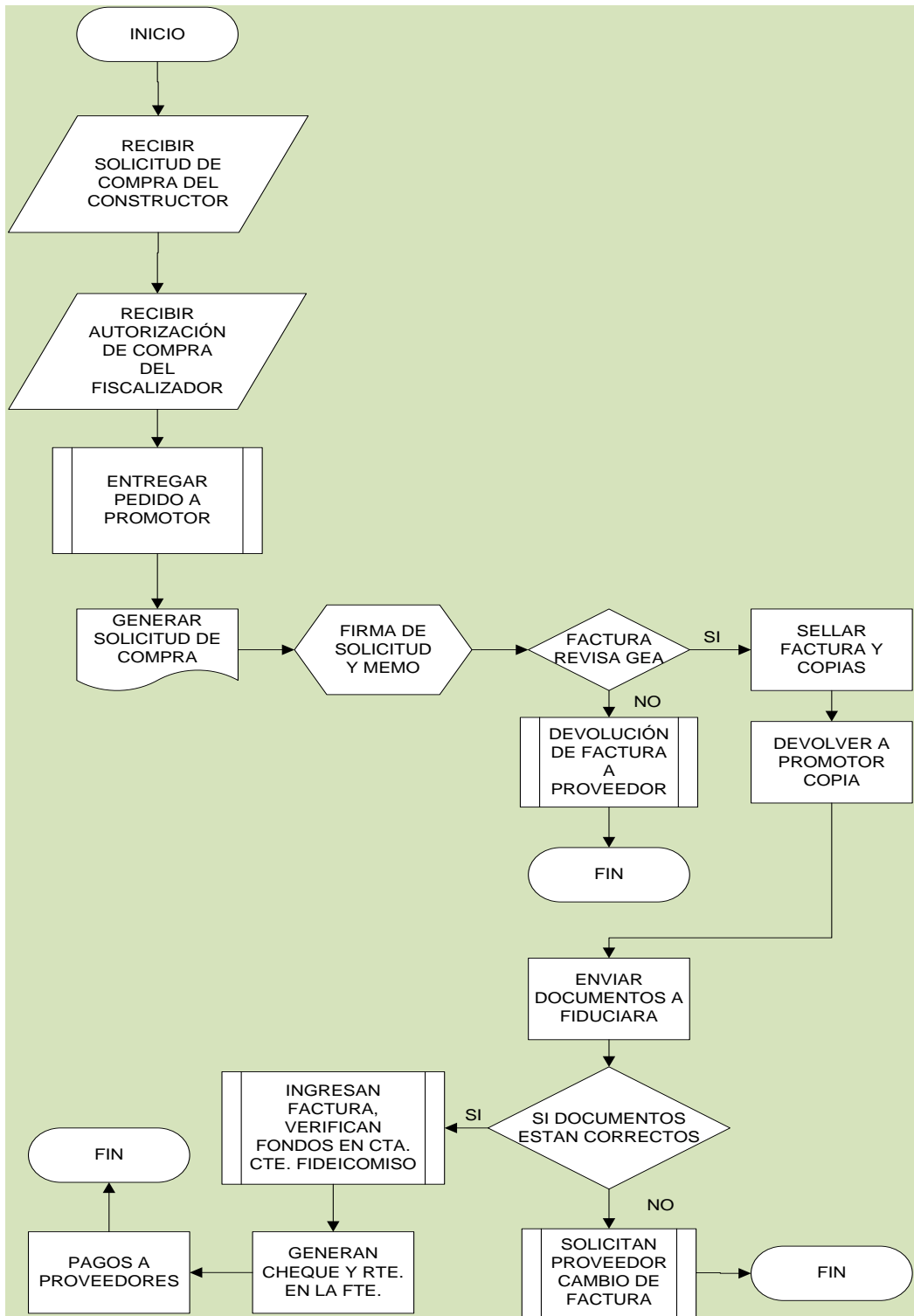
Se propone que además de la revisión y solicitud por parte del fiscalizador de la obra, se envíe adjunto el informe respectivo como sustento previo al pago de la factura, el cual deberá indicar:

- ✓ Porcentaje de avance de obra
- ✓ Inventario de material utilizado y disponible
- ✓ Orden de Requerimiento del representante de la constructora con el detalle de los materiales necesarios para la construcción firmado y sellado.

Con este nuevo proceso se lograría que los desembolsos de dinero a los proveedores se realicen de manera eficiente y controlada, con esto se evitará desfases en el flujo de caja, desvío de materiales o mala utilización de los mismos.



**Gráfico No. 14**  
**Empresa FODEVA S. A.**  
**Flujograma de pago a proveedores en matriz**



**Fuente:** Investigación directa  
**Elaborador por:** Shirley Venegas – Silvia Franco

## **PROCESO 2: INGRESOS DE DINERO POR PAGO DE UNIDADES INMOBILIARIAS POR PARTE DE LOS PROMINENTES COMPRADORES**

La fiduciaria recibe en sus instalaciones el dinero proveniente de las mensualidades de los prominentes compradores por las unidades inmobiliarias, mismo que puede ser a través de cheques, efectivo o transferencias bancarias.

El recaudador entrega a los clientes un recibo de pago, conservando una copia para su archivo. Sin embargo, en las conciliaciones mensuales han existido desfases de dinero por lo que es necesario realizar arqueos de caja diarios, los mismos que deben ser avalados por el jefe de tesorería, para lo cual deberá implementarse este cargo.

### **Situación actual**

El administrador fiduciario es quien retiene el dinero en una caja fuerte dentro de su oficina, envía a realizar el depósito si es posible el mismo día. En el caso de no poder realizarlo, se lo hará el día siguiente quedando como soporte copia del cheque y papeleta de depósito. No se realizan arqueos del dinero retenido en la caja fuerte vs los soportes firmados por los prominentes compradores.

### **Áreas comprometidas**

Las áreas con el compromiso profesional y ético con la implementación del nuevo proceso son las siguientes:

- 1) Financiero
- 2) Contable

## **Cuentas contables relacionadas**

Dentro del sistema contable-financiero que se pretende implementar, existen un grupo de cuentas claves, que interactúan en los registros de las transacciones a diario en la empresa FODEVA S. A., y estas son  
Cuenta de Pasivo: es la siguiente:

- 1) Anticipos recibidos

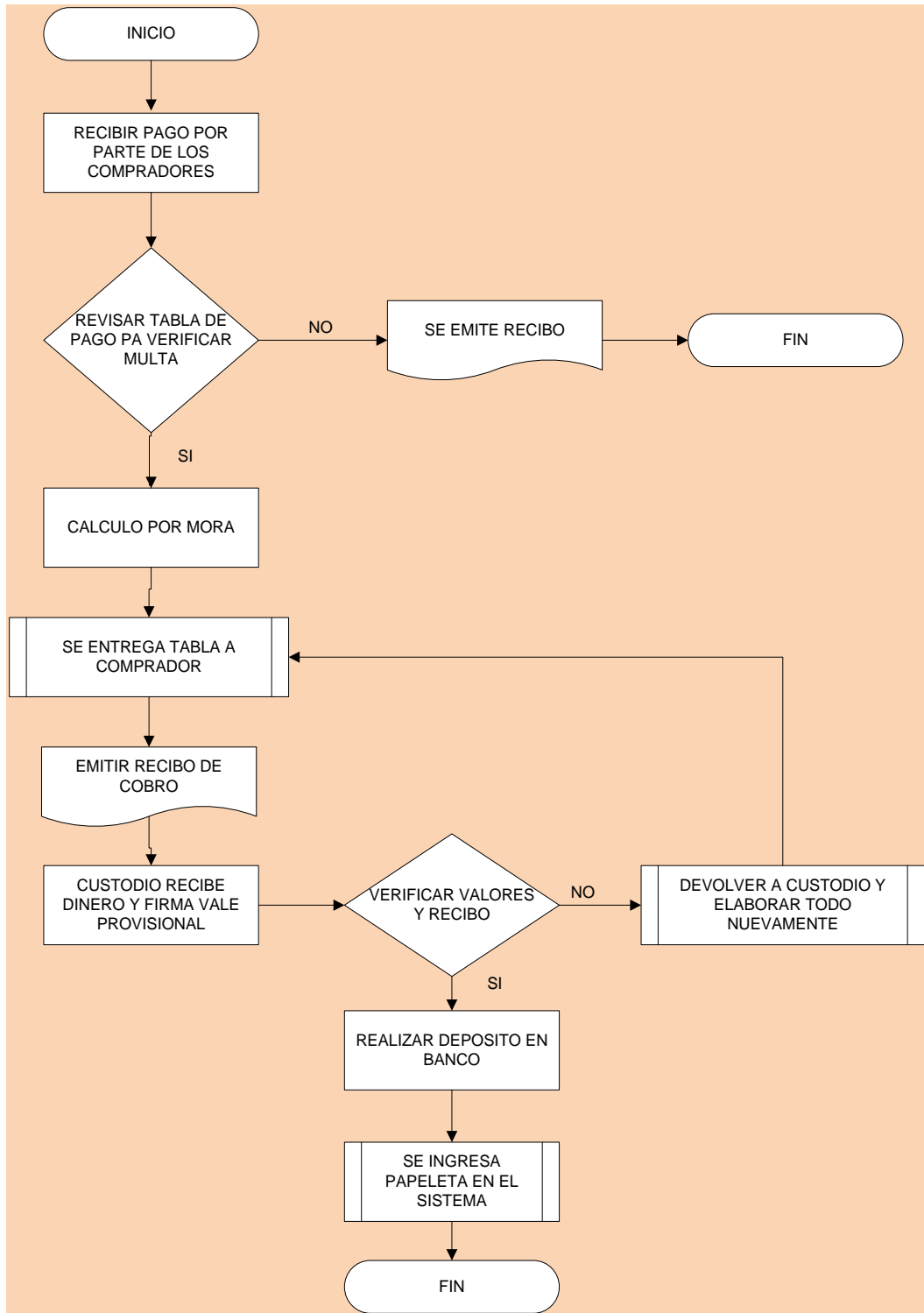
## **Situación propuesta y explicación**

Se propone realizar un arqueo de caja diario al custodio del dinero recibido de las mensualidades por parte de los prominentes compradores por la venta de las unidades inmobiliarias. De este modo se evitarían los descuadres que se ven reflejadas en las conciliaciones bancarias.

De igual manera se propone que las conciliaciones bancarias se realicen semanalmente para tener un mayor control de ingreso de dinero en efectivo, depósitos y transferencias bancarias por parte de los compradores.

**Gráfico No. 15**  
**Empresa FODEVA S. A.**

**Flujograma de cobros a los prominentes compradores (ingresos)**



**Fuente:** Investigación directa

**Elaborador por:** Shirley Venegas – Silvia Franco

### **PROCESO 3: ANTICIPO A CONSTRUCTOR POR AVANCE DE OBRA**

Actualmente, la obra presenta un cronograma de ejecución de obra con retraso, debido a que inicialmente no se pudo construir como estaba planificado por la demora de los permisos que concede el Municipio de Guayaquil. Por tal motivo, la obra empezó con retraso donde solo se cuenta con las casas modelos en el sitio.

Ante este contexto relacionado al avance de la obra, las cuotas que van pagando los beneficiarios por concepto de obra son del 15% de la cuota inicial, que habilita la construcción y el compromiso de ambas partes.

Es decir que para el año 2014, en el segundo semestre, recién se estarían entregando las primeras casas a sus posibles compradores, claro está a través de los financiamientos de las instituciones financieras o el Seguro Social.

#### **Áreas comprometidas**

Las áreas con el compromiso profesional y ético con la implementación del nuevo proceso son las siguientes:

- 1) Financiero
- 2) Contable

#### **Cuentas contables relacionadas**

Dentro del sistema contable-financiero que se pretende implementar, existen un grupo de cuentas claves, que interactúan en los registros de las transacciones a diario en la empresa FODEVA S. A., y estas son

**Cuenta de Activo:** es la siguiente:

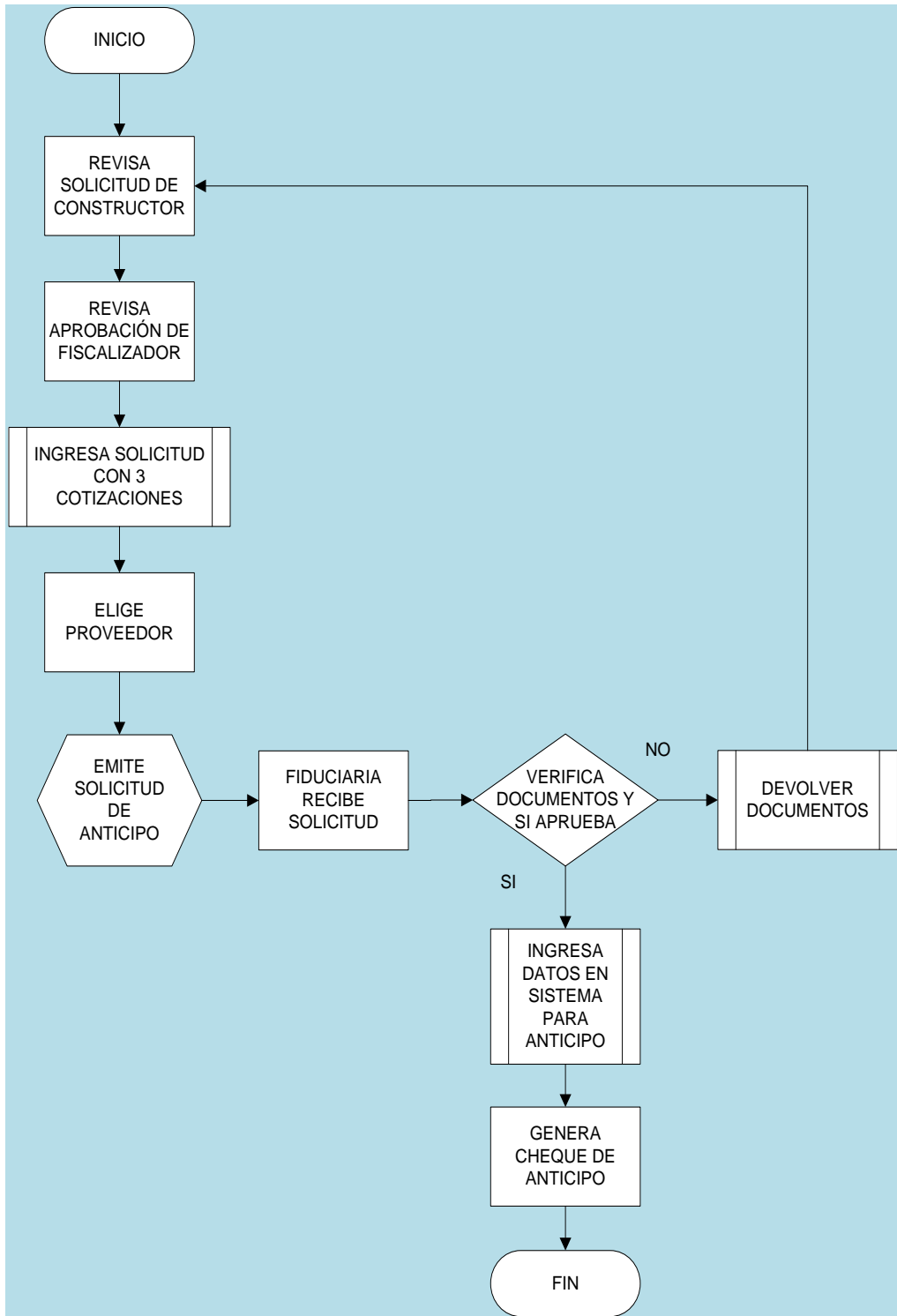
## 1) Anticipo a constructor por avance

### **Situación propuesta y explicación**

Se propone que a la solicitud de la constructora se adjunte un detalle de los materiales que se necesitan adquirir con un mínimo de tres proformas de diferentes compañías, esos deberán ser revisados y aprobados por el promotor inmobiliario, además deberá contar con la aprobación del Grupo Empresarial Amazonas (GEA).

La fiduciaria recibirá la autorización del desembolso de dinero con las firmas de aprobación correspondiente y se emitirá el pago.

**Gráfico No. 16**  
**Empresa FODEVA S. A.**  
**Flujograma de pagos por concepto de anticipos**



**Fuente:** Investigación directa

**Elaborador por:** Shirley Venegas – Silvia Franco

## **PLAN DE CUENTAS**

### **Análisis del plan de cuentas actual**

Para el análisis del plan de cuentas del fideicomiso Ribera del Daule que está administrado por la empresa FODEVA S. A., se describirán los grupos de las cuentas de activos, pasivos, gastos e ingresos, con su respectiva relación vinculación contable.

Antes de la aplicación de la propuesta se presentaba el plan de cuentas donde se establecieron las siguientes observaciones:

1. El grupo de las cuentas de activos, pasivos, patrimonios, ingresos y gastos guarda relación con la aplicación de las normas internacionales de contabilidad (NIC) como lo establece la Superintendencia de Compañías del Ecuador, dando cumplimiento a la normativa contable vigente.
2. En los activos disponible, la cuenta que presenta mayor movimientos es la cuenta Otras instituciones financieras, donde se registran todos los movimientos que se realizan por concepto de bancos, tanto depósitos y acreditaciones de los clientes, anticipos a proveedores y otros vinculantes al tema.
3. Para la cuenta caja chica, por política empresarial se estableció un fondo máximo de \$ 100,00 dólares, para gastos menores administrativos como por ejemplo certificaciones de cheques, documentos notariados, movilizaciones y demás gastos menores.
4. En el grupo de los activos financieros, la cuenta que representa mayor movimiento es la cuenta Préstamos y Partidas por cobrar,



donde se registran los valores que se deberán cobrar a los prominentes compradores por la venta de las unidades inmobiliarias.

5. En el grupo de cuentas y documentos por cobrar, las cuentas que presentan mayores movimientos son las siguientes:
  - ✓ Cuenta por cobrar clientes
  - ✓ Anticipo a proveedores
  - ✓ Anticipo al promotor del proyecto
  - ✓ Anticipo a constructor por avance de obra
6. En las cuentas de anticipos se registran los valores entregados a fin de cumplir con los tiempos establecidos para la construcción del proyecto, estos desembolsos se realizan una vez revisados los soportes necesarios para su autorización para luego ser regularizados con facturas y sus respectivas planillas.
7. En el grupo de activos no corrientes, la cuenta terrenos es de gran importancia ya que representa el lugar en el cual se está levantando el proyecto inmobiliario La Perla.
8. En la cuenta construcciones en curso, se ingresa los diferentes trabajos que se han realizado para el avance de la obra así como los materiales adquiridos para su realización.
9. Dentro del grupo de cuentas del Pasivo, en las cuentas del pasivo corriente, las cuentas y documentos por pagar representan los valores que el fideicomiso deberá cancelar por concepto de préstamos y anticipos recibidos para la realización del proyecto.

10. Dentro del grupo de cuentas del pasivo a largo plazo, la cuenta otros acreedores representa los valores recibidos por parte de instituciones financieras como préstamos para la adquisición del terreno donde se levanta el proyecto inmobiliario.
11. Dentro del grupo de cuentas de patrimonio neto, la cuenta capital representa el patrimonio con el que consta el negocio fiduciario.
12. Las cuentas de ingresos y gastos no tienen movimientos ya que al final del proyecto este tipo de movimientos se costearan.

### **Plan de cuenta propuesto**

Para realizar este análisis es importante mencionar como antecedentes las disposiciones que fueron indicadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, las mismas que fueron a través de resoluciones en los años 2008, 2009 y 2010.

La Superintendencia de Compañías del Ecuador, mediante resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del año 2008, resolvió establecer un cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", por grupos de empresas, donde la empresa FODEVA S. A. le correspondió aplicar NIIF a partir del primero de enero del año 2010, teniendo como periodo de transición el año 2009, presentando los estados financieros comparativos.

En resumen, se mantienen las mismas cuentas contables, lo que cambia es la aplicación de las mismas de acuerdo a la normativa internacional y su interpretación, respetando el régimen tributario interno ecuatoriano y los principios contables generalmente aceptados.

## **4.8 COSTO – BENEFICIO DE LA PROPUESTA**

### **Situación Actual**

En la actualidad, el problema principal de la Administración del Fideicomiso Ribera del Daule por parte de la fiduciaria es la falta de directrices hacia los procesos previos para generar las transacciones contables; esto se origina debido a la falta de un manual de control interno.

Adicional a esto, los estados financieros emitidos por la empresa carecen de confiabilidad, ya que los procesos no son llevados de forma óptima, otras de las causas por las que se genera este problema es que el departamento financiero contable no ha recibido las capacitaciones respectivas, por lo tanto registran las transacciones contables de forma empírica.

Cabe destacar, que la compañía cuenta con un sistema óptimo contable, pero el personal no ha sabido aprovechar los beneficios del mismo por la falta de capacitación, originando así un retraso en la presentación de reportes.

### **Situación Proyectada**

Al implementar un manual de control interno, la empresa logrará que sus estados financieros presenten cifras razonables e información relevante, de una manera comprensible, confiable y comparable, la cual facilita la toma de decisiones económicas por parte de los directivos. Además con una correcta capacitación dirigida al personal, se podrá hacer uso de los diferentes módulos con que cuenta el sistema contable GESTOR.

#### 4.9 CRONOGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN DE LA PROPUESTA

Para la aplicación e implementación de los nuevos procesos contables financieros, se pretende que las áreas comprometidas con este proyecto, cumplan el siguiente cronograma de trabajo:

**Cuadro No. 6**  
**Empresa FODEVA S. A.**  
**Cronograma de implementar la propuesta**

No.	IMPLEMENTACIÓN DE LA PROPUESTA	JUNIO - 2013			
		SEMANAS			
		1	2	3	4
1	Presentación del manual				
2	Capacitaciones a todo el personal				
3	Análisis del impacto				
4	Aplicación sin excepciones de la propuesta				

**Elaborado por:** Shirley Venegas – Silvia Franco

#### 4.10 VALIDACIÓN DE LA PROPUESTA

El presente trabajo de investigación ha sido revisado y analizado por un experto, para dicho análisis se solicitó al profesional por medio de una carta, la misma que presentaremos a continuación:

##### 4.10.1.- Validación de un experto

Una vez hecha la petición el experto emitió su veredicto, el mismo que fue respondido mediante carta de validación, la cual se presentara a continuación:

Guayaquil, 23 de julio de 2013

Ing. Esp. Fin.  
**Luis Enrique Macías Quimí**  
Ciudad.

Con Atención: M.S.C. Econ. Fernando Santistevan Yépez  
Tutor del Proyecto de Investigación

La presente misiva tiene como objetivo solicitarle su contribución como experto, debido a que posee conocimientos muy sólidos en el área donde se desarrolló nuestro Proyecto de Investigación, a fin de que proceda con la validación del mismo, el título es “IMPLEMENTACIÓN DE UN SISTEMA DE CONTROL INTERNO SOBRE LAS PRINCIPALES CUENTAS CONTABLES ENFOCADO EN LA ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO RIBERA DEL DAULE, REPRESENTADO POR LA ADMINISTRADORA DE FONDOS FODEVA S.A.”, dirigida por el M.S.C. Econ. Fernando Santistevan Yépez, requisito previo a la obtención del título de Ingeniera en Contabilidad Auditoria - C.P.A., en la Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil, para ello nos permitimos remitir un ejemplar del proyecto de investigación.

Por la atención que se sirva dar a la solicitud, agradecemos de antemano su colaboración.

Atentamente,

**Shyrley Katherine Venegas Cornejo**

**Silvia Cristina Franco Olvera**

Guayaquil, Julio 26 del 2013

Srtas.

**SHYRLEY KATHERINE VENEGAS CORNEJO**

**SILVIA CRISTINA FRANCO OLVERA**

Ciudad

Con Atención: M.S.C. Econ. Fernando Santisteban Yépez  
Tutor del Proyecto de Investigación

De mis consideraciones:

Por medio de la presente quiero agradecerles por la oportunidad de tan digna responsabilidad de proceder a efectuar la revisión de su proyecto de tesis bajo el título de “IMPLEMENTACIÓN DE UN SISTEMA DE CONTROL INTERNO SOBRE LAS PRINCIPALES CUENTAS CONTABLES ENFOCADO EN LA ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO RIBERA DEL DAULE, REPRESENTADO POR LA ADMINISTRADORA DE FONDOS FODEVA S.A” además de que es grato saber que se han esforzado para alcanzar las metas proyectadas.

He procedido a revisar el Proyecto de Tesis, conforme a su petición de misiva anterior y me es bien comunicarle que no tengo observación alguna al respecto.

Por tal motivo confirmo que el Proyecto es ejecutable.

Para sus fines pertinentes.

Atentamente,

**Ing. Luis E. Macías Q. Esp. Fin.**

#### **4.9.1.1 CURRÍCULUM VITAE DEL UN EXPERTO**

Una vez hecha la petición la experta emitió su veredicto, el mismo que fue respondido mediante carta de validación, la cual se presentara a continuación:

# **ING. LUIS ENRIQUE MACÍAS QUIMÍ**



TELÉFONO: (04) 2412112 / 091247232

## **DATOS PERSONALES**

---

FECHA DE NACIMIENTO : 22 DE AGOSTO DE 1979  
LUGAR DE NACIMIENTO : GUAYAQUIL - GUAYAS  
NACIONALIDAD : ECUATORIANO  
CÉDULA DE IDENTIDAD : 091740863-5  
ESTADO CIVIL : SOLTERO  
DOMICILIO : LETAMENDI 1136 Y GUARANDA

CORREO ELECTRÓNICO : [postgrados\\_luismacias2010@hotmail.com](mailto:postgrados_luismacias2010@hotmail.com)  
[luisenriquemaciasq2010@hotmail.com](mailto:luisenriquemaciasq2010@hotmail.com)

## **EDUCACIÓN**

---

### INSTRUCCIÓN PRIMARIA:

ESCUELA FISCAL MIXTA NÚMERO  
310 CARLOS ALBERTO FLORES.

### INSTRUCCIÓN SECUNDARIA:

COLEGIO NACIONAL  
EXPERIMENTAL VICENTE  
ROCAFUERTE DE LA CIUDAD DE  
GUAYAQUIL.

TÍTULO OBTENIDO: **BACHILLER EN  
INFORMÁTICA.**



COLEGIO PARTICULAR JULIO AYON  
DE LA CIUDAD DE GUAYAQUIL.

TÍTULO OBTENIDO: **BACHILLER EN  
CIENCIAS DE LA  
ADMINISTRACIÓN Y COMERCIO.**

INSTRUCCIÓN SUPERIOR:

UNIVERSIDAD LAICA VICENTE  
ROCAFUERTE DE LA CIUDAD DE  
GUAYAQUIL.

TÍTULO OBTENIDO: **INGENIERO  
COMERCIAL.**

UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL.  
FACULTAD DE CIENCIAS  
ADMINISTRATIVAS, ESCUELA DE  
CONTADURÍA PÚBLICA  
AUTORIZADA. 4TO SEMESTRE  
ACTUALMENTE.

**POST-GRADOS**

---

DIPLOMA:

UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL.  
FACULTAD DE CIENCIAS  
ECONÓMICAS. ESCUELA DE  
POSTGRADOS.

TÍTULO OBTENIDO: **DIPLOMA EN  
TRIBUTACIÓN.**

ESPECIALISTA:

UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL.  
FACULTAD DE CIENCIAS  
ECONÓMICAS. ESCUELA DE  
POSTGRADOS.

TÍTULO OBTENIDO: **ESPECIALISTA  
EN TRIBUTACIÓN Y FINANZAS.**

MAESTRÍA:

UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL.  
FACULTAD DE CIENCIAS  
ECONÓMICAS. ESCUELA DE  
POSTGRADOS.

EGRESADO Y ACTUALMENTE EN  
MARCHA EL PROYECTO PREVIO A LA  
OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE  
CUARTO NIVEL DE MAGISTER.

## CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

### Conclusiones

- En la administración del Fideicomiso Ribera del Daule, cuyo representante legal es la Administradora de Fondos FODEVA S.A. es necesario se implemente un sistema de control interno de las principales cuentas contables, el cual implica una modificación de las políticas, sistemas y controles contables, que permitirá generar información confiable, lo que otorga a la empresa una ventaja competitiva en el mercado.
- Existe desconocimiento por parte del personal contable al no contar con actualizaciones constantes y solo basarse conocimientos empíricos, esto conllevaría a cometer posibles errores al momento de registrar las transacciones.
- El avance de obra se ha visto interrumpido por la demora para obtener los permisos municipales para los trabajos de movimiento de tierra y entibados, así como la adecuación del camino desde la vía principal a la construcción.
- La forma de recibir la información una vez realizados los pagos a los diferentes proveedores por parte de PROZONAS S.A. no es la adecuada, ya que no asegura que los soportes sean devueltos en su totalidad a la Administradora de Fondos FODEVA S.A.

## Recomendaciones

- Para dar cumplimiento a las disposiciones del organismo regulador, se debe implementar un manual de control interno, el cual estará dirigido a las principales cuentas contables del Fideicomiso Ribera del Daule.
- Se sugiere que la empresa cuente con una planificación estratégica anual, con la finalidad de coordinar entre las áreas de la empresa, las actividades a realizarse durante determinado periodo; incluyendo capacitaciones constantes al personal contable - financiero.
- Se recomienda al promotor inmobiliario PROZONAS S.A., tener mayor interacción con el personal de la Administradora de Fondos FODEVA S.A., y así brindar información confiable a personas interesadas con la adquisición de las casas.
- Se sugiere la incorporación de un Administrador Financiero, el cual tenga autonomía dentro de la empresa para así poder prestar la atención necesaria a terceras personas, que son un factor importante en la ejecución del proyecto inmobiliario La Perla.

## REFERENCIAS Y FUENTES BIBLIOGRÁFICAS

Aguirre Gómez, Luis Alberto (2011). Manual de financiamiento para empresas. Quito, Ecuador: Ediciones Holguín S. A.

Asamblea Nacional del Ecuador. (2011). Ley Orgánica de Educación Intercultural. Publicada en registro oficial No. 423 del viernes 22 de diciembre del 2011. Quito, Ecuador.

Chediak P., Francisco (2004). Investigación de Operaciones. Colombia: León Gráfica.

Claudes S., George (1992). Historia del Pensamiento Administrativo. México: Editorial Pretice Hall.

Colegio de contadores del Guayas. (2012). Normativa vigente. Normas internacionales de información financiera. Recuperado de <http://www.contadoresguayas.org>

Edward J., Hay (2003). Justo a Tiempo. Colombia: Grupo Editorial Norma.

Elizondo L., Arturo (2003). Proceso Contable 3: Contabilidad del Activo y Pasivo. México: Internacional Thomson Editores.

Elliott, J. (2000). El Cambio educativo desde la investigación-acción. Madrid, España: Editores Morata S.L.

Escudero S., María José (2009). Gestión de aprovisionamiento. España: Ediciones Nobel S.A. 3era edición.

Hansen-Holm. (2012). Manual para implementar las NIIF. Quito, Ecuador: Ediciones financieras.

Horgren Ch., Sundem, G. (2001). Introducción a la contabilidad administrativa. México: Ediciones Prentice Hall.

Kazmier, Leonard J. (2007). Estadística aplicada a la administración y a la Economía. México: McGraw-Hill. 3ra edición.

López L., José I. (2004). Diccionario contable, administrativo y fiscal. México: Ediciones Internacional Thomson.

Mejía García, B. (2000). Gerencia de procesos para la organización y el control interno de empresas. México: Editorial Mc Graw Hill.

Perdomo Moreno, Abraham (2002). Planeación Financiera. Colombia: Editorial Thomson.

Render B, Stair R. M. Jr., Hanna (2009). Métodos cuantitativos para los Negocios. México: Pearson Prentice Hall. 9na. Edición.

Tamayo y Tamayo, Mario (2004). El Proceso de la investigación científica. Colombia: Limusa Noriega Editores.

Servicio de Rentas Internas del Ecuador. (2012). Estadísticas, informes de recaudaciones para los años 2009-2011. Recuperado de <http://www.sri.gob.ec/web/guest/87>.

Stake, R. (2007). Investigación de estudios de caso. Madrid, España: Editores Morata S.L. 4ta edición.

## ÍNDICE DE ANEXOS

- Anexo 1. Carta de Autorización de la empresa Fodeva S.A.
- Anexo 2. Modelo de Encuesta realizada en el proyecto.
- Anexo 3. Organigrama estructural de la empresa Fodeva S. A.
- Anexo 4. Proyecto inmobiliario La Perla, modelo de las etapas
- Anexo 5. Proyecto inmobiliario La Perla, villas modelos.
- Anexo 6. Varios modelos de villa en fachada del proyecto inmobiliario La Perla.
- Anexo 7. Proyecto inmobiliario La Perla – vía de llegada, Ubicación de la urbanización.
- Anexo 8. Proyecto inmobiliario La Perla – Croquis Ubicación de la urbanización.
- Anexo 9. Extracto de la minuta de constitución.
- Anexo 10. RESOLUCIÓN No. 08.G.DSC.010 de la Superintendencia de Compañías.
- Anexo No.11 Plan de cuentas del fideicomiso Ribera del Daule.

## Anexo No.2

### Modelo de Encuesta realizada en el proyecto

1. ¿Sabe usted que es un fideicomiso inmobiliario?

SI  NO

2. ¿Podría usted identificar a las personas que intervienen en el fideicomiso y las obligaciones de cada uno de ellos?

SI  NO

3. ¿Bajo su criterio, la empresa debería realizar inducción al personal que ingresa a la empresa, independientemente del área donde vaya a desempeñarse?

SI  NO

4. ¿Piensa usted que existe riesgo en que un fideicomiso administre los fondos para la construcción de un proyecto inmobiliario?

SI  NO

5. ¿Usted cree que la empresa cuenta con la organización de tareas correctamente definidas en cada una de sus áreas?

SI  NO



6. ¿Considera usted, que el personal de los departamentos financieros y de ventas cuentan con los conocimientos necesarios para realizar la venta de unidades inmobiliarias?

SI  NO

7. ¿Piensa usted que el pago a proveedores se realiza siguiendo las políticas implementadas por los administradores del fideicomiso?

SI  NO

8. ¿Considera usted que la documentación presentada previo a la entrega de crédito otorgado a los compradores se verifica de manera correcta tomando en cuenta las bases legales?

SI  NO

9. ¿Cree usted que debería existir un respaldo físico y digital donde se guarde la documentación de la constancia de pago de cada cliente?

SI  NO

10. ¿Considera usted que el fiscalizador de la obra proporciona de manera oportuna las planillas de obra previo a la presentación de facturas?

SI  NO

11. ¿Piensa usted que es importante que una empresa cuente con un manual para controlar adecuadamente los fondos administrados?

SI  NO

12. ¿En qué áreas se debería mejorar el control interno?

Contabilidad

Ventas

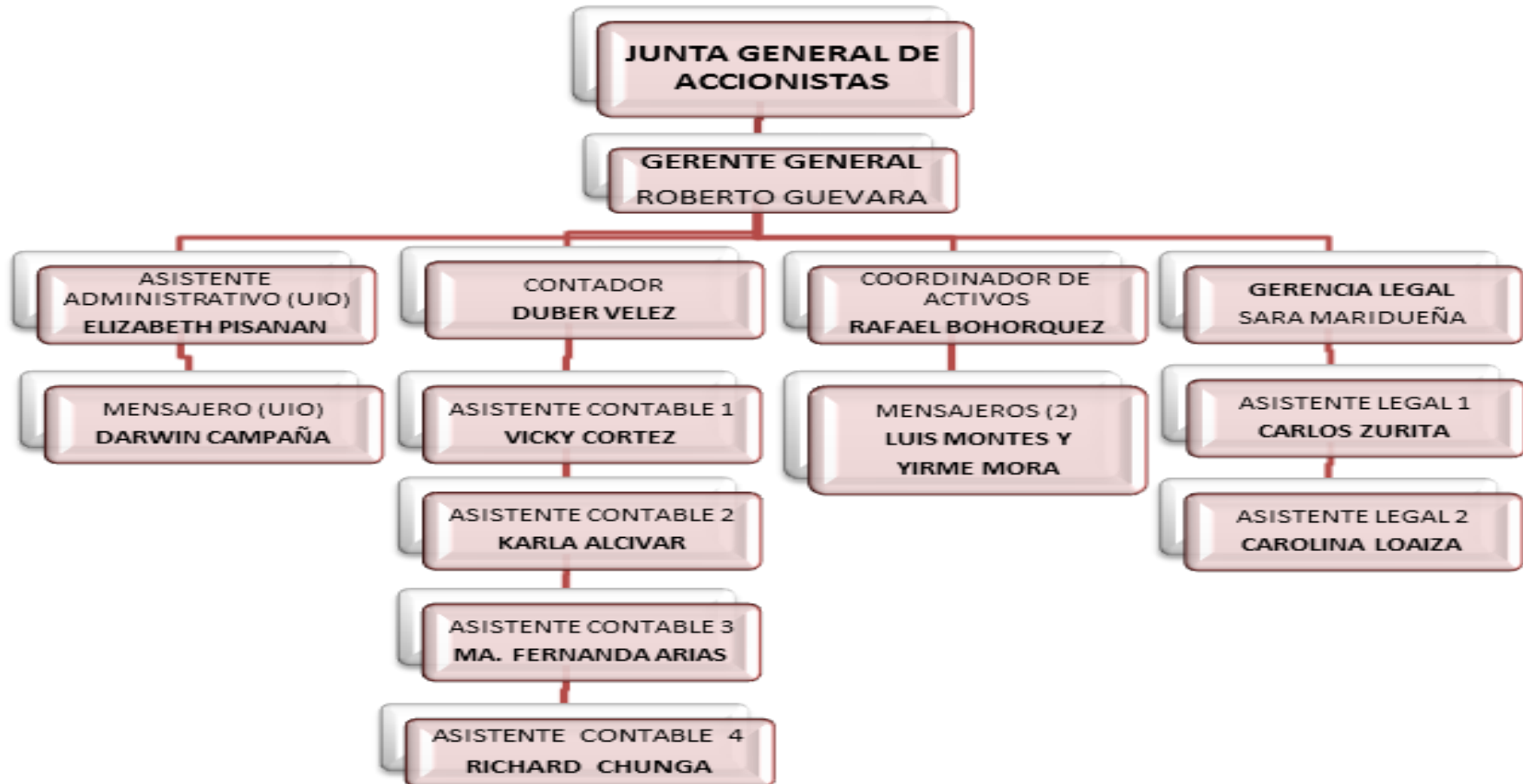
Finanzas

Legal

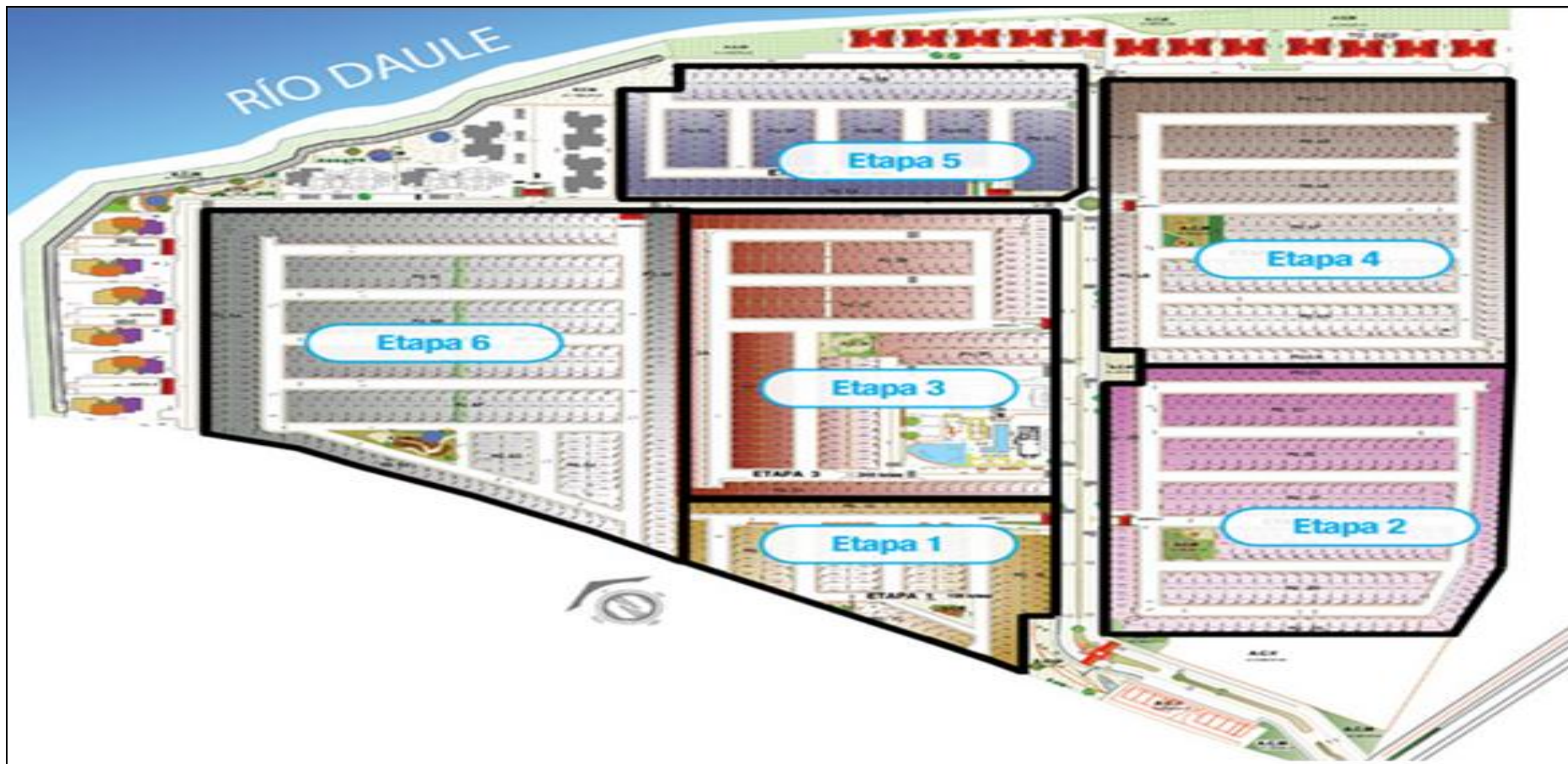
Gerencia

Anexo No.3

Organigrama estructural de la empresa FODEVA S. A.



Anexo No.4  
Proyecto inmobiliario La Perla  
Modelo de las etapas



**Anexo No.5**  
**Proyecto inmobiliario La Perla**  
**Villas modelos**



**Villas Modelo en obra**

## Anexo No.6

### Varios modelos de villa en fachada del proyecto inmobiliario La Perla



**Modelo Centenario - 96,44 mts.  
3 dormitorios - 2 baños 1/2 - estudio**



**Modelo Morisca - 108,03 mts.  
3 dormitorios - 3 baños 1/2**



**Modelo Las Peñas - 112,84 mts.  
4 dormitorios - 3 baños 1/2**

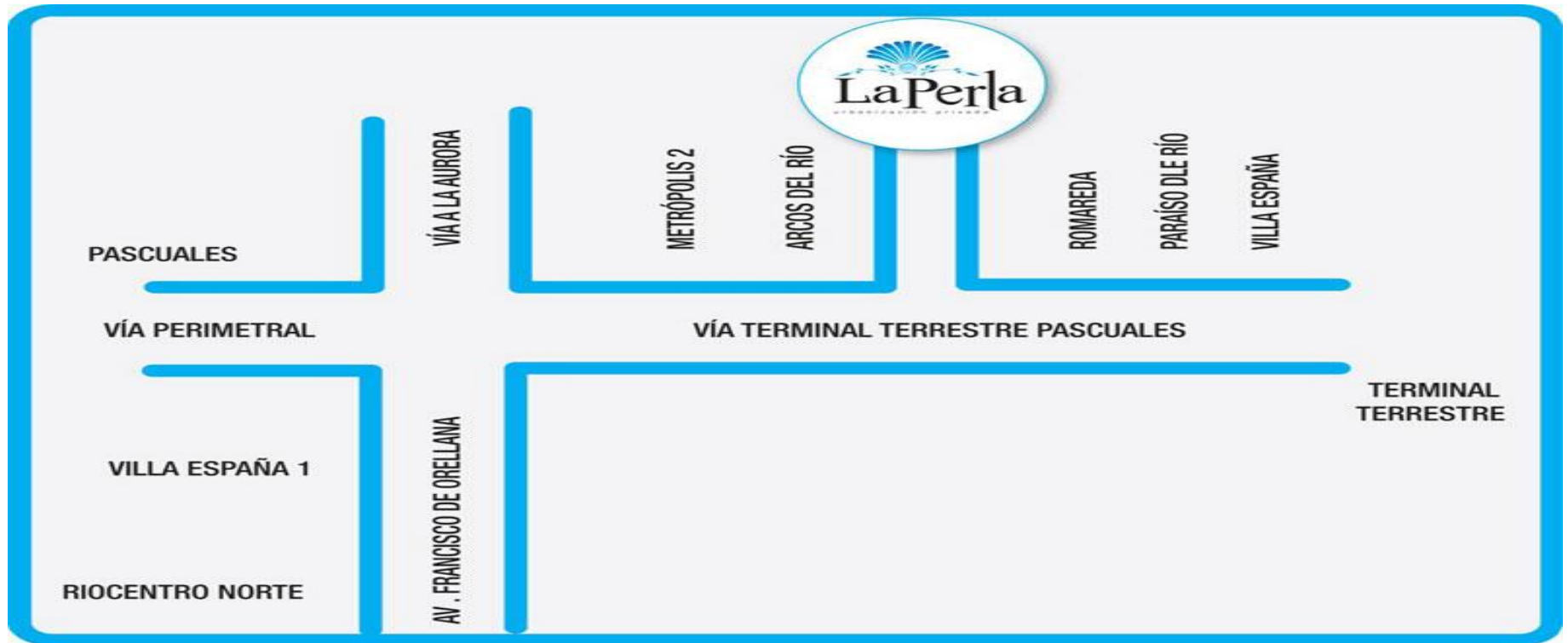


**Departamento # 2 - 86,5 mts.  
2 dormitorios - 2 baños**



**Departamento # 3 - 97 mts.  
3 dormitorios - 2 baños**

Anexo No.7  
Proyecto inmobiliario La Perla – vía de llegada  
Ubicación de la urbanización



Anexo No.8  
Proyecto inmobiliario La Perla - Croquis  
Ubicación de la urbanización





## Anexo No.9

### Fideicomiso Inmobiliaria Ribera del Daule

#### Extracto de la minuta de constitución

#### Cláusula cuarta: conformación del fideicomiso y denominación

Por el presente contrato de fideicomiso mercantil de administración e inmobiliario, se constituye un patrimonio autónomo e independiente denominado **FIDEICOMISO RIBERA DEL DAULE** dotado de personalidad jurídica capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones a través de **LA FIDUCIARIA**.

El Patrimonio Autónomo de este **FIDEICOMISO** está integrado inicialmente por el **INMUEBLE** que es transferido por el **CONSTITUYENTE TRADENTE** en este instrumento y los bienes aportados por el **CONSTITUYENTE** y por los planos arquitectónicos, documentos técnicos y legales del o los **PROYECTOS** que se hayan transferido al **FIDEICOMISO**.

El Patrimonio Autónomo se podrá incrementar con los nuevos aportes que efectúen **EL CONSTITUYENTE TRADENTE** o **EL CONSTITUYENTE** por concepto de fondos para la ejecución del **PROYECTO**, con la **CARTERA** generada por la venta de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** y con los futuros pagos de las ventas a crédito efectuadas en los términos determinados en este contrato; así como también, con los rendimientos que se generen por la inversión de los recursos que existan en el patrimonio autónomo.

Además formarán parte del Patrimonio Autónomo las **UNIDADES INMOBILIARIAS** que se construirán en el **INMUEBLE**. El Patrimonio Autónomo de este **FIDEICOMISO** no puede ser objeto de medidas o providencias preventivas, ni embargo por deudas u obligaciones de los comparecientes y estará afecto única y exclusivamente a la finalidad del fideicomiso mercantil.

Del Patrimonio Autónomo se deducirán los desembolsos que efectúe **LA FIDUCIARIA** para pagar las inversiones en el **PROYECTO**, pagos que se harán con cargo a la preventa o venta de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** de este **FIDEICOMISO** y a los aportes que realice el **CONSTITUYENTE**.

## **Anexo No.10**

### **Resolución de la Superintendencia de Compañías**

#### **RESOLUCIÓN No. 08.G.DSC.010**

**Ab. Pedro Solines Chacón**

#### **SUPERINTENDENTE DE COMPAÑÍAS**

##### **Considerando:**

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

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

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

Que es necesario viabilizar el pedido del Gobierno Nacional de prorrogar la entrada en vigencia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", para permitir que los empresarios del país puedan enfrentar de mejor manera los posibles impactos de la crisis financiera global;

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

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la ley,

**Resuelve:**

**Artículo Primero.-** Establecer el siguiente cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” por parte de las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías:

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

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

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

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

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

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

Aplicarán la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), para el registro, preparación y presentación de estados financiero, a partir del 1 de enero de 2012 , todas aquellas compañías que cumplan las siguientes condicionantes:

- a) Monto de activos inferiores a CUATRO MILLONES DE DÓLARES;
- b) Registren un Valor Bruto de Ventas Anuales HASTA CINCO MILLONES DE DÓLARES; y,
- c) Tengan menos de 200 trabajadores (Personal Ocupado). Para éste cálculo se tomará el promedio anual ponderado.

Se establece el año 2011 como período de transición; para tal efecto este grupo de compañías deberá elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia a la Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES)

Aplicarán las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” completas, aquellas compañías que no cumplan con una de las tres condiciones antes referidas

**(Modificación dada por la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.11.010 del 11 de octubre de 2011)**

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

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

Esta información deberá ser aprobada por la Junta General de Socios o Accionistas, o por el organismo que estatutariamente esté facultado para

tales efectos; o, por el apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país.

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

- a) Conciliaciones del patrimonio neto reportado bajo NEC al patrimonio bajo NIIF, al 1 de enero y al 31 de diciembre de los períodos de transición;
- b) Conciliaciones del estado de resultados del 2009, 2010 y 2011, según el caso, bajo NEC al estado de resultados bajo NIIF; y,
- c) Explicar cualquier ajuste material si lo hubiere al estado de flujos efectivo del 2009, 2010 y 2011, según el caso, previamente presentado bajo NEC.

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

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

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

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

**Artículo Quinto.-** Dejar sin efecto el artículo tercero de la Resolución No. 06.Q.ICI.004 de 21 de agosto del 2006, publicada en el Registro Oficial No. 348 de 4 de septiembre del mismo año.

**Artículo Sexto.-** Establecer que las Normas Ecuatorianas de Contabilidad “NEC”, de la 1 a la 15 y de la 18 a la 27, se mantendrán vigentes hasta el 31 de diciembre del 2009, hasta el 31 de diciembre del 2010 y hasta el 31 de diciembre del 2011 para las compañías y entes mencionados en los numerales 1, 2 y 3 del artículo primero de esta resolución, respectivamente.

**Artículo Séptimo.-** Publicar esta resolución en el Registro Oficial.

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

f.) Pedro Solines Chacón, Superintendente de Compañías.

Es fiel copia del original.- Lo certifico.- Quito, D. M., a 9 de diciembre del 2008.

f.) Dra. Gladys Y. de Escobar, Secretaria General, encargada.

## Anexo No.11

### Plan de cuentas del fideicomiso RIBERA DEL DAULE

1	ACTIVO
10	ACTIVO CORRIENTE
10.01	ACTIVO DISPONIBLE
10.01.01	CAJA
10.01.01.01	MONEDA DE CURSO LEGAL
10.01.01.02	OTRAS MONEDAS
10.01.01.03	FONDOS ROTATIVOS
10.01.01.04	CAJA CHICA
10.01.02	INSTITUCIONES FINANCIERAS
10.01.03	OTRAS INSTITUCIONES FINANCIERAS
10.01.03.01	CTA. CTE. MONEDA DE CURSO LEGAL
10.01.03.02	CTA. CTE. MONEDA DE CURSO LEGAL PICHINCHA
10.01.03.03	CTA. AHORROS MONEDA DE CURSO LEGAL
10.01.03.04	CTA AHORROS EN EL EXTERIOR
11	ACTIVOS FINANCIEROS
11.01	A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS
11.01.01	RENTA VARIABLE
11.01.01.01	ACCIONES Y PARTICIPACIONES
11.01.01.02	CUOTAS DE FONDOS COLECTIVOS
11.01.01.03	VALORES DE TITULARIZACIÓN DE PARTICIPACIÓN
11.01.01.04	OTROS
11.01.02	RENTA FIJA
11.01.02.01	AVALES
11.01.02.02	BONOS DEL ESTADO
11.01.02.03	BONOS DE PRENDA
11.01.02.04	CÉDULAS HIPOTECARIAS
11.01.02.05	CERTIFICADOS FINANCIEROS
11.01.02.06	CERTIFICADOS DE INVERSIÓN
11.01.02.07	CERTIFICADOS DE TESORERÍA
11.01.02.08	CERTIFICADOS DE DEPÓSITO
11.01.02.09	CUPONES
11.01.02.10	DEPÓSITOS A PLAZO
11.01.02.11	LETRAS DE CAMBIO
11.01.02.12	NOTAS DE CRÉDITO
11.01.02.13	OBLIGACIONES
11.01.02.14	FACTURAS COMERCIALES NEGOCIABLES
11.01.02.15	OVERNIGHTS
11.01.02.16	OBLIGACIONES CONVERTIBLES EN ACCIONES
11.01.02.17	PAPEL COMERCIAL
11.01.02.18	PAGARÉS
11.01.02.19	PÓLIZAS DE ACUMULACIÓN
11.01.02.20	TÍTULOS DEL BANCO CENTRAL
11.01.02.21	VALORES DE TITULARIZACIÓN
11.01.02.22	OTROS
11.01.03	DERIVADOS
11.01.03.01	FORWARD

11.01.03.02	FUTUROS
11.01.03.03	OPCIONES
11.01.03.04	OTROS
11.01.04	INVERSIONES EN EL EXTERIOR
11.02	INVERSIONES MANTENIDAS HASTA EL VENCIMIENTO
11.02.01	RENTA FIJA
11.02.01.01	AVALES
11.02.01.02	BONOS DEL ESTADO
11.02.01.03	BONOS DE PRENDA
11.02.01.04	CÉDULAS HIPOTECARIAS
11.02.01.05	CERTIFICADOS FINANCIEROS
11.02.01.06	CERTIFICADOS DE INVERSIÓN
11.02.01.07	CERTIFICADOS DE TESORERÍA
11.02.01.08	CERTIFICADOS DE DEPÓSITO
11.02.01.09	CUPONES
11.02.01.10	DEPÓSITOS A PLAZO
11.02.01.11	LETRAS DE CAMBIO
11.02.01.12	NOTAS DE CRÉDITO
11.02.01.13	OBLIGACIONES
11.02.01.14	FACTURAS COMERCIALES NEGOCIABLES
11.02.01.15	OVERNIGHTS
11.02.01.16	OBLIGACIONES CONVERTIBLES EN ACCIONES
11.02.01.17	PAPEL COMERCIAL
11.02.01.18	PAGARÉS
11.02.01.19	PÓLIZAS DE ACUMULACIÓN
11.02.01.20	TÍTULOS DEL BANCO CENTRAL
11.02.01.21	VALORES DE TITULARIZACIÓN
11.02.03	OTROS
11.02.03.01	INVERSIONES EN EL EXTERIOR
11.03	PRESTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR
11.03.01	CUENTAS Y DOCUMENTOS A COBRAR A TERCEROS
11.03.01.02	CUENTAS POR COBRAR A TERCEROS
11.03.01.02.01	CLIENTES PRIMERA ETAPA URBANIZACION LA PERLA
11.03.01.02.02	CLIENTES SEGUNDA ETAPA URBANIZACION LA PERLA
11.03.01.04	CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS
11.03.01.05	OTROS
11.04	DISPONIBLES PARA LA VENTA
11.04.01	RENTA VARIABLE
11.04.01.01	ACCIONES Y PARTICIPACIONES
11.04.01.02	CUOTAS DE FONDOS COLECTIVOS
11.04.01.03	UNIDADES DE PARTICIPACIÓN
11.04.01.04	VALORES DE TITULARIZACIÓN DE PARTICIPACIÓN
11.04.01.05	OTROS
11.04.01.06	INVERSIONES EN EL EXTERIOR
11.04.02	RENTA FIJA
11.04.02.01	AVALES
11.04.02.02	BONOS DEL ESTADO
11.04.02.03	BONOS DE PRENDA



11.04.02.04	CÉDULAS HIPOTECARIAS
11.04.02.05	CERTIFICADOS FINANCIEROS
11.04.02.06	CERTIFICADOS DE INVERSIÓN
11.04.02.07	CERTIFICADOS DE TESORERÍA
11.04.02.08	CERTIFICADOS DE DEPÓSITO
11.04.02.09	CUPONES
11.04.02.10	DEPÓSITOS A PLAZO
11.04.02.11	LETRAS DE CAMBIO
11.04.02.12	NOTAS DE CRÉDITO
11.04.02.13	OBLIGACIONES
11.04.02.14	FACTURAS COMERCIALES NEGOCIABLES
11.04.02.15	OVERNIGHTS
11.04.02.16	OBLIGACIONES CONVERTIBLES EN ACCIONES
11.04.02.17	PAPEL COMERCIAL
11.04.02.18	PAGARÉS
11.04.02.19	PÓLIZAS DE ACUMULACIÓN
11.04.02.20	TÍTULOS DEL BANCO CENTRAL
11.04.02.21	VALORES DE TITULARIZACIÓN
11.04.02.22	OTROS
11.04.02.23	INVERSIONES EN EL EXTERIOR
11.05	PROVISIÓN POR DETERIORO DE ACTIVOS FINANCIEROS
11.05.01	INVERSIONES MANTENIDAS HASTA EL VENCIMIENTO
11.05.02	PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR
12	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR
12.01	CUENTAS POR COBRAR
12.01.01	A TERCEROS
12.01.01.01	CUENTA POR COBRAR CLIENTES
12.01.01.02	ANTICIPO A PROVEEDORES
12.02	DOCUMENTOS POR COBRAR
12.02.01	A TERCEROS
12.02.03	OTROS
12.03	COMISIONES POR COBRAR
12.03.02	POR ADMINISTRACIÓN Y MANEJO
12.03.02.05	POR COMISIONES DE ADMINISTRACIÓN
12.05	RENDIMIENTOS POR COBRAR
12.05.01	DIVIDENDOS
12.05.02	INTERESES
12.06	ANTICIPO AL PROMOTOR DEL PROYECTO
12.06.01	ANTICIPOS AL PROMOTOR
12.06.01.01	PROZONAS S.A.
12.07	ANTICIPO A CONSTRUCTOR POR AVANCE DE OBRA
12.07.01	ANTICIPOS AL CONSTRUCTOR
12.07.01.01	RINOMAQ CONSTRUCCIONES S.A.
12.07.01.02	INMOMARIUXI C.A.
12.07.01.03	DAXCOM S.A.
12.08	PROVISIÓN POR DETERIORO DE CUENTAS POR COBRAR
12.08.01	CUENTAS POR COBRAR A TERCEROS
12.08.02	COMISIONES POR COBRAR

12.90	OTROS
12.95	PROVISIONES PARA CUENTAS POR COBRAR
14	EXISTENCIAS
14.01	MATERIA PRIMA
14.02	PRODUCTOS EN PROCESO
14.03	PRODUCTOS TERMINADOS
14.04	MATERIALES Y SUMINISTROS
14.05	PROVISIÓN POR DETERIORO DE EXISTENCIAS
16	OTROS ACTIVOS CORRIENTES
16.01	ACTIVO NO CORRIENTE DISPONIBLE PARA LA VENTA
16.02	ACTIVO POR IMPUESTO CORRIENTE
16.02.01	IMPUESTO A LA RENTA
16.02.01.01	ANTICIPO DEL IMPUESTO A LA RENTA
16.02.01.02	RETENCIONES EN LA FUENTE DEL IMPUESTO A LA RENTA
16.02.02	IMPUESTO AL VALORE AGREGADO
16.02.02.01	RETENCIONES DE IVA EN COMPRA DE BIENES
16.02.02.02	RETENCIONES DE IVA EN COMPRA DE SERVICIOS
16.02.02.03	IMPUESTO AL VALOR AGREGADO EN COMPRA DE BIENES Y
16.02.03	SERVICIOS
16.02.03.01	CREDITO TRIBUTARIO
16.02.03.02	CREDITO TRIBUTARIO POR COMPRA E IMPORTACIONES
16.03	CREDITO TRIBUTARIO POR RETENCIONES
16.90	UNIDADES DE PARTICIPACION
17	OTROS
17.02	ACTIVOS NO CORRIENTES
17.02.01	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO
17.02.01.01	TERRENOS
17.02.02	TERRENO SECTOR SOLFO
17.02.03	EDIFICIOS
17.02.03.01	MAQUINARIA Y EQUIPO
17.02.04	EQUIPOS DE OFICINA
17.02.04.01	MUEBLES Y ENSERES
17.02.05	MUEBLES DE OFICINA
17.02.06	EQUIPO DE COMPUTACIÓN
17.03	VEHÍCULOS
17.03.01	CONSTRUCCIONES EN CURSO
17.03.01.01	OBRAS PRELIMINARES
17.03.01.01.01	LIMPIEZA Y DESALOJO
17.03.01.01.02	DESALOJO DE DESECHOS
17.03.01.01.03	LIMPIEZA DE TERRENO E INTERIOR
17.03.01.01.04	EXCAVACION SUELO EN CIMIENTOS
17.03.01.01.05	RELLENO CON LASTRE HIDROCOMPACTAD
17.03.01.01.06	LIMPIEZA Y DESALOJO DE MATERIAL
17.03.01.01.07	PERFORACIONES
17.03.01.02	ESTUDIOS Y DISEÑOS
17.03.01.02.01	ESTUDIOS DE SUELO
17.03.01.02.02	DISEÑO, PRESUPUESTO DE OBRA Y PERMISOS MUNICIPALES DOLAR USA

17.03.01.02.03	ESTUDIOS CUANTITATIVOS
17.03.01.02.04	DISEÑOS DE MAQUETAS
17.03.01.02.05	DISEÑO Y ESTRUCTURA GARITA Y CERRAMIENTO
17.03.01.02.06	DISEÑOS Y DECORACIONES
17.03.01.02.07	INFORMES TECNICOS
17.03.01.03	GASTOS LEGALES Y DE REGISTRO
17.03.01.03.01	GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO
17.03.01.03.02	GASTOS DE REGISTROS
17.03.01.04	SERVICIOS DE GUARDIANIA Y SEGURIDAD
17.03.01.04.01	SERVICIO DE SEGURIDAD
17.03.01.05	OBRAS DE EXTERIORES
17.03.01.05.01	JARDINERIA Y BORDILLOS
17.03.01.05.02	COLOCACION DE PIEDRA 3/4
17.03.01.05.03	CERRAMIENTOS
17.03.01.05.04	ADOQUINES
17.03.01.05.05	ELABORACION DE MALLAS GALVANIZADAS
17.03.01.05.06	MURO DE HORMIGON
17.03.01.05.07	ESCALERAS DE ACCESO
17.03.01.05.08	BORDILLO PERIMETRAL
17.03.01.05.09	PREPARACION DEL TERRENO
17.03.01.05.10	TENDIDO DE CAMA DE CISCO
17.03.01.05.11	INSTALACION DE ADOQUINES
17.03.01.06	REPLANTEO Y NIVELACION
17.03.01.06.01	REPLANTEO DE LINDEROS
17.03.01.06.02	REPLANTEO Y TRAZADOS VARIOS
17.03.01.07	2 ESTRUCTURA
17.03.01.07.01	701 HORMIGON SIMPLE FC=140 REPLANTILLO
17.03.01.07.02	701 HORMIGON SIMPLE FC=210 VIGAS
17.03.01.07.03	703 HORMIGON SIMPLE FC=2010 ESCALERA
17.03.01.07.04	704 HORMIGON SIMPLE FC=2010 CADENA DE AMARRE
17.03.01.07.05	705 HORMIGON SIMPLE FC=2010 CONTRAPISO
17.03.01.07.06	706 HORMIGON SIMPLE FC=2010 LOSA PRIMER PISO
17.03.01.07.07	707 HORMIGON SIMPLE FC=2010 COLUMNAS
17.03.01.07.08	708 MALLA ELECTROSOLDADA
17.03.01.07.09	709 DINTELES HORMIGON ARMADO
17.03.01.07.10	710 ACERO DE LOSA
17.03.01.07.11	711 HIERRO FY=4200
17.03.01.08	3 SISTEMA HIDROSANITARIO 801 INSTALACIONES HIDROSANITARIAS
17.03.01.08.01	4 INSTALACIONES ELECTRICAS 901 INSTALACIONES ELECTRICAS
17.03.01.09	5 COMPLEMENTARIOS UTILES Y PRUEBA DE CALIDAD
17.03.01.09.01	6 REVESTIMIENTO DE PISOS Y PAREDES
17.03.01.10	101 PORCELANATO
17.03.01.10.01	102 VENICE GOLD
17.03.01.11	103 VESUBIO IVORY
17.03.01.11.01	104 GRANITO
17.03.01.11.02	105 MOSAICO COLOR/CAPU
17.03.01.11.03	7 PUERTAS Y VENTANAS CORREDIZA

17.03.01.11.04	201 VENTANA PROYECTABLE VIDRIO
17.03.01.11.05	202 VENTANA CORREDIZA VIDRIO
17.03.01.12	203 PUERTA DOBLE CORREDIZA VIDRIO
17.03.01.12.01	8 MATERIALES DE PINTURA
17.03.01.12.02	301 THIÑER
17.03.01.12.03	302 PINTURA ACRILICA
17.03.01.13	303 FLASHING GALVALUME
17.03.01.13.01	304 FLASHING PREPINTADO
17.03.01.13.02	305 SIKA
17.03.01.13.03	306 CHOVA
17.03.01.13.04	307 BROCHA
17.03.01.13.05	308 AISLANTE
17.03.01.13.06	9 INSTALACIONES DE CUBIERTAS Y MATERIALES
17.03.01.13.07	401 INSTALACION KUBITAJE
17.03.01.13.08	402 CHOVA
17.03.01.14	403 KUBITAJE
17.03.01.14.01	404 CUMBRERO
17.03.01.14.02	405 CEMENTO ASFALTICO
17.03.01.14.03	406 CORREAS
17.03.01.14.04	407 CANALETAS
17.03.01.15	10 SISTEMAS DE ALCANTARILLADO
17.03.01.15.01	501 SISTEMA DE TRATAMIENTO AA.SS.
17.03.01.55	50 SERVICIOS ADICIONALES COMPLEMENTARIOS
17.03.01.55.01	501 SERVICIO DE PINTURA
17.03.01.55.02	502 MONTAJE Y DESMONTAJE DE ESTRUCTURAS
17.03.02	HONORARIOS EJECUTORES
17.03.02.01	FIDEICOMISO MERCANTIL
17.03.02.02	FISCALIZACION
17.03.02.03	GERENCIA DE PROYECTO
17.03.03	IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES
17.03.03.01	FISCALES
17.03.03.01.01	IMPUESTO AL VALOR AGREGADO
17.03.03.01.02	TASAS CUERPO DE BOMBEROS
17.03.03.02	MUNICIPALES
17.03.03.02.01	IMPUESTOS PREDIALES
17.03.03.02.02	TASAS MUNICIPALES
17.03.04	VENTAS
17.03.04.01	COMISIONES EN VENTAS
17.03.05	PUBLICIDAD Y PROMOCION
17.03.05.01	PUBLICIDAD Y PROMOCION
17.04	PROPIEDADES DE INVERSIÓN
17.07	PROVISIÓN POR DETERIORO DE ACTIVOS NO CORRIENTES
17.07.01	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO
17.07.02	PROPIEDADES DE INVERSIÓN
18	OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES
18.01	DERECHOS FIDUCIARIOS
18.03	DEPRECIACION ACUMULADA
18.03.01	EDIFICIOS
18.03.02	MAQUINARIA Y EQUIPO
18.03.03	MUEBLES Y ENSERES
18.03.04	EQUIPO DE COMPUTACIÓN

18.03.05	VEHÍCULOS
18.03.06	ACTIVOS ADQUIRIDOS EN ARRENDAMIENTO FINANCIERO
18.03.07	PROPIEDADES DE INVERSIÓN
18.03.08	ACTIVOS DE EXPLORACIÓN Y EVALUACIÓN MINERA
18.90	OTROS ACTIVOS
18.95	ACTIVO POR IMPUESTO DIFERIDO
18.95.01	ACTIVO POR IMPUESTO DIFERIDO
2	PASIVO
21	PASIVO CORRIENTE
21.01	PASIVOS FINANCIEROS
21.01.01	A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS
21.01.01.01	VALORES
21.01.01.01.01	OBLIGACIONES
21.01.01.01.02	PAPEL COMERCIAL
21.01.01.01.03	VALORES DE TITULARIZACIÓN
21.01.01.01.04	OBLIGACIONES POR ARRENDAMIENTO FINANCIERO
21.01.01.01.05	OTRAS EN EL EXTERIOR
21.01.02	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR
21.01.02.01	PRÉSTAMOS
21.01.02.02	ANTICIPOS RECIBIDOS
21.01.02.03	OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR
21.01.02.04	CUENTAS POR PAGAR A TERCEROS
21.01.04	PASIVOS POR COMPRA DE ACTIVOS NO CORRIENTES
21.01.05	OBLIGACIONES FINANCIERAS
21.01.05.01	SOBREGIROS BANCARIOS
21.01.05.02	PRÉSTAMOS
21.01.05.03	INTERESES POR PAGAR
21.01.05.04	PORCIÓN CORRIENTE DE DEUDA A LARGO PLAZO
21.01.06	OTROS PASIVOS FINANCIEROS
21.02	PASIVO NO FINANCIERO
21.02.01	DEUDA SECTOR NO FINANCIERO
21.02.01.01	COMISIONES POR PAGAR
21.02.01.02	POR OPERACIONES BURSÁTILES
21.02.01.04	POR ADMINISTRACIÓN
21.02.01.07	INTERESES POR PAGAR
21.02.01.08	PROVEEDORES
21.02.01.09	ACREEDORES VARIOS
21.04	OBLIGACIONES TRIBUTARIAS
21.04.01	IMPUESTOS
21.04.01.01	IMPUESTO A LA RENTA
21.04.01.02	IMPUESTO AL VALOR AGREGADO
21.04.02	CONTRIBUCIONES
21.04.03	RETENCIONES
21.04.03.01	RETENCIONES EN LA FUENTE DEL IMPUESTO A LA RENTA
21.04.03.01.01	RETENCIONES EN LA FUENTE COMPRA DE BIENES

21.04.03.01.02	RETENCIONES EN LA FUENTE COMPRA DE SERVICIOS
21.04.03.01.03	RETENCIONES EN LA FUENTE ESPECIALES
21.04.03.01.04	RETENCIONES EN LA FUENTE HONORARIOS PROFESIONALES
21.04.03.01.05	RETENCIONES EN LA FUENTE SEGUROS Y REASEGUROS
21.04.03.01.06	RETENCIONES EN LA FUENTE NOTARIOS Y REGISTRADORES
21.04.03.02	RETENCIONES EN LA FUENTE IMPUESTO AL VALOR AGREGADO
21.04.03.02.01	IVA RETENIDO EN COMPRA DE BIENES
21.04.03.02.02	IVA RETENIDO EN COMPRA DE SERVICIOS
21.04.03.02.03	IVA RETENIDO POR HONORARIOS PROFESIONALES Y LIQ DE COMPRAS Y SERVICIOS
21.04.03.02.04	IVA RETENIDO POR CONTRATOS DE CONSTRUCCION
21.04.04	OTROS
21.07	OTROS PASIVOS CORRIENTES
22	PASIVOS NO CORRIENTES
22.01	PASIVOS DIFERIDOS
22.01.01	PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS
22.01.02	INTERESES DIFERIDOS
23	PASIVO LARGO PLAZO
23.01	DEUDA SECTOR FINANCIERO
23.01.01	OTROS ACREEDORES
23.01.01.01	CONTRATO DE RESERVA 1ERA ETAPA
23.01.01.02	CONTRATO DE RESERVA 2DA ETAPA
24	OTROS
3	PATRIMONIO NETO
31	CAPITAL
31.04	PATRIMONIO DE LOS NEGOCIOS FIDUCIARIOS
31.04.01	APORTE DE BIENES MUEBLES
31.04.01.01	APORTE EFECTIVO
31.04.02	APORTE DE BIENES INMUEBLES
31.04.02.01	TERRENO
34	RESERVAS
34.03	RESERVA POR VALUACIÓN
34.03.01	RESERVA POR VALUACIÓN ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA LA VENTA
34.03.02	RESERVA POR VALUACIÓN PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO
34.05	OTRAS RESERVAS
38	RESULTADOS
38.01	ACUMULADOS
38.01.01	RESULTADOS EJERCICIOS ANTERIORES
38.02	RESULTADOS ACUMULADOS POR APLICACIÓN DE LAS NIIF'S DOLAR USA
38.03	POR PRIMERA VEZ
38.03.01	UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO
38.03.02	UTILIDAD DEL EJERCICIO
4	PERDIDA DEL EJERCICIO

41	CUENTAS DE RESULTADOS ACREEDORAS
41.01	INGRESOS FINANCIEROS
41.01.01	INTERESES Y RENDIMIENTOS
41.01.02	INTERESES GANADOS EN INVERSIONES
41.02	INTERESES BANCARIOS
41.03	DIVIDENDOS
41.04	UTILIDAD EN CAMBIO
44	UTILIDAD POR VALUACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE UTILIDADES EN VENTAS
44.01	UTILIDAD EN VENTA DE VALORES
44.02	UTILIDAD EN VENTA DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO
44.03	UTILIDAD DE ACTIVOS BIOLÓGICOS
44.04	UTILIDAD POR OPERACIONES DESCONTINUADAS
44.05	OTRAS UTILIDADES EN VENTAS
44.05.99	OTROS INGRESOS OPERACIONALES
44.05.99.01	OTROS INGRESOS OPERACIONALES
45	UTILIDAD POR ACTIVOS NO FINANCIEROS AL VALOR RAZONABLE
45.01	CUENTAS POR COBRAR
45.02	ACTIVOS NO CORRIENTES
45.03	PROPIEDADES DE INVERSIÓN
45.04	ACTIVOS BIOLÓGICOS
45.05	OBLIGACIONES FINANCIERAS
46	INGRESOS DE ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS
46.01	INGRESOS DE ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS
5	CUENTAS DE RESULTADOS DEUDORAS
51	GASTOS FINANCIEROS
51.01	INTERESES CAUSADOS
51.01.01	INTERESES POR CRÉDITOS DE BANCOS Y OTRAS INSTITUCIONES FINANCIERAS
51.01.02	INTERESES POR OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS
51.02	PÉRDIDA EN VALUACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS
51.02.01	PÉRDIDA EN VALUACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS
51.03	DETERIORO DE ACTIVOS FINANCIEROS
51.03.01	DETERIORO DE ACTIVOS FINANCIEROS
51.04	PÉRDIDA EN CAMBIO
51.04.01	PÉRDIDA EN CAMBIO
51.06	COMISIONES PAGADAS
51.06.01	INTERMEDIACIÓN DE VALORES
51.06.02	OPERACIONES BURSÁTILES
51.06.03	OPERACIONES EXTRABURSÁTILES
51.06.04	POR CONTRATOS DE UNDERWRITING
51.07	POR SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN Y MANEJO
51.07.05	FIDEICOMISOS MERCANTILES
51.07.06	ENCARGOS FIDUCIARIOS
51.07.07	OTROS
51.09	OTRAS COMISIONES PAGADAS
51.09.01	OTRAS COMISIONES PAGADAS
51.09.01.01	INTERMEDIACION POR VENTAS

51.10	GASTOS POR ESTRUCTURACIÓN
51.10.03	OTROS
51.11	PÉRDIDAS EN VENTA
51.11.01	PÉRDIDA EN VENTA DE VALORES
51.11.02	PÉRDIDA EN VENTA DE PROPIEDAD , PLANTA Y EQUIPO
51.11.04	PÉRDIDA POR OPERACIONES DESCONTINUADAS
52	GASTOS ADMINISTRATIVOS
52.02	HONORARIOS
52.02.01	HONORARIOS
52.02.01.01	HONORARIOS PROFESIONALES PN
52.02.01.02	HONORARIOS SOCIEDADES PJ
52.03	SERVICIOS DE TERCEROS
52.03.01	SERVICIOS DE TERCEROS
52.03.01.01	SUMINISTROS DE OFICINA
52.03.01.02	PUBLICIDAD Y PROMOCION
52.03.01.02.01	ANUNCIOS EN MEDIOS
52.03.01.02.02	PRODUCCION FERIAS Y PUNTOS DE VENTA
52.03.01.03	TRANSPORTES Y FLETES
52.03.01.04	CARGOS BANCARIOS
52.03.01.05	SUMINISTROS DE OFICINA
52.03.01.06	ADECUACIONES E INSTALACIONES
53	GASTOS GENERALES
53.01	ARRENDAMIENTOS
53.01.01	ALQUILERES O ARRIENDOS
53.01.01.01	ALQUILER DE BIENES MUEBLES
53.02	SEGUROS
53.05	DEPRECIACIÓN
53.06	AMORTIZACIONES
53.07	PROVISIONES
53.09	OTROS
54	PÉRDIDA POR MEDICIÓN DE ACTIVOS NO FINANCIEROS AL VALOR RAZONABLE
54.01	CUENTAS POR COBRAR
54.02	ACTIVOS NO CORRIENTES
54.03	PROPIEDADES DE INVERSIÓN
54.05	OBLIGACIONES FINANCIERAS
55	GASTOS POR DETERIORO
55.01	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO
55.02	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR
55.03	EXISTENCIAS
55.05	PROPIEDADES DE INVERSIÓN
55.06	ACTIVOS DE EXPLORACIÓN Y EVALUACIÓN MINERA
56	IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES
56.01	FISCALES
56.01.01	IMPUESTO A LA RENTA
56.01.02	IMPUESTO AL VALOR AGREGADO
56.02	MUNICIPALES
56.03	ORGANISMOS DE CONTROL
56.04	OTROS
56.04.01	MULTAS E INTERESES
57	PRIMA POR OPERACIONES DE REPORTO



57.01	PRIMA POR OPERACIONES DE REPORTO
58	OTROS GASTOS
58.01	OTROS GASTOS
59	COSTO
59.01	COSTO DE PRODUCCION
59.02	COSTO DE VENTAS
6	CUENTAS CONTINGENTES
61	ACREEDORAS
61.01	GARANTÍAS
62	DEUDORAS
62.01	GARANTÍAS