



UNIVERSIDAD LAICA VICENTE ROCAFUERTE DE GUAYAQUIL

DEPARTAMENTO DE POSGRADO

MAESTRÍA DE CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

TRABAJO DE TITULACIÓN

**PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE MAGÍSTER EN
CONTABILIDAD Y AUDITORÍA**

TEMA:

**TRATAMIENTO CONTABLE Y TRIBUTARIO DE LA NIC 16
(PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS) Y SU IMPACTO EN LOS
ESTADOS FINANCIEROS, PARA LA INMOBILIARIA IEM C.A.**

AUTORA:

LCDA. CPA. GILDA ANA ASENCIO FLORES

TUTORA:

Mgs. ELIZABETH CARMEN ARIAS DOMÍNGUEZ

GUAYAQUIL – ECUADOR

2021



Presidencia
de la República
del Ecuador



Plan Nacional
de Ciencia, Tecnología,
Innovación y Saberes



Plan Nacional
de Ciencia, Tecnología,
Innovación y Saberes

REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

FICHA DE REGISTRO DE TESIS

TÍTULO:

Tratamiento Contable Y Tributario De La Nic 16 (Propiedad Planta Y Equipos) Y Su Impacto En Los Estados Financieros, Para La Inmobiliaria Iem C.A.

AUTOR:

Asencio Flores Gilda Ana

TUTOR:

Arias Domínguez Elizabeth Carmen Mgs.

INSTITUCIÓN:

Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil

Grado obtenido:

Magíster en Contabilidad y Auditoría

MAESTRÍA:

Maestría En Contabilidad Y Auditoría

COHORTE:

Cohorte III

FECHA DE PUBLICACIÓN: 2021

N. DE PAGS: 156

ÁREAS TEMÁTICAS: Educación Comercial y Administración

PALABRAS CLAVE: Equipos e instalaciones, Estado Financiero, Ganancia, Hacienda Local.

RESUMEN:

El trabajo de titulación denominado “Tratamiento Contable y Tributario de la NIC 16 (propiedad planta y equipos) y su impacto en los estados financieros, para la inmobiliaria

IEM C.A.” se enfocó en un análisis del seguimiento correcto de la norma NIC 16 por parte de la empresa inmobiliaria mencionada, dado que no la están aplicando correctamente, lo que se refleja en los resultados de sus estados financieros.

En el 2012, la empresa revaluó las edificaciones asignándole un nuevo valor razonable a cada activo, tiempo de vida útil a partir de la fecha del revalúo y el valor residual con el fin de cumplir con la NIC 16; generando un gasto de depreciación por revalúo de Propiedades, Planta y Equipo que se consideró como el cual fue considerado como un gasto deducible generando incidencias en el Estado de Resultados Integrales, en la determinación del Impuesto a la Renta y a su vez una contingencia tributaria.

El enfoque investigativo fue de tipo mixto se apoyó en información directa de IEM C.A. lo que permitió identificar las falencias en los procesos contables y tributarios a los activos de la NIC 16. Se analizó financieramente los resultados alcanzados durante el período definido.

N. DE REGISTRO (en base de datos):	N. DE CLASIFICACIÓN:	
DIRECCIÓN URL (tesis en la web):		
ADJUNTO PDF:	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>
CONTACTO CON AUTOR: Asencio Flores Gilda Ana	Teléfono: 0978845566	E-mail: gasenciof@ulvr.edu.ec
CONTACTO EN LA INSTITUCIÓN:	PHD Eva Guerrero López Teléfono: 042596500 Ext. 170 E-mail: eguerrerol@ulvr.edu.ec Directora del Departamento de Posgrado MG Ángel Morán Ochoa Teléfono: 042596500 Ext. 170 E-mail: amorano@ulvr.edu.ec Coordinador (E) de maestría	

Quito: Av. Whymper E7-37 y Alpallana, edificio Delfos, teléfonos (593-2) 2505660/ 1; y en la Av. 9 de octubre 624 y Carrión, Edificio Prometeo, teléfonos 2569898/ 9. Fax: (593 2) 2509054

DEDICATORIA

Mi esfuerzo, mi vida entera y todo lo que hago en este mundo, es para y por ellos, mis hijos Pedro, Francisco y Ricardo, para que se sientan orgullosos de mí.

Gilda Ana Asencio Flores

AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios por darme la vida, salud, don de gente e inteligencia. A la Virgen María Inmaculada y a todos los santos, por protegerme.

A mis padres Pedro Francisco y Gilda Adela, mis pilares, por darme el apoyo moral y económico durante todas mis etapas de estudios, a ellos les agradezco día a día porque me forjaron como una persona de bien. Les debo tanto a los dos, y esta es mi forma de pagarles, en una parte su esfuerzo y que nunca han dejado de creer en mí.

A mi tía Anita, ella que siempre está a mi lado en todo momento dándome las palabras necesarias y precisas para seguir adelante, gracias por ser mi conciencia.

A mi tía madrina Adelita, quien ha sido mi apoyo desde lejos a muchos km de distancia y aun así nunca he dejado de sentir su amor.

Mi tía Mercedes por cada consejo que me da, a mis tíos Juan, José y Victor Hugo, A mis hermanos Pedro y Jorge mi agradecimiento eterno.

A mi familia política, a mis suegros, y a mi comadre Mirna gracias por sus oraciones y por estar conmigo en esta etapa.

A Ricardo Esteban mi compañero de vida, por no soltar mi mano, cuidando y encargándose de nuestros hijos, para que yo pueda seguir con mis sueños profesionales.

A Rubén y a Nathali, los amigos que nunca me fallan, porque sin su impulso y ayuda nada fuera igual.

Gilda Ana Asencio Flores

CERTIFICADO DE ANTIPLAGIO ACADÉMICO

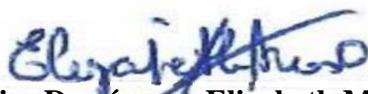
Asencio Flores - Arias

INFORME DE ORIGINALIDAD

7 %	10 %	3 %	4 %
INDICE DE SIMILITUD	FUENTES DE INTERNET	PUBLICACIONES	TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	repositorio.ulvr.edu.ec Fuente de Internet	2 %
2	creativecommons.org Fuente de Internet	1 %
3	tandasdevivienda.blogspot.com Fuente de Internet	1 %
4	Submitted to Fundación Universitaria CEIPA Trabajo del estudiante	1 %
5	es.slideshare.net Fuente de Internet	1 %
6	moam.info Fuente de Internet	1 %
7	www.pgrweb.go.cr Fuente de Internet	1 %
8	docplayer.es Fuente de Internet	1 %



Arias Domínguez Elizabeth Mgs.

Tutor

CERTIFICACIÓN DE AUTORÍA Y CESIÓN DE DERECHOS DE AUTOR

Guayaquil, 29 de enero del 2021

Yo, **Asencio Flores Gilda Ana** declaro bajo juramento, que la autoría del presente trabajo me corresponde totalmente y me responsabilizo con los criterios y opiniones científicas que en el mismo se declaran, como producto de la investigación realizada.

De la misma forma, cedo mis derechos de autor a la Universidad Laica VICENTE ROCAFUERTE de Guayaquil, según lo establecido por las normativas Institucionales vigentes.



C.P.A. Asencio Flores Gilda Ana

CERTIFICACIÓN DEL TUTOR DE LA TESIS

Guayaquil, agosto del 2021

Certifico que el trabajo titulado “**Tratamiento contable y tributario de la NIC 16 (Propiedad, Planta y Equipos) y su impacto en los estados financieros, para la inmobiliaria IEM C.A.**” Ha sido elaborado por **Asencio Flores Gilda Ana** bajo mi tutoría, y que el mismo reúne los requisitos para ser defendido ante el tribunal examinador que se designe al efecto.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Elizabeth Mgs. Arias Domínguez". The signature is written in a cursive style and is positioned above the printed name.

Arias Domínguez Elizabeth Mgs.

RESUMEN EJECUTIVO

El trabajo de titulación denominado “Tratamiento Contable y Tributario de la NIC 16 (propiedad planta y equipos) y su impacto en los estados financieros, para la inmobiliaria IEM C.A.” se enfocó en un análisis del seguimiento correcto de la norma NIC 16 por parte de la empresa inmobiliaria mencionada, dado que no la están aplicando correctamente, lo que se refleja en los resultados de sus estados financieros. En el 2012, la empresa revaluó las edificaciones asignándole un nuevo valor razonable a cada activo, tiempo de vida útil a partir de la fecha del revalúo y el valor residual con el fin de cumplir con la NIC 16; generando un gasto de depreciación por revalúo de Propiedades, Planta y Equipo que se consideró como el cual fue considerado como un gasto deducible generando incidencias en el Estado de Resultados Integrales, en la determinación del Impuesto a la Renta y a su vez una contingencia tributaria. El enfoque investigativo fue de tipo mixto se apoyó en información directa de IEM C.A. lo que permitió identificar las falencias en los procesos contables y tributarios a los activos de la NIC 16. Se analizó financieramente los resultados alcanzados durante el período definido.

Palabras Claves: Equipos e instalaciones, Estado Financiero, Ganancia, Hacienda Local

ABSTRACT

The titling work called "Accounting and Tax Treatment of IAS 16 (property, plant and equipment) and its impact on the financial statements, for the real estate IEM C.A." focused on an analysis of the correct follow-up of IAS 16 by the aforementioned real estate company, given that they are not applying it correctly, which is reflected in the results of their financial statements. In 2012, the company revalued the buildings, assigning a new fair value to each asset, useful life from the revaluation date and the residual value in order to comply with IAS 16; generating a depreciation expense for the revaluation of Properties, Plant and Equipment that was considered as which was considered a deductible expense generating incidents in the Statement of Comprehensive Income, in the determination of Income Tax and in turn a tax contingency. The investigative approach was of a mixed type, supported by direct information from IEM C.A. This made it possible to identify the shortcomings in the accounting and tax processes for the assets of IAS 16. The results achieved during the defined period were financially analyzed.

Keywords: Equipment and facilities, Financial statement, Profit, Local Treasury

ÍNDICE GENERAL

INTRODUCCIÓN	1
CAPÍTULO: MARCO GENERAL DE LA INVESTIGACIÓN.....	3
1.1. Tema del trabajo de titulación	3
1.2. Planteamiento del problema	3
1.3. Formulación del problema.....	4
1.3.1. Sistematización del Problema.....	4
1.4. Delimitación del Problema de investigación (espacial, temporal).....	4
1.5. Línea de Investigación.....	5
1.6. Objetivos	5
1.7. Justificación del trabajo de titulación.....	5
1.8. Idea a Defender.....	6
CAPÍTULO 2: MARCO TEÓRICO.....	8
2.1. Antecedentes de la investigación.....	8
2.2. Fundamentación Teórica	10
2.2.1. Mercado inmobiliario: Definición.....	26
2.2.2. Características del mercado inmobiliario.....	29
2.2.3. Principales segmentos del mercado inmobiliario.....	32
2.2.4. Inversiones inmobiliarias: Definición.....	32
2.2.5. Clasificación de las inversiones inmobiliarias.....	32
2.2.6. Sector Inmobiliario en Ecuador.....	34
2.2.7. Introducción de la arquitectura moderna y el desarrollo de los programas de financiamiento del Estado.....	34

2.2.8. Aparición de los primeros proyectos inmobiliarios particulares con el financiamiento de la banca privada.....	35
2.2.9. Desarrollo y crecimiento de las empresas inmobiliarias a raíz de la estabilidad económica del país.....	36
2.2.10. Ventas del sector inmobiliario.....	38
2.2.11. Top 20 de las empresas constructoras inmobiliarias y comerciales en Ecuador.....	41
2.2.12. Inmobiliaria: Definición.....	42
2.2.13. Empresa IEM C.A.	43
2.2.14. Organigrama.....	46
2.2.15. Normas Internacionales de Contabilidad.....	47
2.2.16. Norma Internacional de Contabilidad 16: Propiedad, planta y equipo (NIC 16)	49
2.2.17. Propiedad, planta y equipo.....	50
2.2.18. Reglas de valuación de la Propiedad, Planta y Equipo.....	51
2.2.19. Clasificación de la Propiedad, Planta y Equipo.....	51
2.2.20. Definiciones de términos dentro de la NIC 16.....	52
2.2.21. Reconocimiento.....	54
2.2.22. Costos iniciales.....	55
2.2.22.1. Costos posteriores.....	55
2.2.22.2. Medición en el momento de reconocimiento.....	55
2.2.22.3. Componentes del costo.....	55
2.2.24. Medición del costo.....	56

2.2.24.1. Medición Posterior al Reconocimiento.....	56
2.2.25. Modelo de costo.....	57
2.2.26. Depreciación.....	57
2.2.26.1. Importe depreciable y periodo de depreciación.....	58
2.2.27. Métodos de Depreciación.....	59
2.2.27.1. Selección del método de depreciación.....	61
2.2.28. Valor residual.....	61
2.2.28.1. Vida útil.....	62
2.2.28.2. Valor de uso.....	62
2.2.29. Retiro de un bien de la Propiedad, planta y equipo.....	62
2.2.30. Deterioro del activo.....	63
2.2.31. Revelaciones.....	63
2.2.32. Compensación por Deterioro de Valor.....	64
2.2.33. Tratamiento contable de Propiedad, planta y equipos.....	64
2.2.34. Tratamiento tributario de Propiedad, planta y equipo acorde las leyes tributarias de Ecuador, Colombia y Perú.....	65
2.2.34.1. Deducción sobre impuesto a la renta por depreciación de una propiedad, planta y equipo.....	65
2.2.34.2. El impuesto a la renta en Ecuador.....	66
2.2.34.3. Impuesto a la renta en Colombia.....	67
2.2.34.4. Impuesto a la renta en Perú.....	67
2.2.35. Deducción de un activo fijo en Ecuador.....	68
2.2.35.1. Deducción de un activo fijo en Colombia	69

2.2.35.2. Deducción de un activo fijo en Perú.....	69
2.2.35.3. Deducción para el Impuesto a la Renta Depreciación por Obsolescencia.....	69
2.2.36. Utilidad o Pérdida en Venta de Activo Fijo.....	71
2.2.37. Intereses por adquisición de Activo Fijo.....	72
2.2.38. Fecha de Adquisición y Moneda Extranjera.....	73
2.2.39. Revalorización de Activo Fijo.....	74
2.2.40. Diferencias entre Normas Ecuatoriana de Contabilidad (NEC) y Norma Internacional de Contabilidad (NIC)	74
2.2.41. Estado de resultados integral.....	75
2.3. Marco legal.....	64
2.4. Marco conceptual	67
CAPÍTULO 3: METODOLOGÍA/ANÁLISIS DE RESULTADOS Y DISCUSIÓN	81
3.1. Enfoque de la Investigación	81
3.2. Tipos de investigación.....	81
3.3. Métodos de investigación.....	82
3.4. Población	82
3.4.1 Muestra.....	83
3.5. Técnicas de investigación.....	83
3.5.1. Instrumentos de investigación.....	85
3.6. Análisis, interpretación y discusión de resultados.....	85
3.6.1 Transcripción de la entrevista.....	85
Análisis Contable	93
Análisis Tributario	103

Análisis Financiero.....	105
CAPÍTULO 4: INFORME TÉCNICO.....	120
CONCLUSIONES	127
RECOMENDACIONES	129
BIBLIOGRAFÍA	130
ANEXOS	136

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. <i>Total de ventas efectuadas por las empresas inmobiliarias durante el período 2017-2018</i>	24
Tabla 2. <i>Cuadro comparativo entre NIC 16 y NIIF 17 para PYMES</i>	59
Tabla 3. <i>Resultados del check list.</i>	91
Tabla 4. <i>Vida útil de Propiedad, planta y equipo.</i>	94
Tabla 5. <i>Contabilización del reconocimiento del costo inicial.</i>	95
Tabla 6.1 <i>Depreciación mensual de las Propiedades, planta y equipo.</i>	96
Tabla 7. <i>Depreciación anual de las Propiedades, planta y equipo.</i>	96
Tabla 8. <i>Deterioro acumulado de las Propiedades, planta y equipo.</i>	97
Tabla 9. <i>Detalle de la cuenta de Propiedades, planta y equipo.</i>	97
Tabla 10. <i>Valor neto de propiedad, planta y equipo.</i>	98
Tabla 11. <i>Cálculo de la pérdida por deterioro.</i>	99
Tabla 12. <i>Asiento contable por la pérdida por deterioro de valor de la propiedad, planta y equipo- Año 2017.</i>	99
Tabla 13. <i>Asiento contable por la pérdida por deterioro de valor de la propiedad, planta y equipo- Año 2018.</i>	99
Tabla 14. <i>Asiento contable por la pérdida por deterioro de valor de la propiedad, planta y equipo- Año 2019.</i>	100
Tabla 15. <i>Saldo neto de Terrenos y Edificios.</i>	100
Tabla 16. <i>Saldos según revaluos y ajustes.</i>	100
Tabla 17. <i>Asiento de revaluación de Terrenos y Edificios</i>	101
Tabla 18. <i>Comparativo de cuentas afectadas en la revaluación de Terrenos y Edificios</i> ...	101
Tabla 19. <i>Resumen de movimientos de la cuenta Propiedad, planta y equipo.</i>	102
Tabla 20. <i>Conciliación Tributaria.</i>	103
Tabla 21. <i>Análisis Financiero de Estado de Situación Inicial: Método de Tendencia y de Estructura.</i>	108
Tabla 22. <i>Análisis Financiero de Estado de Resultados: Método de Tendencia y de Estructura.</i>	115
Tabla 23. <i>Análisis Financiero: Indicadores Financieros.</i>	117

Tabla 24. <i>Interpretación de Indicadores Financieros.</i>	118
Tabla 25. <i>Variación nominal y porcentual de Monto de Propiedad, planta y equipo, la depreciación acumulada y deterioro acumulado.</i>	124
Tabla 26. <i>Variación nominal y porcentual del patrimonio, revaluación de propiedad, planta y equipo y de los resultados de ejercicios anteriores.</i>	125

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Incremento de ventas inmobiliarias por provincia.	23
Figura 2. Descenso de ventas inmobiliarias por provincia.	23
Figura 3. Distribución porcentual de ventas inmobiliarias por provincia.	24
Figura 4. Actividades inmobiliarias por personas naturales y jurídicas en 2017.	25
Figura 5. Organigrama de empresa Inmobiliaria IEM C.A.	31
Figura 6. Rubros y niveles de utilidad del Estado de Resultados Integral.	61

ÍNDICE DE ANEXOS

Anexo 1. Modelo de encuesta a ser aplicada a la población de estudio	136
---	-----

INTRODUCCIÓN

La presente investigación se enfoca en determinar la repercusión de la idónea aplicación de la Norma Internacional de Contabilidad (NIC 16) que trata sobre la propiedad, planta y equipo, con la finalidad de establecer la incidencia en los resultados de los estados financieros de la empresa inmobiliaria IEM C.A.

El tratamiento contable y tributario de las cuentas vinculadas con este proceso de reconocimiento y medición inicial, medición posterior, métodos de depreciación, baja de cuentas se encuentran en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC 16). El estudio efectuado representa los resultados sobre la contabilización de valores por las modificaciones que se dan en el rubro de Propiedad, planta y equipo en las empresas del sector inmobiliario de Guayaquil, cuya información contable y tributaria se preparó acorde la NIC 16, los hallazgos encontrados servirán como un aporte al mejoramiento de la aplicación de la NIC 16 en el tratamiento contable y tributario de esta clase de activos.

En el capítulo 1 se hace una descripción de la problemática que se identificó en la unidad de estudio, para lo cual se definieron objetivos de investigación (general y específicos) que sirvieron de guía en la ejecución de la investigación. Se delimitó el campo de estudio y se planteó una idea a defender para ser aceptada o rechazada luego del proceso de investigación.

En el capítulo 2 se conformó un marco teórico que permitió la comprensión de los términos, definiciones y conceptos vinculados con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC 16) y del sector inmobiliario, según los establecidos por autores y académicos de esta temática.

En el capítulo 3 se presentaron los resultados del análisis contable, financiero y tributario, en base a la información proporcionada por la empresa inmobiliaria IEM C.A. De Guayaquil.

En el capítulo 4 se presentó un informe técnico que, de manera clara, detallada y estructurada, que describió en qué estado o situación se encontró la empresa IEM C.A. Finalmente se redactó las conclusiones y recomendaciones en base a los objetivos de investigación fijados.

CAPÍTULO: MARCO GENERAL DE LA INVESTIGACIÓN

1.1. Tema del trabajo de titulación

TRATAMIENTO CONTABLE Y TRIBUTARIO DE LA NIC 16 (PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS) Y SU IMPACTO EN LOS ESTADOS FINANCIEROS, PARA LA INMOBILIARIA IEM C.A.

1.2. Planteamiento del problema

La NIC 16 es una de las más importantes en la contabilidad puesto que los activos fijos es uno de los rubros más representativos en las compañías. Por lo anterior, es importante tener claro su clasificación, depreciación y valorización de acuerdo a los estándares internacionales. Esto con el fin de obtener unos estados financieros confiables que permitan una acertada toma de decisiones.

A raíz de la implementación de las NIIF en Ecuador, surgieron distintas dudas en las empresas acerca de las diferencias que existían entre el tratamiento contable que ofrece las NIIF versus las Leyes Tributarias vigentes en el país, resulta oportuno conocer el tratamiento del gasto de depreciación por revalúo de Propiedades, planta y equipo.

Uno de los principales problemas que presentan las empresas al momento de la identificación contable de las propiedades, planta y equipo que poseen es el tratamiento contable al cual deben estar sometidos, la determinación de su importe en libros y los gastos de depreciación que estos originen. La NIC 16 Propiedades, planta y equipo, ayuda a las empresas a tener una visión clara del valor de los activos que están dentro de la definición de Propiedades, planta y equipo; saber si han tenido indicios de deterioro, así como también la ocasión de revaluarlos.

En año 2012 las edificaciones del sector inmobiliario, fueron revaluadas, asignándole un nuevo valor razonable a cada equipo, tiempo de vida útil a partir de la fecha del revalúo y el valor residual con el objeto de cumplir con las normas internacionales de contabilidad - NIC 16; originando un gasto de depreciación por revalúo de Propiedades, Planta y Equipo el cual fue considerado como un gasto

deducible generando incidencias en el Estado de Resultados Integrales, en la determinación del Impuesto a la Renta y a su vez una contingencia tributaria.

1.3. Formulación del problema

¿De qué manera la adopción de la NIC 16 por la empresa Inmobiliaria IEM C.A. ha impactado en los resultados de las cuentas de sus Estados Financieros?

1.3.1. Sistematización del Problema

¿Qué establecen los teóricos sobre la aplicación de la NIC 16 sobre El tratamiento contable y tributario de la Propiedad, planta y equipo?

¿Cómo se registra la Propiedad, planta y equipo en las empresas del sector inmobiliario de Guayaquil?

¿Cuál es la manera que las inmobiliarias establecen el método de reconocimiento inicial, posterior y medición de la Propiedad, planta y equipo?

¿Qué hallazgos dió el análisis de la aplicación de la NIC 16 en la empresa IEM C.A.?

1.4. Delimitación del Problema de investigación (espacial, temporal)

Esta investigación se enfocó en analizar el tratamiento contable y tributario de la Propiedad, Planta y Equipo acorde a la Norma Internacional de Contabilidad (NIC 16) de la empresa inmobiliaria IEM C.A. de la ciudad de Guayaquil.

Campo: Sector Inmobiliario.

Espacio: Guayas – Guayaquil.

Área: Contabilidad y Tributación.

Aspecto: Tributación.

Período: Años 2017 - 2018 - 2019.

1.5. Línea de Investigación

Contabilidad y Tributación

1.5.1. Sublínea de Investigación

Información contable y Tributaria

1.6. Objetivos

1.6.1. Objetivo general

Establecer la incidencia de la NIC 16 en la presentación de los resultados de los estados financieros de la empresa en lo concerniente a la inversión que posee en sus propiedades, planta y equipo, así como las variaciones que se hayan dado en dicha inversión.

1.6.2. Objetivos específicos

Conformar un marco teórico con los principales criterios contables y tributarios de Propiedad, planta y equipo.

Revisar los registros contables de Propiedad, planta y equipo de la empresa IEM C.A perteneciente al sector inmobiliario.

Establecer el método de reconocimiento inicial, posterior y medición de la Propiedad, planta y equipo de IEM C.A.

Presentar un informe técnico sobre los hallazgos encontrados en la empresa IEM C.A. sobre la aplicación de la NIC 16.

1.7. Justificación del trabajo de titulación

La Propiedad planta y equipo que posee una empresa son aquellos bienes que están denominados como los activos fijos tangibles que posee una compañía para el desarrollo de su actividad comercial y arrendarlos a terceros, con el fin de usarlos por más de un periodo económico.

La NIC 16, indica las pautas del tratamiento acerca de la contabilización de la Propiedad, planta y equipo, siendo esta la base para esta investigación, lo cual ayudará como un aporte para enriquecer y aclarar el conocimiento en lo que concierne a la normativa contable antes mencionada.

Tomando en cuenta lo que indica la NIC 16 al hablar del revalúo de Propiedad, planta y equipo surgen dudas en relación al tratamiento contable y la deducibilidad del gasto de depreciación por revalúo. Al momento de analizar y estudiar la NIC 16, la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de aplicación en relación a la deducibilidad de los gastos, la determinación del impuesto a la renta y todo sobre el gasto de depreciación por revalúo, ayudará a exponer las diversas y posibles contingencias en lo que se refiere a la parte tributaria que se presenten a lo largo del desarrollo de esta investigación; así como también cuantificar el valor real del gasto no deducible que se originó debido al gasto de depreciación por revalúo de Propiedades, planta y equipo.

Los resultados de esta investigación beneficiarán a la compañía Inmobiliaria Iem C.A. IEMCA, así como a distintas compañías del sector inmobiliario en la ciudad de Guayaquil, permitiéndoles obtener información más precisa en sus Estados de Resultados Integrales.

1.8. Idea a Defender

El tratamiento contable y tributario que establece la NIC 16 para las cuentas de propiedades, planta y equipo incidió realmente en los resultados presentados en los estados financieros de la empresa inmobiliaria IEM C.A.

1.9. Definición de las variables

1.9.1. Variable 1:

Tratamiento contable

“Registro contable de las cuentas de activo, pasivo y resultado según una normativa contable” (Pons, 2017 ,p.59).

1.9.2. Variable 2:

Resultados financieros

“De una empresa es la diferencia constatada entre sus ingresos financieros (de inversiones...) y sus gastos financieros (sobre todo, los intereses de las deudas)” (Bolaños, 2016, p.75).

Estados financieros

“Son informes que presentan de forma estructurada información, económica, financiera y contable de una empresa, como son bienes y deudas que tiene, los resultados del ejercicio económico que ha logrado, y las entradas y salidas de efectivo que se han dado” (Pons, 2017 ,p.27).

CAPÍTULO 2: MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes de la investigación

Se procedió al detalle de los resultados logrados de revisión de trabajos de investigación efectuados anteriormente por diversos investigadores y vinculados con el objetivo de este estudio, con el fin de situar el estado del conocimiento del mismo. Las investigaciones consideradas para revisión tienen un promedio de realización de menos de cinco años, donde se citan datos bibliográficos ligados al tema de estudio, se reseña la finalidad de la investigación, la metodología investigativa aplicada, la conclusión principal y las fuentes bibliográficas.

En la investigación efectuada por Carriel y Franco (2015) “La Norma Internacional de Contabilidad 16 (NIC 16): Propiedades, planta y equipo y su impacto en los estados financieros caso: Sal Marina S.A.” cuyo objetivo general fue el analizar el impacto de la implementación de las NIIF’s NIC 16 Propiedad, planta y equipo en los estados financieros de la empresa “Sal Marina S.A.”. La metodología de investigación empleada fue de un enfoque mixto cuantitativo y cualitativo que permitió analizar y evaluar el impacto de la NIC 16 en sus registros contables y estados financieros.

Además, se estudió las Normas Internacionales de Información Financiera y de la Norma Internacional de Contabilidad, cuáles son sus objetivos, beneficios y su impacto. Los autores establecieron como conclusión general que las Propiedades, planta y equipo son registradas como un activo cuando los beneficios económicos futuros son probables y sus costos pueden ser medidos de una manera confiable. Estas cuentas pueden ser revaluadas empleando el valor razonable y todos los activos deben ser sometidos a revaluación.

La autora Mendoza (2017) de la investigación “Implementación de la NIC 16 propiedad, planta y equipo para optimizar la información de los estados financieros en las empresas del sector de calzado caso: EL MISTI SAC-2016”, cuyo objetivo general de investigación fue establecer la influencia de la implementación de la NIC 16 propiedad, planta y equipo en la optimización de la información de

los estados financieros en las empresas del sector de calzado caso “El Misti SAC-2016”, la hipótesis de trabajo por la investigadora fue establecer si la aplicación de la Norma de Contabilidad (NIC 16) propiedad, Planta y Equipo influirá en la optimización de la información registrada en los Estados Financieros de las empresas del sector del calzado.

Los tipos de investigación aplicados en el desarrollo del estudio fueron la explicativa, descriptiva y aplicada debido al empleo de conocimientos contables y financieros que permitieron analizar los activos tangibles en una empresa. Las técnicas de investigación empleadas fueron la observación, revisión y análisis documental y el estudio de casos.

El enfoque de investigación fue de tipo cuantitativo. La autora concluyó que la implementación de esta Norma de Contabilidad es positiva porque permite la presentación razonable y óptima de la información contenida en los estados financieros de la empresa. Los activos fijos se reconocen considerando los criterios indicados en la NIC 1, el costo de los activos debe ser medibles con fiabilidad, que su vida útil sea superior a un año, que la organización pueda tener el control de cada uno de los activos y que genere beneficios económicos futuros por el empleo o la venta del activo.

Patiño y Vásquez (2015) en su tesis “Análisis del impacto de implementación de la NIC 16 Propiedad, Planta y Equipo para PYMES, en los activos de la empresa MADERCENTER CIA. LTDA. por el período 2013”, el objetivo general de la tesis fue establecer el tratamiento para la contabilización de la NIC 16 Propiedad, Planta y Equipo. Dado que este tratamiento permite que los usuarios puedan conocer el desembolso de recursos económicos efectuada en las inversiones efectuadas, así como, los cambios que se han registrado por deterioro, obsolescencia, desapropiación o por un intercambio de la Propiedad, Planta y Equipos.

De acuerdo a Largo y Uchuay (2014) en la tesis de grado “Aplicación de la NIC 16 para la correcta administración de la propiedad, planta y equipo de NECUSOFT CÍA. LTDA. al 31 de diciembre de 2012”, cuyo objetivo general de

investigación fue la implantación del tratamiento contable de la Propiedad, Planta y Equipo, posibilitando a la organización presentar información financiera de elevada calidad, entendible, comparable de obligado cumplimiento, bajo las Normas Internacionales de Información Financiera.

El tipo de investigación fue descriptiva donde se dan detalles de las principales variables consideradas para estudio. El tipo de enfoque de investigación fue mixto cuantitativo y cualitativo. Se consideró a los siguientes métodos de investigación: científico, deductivo, inductivo, analítico y sintético.

Las técnicas de investigación empleadas para la toma de información fueron la observación y la investigación documental. La conclusión general que establecieron las autoras fue que la NIC 16 permitió que la información financiera de la empresa sea comprensible, razonable, coherente y sobre todo real, lo que facilita el entendimiento de la información de los directivos de la empresa.

2.2. Fundamentación Teórica

2.2.1. Mercado inmobiliario: Definición

“Comprende las acciones de oferta y demanda de bienes inmuebles en una nación. Siendo diferenciada la naturaleza de estos bienes que se comercializan en el mercado, “distinguiéndose entre bienes de naturaleza residencial, comercial, industrial, urbano, etc.” (Realia, 2019, p. 78). Por tanto, el sector inmobiliario está conformado por todas las operaciones que se generan por la compra y venta de este tipo de inmuebles, cuya actividad comercial es fundamental en el desarrollo de una economía sostenible de una nación.

Según Hebrun (2014)

El mercado inmobiliario se trata de un importante sector de la economía de un país que contribuye al desarrollo de la misma, debido a que promueve inversiones, desarrolla bienes inmuebles que son activos tangibles, estimula el bienestar de la sociedad, contribuye al PIB aportando bienes, capital, producción y consumo, genera empleo, los

bienes inmuebles se pueden revalorizar, contribuye a la fiscalidad tanto nacional como municipal y aporta programas de renovación urbanística.

Dentro del mercado inmobiliario, no solamente comprende la oferta y demanda de bienes inmuebles, sino que abarca otros ámbitos fundamentales para el sector. Es decir, la promoción inmobiliaria, que se refiere a la inversión que empresas o personas particulares efectúan y la financiación, es decir, la acción que permita la compra o el desarrollo de proyectos inmobiliarios.

Una característica fundamental del mercado inmobiliario es que no es inmóvil, sino que está sujeto a cambios y evoluciones que pueden influir directamente en la economía nacional, no solamente a nivel general sino también a lo particular. Las variaciones en los precios de las viviendas se ven influido por los auges y caídas del sector, que pueden presentar variaciones importantes tanto al alza como a la baja.

El Grupo Andoca (2016) señala otros ámbitos dentro del mercado inmobiliario además de la promoción inmobiliaria y la financiación. Como son:

La inversión inmobiliaria que es definida como la inversión que se realiza en bienes inmuebles (terrenos o viviendas) que efectúan personas naturales o jurídica son el propósito de alcanzar una renta a través del tiempo y/o con vistas a lograr una ganancia a través de su venta posterior, siendo la ganancia lograda por medio de ellas independientemente al giro del negocio o la persona.

La financiación “comprende todas las modalidades de financiación que permiten acometer la adquisición y/o desarrollo de proyectos cuyo objeto son activos inmobiliarios” (Andoca, 2016)

Por consiguiente, comprende, la serie de medios mediante se logra contar con los recursos económicos para efectuar un negocio o inversión en bienes inmuebles. Los cambios ocurridos en el sector inmobiliario han hecho evolucionar las formas de financiación, generando nuevos formatos que pudieran satisfacer las

necesidades surgidas del nuevo panorama económico que vive la economía de un país.

Así, se ha pasado de los tradicionales préstamos y créditos bancarios a otros tipos de soluciones financieras como el leasing inmobiliario, préstamos sindicados, títulos y bonos, etc., proporcionando a los interesados una respuesta idónea a las necesidades de cada momento.

Además del préstamo hipotecario, el mercado ofrece otras opciones como los REIT (*real estate investment trust*). Que en el año 1960 el Congreso de los Estados Unidos de América los creó, con el propósito de que las inversiones a gran escala en bienes inmuebles fueran accesibles a los pequeños inversores. Con lo que se equiparó la inversión en productos inmobiliarios a la inversión en cualquier otra industria, es decir, por medio de la compra de valores.

Debido a esta circunstancia, aunque no están obligados, una gran mayoría de los REIT cotizan en la bolsa de valores como sociedades. Como un vehículo de inversión es considerado un REIT, que proporciona ciertas ventajas en relación a otros modelos, como serían los fondos de inversión inmobiliaria, siendo de bajo el riesgo de invertir y dando una atractiva compensación además de disfrutar de ventajas fiscales con respecto a inmobiliarias tradicionales.

Como Socimi (Sociedad Cotizada Anónima de Inversión en el Mercado Inmobiliario) se conoce en España a este tipo de sociedades de inversión que son propietarias de activos inmobiliarios y cuyos ingresos proceden fundamentalmente de los alquileres de los mismos. En la bolsa de valores cotizan y todos los años deben repartir dividendos.

El crowdfunding inmobiliario, ha sido una herramienta que ha significado un cambio en el paradigma de la financiación inmobiliaria. El *equity crowdfunding*, ha posibilitado a personas naturales y jurídicas con menor capacidad de inversión acceder a la inversión en otras empresas, para posteriormente recoger los beneficios proporcionales a la inversión efectuada.

Además, la inversión inmobiliaria a través de crowdfunding ha permitido que se desarrollen proyectos inmobiliarios ambiciosos a través de plataformas específicas donde cualquiera puede invertir, bajo ciertas condiciones, posibilitando la ejecución de la iniciativa en cuestión.

El servicing conformado por empresas gestoras inmobiliarias, con la particularidad de que también se encargan de la gestión de carteras de crédito moroso. En España, este tipo de empresa se encarga de gestionar, controlar y optimizar las carteras inmobiliarias de las entidades financieras, conformadas en gran parte por activos dañados.

Con esto se procedió a la explicación de las principales actividades de negocio que existen en el sector inmobiliario. A su vez, dentro de cada una de ellas, se puede diferenciar diversos sub-sectores en función de la finalidad a la que está destinado el inmueble. “La combinación de estos elementos, unida a la incidencia de otras circunstancias externas anejas al inmueble, serán determinantes para el análisis de la rentabilidad y conveniencia de cada negocio” (Grupo Andoca, 2016).

2.2.2. Características del mercado inmobiliario

Se señalan las siguientes características del mercado inmobiliario:

Por referencias próximas pueden valorarse los activos, pero no es posible conocer con exactitud cuál es el precio que alcanzaría en el mercado un bien inmueble. Un carácter orientativo tiene el valor de mercado.

Al momento de establecer un precio adecuado se comete un coeficiente de error que puede sufrir grandes variaciones, debido a que:

Un reducido número de operaciones se dan.

Una mayor diversidad de transacciones existen, es decir, por unas variables está condicionado cada inmueble, de tal manera que una valoración totalmente diferente pueden tener dos propiedades cercanas (Bueno, 2015, p.58).

El mercado inmobiliario presenta una dificultad para lograr la liquidez de los activos, es decir, en el corto plazo existe una gran dificultad de generar liquidez, por:

- Es alto el importe de las operaciones.
- Por los trámites legales que se deben efectuar para las mismas (Echavarren, 2014, p. 78)

Presenta un mercado cíclico con especial sensibilidad a los ciclos económicos, que influyen en las variables de oferta y demanda provocando cambios en los precios de los inmuebles.

Desde el punto de vista del inversor deben ser consideradas estas características, del punto de vista de la liquidez, riesgo y rentabilidad. En relación a la liquidez, se presenta una falta generalizada generalmente, ya que

Recobrar el capital invertido y obtener una ganancia no se logra en el muy corto plazo, a diferencia de las inversiones en acciones y bonos. Pero si el inversionista desea obtener efectivo en el menor plazo posible, se podría optar por alquilar la propiedad o disminuirle su precio, para que el negocio le pareciese más atractivo a los clientes (Flores, 2015).

En lo referente al riesgo, la principal amenaza

Es la aparición de una burbuja, la cual se produce cuando el precio que alcanza un inmueble empieza a no justificarse con el de sus valores fundamentales, llegando a alcanzar un precio muy superior al de situaciones históricas y que en condiciones objetivas se le podría asignar (Moneo, 2019).

Además, otros riesgos pueden afectar a este mercado, como son el riesgo de inflación, cuando el valor de los bienes inmuebles no se incrementa en la misma magnitud que el índice general de precios (IPC), y el riesgo jurídico, que se refiere a la posibilidad de generar pérdidas como consecuencia de la promulgación de una

ley o decreto emitida por cualquier autoridad local, provincial o nacional pública, como sería el caso de una expropiación.

En tanto a la rentabilidad

“Las inversiones suelen generar una baja volatilidad de éstas y los flujos de cajas tienden a ser previsibles, generando así un impacto positivo en el perfil de riesgo/rentabilidad de una cartera convencional “(Flores, 2015, p.89)

Como consecuencia, en caso de que el propietario de un bien inmueble desee lograr liquidez, se presentan dos posibilidades, alquilarlo o venderlo por un precio reducido haciéndolo especialmente atractivo. Las variaciones que se producen en los precios de alquiler y venta, añadiendo rentabilidad y plusvalías pueden lograr que este tipo de inversiones se encuentren entre las más atractivas, siempre que sean a largo plazo.

Aunque la evolución de precios de alquiler y venta, conjugando rentabilidad y plusvalías, pueden hacer que este tipo de inversiones figuren entre las más atractivas, siempre que sean a largo plazo.

Los economistas ponen como ejemplo de mercado ineficiente (versus mercado eficiente, por ejemplo, el bursátil) el mercado inmobiliario por los siguientes motivos:

Una disminución de precios no supone el incremento de la oferta.

La localización (no existe la globalización) es una característica de este mercado.

Plenamente comerciable es el suelo, no es transportable y si se habla de suelo urbanizado, sólo es consumible allí donde se ha producido.

Información actualizada y directa no existe. No es flexible. A una excesiva regulación que se le imputa se le atribuye parte de su rigidez.

Son variadas las finalidades económicas del suelo y no se conoce su influencia en la variación del precio (Aguado, 2019, p.86).

2.2.3. Principales segmentos del mercado inmobiliario

Según la revista financiera “Talking of money” (2019) los principales segmentos del sector inmobiliario son: “el inmobiliario residencial, el inmobiliario comercial y el inmobiliario industrial”.

En la compra y venta de propiedades usadas se enfoca el sector residencial, para fines no comerciales a diferencia del sector comercial que se enfoca en bienes inmuebles utilizados con fines comerciales; tipos comunes de bienes raíces comerciales incluyen espacios comerciales y oficinas.

En la fabricación y la producción se centra el industrial real state. Las plantas comprenden el tipo más común de bienes raíces industriales.

2.2.4. Inversiones inmobiliarias: Definición

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 (Prosper Lambothe Fernández, 2014, pág. 89).

2.2.5. Clasificación de las inversiones inmobiliarias

La agencia inmobiliaria GERAH establece la siguiente clasificación de los activos inmobiliarios:

En urbanos, rústicos, o de características especiales. De la naturaleza de su suelo dependerá el carácter urbano o rústico del inmueble. Por un

planeamiento urbano estará determinado un inmueble urbano, será empleado para el desarrollo de viviendas, industrias o comercios. Los inmuebles con fines de explotación agraria de la tierra como reserva y refugio natural se enmarcan como rústico. Los inmuebles de características especiales están ligados íntimamente a su función, tales como plantas de energía, presas, saltos de agua, autopistas y aeropuertos (GERAH, 2018).

Se añaden otras clasificaciones por: uso, ubicación y calidad de construcción, todas ellas vinculadas al valor del inmueble.

De acuerdo a su **uso**, los inmuebles de naturaleza urbana se pueden clasificar en los siguientes tipos:

- Viviendas (residencial).
- Oficinas.
- Locales o naves.
- Terrenos o solares (GERAH, 2018).

De acuerdo a su **ubicación**, es útil clasificarlos en las siguientes clases:

- Clase A: inmuebles ubicados en zonas premium.
- Clase B: inmuebles ubicados alrededor de las zonas premium.
- Clase C: inmuebles ubicados en el resto de las zonas (Agencia Inmobiliaria GERAH, 2018).

La calidad de la construcción está ligada a su coste de ejecución, y así proponemos clasificar a los inmuebles en:

- Calidad inferior a la normal o sencilla.
- Calidad habitual o normal.

- Calidad superior a la normal o buena.
- Calidad excepcional o de lujo (GERAH, 2018).

2.2.6. Sector Inmobiliario en Ecuador

La evolución del desarrollo del sector inmobiliario ecuatoriano comprende tres etapas:

- Etapa I: Introducción de la arquitectura moderna y el desarrollo de los programas de financiamiento del Estado.
- Etapa II: Aparición de los primeros proyectos inmobiliarios particulares con el financiamiento de la banca privada.
- Etapa III: Desarrollo y crecimiento de las empresas inmobiliarias a raíz de la estabilidad económica del país (Prosper Lambothe Fernández, 2014, p. 101)

2.2.7. Introducción de la arquitectura moderna y el desarrollo de los programas de financiamiento del Estado

Abarca desde la década de los 50 hasta la de los 80. Se inicia la modernización capitalista con la consolidación urbana, la que se vincula estrechamente con la situación económica y política que vivía el país en ese momento, que tuvo en el año 1970 su mayor repunte, cuando el país vivió una época de gran liquidez debido al comienzo de la exportación de petróleo con lo ingresaron los denominado “petrodólares”, a esos años se los conoce como el del “auge petrolero” (Trujillo Montenegro, 2016, p. 78).

Comienza un proceso de expansión en las grandes ciudades y sus diseños arquitectónicos presentan mayor funcionalidad. Fueron las ciudades de Quito, Guayaquil y Cuenca las que desarrollaron los primeros proyectos de viviendas individuales. “La razón principal para la construcción de estos programas fue que “ el colectivo no concibe la idea de vivir en condominio o en departamento: la

aspiración es tener una casa individual” que exteriorice el sentido de pertenencia e identidad” (Marcano, 2014, p. 27), no existía la concepción de lo que actualmente se conoce como condominios, el Estado fue importante en la planificación y construcción, por medio de la creación del sistema mutualista (1962), la Junta Nacional de la Vivienda (1973) y el Sistema de Seguridad Social, dichos entes estatales se encargaron de la construcción de programas habitacionales para la clase media del país.

Entre los primeros programas habitacionales que se construyeron en Guayaquil están:

Ciudadela Atarazana (1946); Barrio Orellana (1952); Barrio Obrero del Seguro (1952); Urdesa (1955), obra de Alamiro González, Miraflores (1957), de Félix Enríquez; Los Ceibos (1960) de Guillermo Cubillo Renella (Lee & Florencio, 2012, p. 76).

2.2.8. Aparición de los primeros proyectos inmobiliarios particulares con el financiamiento de la banca privada

A partir de la década de los 80 se da la consolidación de la empresa privada hasta la década de los 90, siendo el año 1998 el que presentó un decrecimiento significativo. Este período se caracterizó por el protagonismo de la banca privada que asumió un papel de ente crediticio y un direccionamiento de la vivienda hacia la clase media y alta. “Al desarrollo económico se vinculan a los primeros proyectos inmobiliarios, que articula producción y circulación bajo un marco de transformación que experimentan las ciudades” (Ospina, 2015, p. 67).

Los avances tecnológicos y la alta demanda de vivienda, dieron paso al surgimiento de los condominios, los edificios de departamento, las urbanizaciones privadas. Este período finaliza con la crisis económica en el país surgida en los años 90, y que tuvo su pico máximo en el año 1999 con la adopción de la dolarización, este período de crisis económica afectó a todos los sectores productivos (Acosta, 2014, p. 45).

2.2.9. Desarrollo y crecimiento de las empresas inmobiliarias a raíz de la estabilidad económica del país

La adopción de la dolarización representó una etapa de impulso y desarrollo de la actividad inmobiliaria. La estabilidad económica que vivió en los primeros años del siglo XXI influyó en el fortalecimiento de las empresas del sector inmobiliario, el envío de remesas de los migrantes en el extranjero se destinó principalmente a la compra de inmuebles. Las políticas de financiamiento y la ayuda del Estado a través del Bono de la Vivienda, los créditos hipotecarios otorgados por el Seguro Social con bajas tasa de interés permitieron el despunte del sector inmobiliario.

Durante la primera década del siglo XXI se promulgaron leyes que han restringido las operaciones en este mercado. Estas leyes tienen un impacto directo en la conducta del consumidor e inversionista ya que se modifica el riesgo y se incrementa la percepción del riesgo.

El mercado inmobiliario está integrado por todos los clientes potenciales, que comparten una necesidad o deseo específico que podría estar dispuesto a efectuar un intercambio para satisfacer esa necesidad o deseo de contar con una vivienda. El crecimiento de la oferta inmobiliaria en el país se debe a los siguientes factores: al aumento poblacional; a la mayor afluencia de personas de otras ciudades y países, y a las facilidades de préstamos que ofrece el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) y otras instituciones de ahorro y crédito (Montalvo, 2015, pp. 56-57).

Las fuentes de empleo y dinamización económica son aportes del sector inmobiliario a la economía ecuatoriana, debido a la participación de los siguientes actores: a) Empresas constructoras;

b) Consultores;

c) Inmobiliarias;

d) Proveedores; y,

e) Estado y habitantes;

Los cuales con sus diferentes acciones influyen en el flujo de dinero con el propósito de satisfacer las necesidades de una población para lograr desarrollo social. La importancia de este sector dentro de los planes de Bienestar Social es:

- Promover la inversión extranjera.
- Construir activos intangibles para ser utilizados en diferentes actividades económicas y sociales.
- Mejorar y modernizar la infraestructura de la vivienda familiar como parte del bienestar social.
- Aporta al crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB)
- Es un sector que influye en el crecimiento de las fuentes de empleo.
- Es vital para el desarrollo de los programas urbanísticos y de desarrollo rural (Carranza, 2017, p. 65).

El sector inmobiliario ecuatoriano es importante debido a que las edificaciones y viviendas pasan a ser un activo esencial para las familias que buscan mejorar su estilo de vida donde el Estado participa a través de proyectos de construcción habitacional, planes sociales, que se direccionan en la construcción de casas para el estrato medio bajo y el mantenimiento de edificios públicos.

El éxito dentro del sector inmobiliario de las empresas y constructoras que participan en la demanda y oferta inmobiliaria depende de que la fuerza de ventas y la situación económica funcionen, ya que de haber poder de compra en los interesados para adquirir una vivienda o invertir en oficinas, se incrementa la producción y surgen una variedad de precios que están enfocados en llegar a diferentes segmentos de mercado (Acosta, 2014, p. 74).

Según las necesidades y demanda de unidades habitacionales que se requieren deberá acoplarse la oferta del sector inmobiliario, según el crecimiento demográfico y poblacional, la parte social y económica influye para que se comercialicen las unidades de inventario que comprende un plan habitacional gestionado comercialmente por una empresa privada, constructora y el Estado. De la coyuntura económica dependerá el incremento de ventas inmobiliarias, si está en descenso el consumidor no se arriesgará en invertir en una casa u oficina.

Demanda efectiva+demandainsatisfecha=demandapotencial

Los factores que determinan la demanda habitacional en un país son medidos cuantitativamente, estos son: el número de habitantes que, de acuerdo con la edad, nivel económico, sexo y estado civil, se encuentran en la necesidad de adquirir una vivienda. El nivel de inversión que posee una empresa o persona influye en su decisión de poner en marcha un proyecto de construcción de vivienda o edificaciones para una finalidad específica y por último se incluye aquel segmento especial que no cuenta con la capacidad económica para adquirir una vivienda por lo que necesita del apoyo gubernamental por medio de proyectos sociales (McElroy, 2014, p. 26).

2.2.10. Ventas del sector inmobiliario

Según las estadísticas del Servicio de Rentas Internas referente al formulario 104, las ventas de las empresas del sector inmobiliario crecieron en un 2% en el año 2018. Lo que significa una recuperación del sector si se considera los decrecimientos que este sector sufrió del -5% en el 2015, -17% en 2016 y -15% en 2017. Al momento los niveles de venta son similares a los registrados en el 2009, lo que evidencia la fuerte contracción por la que atravesó el sector (Servicio de Rentas Internas, 2016).

En la figura 1 se presenta las provincias que registraron un incremento de ventas inmobiliarias en el 2018.

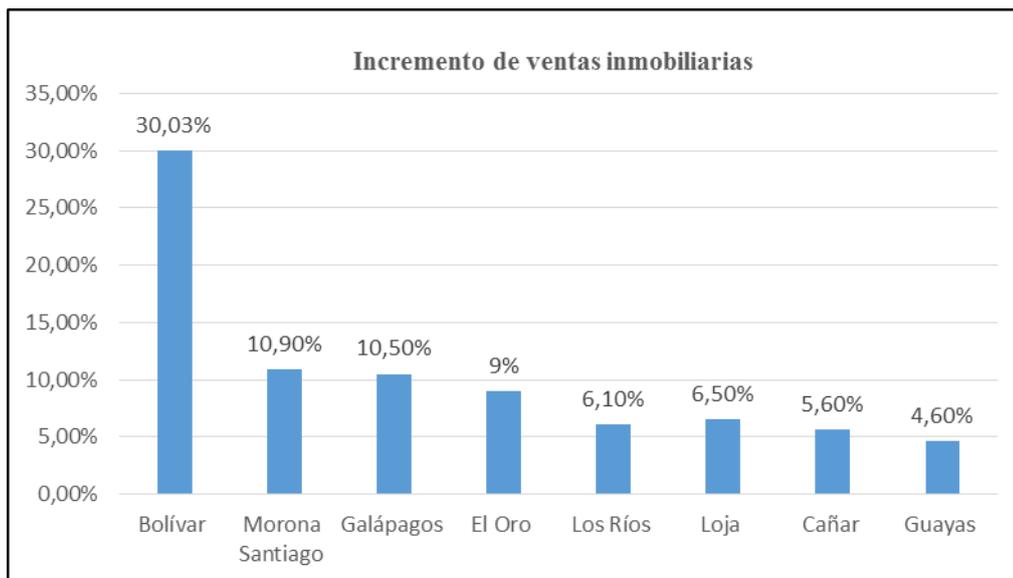


Figura 1. Incremento de ventas inmobiliarias por provincia.

Elaborado por: Asencio (2020)

En la figura 2 se presenta las provincias que registraron un descenso de ventas inmobiliarias en el 2018.

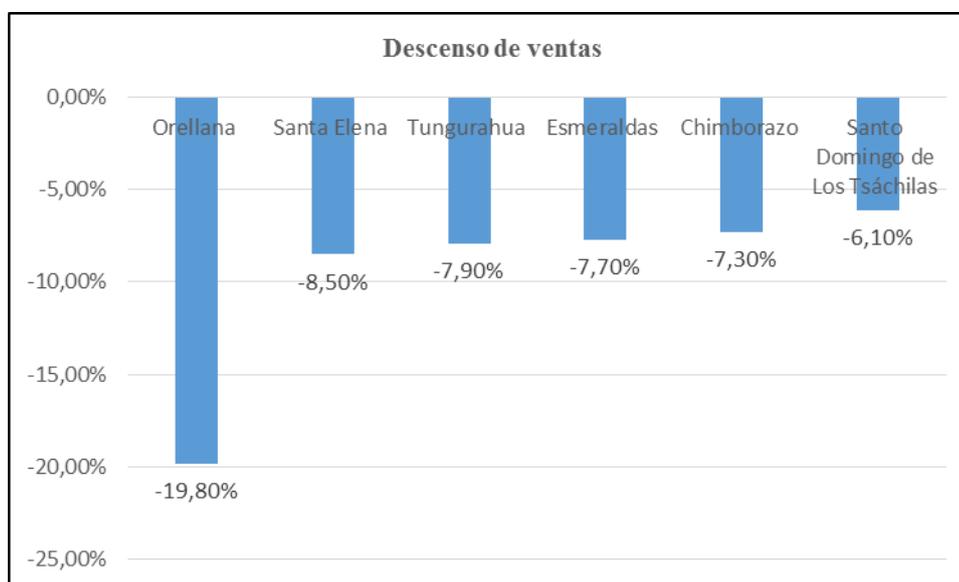


Figura 2. Descenso de ventas inmobiliarias por provincia.

Elaborado por: Asencio (2020)

En la tabla 1 se presenta el total de ventas efectuadas por las empresas inmobiliarias durante el período 2017 -2018.

Tabla 1. Total de ventas efectuadas por las empresas inmobiliarias durante el período 2017 -2018

PROVINCIA	2017	2018
TOTAL PAÍS	2491,98	2547,57
GUAYAS	1132,13	1184,6
PICHINCHA	794,61	803,5
AZUAY	108,26	109,35
MANABÍ	88,86	85,25
TUNGURAHUA	60,7	55,93
EL ORO	42,88	46,73
RESTO DEL PAÍS	264,53	262,22

Elaborado por: Asencio (2020)

En la figura 3 se presenta la distribución porcentual en ventas por actividades inmobiliarias por provincia en el año 2018.

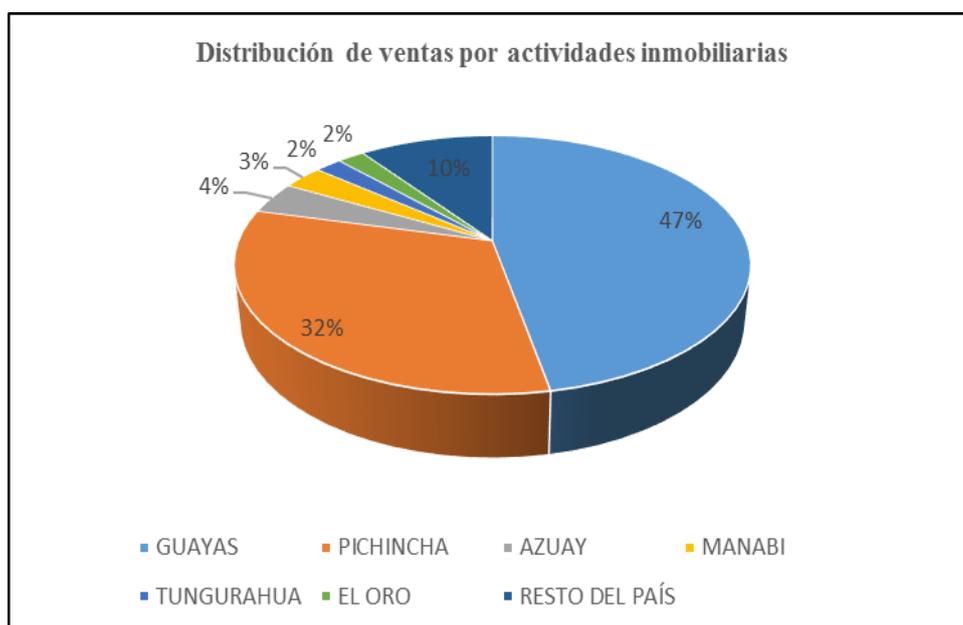


Figura 3. Distribución porcentual de ventas inmobiliarias por provincia.

Elaborado por : Asencio (2020)

Como se observa en la figura 3 las provincias de Guayas y Pichincha suman el 79% del total de las ventas efectuadas por empresas inmobiliarias en Ecuador, donde se observa que las ventas entre los años 2017 a 2018 se incrementó en Guayas y Pichincha que son las provincias con mayor cantidad de oferta inmobiliaria.

Donde otras provincias importantes en las ventas del sector son Azuay, Manabí, Tungurahua y El Oro.

Según el Instituto de Estadísticas y Censos (INEC) el número de actividades inmobiliarias efectuadas con bienes propios o arrendados y actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrato en el año 2017 se presenta en la figura 3.

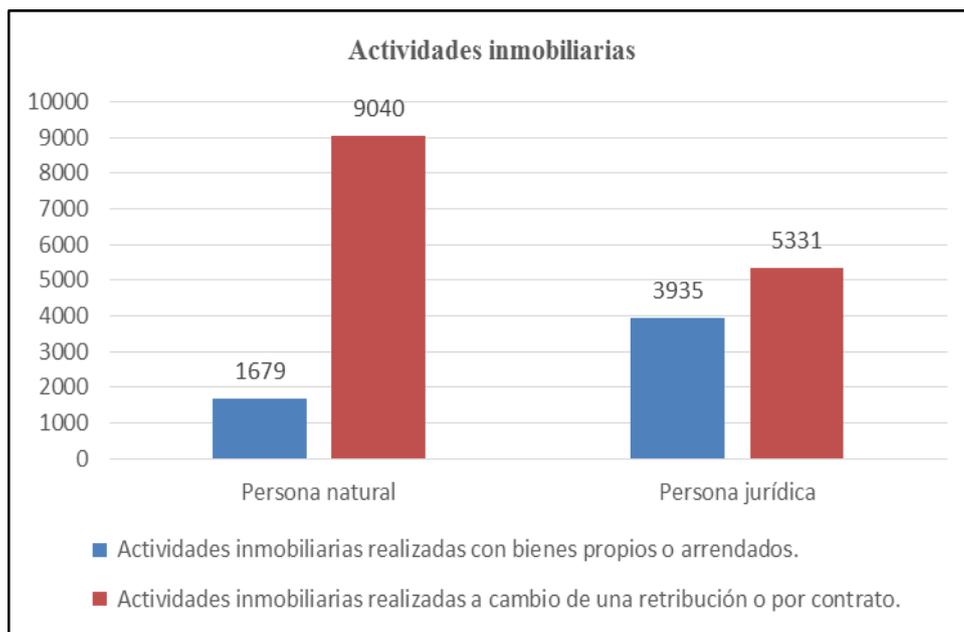


Figura 4. *Actividades inmobiliarias por personas naturales y jurídicas en 2017.*
Elaborado por: Asencio (2020)

2.2.11. Top 20 de las empresas constructoras inmobiliarias y comerciales en Ecuador

Estas constructoras que se detallan emplean contratos de fideicomiso como un instrumento para realizar inversiones en el sector inmobiliario.

1. Álvarez Bravo Construcciones
2. Conbaquerizo Compañía Limitada
3. Constructora Rosero
4. Construdipro

5. Construecuador
6. Corporación Celeste
7. Ejeproycía Ltda
8. Ekron Contrucciones Sociedad Anónima
9. Etinar Sociedad Anónima
10. Fanbercell
11. Furoiani obras y proyectos
12. GLS Constructores
13. Mutualista Pichincha para la vivienda
14. Proaño Promotora Inmobiliaria
15. Proinmobiliaria
16. Promotores inmobiliarios pronobis s.a.
17. RFS Constructora
18. RPM Construcciones s.a.
19. Uribe & Schwarzkopf
20. VIP Constructora Andrade Rodas (Revista “Mundo Constructor”, 2018).

2.2.12. Inmobiliaria: Definición

Actividad de negocio que comprende la compra y venta de bienes inmuebles en una localidad o país, como son casas, departamentos, locales comerciales, etc. Donde participan un comprador y vendedor que se contactan entre ellos para iniciar las correspondientes negociaciones. Donde la empresa actúa como mediador entre ambos.

De concretarse la venta, la empresa recibe una comisión por su intermediación (Valles, 2015, p. 67).

Otra actividad de una empresa inmobiliaria es el desarrollo de proyectos específicos según el espacio geográfico, demográfico y las facilidades que otorgue la localidad donde se ejecute el proyecto inmobiliario. La empresa se encarga del concepto arquitectónico y la comercialización de estas propiedades. La gestión de una inmobiliaria es importante para una persona que no conozca de las operaciones de compra y venta de bienes raíces. El asesoramiento sobre las condiciones técnicas del inmueble y las diferentes circunstancias que se vinculan con este, es otra de las funciones de una inmobiliaria.

Ciertas empresas se encargan de la construcción de proyectos inmobiliarios que dirigen. A las que se denomina “constructora – inmobiliaria”. Las que no comercializan inmuebles de otras personas, es decir, no pueden ejercer intermediación entre un vendedor civil y un comprador, sino que se enfocan en la obra desde su concepción. Por lo que, previamente evalúan el terreno, diseñan los planos, seleccionan los materiales y construyen las obra desde sus cimientos. En definitiva, este tipo de empresas venden totalmente todos sus inmuebles.

2.2.13. Empresa IEM C.A.

Historia

Es una empresa formada por un grupo de personas con experiencia profesional en el mercado inmobiliario que luego de trabajar para otras empresas del sector decidieron emprender de manera independiente, Fundada en el año 1.946, de operación en Guayaquil, caracterizándose por la atención personalizada de su personal en general, respondiendo con esmerada atención y seriedad a las necesidades de los clientes. Las actividades de la empresa comprenden todo lo referente al sector inmobiliario como es la venta y alquiler de casas, departamentos, locales, terrenos, oficinas, edificios industriales y comerciales, etc.

La empresa cuenta con una gran variedad de propiedades, como también de contactos con otras empresas del sector, las que, con el tiempo, se contactan con

IEM para la búsqueda de propiedades. Así también muchos clientes han confiado la gestión inmobiliaria a esta empresa, efectuando una cantidad de operaciones en todos los rubros y valores.

Con la experiencia desarrollada en años, la empresa apunta con optimismo al futuro, a pesar de los vaivenes de la economía ecuatoriana, siguen siendo interesantes las perspectivas, existiendo muchas oportunidades para quienes deseen efectuar operaciones inmobiliarias.

Propuesta de valor

En colaboración de los clientes, expertos inmobiliarios, socios comerciales y otros contactos profesionales y personales se identifica los mejores activos para invertir dentro de los criterios de inversión definidos previamente. EL personal trabaja a nivel departamental contando una excelente reputación y reconocimiento.

IEM C.A. a través de una eficiente gestión inmobiliaria pretende generar la mayor parte del valor a sus inversores. La empresa se involucra en la gestión diaria de sus activos con lo que se genera un conocimiento muy avanzado de los mercados con los que se está involucrado.

A partir de la experiencia y capacidades en el sector inmobiliario de los fundadores se creó IEM C.A. Siendo prioritario la generación de valor por la gestión inmobiliaria de nuestros clientes y accionistas por medio de estructuras de eficiente capital y con una fiscalidad razonable.

Servicios de la empresa

Se describen los servicios que presta la empresa inmobiliaria IEM C.A.

a) Ventas de inmuebles

Por una comisión de un 3% más IVA, sobre el valor final de venta del inmueble, pagaderos en efectivo 50% al momento de la firma promesa de compraventa y 50% a la firma de la escritura que protocoliza el negocio, se asesora y comercializa en venta de inmuebles nuevos o usados de los segmentos

habitacional, comercial, industrial, con gestión diferencial y especializada para cada tipo de inmueble.

b) Arriendos de inmuebles

Se asesora y comercializa para renta, inmuebles nuevos o usados por administración o por corretaje, de los segmentos habitacional, comercial o industrial, con gestión diferencial y especializada para cada tipo de inmueble, dando soporte a los clientes en:

- Asignar un precio conveniente al inmueble a comercializar, con base en el mercado de oferta y cierre.
- Identificar el nicho o mercado objetivo para el inmueble.
- Definir un plan de mercadeo específico según el mercado objetivo. Realizando una promoción agresiva en diferentes medios digitales.
- Elaborar los documentos legales necesarios para formalizar el cierre del negocio (contratos de arrendamiento entre la INMOBILIARIA y el ARRENDATARIO y de administración del inmueble entre el PROPIETARIO y la INMOBILIARIA).
- Acompañar en el proceso hasta la entrega del inmueble al arrendatario.

c) Avalúos de finca raíz

Se efectúa avalúos de finca raíz urbana, a solicitud del cliente que desea conocer el valor comercial de su inmueble, considerando que esta información es certera e importante para adelantar negocios efectivos de RENTA o VENTA, con valores competitivos en el mercado.

d) Gerencia de proyectos

Se trata de la dirección, administración y control de todas y cada una de las etapas de un proyecto inmobiliario, a partir del momento en que la

Inmobiliaria lo capta o asume la responsabilidad de su comercialización y venta, hasta entregar los inmuebles a sus propietarios finales. La Gerencia comprende el desarrollo del trabajo total en las áreas comercial, administrativa y de Mercadeo del proyecto.

- Definir el mercado objetivo, en conjunto con los propietarios del proyecto, de acuerdo con las características del proyecto.
- Definir e implementar el plan de mercadeo para lograr las ventas de acuerdo con los presupuestos establecidos.
- Atender en los puntos de venta definidos para comercializar los proyectos.
- Seleccionar a clientes potenciales a través de bases de referidos, convocatorias por publicidad en medios escritos o portales de internet, pendones, pancartas, vallas, visitas recibidas y efectuadas.
- Cerrar negocios y acompañar hasta la firma de la promesa de compraventa hasta la entrega del inmueble.

2.2.14. Organigrama

La estructura organizacional de la inmobiliaria está compuesta por: Gerente General, subgerente, director financiero y de contabilidad, asistente financiero – contable, director de comercialización, asesor de ventas, director de técnica y de proyectos, asistente de proyectos. Ver figura 5.

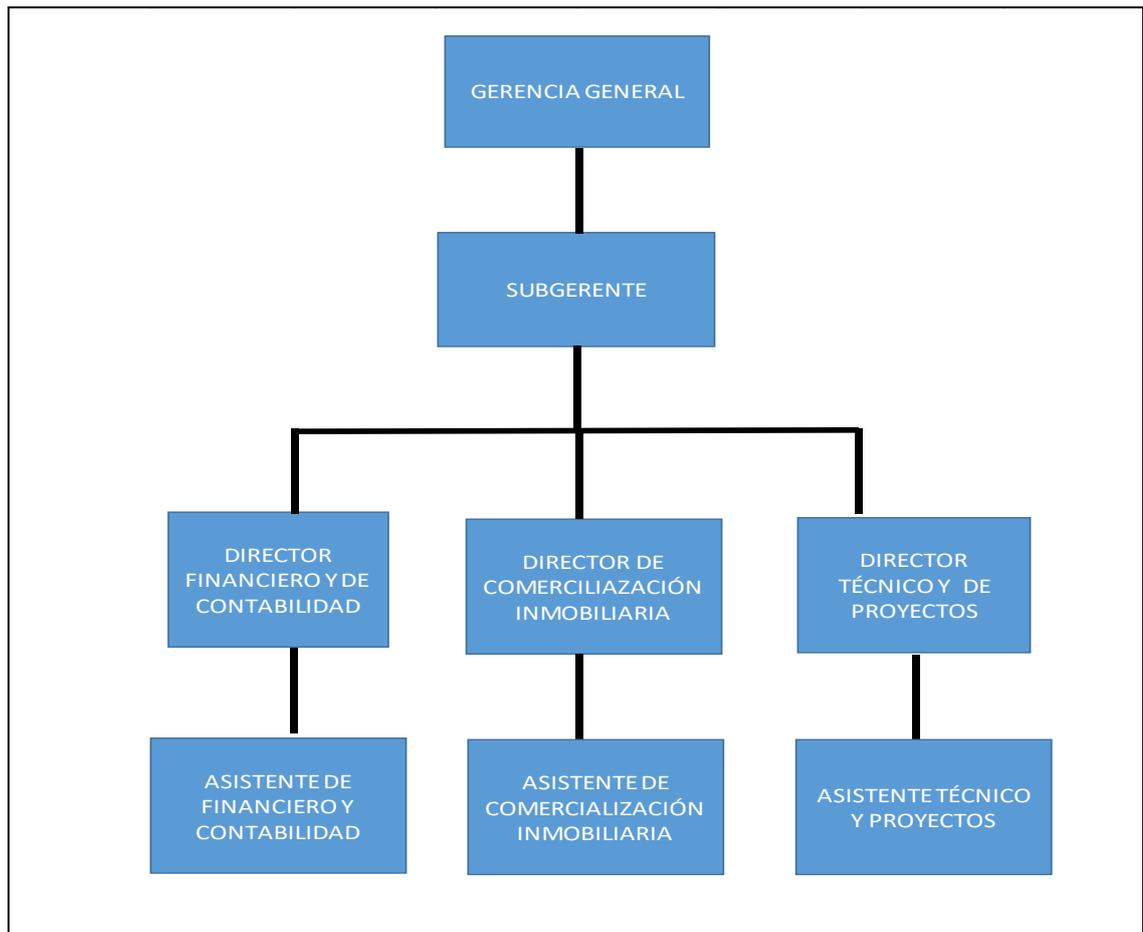


Figura 5. Organigrama de empresa Inmobiliaria IEM C.A
Elaborado por: Asencio (2020)

2.2.15. Normas Internacionales de Contabilidad

“Es una serie de estándares con la finalidad de establecer cómo deben ser presentados los estados financieros, desde lo que debe presentarse hasta la manera en que debe presentarse” (Standards, 2019). Fue el International Accounting Standards Committee (IASC) quien emitió estas normas. Las Normas Internacionales de Contabilidad vigentes son:

NIC 1 – Presentación de los Estados Financieros

NIC 2 – Existencias o Inventarios

NIC 7 – Estado de Flujos de Efectivo

NIC 8 – Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores

NIC 10 – Hechos Posteriores a la fecha del Balance

NIC 12 – Impuesto Sobre la Ganancia

NIC 16 – Propiedades, Planta y Equipo

NIC 17 – Arrendamientos

NIC 19 – Retribuciones a los Empleados

NIC 20 – Contabilización de las Subvenciones Oficiales e Información a Revelar Sobre Ayudas Públicas

NIC 21 – Efectos de las Variaciones en la Tasa de Cambio de la Moneda Extranjera

NIC 23 – Costes por Préstamos

NIC 24 – Información a Revelar Sobre Partes Vinculadas

NIC 26 – Contabilización e Información Financiera Sobre Planes de Prestaciones por Retiro

NIC 27 – Estados Financieros Consolidados y Separados

NIC 28 – Inversiones en Entidades Asociadas

NIC 29 – Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias

NIC 32 – Instrumentos Financieros: Presentación

NIC 33 – Ganancias por Acción

NIC 34 – Información Financiera Intermedia

NIC 36 – Deterioro del Valor de los Activos

NIC 37 – Provisiones, Activos y Pasivos Contingentes

NIC 38 – Activos Intangibles

NIC 39 – Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Valoración

NIC 40 – Propiedad de Inversión

NIC 41 – Agricultura (Standards, 2019)

2.2.16. Norma Internacional de Contabilidad 16: Propiedad, planta y equipo (NIC 16)

Objetivo

Prescribir el tratamiento contable de Propiedades, Planta y Equipo, de manera que los usuarios de los estados financieros puedan saber la información sobre la inversión que la organización tiene sobre sus propiedades, planta y equipo, así como las variaciones que se hayan causado en dicha inversión. La contabilización de los equipos, la determinación de su importe en libros, los cargos por depreciación y pérdidas por deterioro que deben reconocerse con relación a los mismos son los principales problemas que presenta el reconocimiento contable de inmueble, maquinaria y equipo (International Financial Reporting Standards Foundation., 2018)

Alcance de la NIC 16

La NIC 16 debe ser empleada en la contabilización de los elementos de propiedad, planta y equipo, salvo cuando otra norma exija o permita un tratamiento contable diferente. La Norma 16 no será aplicable a:

Las propiedades, planta y equipos clasificados como mantenidas para la venta según con la NIIF 5.

Los activos biológicos vinculados con la actividad agrícola NIC 41.

El reconocimiento y medición de activos para exploración y evaluación NIIF 6.

Los derechos mineros y reservas minerales tales como petróleo, gas natural y recursos no renovables similares (International Financial Reporting Standards Foundation, 2018).

No obstante, será de aplicación a los elementos de propiedades, planta y equipo utilizados para desarrollar o mantener los activos biológicos, la evaluación y exploración de recursos minerales, y reservas minerales.

En la NIC 40 Propiedad de Inversión, se empleará el modelo del costo de la NIC 16.

2.2.17. Propiedad, planta y equipo

Los activos tangibles pertenecientes a una empresa son agrupados bajo el rubro denominado propiedad, planta y equipos, éstos activos los puede emplear la empresa para producir o suministro de bienes y/o servicios, su arriendo a terceros o para fines administrativos, y se tiene la esperanza de emplearlos durante más de un período económico.

El tratamiento para la contabilización de la Propiedad, Planta y Equipo es establecido en la Norma Internacional de Contabilidad 16. Este tratamiento sirve para que los usuarios de los Estados Financieros, puedan saber los montos económicos de inversión que se han efectuado, así como las modificaciones que se han registrado por deterioro, obsolescencia, desapropiación o por un intercambio de la Propiedad, Planta y Equipo (International Financial Reporting Standards Foundation, 2018).

Como la inversión de capital permanente que las empresas efectúan según con su solvencia y capacidad de operaciones está considerada la cuenta de Propiedad, Planta y Equipos.

La Norma Internacional de Contabilidad No. 16 (NIC 16) sobre Propiedad, Planta y Equipo, lo define de la siguiente forma: “Son activos tangibles que posee una entidad para su uso en la producción o el suministro de bienes y servicios, para

arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos; y que se esperan utilizar durante más de un período” (International Financial Reporting Standing, 2019)

Los activos que abarca el rubro Propiedad, planta y equipo se caracterizan por:

- Ser propiedad de una organización.
- Son de naturaleza perdurable y permanente en el tiempo.
- Son empleados únicamente y exclusivamente a las operaciones normales del negocio.
- La intención de la empresa al comprarlos, no es su posterior venta (International Financial Reporting Standards Foundation, 2018).

2.2.18. Reglas de valuación de la Propiedad, Planta y Equipo

Al costo de compra, construcción o su valor equivalente tendrán que valuarse las inversiones en inmuebles, maquinarias y equipos. Dentro del costo de compra se incluye el precio neto cancelado por los bienes, más todos los gastos necesarios para el activo en el sitio y condiciones que permitan su funcionamiento.

Todos los costos directos e indirectos incurridos en la fase de construcción son considerados en el costo de construcción, tales como: materiales, mano de obra, costos de planeación e ingeniería, gastos de supervisión y administración, gastos producidos por créditos bancarios para ese propósito, entre otros.

La propiedad comprada en moneda extranjera debe registrarse al tipo de cambio histórico, es decir al tipo de cambio vigente a la fecha de compra.

2.2.19. Clasificación de la Propiedad, Planta y Equipo

Se clasifican en:

Activos no depreciables: Para Ramírez (2016) son:

Aquellos que no están en funcionamiento o no están produciendo ingresos porque a la fecha de presentación del Balance se encuentran aún en una fase de construcción o montaje como es el caso de: Las construcciones en curso, Propiedad, planta, equipo y maquinaria en tránsito, equipo en montaje, y terrenos que por su naturaleza no se deprecian pues se espera que tengan una vida útil indefinida (p.43).

Activos depreciables: Los que por el deterioro o desgaste producto de su empleo, la acción de la naturaleza, la obsolescencia por el desarrollo tecnológico, las variaciones en la demanda de bienes y servicios a cuya producción o suministro aportan a que se desvaloricen. Como es el caso de los automóviles, equipos de computación, maquinaria, etc. (Salvador, 2018, p. 78).

Activos agotables: Representados por los recursos naturales controlados por el Estado. Su monto y valor se reducen en razón y de forma con mensurable con la extracción o remoción del producto (Horngren & Sundem, 2018, p. 67).

2.2.20. Definiciones de términos dentro de la NIC 16

Costo: De acuerdo a la NIC 16 el costo es:

El importe de efectivo o equivalentes al efectivo cancelado, o bien el valor razonable de la contraprestación entregada, para comprar un activo en el momento de su compra o construcción o, cuando fuere aplicable el importe que se atribuye a ese activo cuando se lo reconoce inicialmente según con los requerimientos de otras Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) (Standards I. F., 2018)

Según Fernández (2015) el costo “es la valorización monetaria de la suma de recursos y esfuerzos que han de invertirse para la producción de un bien o servicio” (p.67).

Otros términos son definidos por la NIC 16 como son:

Importe depreciable: “Es el costo de un activo, u otro importe que lo haya sustituido, menos su valor residual” (Standards I. F., 2018), es decir:

Importe depreciable: Costo – Valor Residual
--

Importe en Libros: “Es el importe por el que se reconoce un activo, una vez deducidas la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro del valor acumuladas” (Standards I. F., 2018)

Importe depreciable: “Es el costo de un activo, u otro importe que lo haya sustituido, menos su valor residual” (Standards I. A., 2019).

Importe en Libros: Costo – Depreciación acumulada- pérdidas por deterioro del valor acumuladas

Importe Recuperable: “Es el mayor entre el valor razonable menos los costos de venta de un activo y su valor en uso” (Standards I. A., 2019).

Pérdida por deterioro:” El exceso del importe en libros de un activo sobre su importe recuperable” (Standards I. A., 2019).

Planta Productora: “Maquinaria que se utiliza para elaborar otro tipo de productos, dicha maquinaria dura más de un año” (Standards I. A., 2019).

Valor específico para una entidad: es el valor presente de los flujos de efectivo que la entidad espera obtener del uso continuado de un activo y de su disposición al término de su vida útil, o bien de los desembolsos que espera realizar para cancelar un pasivo (Standards I. A., 2019).

Valor razonable: “Es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado en la fecha de la medición” (Standards I. A., 2019).

Según Figueroa Tapia (2015):

El valor razonable se refiere a su valor de mercado determinado mediante una tasación, en caso de no existir un mercado activo, la entidad estimará el valor razonable a través de métodos que consideren los ingresos o costo de reposición del activo una vez practicada la depreciación (p.78).

Valor Residual: Es el importe estimado que la entidad podría obtener actualmente por la disposición del elemento después de deducir los costos estimados, si el activo ya hubiera alcanzado la antigüedad y las demás condiciones esperadas al término de su vida útil (Standards I. A., 2019).

2.2.21. Reconocimiento

Se reconocerá como activo a un elemento de propiedad, planta y equipo si y sólo si:

Sea probable que la entidad logre los beneficios económicos futuros derivados del mismo.

- Con fiabilidad pueda medirse el costo del elemento.
- La empresa tenga el control del activo.
- Una duración mayor de un período tenga el activo (Standards I. A., 2019).

Forman parte del gasto las piezas de repuesto y el equipo auxiliar. Sin embargo, como elementos de propiedad, planta y equipos son calificados las piezas de repuestos importantes (motor) y el equipo de mantenimiento permanente, que cumplan con los criterios de reconocimiento.

El reconocimiento del costo cuenta con dos maneras, cuando se lo compra o cuando se construye un activo, todos los desembolsos formarán parte del costo siempre que se cumpla con los criterios de reconocimiento.

2.2.22. Costos iniciales

“Comprenden los costos necesarios para que el activo esté listo para su operación” (Apaza Meza, 2015, p. 54).

2.2.22.1. Costos posteriores

“Son los que se producen con posterioridad a la compra, fabricación o construcción de los activos fijos, es decir estando ya en uso” (Apaza Meza, 2015, p. 54).

2.2.22.2. Medición en el momento de reconocimiento

Por su costo, un elemento de propiedad, planta y equipo se medirá si cumple con los criterios de reconocimiento como activo.

2.2.22.3. Componentes del costo

Está compuesto por:

a. Precio de adquisición

“Abarca los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables. Los descuentos o rebaja del precio se deben deducir” (Bedoya, 2016, p. 18).

b. Costo de ubicación del activo en condiciones de operación

“Incluye los costos de preparación del emplazamiento físico, transporte y manipulación, instalación y montaje, pruebas de funcionamiento, honorarios profesionales” (Bedoya, 2016, p. 18).

c. Estimación inicial del costo del retiro del activo y de rehabilitación

“Obligación en que incurre una entidad cuando adquiere el activo (Bedoya, 2016, p. 18).

Los desembolsos que no forman parte del costo de un elemento de propiedades, planta y equipo son los siguientes:

Los costos de apertura de una nueva instalación productiva.

Los costos de introducción de un nuevo producto o servicio (incluyendo los costos de actividades publicitarias y promocionales).

Los costos de apertura del negocio en una nueva localización o dirigirlo a un nuevo segmento de clientela (incluyendo los costos de formación del personal).

Los costos de administración y otros costos indirectos generales (Standards I. F., 2018)

2.2.24. Medición del costo

Cuando el activo esté listo para su funcionamiento se reconoce el activo, en el caso de que se postergue el pago más allá de los términos normales de crédito, se reconocerán los intereses como gasto a menos que este regido por la NIC 23 sólo en ese caso va a formar parte del costo.

Con la materialidad tiene que ver el valor razonable de un activo, su medición está fundamentada en el mercado.

2.2.24.1. Medición Posterior al Reconocimiento

La NIC 16 permite a la entidad seleccionar como política contable el modelo del costo o el modelo de revaluación, y aplicará esa política a todos los elementos que compongan una clase de propiedades, planta y equipo (Standards I. F., 2018).

2.2.25. Modelo de costo

Con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de propiedades, planta y equipo se registrará por su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor (. International Financial Reporting Standards Foundation, 2018)

2.2.26. Depreciación

El desgaste que sufre un bien se reconoce por medio de un mecanismo contable denominado depreciación, dado que el activo perteneciente a propiedad, planta y equipo se deteriora con el tiempo, un activo de una empresa sufre desgastes normales durante el proceso de producción en el que se utiliza, y ese desgaste se da durante toda su vida útil, llevándolo a un punto en el cual queda totalmente inutilizable para la empresa (Bravo, 2015, p. 67).

De manera independiente debe efectuarse la depreciación de cada elemento significativo de un activo material. De forma sistemática debe ser la depreciación de cualquier inmovilizado material, entre los años de su vida útil, iniciando en el momento en que se encuentre disponible para su empleo, el cual es establecido por la administración.

La base sobre la cual se calcula la depreciación es el costo menos su valor residual. Cualquiera sea el método de depreciación empleado (lineal, decreciente, en función de dígitos, etc.) debe reflejar el patrón de generación de los beneficios económicos que el activo incorpora. Como un gasto debe ser reconocido el cargo de depreciación de cada período, a menos que dicho valor se incluya como componente del valor en libros de otro activo.

Cada parte de un activo que tenga un costo significativo se depreciará de manera separada con relación al costo total del activo. Una vida útil puede tener una parte significativa del activo fijo y el método empleado por otra parte significativa del mismo activo. En tal caso, para establecer el valor por depreciación podrían agruparse ambas partes.

En la medida que una persona jurídica deprecie de manera independiente algunas partes de un elemento de propiedad, planta y equipo, el resto del elemento se depreciará de manera separada. Por partes que individualmente no sean significativas estarán conformado las partes del activo. En el resultado del ejercicio

se reconocerá el cargo por depreciación, salvo que se haya incluido en el valor en libros de otro activo.

2.2.26.1. Importe depreciable y periodo de depreciación

A lo largo de su vida útil el importe despreciable de un activo se distribuirá. Deben ser revisados el valor residual y la vida útil, como mínimo, al final de cada período anual y, si el resultado difiere de las estimaciones previas, los cambios se contabilizarán como una modificación en una estimación contable.

Aunque el valor razonable del activo exceda a su importe en libros la depreciación se contabilizará, siempre y cuando el valor residual del activo no supere al importe en libros del mismo. No evitan efectuar la depreciación las operaciones de reparación y mantenimiento de un activo.

Posterior a la deducción de su valor residual el valor o importe de un activo se determina. Hasta igualar o superar el valor en libros del activo el valor residual de un activo podría aumentar, de darse el caso, sería nulo el valor por depreciación, a menos que ese valor residual disminuya posteriormente y sea menor que el valor en libros del activo.

Cuando el activo esté disponible para su uso la depreciación de un activo se iniciará, y finalizará en las fechas más próximas entre aquella en que el activo se clasifique como mantenido para la venta o cuando se produzca la baja en cuentas del mismo, en la fecha más temprana de cualquiera de los dos casos; a pesar que el activo esté sin emplear la depreciación no cesará, a menos que se haya depreciado por completo. En caso de emplearse métodos de depreciación en función de uso, será nulo el valor por depreciación cuando no se tenga ninguna actividad de producción.

Factores para la determinación de la vida útil de un activo fijo:

- a) El empleo previsto del activo. Por referencia a la capacidad el empleo se evalúa.

- b) El desgaste físico esperado, que dependerá de factores operativos como el número de turnos en los que se emplea al activo, así como del cuidado que se le dé mientras no se emplea.
- c) Por los cambios en la demanda del mercado de los productos o servicios que se obtienen con el activo o mejoras en la producción se da la obsolescencia técnica se da la obsolescencia técnica o comercial.
- d) El establecimiento de límites legales o restricciones similares sobre el empleo del activo, como las fechas de caducidad de los contratos de arrendamientos vinculados con el activo (Omeñaca, 2014, p. 76).

La utilidad que se espere que aporte un activo a la empresa dependerá de su vida útil. La posterior venta de estos activos después de un período de empleo podría incluir las acciones de una política de gestión de activos. Como activos independientes se definen los terrenos y los edificios, son contabilizan como separado incluso si se los ha comprado de manera conjunta.

Una vida ilimitada la tienen los terrenos y no sufren depreciación con excepción de minas, canteras y vertederos; mientras que una vida limitada tienen los edificios y deben depreciarse. El aumento en el valor de un terreno donde se encuentre una edificación no sufrirá el valor depreciable del edificio.

2.2.27. Métodos de Depreciación

El patrón con arreglo al cual se mantiene la expectativa que sean consumidos reflejará el método de depreciación, por parte de la entidad, los beneficios económicos futuros del activo. De manera anual se deberá ser revisado como mínimo y de presentarse una modificación significativa en el consumo esperado se cambiará para reflejar le nuevo patrón. Como un cambio en una estimación contable se contabilizará dicho cambio según la NIC 8. Los métodos de depreciación que se pueden aplicar son:

a. Método de línea recta (Depreciación constante)

“Es el resultado de un cargo constante sobre la vida útil del activo. Este método ha devengado en el mes usado por su facilidad de aplicación” (Del Campo, 2016, p. 65). Su fórmula de cálculo es la siguiente:

Deprec. Anual = (Costo de Adquisición del Activo – Valor residual del Activo) / Vida útil del activo (estimada en años)

b. Método del Saldo Decreciente

Denominado también método del porcentaje fijo del valor en libros. Resulta de un cargo decreciente sobre la vida útil del activo. Es el “método doble decreciente” es el método del saldo decreciente más empleado, bajo este método el gasto por depreciación calculado por el método de la línea recta del primer año es igual al doble del gasto, y en años posteriores se aplicará este mismo porcentaje al valor restante en libros” (Romero, 2013, p. 58).

c. Método de la Suma de los Dígitos

“Es uno de los métodos de depreciación acelerada que permiten registrar una depreciación más alta en los primeros años de la vida útil del activo y una depreciación más baja en los años finales” (Noel, 2016, p. 67).

d. Método de Unidades Producidas

Resulta de un cargo basado en el uso o rendimiento esperado del activo.

El fin de la NIC 16 es determinar el tratamiento contable (valuación, presentación y revelación) para bienes inmuebles, maquinaria y equipo. Señala que el valor residual es el monto que se espera obtener al final de la vida útil del bien de inmuebles, maquinaria y equipo después de deducir los costos esperados de su enajenación. Respecto al valor razonable, es el valor por el cual un bien puede ser intercambiado entre partes bien informadas y dispuestas a intercambiar, en una transacción de libre competencia.

e. Método del Fondo de Amortización

Bajo este método se consideran que los importes de depreciación son colocados en un fondo que obtiene una tasa de interés y durante n años con el objetivo de amortizar el costo inicial del activo que se depreciará durante su vida útil.

2.2.2.7.1. Selección del método de depreciación

Desde el punto de vista fiscal donde deben apartarse las consideraciones de la contabilidad financiera. El mejor método para fines fiscales es aquel que reduce los efectos de los impuestos en la empresa. Generalmente se selecciona uno de los métodos de depreciación acelerada permitidos.

En la práctica, la mayoría de los negocios aplican el método de línea recta, en razón de lo simple que es de efectuar, pero se está incrementando el número de empresas que están adoptando los otros métodos. Resalta que en una sola negociación pueden emplearse diferentes métodos para diferentes tipos de activos.

Por ejemplo, se puede usar el método de línea recta para los edificios, escoger uno de los métodos acelerados para ciertos tipos de maquinaria y equipo, y el de unidades de producción para otros tipos de activo.

Seleccionado el método, la depreciación se calcula con el valor del activo, considerando su vida útil y el porcentaje de depreciación legalmente autorizado.

2.2.28. Valor residual

La NIC 16 establece la obligación de determinar el valor residual del activo, el que se espera ser recuperado en el momento en el que el activo deja de ser sujeto de depreciación. Otra definición de este término es el valor estimado que la entidad podría conseguir por la enajenación o discusión del bien después de deducir todos aquellos costos estimados.

2.2.28.1. Vida útil

“Es el tiempo o plazo en el cual la entidad espera ser usado ese activo despreciable por parte de la entidad, sin embargo, otra definición es el número de

unidades de producción que se espera lograr del mismo por parte de la empresa” (Prieto, 2016, p. 67).

Desde dos puntos de vista se puede estimar la vida útil:

Sea por el tiempo en el cual se va a lograr beneficios económico futuro de determinado bien o por el número de unidades de producción, es decir cuántas unidades van a producir ese bien en el desarrollo de la actividad.

2.2.8.2. Valor de uso

“Es una estimación de los valores actuales de los flujos futuros que se espera conseguir del empleo de ese activo y su enajenación por otra vía al final de su vida útil” (Cashin, 2014, p. 65). Es importante, tener claro que tanto en el reconocimiento inicial como posterior de la propiedad, planta y equipo se están agregando por parte de la norma una serie de parámetros que permitirán demostrar una realidad financiera del bien en el momento de la presentación del estado financiero, dado que ya no solamente se habla del costo del bien sino también se hace referencia a elementos como la depreciación, el deterioro y el valor residual que es aquellos que se espera recuperar del bien una vez finalizada la vida útil del mismo.

Por el valor razonable que es establecido en el mercado estará determinado el valor de uso. En el mercado es el sitio donde las partes de conocimiento y experiencia mutua participan entre ambas partes determinando el monto de la transacción y el resto de los costos incurridos en el mantenimiento de ese activo.

2.2.29. Retiro de un bien de la Propiedad, planta y equipo

Dentro de la propiedad, planta y equipo se dejan de reconocer los bienes cuando se deje de esperar beneficios económicos de los mismos o cuando simplemente el activo sea retirado de la entidad. Es decir, ha llegado a su vida útil el activo y ya generó los beneficios económicos que se tenían previstos al momento de su adquisición.

El costo histórico se debe considerar al momento de retirar el bien de los activos de propiedad, planta y equipo, procediendo a restar tanto la depreciación como deterioro, y en caso de presentarse alguna diferencia entre estos valores se puede generar ya sea una pérdida o una ganancia, en donde lo más frecuente es afectar el resultado del período.

2.2.30. Deterioro del activo

Un análisis del valor residual frente al valor razonable se tendrá que efectuar de la propiedad, planta y equipo por lo menos una vez al año, y adicionalmente al tiempo de empleo. La NIC 16 establece cuando se tiene un método de depreciación acelerado, establece de manera clara cómo se debe deteriorar este tipo de activos, tomando en cuenta el importe en libros, procediendo a especificar igualmente el importe recuperable en donde el mayor valor será enfrentando con el costo el bien se logrará la pérdida por deterioro afectando directamente el estado de resultados.

2.2.31. Revelaciones

La NIC 16 requiere como revelación dentro de los activos en la propiedad, planta y equipos, las bases de valoración, los métodos, los porcentajes de amortización empleados, las pérdidas por deterioro y el importe en libros. Se solicita esta información de forma detallada con respecto a cada equipo, siendo más específica y aclaratoria la revelación.

Así también se piden dentro de las revelaciones se identifique cuáles son las inversiones que se efectuaron en activos de propiedad, planta y equipo, esto con la finalidad de revelar las adquisiciones que se mantuvieron por este concepto durante el período. Adicionalmente, se pide información sobre las depreciaciones (retiros), y maneras de cofinanciación de activos.

2.2.32. Compensación por Deterioro de Valor

Las compensaciones provenientes de terceros por activos que hayan sufrido una afectación en su valor, se hayan extraviado o abandonado deberán ser incluidas

en el ejercicio cuando tales compensaciones sean exigibles. De la siguiente manera se contabilizarán:

Según la NIC 36 se reconocerá el valor de los activos.

Bajo esta norma se contabilizarán la baja en cuentas de los activos retirados.

Cuando un activo hubiera sufrido deterioro en su valor o se hubiera extraviado, la compensación de terceros por activos, se incluirá en los resultados del ejercicio anterior cuando esta se convierta en exigible.

De acuerdo a la NIC 36 se determina el costo de los elementos de inmovilizado material rehabilitados, adquiridos o construidos para sustituir los perdidos o deteriorados.

2.2.33. Tratamiento contable de Propiedad, planta y equipos

Indican Valdivia, y Ferrer (2016) sobre la partida propiedad, planta y equipos que “todo recurso controlado por la entidad como consecuencia de suceso pasados; y del que espera lograr, en el futuro, beneficios económicos es un activo” (p.545).

Por tanto, a partir de la definición planteada, los activos son bienes propiedad de cada compañía; los cuales están a disposición de ella en cualquier instante, siendo estas propiedades pertenecientes a una persona natural o jurídica, con los cuales acorde su giro de negocio obtendrá beneficios económicos en el presente o futuro, dado la circunstancias de la empresa, acorde la actividad económica de la empresa estos beneficios pueden ser diarios o tendrán que esperar que transcurra un período y ahí poder evaluar la rentabilidad que se logró con dichos activos fijos. Sin activos fijos ninguna empresa podrá iniciar operaciones.

Mencionan Cajo y Álvarez (2016) que la cuenta propiedad, planta y equipos “representa el conjunto de bienes inmuebles, maquinarias y equipos de la entidad, que emplea para el desarrollo de sus actividades operativas” (p.567). Siendo una característica fundamental de estos bienes su relativa larga vida útil, objeto de

transferencia no es algo habitual de estos activos, se deprecian a lo largo del tiempo, excepto la cuenta correspondiente a terrenos.

El total del desembolso necesario para estar en estado operativo incluye el valor de estos activos. En conclusión, la transferencia de estos activos fijos no monetarios resulta onerosa, por supuesto, son comprados con el propósito de cumplir una función específica de generar ingresos y comodidad.

Para Castillo (2013) esta cuenta “no está destinada a la venta, sino que constituyen la inversión de capital o patrimonio de una entidad en las cosas usadas o aprovechadas por ella, de manera periódica, permanente o semipermanente, en la elaboración o producción de artículos para su venta o la prestación de servicios a la propia entidad, a su clientela o al público en general” (p.321).

2.2.34. Tratamiento tributario de Propiedad, planta y equipo acorde las leyes tributarias de Ecuador, Colombia y Perú

Se procedió al análisis de las leyes tributarias de Ecuador, Colombia y Perú a partir de éstas efectuar un estudio comparativo en lo referente al tratamiento tributario que se le da a los componentes de la cuenta Propiedad, planta y equipo. Se escogió como caso de referentes de comparación a los países de Colombia y Perú por ser países vecinos que reciben cantidades superiores de inversión extranjera y de mayor crecimiento económico y que han adoptado con antelación estas normas y poder encontrar información relevante a la presente investigación.

2.2.34.1. Deducción sobre impuesto a la renta por depreciación de una propiedad, planta y equipo

Previamente al análisis de las deducciones que se dan en Ecuador, Colombia y Perú, primeramente, se definió que es el impuesto a la renta, el establecimiento de su cálculo y su tasa asignada.

2.2.34.2. El impuesto a la renta en Ecuador

La Ley de Régimen Tributario en su artículo 4 establece como de carácter obligatorio es su pago para todos los ciudadanos ecuatorianos que tengan un

ingreso: personas mayores de 18 años y personas jurídicas (empresas). “Son sujetos pasivos del impuesto a la renta las personas naturales, las sucesiones indivisas y las sociedades, nacionales o extranjeras domiciliadas en el país que obtengan ingresos gravados de conformidad con las disposiciones de dicha Ley” (Asamblea Nacional del Ecuador, 2017, p. 1)

En términos generales, sobre la totalidad de los ingresos ordinarios y extraordinarios gravados con impuesto a la renta se establece la base imponible para sociedades, menos las deducciones, descuentos, costos y gastos y deducciones imputables a dicho impuesto.

Están exentos para deducciones aquellos costos y gastos no vinculados con la actividad económica de la empresa.

La tasa impositiva para el impuesto a la renta es del 22% para las personas naturales y sucesiones indivisas.

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

Remuneración y beneficios sociales

Servicios

Créditos incobrables hasta los límites establecidos

Suministros y materiales

Gastos de reparaciones y mantenimiento

Depreciaciones

Amortizaciones

Pérdidas

Gastos de gestión

Gastos de promoción y publicidad

Mermas

Gastos por fusiones, escisiones, liquidación y disolución

Regalías, servicio técnico y consultoría

Gastos de instalación y similares (Asamblea Nacional de Ecuador, 2017, p. 56).

2.2.34.3. Impuesto a la renta en Colombia

La actualización de la UVT está a cargo del gobierno para definir su valor en pesos. Esta medida toma en cuenta la inflación lo que facilita su imposición y agilidad en el cálculo, con lo que se hace más precisa.

El valor de la UVT en los años 2018 y 2019 respectivamente fue de 33.156 y 34.270 pesos colombianos. Con lo UVT se logra la homogenización y estandarización de los diferentes valores tributarios para facilitar su interpretación. También sirve para establecer las cuantías en el ámbito tributario

2.2.34.4. Impuesto a la renta en Perú

Es un tributo que se cancela de manera anual, que grava las rentas que provengan del trabajo y de la explotación de una capital, ya sea un bien mueble o inmueble. Según del tipo de renta y de cuánto sea esa renta se le aplican las tarifas y se grava el impuesto vía retenciones o es efectuado directamente por el contribuyente.

Existen cinco tipos generales de impuesto a la renta:

1. **Rentas de primera categoría:** La Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración (SUNAT) establece que el contribuyente es el arrendador o subarrendador del bien cuando corresponda, ya sea una persona física o sociedad conyugal, el 6,25% de la renta bruta. Por cada bien alquilado se hace el pago del impuesto.

2. **Rentas de segunda categoría:** A partir de los intereses por colocación de capitales, regalías, patentes, rentas vitalicias, y otros se genera su pago.

3. **Rentas de tercera categoría:** El pago del impuesto a la renta es derivado de actividades comerciales, industriales, servicios o negocios.

4. **Rentas de cuarta categoría:** Corresponden a servicios prestados sin relación de dependencia. Están sujetos a esta renta las personas que prestan trabajos independientes.

5. Rentas de quinta categoría:

El empleador tiene la obligación de retener una parte de su remuneración a todos los empleados que se encuentren enrolados, por concepto de impuesto a la renta. Están exonerados todos los empleados dependientes que laboren en una empresa (Tributaria S. N., 2019)).

2.2.35. Deducción de un activo fijo en Ecuador

El término deducción se vincula con los gastos y costos para lograr el ingreso motivo del ingreso. De manera total o parcial puede ser la deducción. Pueden presentarse deducciones que no cumplan con las normas legales y condiciones, o sobrepasan los límites establecidos, se denominan “gastos no deducibles”, por tanto, suman al ingreso gravable.

En el marco legal tributario ecuatoriano existen los siguientes tipos de deducciones:

a) Deducciones de tipo general. - Son aquellas que se aplican a todos los contribuyentes, ejemplo: costos y gastos para alcanzar ingresos gravados.

b) Deducciones de tipo particular. - Se sujetan a regulaciones específicas, ejemplo: intereses por préstamos que no excedan de las tasas de interés autorizadas por la Junta Monetaria.

c) Deducciones de tipo especial (Ecuador D. , 2019)

Se considera a la depreciación y amortización de activos como deducibles para el pago del impuesto a la renta, según sea al tipo de bien que sea, vida útil, técnica contable empleada, obsolescencia entre otros. (Se aplica un deducible del 100% a la compra de equipos tecnológicos, maquinarias para implementación de producción ecológica o energía de fuente renovable).

2.2.35.1. Deducción de un activo fijo en Colombia

La depreciación de activo fijo si es deducible para el pago de impuesto a la renta según la ley tributaria vigente en Colombia (Colombia, 2018).

2.2.35.2. Deducción de un activo fijo en Perú

El Tribunal fiscal de Perú establece que para efectos del pago de impuesto a la renta si se considera como deducible la depreciación de un activo fijo. Salvo los activos que fueron totalmente depreciados o amortizados fiscalmente no podrán ser sujetos de una nueva deducción por depreciación o amortización. La tasa impositiva por concepto de impuesto a la renta es diferente en los países de estudio, se concluye que la depreciación de un activo fijo es deducible en éstos (Tributaria, Rentas: Concepto, 2019).

2.2.35.3. Deducción para el Impuesto a la Renta Depreciación por Obsolescencia

Se define a la obsolescencia por depreciación como un resultado del progreso tecnológico, y máquinas que las entidades adquieren completamente nuevas, y cuando inician operaciones ya están en competencia con nuevas máquinas que cuentan con tecnología de punta y un mayor nivel de productividad (Tributaria, Rentas: Concepto, 2019).

Acorde las leyes tributarias vigentes en los tres países, el tratamiento que le otorgan a la depreciación por obsolescencia es:

Ecuador.

Según el tipo de bien, la duración de vida útil del mismo, su técnica contable, así como su obsolescencia, la depreciación y amortización de los activos serán deducibles para el pago de impuesto a la renta en conformidad lo establece la Ley de Régimen Tributario Interno vigente.

Colombia.

Para que las entidades puedan contar con el beneficio de la deducción para el pago de impuesto a la renta primeramente el bien tiene que haber sido utilizado en la actividad productora de renta, que haya prestado un uso en el negocio.

Perú.

Para los activos que han sido dados de baja, la Autoridad Tributaria dictará normas para el control y registró para estos activos, y un profesional deberá emitir un informe, si son sujetos de deducción para el impuesto a la renta.

En conclusión, acorde a las leyes tributarias de los tres países si se aplica la deducción por obsolescencia para el pago de impuesto a la renta.

Vida útil y limitaciones

Período de tiempo en el cual se espera emplear un bien y es definido también como la vida técnica del activo dentro de la producción de la empresa.

Ecuador.

No se consideran los costos y gastos deducibles para el pago del impuesto a la renta, por los contratos derivados del arrendamiento mercantil o Leasing, cuando el contrato sea inferior al plazo de la estimación de la vida útil del activo. Excepto que la vida útil sea inferior y la opción se compra sea mayor o igual al saldo del precio de la vida útil.

Colombia.

La normativa tributaria colombiana establece que los arrendamientos financieros que tengan cánones iguales o mayores a 60 meses serán deducibles al 100%. La mayor parte de vida económica del activo debe ser cubierta por el plazo del arrendamiento financiero, si la propiedad no es transferida al final de la operación.

Perú.

De no tener la certeza que el propietario no contará con el activo cuando ya finalicé el plazo fijado en el contrato de arrendamiento. Estará sujeta a depreciación la propiedad, planta y equipo durante todo el tiempo de su vida útil o al fin del arrendamiento del mismo, según cuál sea menor.

2.2.36. Utilidad o Pérdida en Venta de Activo Fijo

A la ganancia que se logra por la enajenación de un activo fijo, títulos de valor, certificados de aportación patrimonial y terrenos se considera como una utilidad o ganancia, en otros términos, es el valor residual que se consiguió por haber vendido el bien a un precio superior al de su compra. Y al vender un activo por debajo de su precio original de compra se considera como pérdida por venta de un activo fijo.

Ecuador.

Las pérdidas por enajenación directas o indirectas de un activo fijo, participaciones, derechos de capital, concesiones o similares no serán deducibles para el pago de impuesto a la renta.

Colombia.

Cuando se genera una utilidad por la venta de un activo, se denomina una ganancia ocasional. En manos del contribuyente debe estar este activo para lograr dicha ganancia, por lo menos dos años, no se conoce como utilidad el valor por el cual se enajena el activo, sino la diferencia entre el valor de enajenación y el costo fiscal del bien.

De ser activos fijos depreciables, la rentabilidad que se genere al momento de la enajenación deberá atribuir primeramente a la renta líquida por la recuperación de deducciones; el saldo de la utilidad constituye renta o ganancia ocasional, según el caso.

Perú.

Se indica que la renta bruta se conformará entre la diferencia que exista por el ingreso neto resultante de dicha transacción y el costo calculable de los bienes enajenados se disminuirá en las depreciaciones que se deberán aplicar de acuerdo a la Ley, en la enajenación de bienes depreciables.

2.2.37. Intereses por adquisición de Activo Fijo

Tanto en Ecuador, Perú y Colombia, se genera un interés que se le suma al valor del bien cuando se adquiere un bien y la forma de pago es con crédito (Plazos), y las leyes tributarias los reconocen así en cada uno de los tres países.

Ecuador.

Los intereses y costos financieros que sean relacionados con deudas contraídas por la adquisición de activos fijos serán deducible para el pago de impuesto a la renta, a esto se sumará el valor del activo en la parte que se genere en la etapa pre operacional.

Colombia.

No se encontró en Ley Tributaria colombiana.

Perú.

La legislación tributaria peruana señala que los intereses no forman parte del costo de adquisición, los intereses pagados por un financiamiento obtenido para la construcción de un bien del activo fijo debían excluirse del costo computable.

2.2.38. Fecha de Adquisición y Moneda Extranjera

Las transacciones de compra y venta que realizan la mayoría de empresas entre varios países se realizan con moneda extranjera (preferentemente dólares americanos).

Ecuador.

A la moneda local que es el dólar americano deberán ser convertidos los valores de los activos que se adquieran, aplicando la correcta técnica contable de acuerdo al tipo de cambio establecido por el Banco Central del Ecuador.

Colombia.

Los pasivos en moneda extranjera mantendrán su valor a 31 de diciembre de 2016. Las inversiones en moneda extranjera adquiridas con anterioridad al 1 de enero de 2015, mantendrán su valor a dicha fecha. Las inversiones obtenidas después de dicha fecha, conservarán su valor al momento de reconocimiento inicial de la inversión. Otros activos en moneda extranjera mantendrán su valor a 31 de diciembre de 2016.

Perú.

Según la Ley de Impuesto a la Renta de Perú, al tipo de cambio vigente a la fecha de operación se contabilizarán las operaciones que sean con moneda extranjera. Las diferencias de cambio que resulten del cambio de la moneda extranjera por la moneda nacional o local, se considerarán como ganancia o como pérdida del ejercicio en que se efectúa el cambio.

Las inversiones permanentes en valores en moneda extranjera se registrarán y mantendrán al tipo de cambio vigente de la fecha de su adquisición, cuando califiquen como partidas no monetarias.

2.2.39. Revalorización de Activo Fijo

Al incremento que le da un bien en el mercado se le conoce como revalorización, concedida por un perito especializado que se encarga del avalúo del activo para conocer si se efectúa una revalorización o un devaluó que se considere como pérdida.

Ecuador.

Cuando un activo haya sido revalorizado por un contribuyente, la depreciación de dicho bien correspondiente al avalúo no será deducible para efectos del pago del impuesto a la renta.

Colombia.

No se encontró en ley tributaria colombiana.

Perú.

No se encontró en ley tributaria peruana.

2.2.40. Diferencias entre Normas Ecuatoriana de Contabilidad (NEC) y Norma Internacional de Contabilidad (NIC)

Bajo la NIC 16 el tratamiento contable de Propiedad, Planta y Equipo es igual a la NEC 12 y semejante a la NEC 13 en lo referente a la depreciación. Las empresas que aplican NIC 16 están obligadas a mantener reportes contables y tributarios correspondientes a sus activos fijos, dado que deberá tener un control de la depreciación para tener en cuenta los porcentajes de depreciación como son los gastos deducibles según lo dispone el Reglamento de la Ley Orgánica de Tributario Interno.

Cuadro comparativo entre la NIC 16 y la NIIF para PYMES

El tratamiento contable de Propiedad, Planta y Equipo es establecido en la sección 17 para PYMES, en la misma existen algunas diferencias y relaciones con la NIC 16. Siendo la valoración al costo y su depreciación según la vida útil o

porcentajes de la Ley de Régimen Tributario Interno la principal diferencia entre la NIC 16 y la NIIF 17 para PYMES.

Dentro de la NIC 16, se presentan dos métodos para valuación de activos fijos:

1) Método de costo (Costo – Depreciación Acumulada – Deterioro de Valor del bien).

2) Método de revaloración (revalúo).

Solamente se puede aplicar el método de costo para valorar los activos fijos bajo la sección 17 de la NIIF para PYMES.

En la tabla 2 se compara la NIC 16 y la NIIF 17 para PYMES.

Tabla 2. Cuadro comparativo entre NIC 16 y NIIF 17 para PYMES

CONCEPTO	NIC 16	NIIF 17 PARA PYMES
Reconocimiento inicial	Costo	Costo
Revisión de la vida útil	Requiere, exige cada cierre de balance	Si existe indicio de cambio significativo
Revisión del valor residual	Requiere, exige cada cierre de balance	Si existe indicio de cambio significativo
Revisión del método de depreciación	Requiere, exige cada cierre de balance	Si existe indicio de cambio significativo
Componentes del costo	Se puede registrar por componentes	Se puede registrar por componentes
Reconocimiento posterior	Método del costo y método del valor razonable	Método del costo
Lenguaje	Complicado	Simple
Base de activo	Ganancias o pérdidas del resultado de ejercicio	Ganancias o pérdidas del resultado de ejercicio

Fuente: Tomado de (Cano Silva, 2011).

2.2.41. Estado de resultados integral

Es un estado financiero que muestra el resultado económico (pérdida o utilidad) de una organización en un período de tiempo determinado. Se lo conoce como integral porque integra, presenta o reúne el resultado del período (del giro ordinario del negocio) con un probable resultado adicional (denominado otro resultado integral: ORI), que puede producirse por ganancias y pérdidas no ordinarias de la actividad económica de la empresa, pero que impactan el resultado

integral. Los valores de las cuentas nominales generan este resultado, estas cuentas son conocidas también como transitorias o de resultado (porque no presentan en el estado de situación financiera), es decir, las cuentas de ingresos, costos y gastos.

Para Carrasco (2016) el estado de resultado integral presenta:

Las partidas de ingresos, costos y gastos de un período explícito, donde se refleja: el resultado (beneficio o pérdida) y las partidas del **otro resultado integral** (ORI) reconocidas por fuera del resultado, es decir, partidas que al inicio no se tratan específicamente como un ingresos, gastos o costos, debido a que estas partidas son ganancias o pérdidas no realizadas en el periodo. Los importes considerados por **fuera del resultado** a falta de especificación de la NIIF se reconocen en el patrimonio, separadas de las utilidades o pérdidas netas acumuladas (p.57).

El estado de resultados integral debe contener como mínimo cuando proceda, los rubros y niveles de utilidad o resultado que se presentan en el cuadro 1.

**Rubros y niveles
de utilidad del
Estado de
Resultados
Integral**

-
- a) Ventas o ingresos, netos
 - b) Costos y gastos (atendiendo la clasificación empleada)
 - c) Resultado Integral de Financiamiento
 - d) Participación en la utilidad o pérdida neta de otras entidades
 - e) Utilidad o pérdida antes de impuestos a la utilidad
 - f) Impuestos a la utilidad
 - g) Utilidad o pérdida de operaciones continuas
 - h) Operaciones discontinuadas
 - i) Utilidad o pérdida neta
 - j) Otros resultados integrales
 - k) Participación en los resultados integrales de otras entidades
 - l) Resultado Integral

Figura 6. *Rubros y niveles de utilidad del Estado de Resultados Integral.*
Elaborado por: Asencio (2020)

Es necesario definir cada uno de los rubros que integran el Estado de Resultados Integral:

Ventas o ingresos, netos: Según Mallo y Pulido (2014) está conformado fundamentalmente “por los ingresos que genera una entidad por la venta de inventarios, la presentación de servicios o por cualquier otro concepto que se derive de sus actividades de operación y que representan la principal cuenta de ingresos para la entidad” (p.65).

La autora concluye que, para cualquier tipo de negocio, las ventas de su bien o servicio es la actividad más importante, el éxito de éste depende directamente del número de veces que efectúen esta actividad, de lo correctamente que se realice y de la rentabilidad que alcancen al realizarlo. Como el precio económico pagado por los clientes se puede entender a las ventas. Mientras que la cantidad total de dinero que recibe una empresa durante un período de tiempo determinado.

Costos y gastos: “Comprende los costos y gastos vinculados con las actividades de operación del negocio y que se reconocen con las ventas o ingresos, netos” (Montesinos Julve, 2014, p. 56).

Resultado Integral de Financiamiento (RIF): Estructurada por los ingresos y gastos vinculados con actividades de índole financiero, siempre que éstas sean accesorias para la organización. El RIF debe mostrar partidas tales como:

- a) Gastos por intereses;
- b) Ingresos por intereses;
- c) Fluctuaciones cambiarias;
- d) Cambios en el valor razonable de activos y pasivo financieros;
- e) Ganancias o pérdidas a la fecha de la reclasificación o baja por la valuación a valor razonable de un activo financiero que estaba valuado a costo amortizado;
- f) Resultado por posición monetaria (Calleja, 2014, pp. 67-68).

Participación en la utilidad o pérdida neta de otras entidades: Este rubro se lo debe mostrar, siempre que “se considere una actividad accesorias la participación en la ganancia o pérdida neta de los negocios conjuntos y las asociadas, cuando se presentan estados financieros no consolidados, también debe incluirse la participación en la utilidad o pérdida neta de subsidiarias” (Elizondo, 2016, p. 65), Dicho importe se produce de la aplicación del método de participación de la valuación de las inversiones permanentes en otras entidades.

Utilidad o pérdida antes de impuestos a la utilidad: “Se la obtiene al enfrentar los ingresos, costos y gastos incluidos en el estado de resultados integral, sin tomar en cuenta a la utilidad, las operaciones discontinuadas y los otros resultados integrales” (García Martín, 2016, p. 58).

Impuestos a la utilidad: “Este rubro muestra el importe de los impuestos a la utilidad del período conforme la normativa contable lo establece” (Bolaños, 2016, p. 43)

Utilidad o pérdida de operaciones continuas: Se la obtiene al sumar algebraicamente la ganancia o pérdida antes de impuestos a la utilidad y el rubro de impuestos a la utilidad. De no presentar operaciones discontinuadas este nivel de considerarse como la utilidad o pérdida neta.

Operaciones discontinuadas: Se refiere al proceso de interrupción definitiva de una actividad de negocio significativa de la empresa. Operaciones y flujos de efectivo comprende una actividad de negocios significativa los que pueden ser claramente distinguidos del resto de la organización operacionalmente “y para fines de un reporte financiero; puede ser un segmento del negocio o un segmento geográfico, una subsidiaria o una entidad generadora de efectivo” (Cervera Oliver & González García, 2017, p. 65).

Utilidad o pérdida neta: Resulta de sumar algebraicamente la utilidad o pérdidas de operaciones continuas y en su caso, el rubro de operaciones discontinuadas.

Otros resultados integrales: En este rubro los movimientos relativos a cada uno de los resultados integrales (ORI) debe presentar la organización clasificados por la naturaleza, su impuesto y la participación de los trabajadores en las utilidades (PTU) de la empresa, relativos; para ello, puede presentar de dichos resultados, ya sea:

- a) antes de los efectos fiscales y mostrando en renglones por separado los importes del impuesto a la utilidad, así como de la PTU relativos a dichos ORI, o

b) netos de los efectos de impuestos a la utilidad y PTU relacionados y desglosando estas partidas en notas a los estados financieros (Cervera Oliver & González García, 2017, p. 68).

Participación en los resultados integrales de otras entidades:

Este rubro debe mostrar la participación en los otros resultados integrales (ORI) del período de otras entidades, derivadas de la aplicación del método de participación en la valuación de las inversiones permanentes. Este importe debe incluir el impuesto a la utilidad, así como la PTU, relativos (Cervera Oliver & González García, 2017, p. 69).

Resultado Integral: Resulta de sumar algebraicamente la utilidad o pérdida neta, los ORI y la participación en los ORI de otras entidades.

2.3. Marco legal

El marco legal del proyecto de titulación se fundamenta en las leyes decretadas en la Ley de Régimen Tributario Interno (LORTI) y la la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos

Obligaciones tributarias para el sector inmobiliario: Ley de Régimen Tributario Interno (LORTI)

1. Anexo de compras y retenciones en la fuente por otros conceptos.

Análisis: Es un reporte obligatorio que tiene las empresas que presentar al Servicio de Rentas Internas (SRI), donde se detallan las compras, ventas, exportaciones y retenciones de IVA y de impuesto a la renta tanto emitidas como recibidas.

Presentar la información relativa a las compras.

2. Anticipo de impuesto a la renta

Declaración correspondiente al ejercicio económico anterior.

Análisis: Es un valor estimado del valor de impuesto correspondiente al período siguiente que se declara.

3. Responsabilidad civil inmobiliaria

Derivada de la propiedad o arrendamiento de la edificación en que se ejecuta la actividad causante del daño. Una póliza de seguro que abarque esta cobertura es idónea para los dueños de inmuebles que desean estar respaldados ante cualquier reclamación por daños que produzcan su local, vivienda o edificio a un tercero. De dos maneras distintas puede manifestarse este tipo de Responsabilidad Civil.

- Por un lado, cuando se deriva de la propiedad o utilización de edificaciones o terrenos.
- Y, por otro, a raíz de obras de mantenimiento de la edificación o reforma de la misma hasta el capital estipulado en la póliza en cuestión (Asamblea Nacional de Ecuador, 2016, p.46).

Análisis: Es una clase de póliza que sirve para protección de los propietarios de inmuebles ante las reclamaciones por parte de terceras personas, por los daños que puede sufrir ese inmueble.

4. Declaración de retenciones en la fuente

Documento tributario en el que se incluirán las retenciones que se hayan efectuado en el respectivo período. Si en un mes no se realizaron retenciones, no será necesario presentar la declaración de retención. Toda empresa o persona jurídica es agente de retención y por consiguiente siempre debe presentar la declaración de retención mensualmente (Asamblea Nacional de Ecuador, 2016, p. 46).

Análisis: Información referente a los impuestos que se declaren de manera gradual y en lo posible dentro del mismo ejercicio gravable que se causen.

5. Patente municipal

Están obligados al pago anual del impuesto de patentes municipales, las personas naturales, jurídicas, sociedades, nacionales o extranjeras, con establecimiento en la jurisdicción municipal metropolitana, que ejerzan permanentemente actividades comerciales, industriales, financieras, inmobiliarias y profesionales (Asamblea Nacional de Ecuador, 2016, p. 55).

Análisis: Es una contribución que establecen y cobran los Municipio sobre el número de transacciones comerciales a toda persona o empresa que ofrezcan cualquier servicio, industria o negocio.

6. Declaración del IVA mensual

Art. 67.- Declaración del impuesto. - Los sujetos pasivos del IVA declararán el impuesto de las operaciones que realicen mensualmente dentro del mes siguiente de realizadas, salvo de aquellas por las que hayan concedido plazo de un mes o más para el pago en cuyo caso podrán presentar la declaración en el mes subsiguiente de realizadas, en la forma y plazos que se establezcan en el reglamento (Asamblea Nacional de Ecuador , 2016, p. 59).

Análisis: Información obligatoria por medio de la cual el Servicio de rentas Internas contabiliza los impuestos que generan y pagan las empresas como concepto de actividades que aplican el cobro del Impuesto al Valor Agregado.

7. Pago del impuesto del 1.5 por mil sobre los activos totales

El sujeto activo de este impuesto son los municipios y los sujetos pasivos son las personas naturales, jurídicas, sociedades de hecho y

negocios individuales, nacionales o extranjeros, domiciliados en la respectiva jurisdicción municipal, que ejerzan habitualmente actividades comerciales, industriales y financieras que estén obligados a llevar contabilidad, de acuerdo con lo que dispone la Ley de impuesto a la renta y el reglamento de aplicación (Asamblea Nacional de Ecuador, 2016, p. 59)

Análisis: Otro ingreso fiscal que sirve para la financiación del Presupuesto General del Estado.

8. Declaración de impuesto a la renta – sociedades

Se aplica sobre la renta que obtengan las empresas que operan en Ecuador, no importa si son nacionales o extranjeras.

Análisis: Se cobra por la generación de renta o ingreso, de parte de una persona natural o jurídica.

9. Impuesto a la plusvalía

El impuesto a la plusvalía grava progresivamente el ingreso extraordinario producto de la venta de un bien inmueble, siendo que actualmente se reconoce como ganancia ordinaria a aquella que no sobrepase una capitalización anual del 7.52% más un monto fijo de 24 salarios mínimos (Asamblea Nacional de Ecuador, 2016, p. 67).

Análisis: Un tributo de carácter progresivo que se imponen a las ganancias extraordinarias del esfuerzo de terceras personas y la especulación en la venta de propiedades, descartándose a la ganancia ordinaria resultante del esfuerzo propio.

Obligaciones del sector inmobiliario y de construcción: Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE)

Las personas naturales o jurídicas que pertenecen al sector inmobiliario y de construcción son sujetos obligados al cumplimiento de varios requerimientos frente a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) como lo señala la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos.

En efecto, la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, publicada en el Registro oficial No. 802 de 21 de julio de 2016, establece que son sujetos obligados, entre otros, los siguientes sectores:

Las personas naturales y jurídicas que se dediquen en forma habitual a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción;

Compañías que realicen actividades de remesas de dinero o giros postales y Courier; Administradoras de fondos y fideicomisos, Casas de valores; Instituciones del sistema de seguros, Inmobiliarias, Constructoras, Concesionarios Automotrices regulados por la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros

Consecuentemente, las compañías nacionales y extranjeras que realicen actividades inmobiliarias y de construcción en Ecuador deberán cumplir con varias obligaciones ante la UAFE. Entre aquellas obligaciones se encuentran las siguientes:

Registro como sujeto obligado de la UAFE: Registrar a la compañía y obtener un número de registro. Este registro inicia con una solicitud en la página web y, posteriormente, deben entregarse en físico algunos requisitos como nombramiento de Oficial de Cumplimiento y escritura de constitución de la compañía (Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) , 2016, p. 2)

Análisis: Esta Ley fue emitida con el fin de evitar el lavado de activos proveniente de actividades ilícitas que traen dinero al país. Dado que

por el dólar americano la moneda de uso es una economía atractiva para este tipo de actividades ilegales.

Elaboración de políticas de control: Contar con políticas y medidas de control apropiadas y suficientes que permita detectar casos potencialmente relacionados con el lavado de activos o el financiamiento de delitos en sus diferentes modalidades, con sujeción a los lineamientos que para el efecto establezca el respectivo organismo de regulación al que se encuentren sujetos. Los procesos de debida diligencia deben efectuarse respecto de clientes y clientes potenciales; empleados; mercados; corresponsales y proveedor. Asimismo, se deberá registrar información sobre los clientes de la compañía, la cual podrá ser requerida por la UAFE de ser necesario ((Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) , 2016, p. 23).

Análisis: Son las acciones que el ente regulador establece para todos los participantes del mercado inmobiliario en lo referente a la realización de sus actividades comerciales.

Manual de Prevención de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos: Mantener un Manual de Lavado de Activos, el cual debe contener, entre otros aspectos: (i) Políticas, procesos y procedimientos para evitar AML/CFT, y (ii) establecer líneas de autoridad. Este manual debe ser registrado y aprobado por la UAFE (Manual de Prevención de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos Económicos, 2018, p. 12).

Análisis: Es necesario que todos los procedimientos y procesos a seguir para ejercer un control interno y administrativo se detallen en instrumentos administrativos como manuales.

Efectuar los siguientes reportes a la UAFE:

ROII. - Reporte de operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas o de tentativas de operaciones y transacciones

económicas inusuales e injustificadas. Se deberá adjuntar todos los sustentos del caso. El reporte de tentativas se deberá realizar solo cuando se tuviere constancia material del intento del hecho.

RESU. - Reporte de operaciones y transacciones individuales cuya cuantía sea igual o superior a diez mil dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en otras monedas; así como las operaciones y transacciones múltiples que, en conjunto, sean iguales o superiores a dicho valor, cuando sean realizadas en beneficio de una misma persona y dentro de un período de treinta días (Económico, Manual de Prevención de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, 2018, p. 25).

Norma para entregar información del sector inversión e inmobiliaria

Art. 1.- Las personas naturales, sociedades civiles o consorcios, que no cuenten con un organismo de control; y, las personas jurídicas sujetas al control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros que se dediquen en forma habitual a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción a nivel nacional, deben remitir la solicitud para la obtención del Código de Registro, de acuerdo a lo establecido en los artículos 11 y 13 del Reglamento General (Ley Orgánica Nacional de Prevención, Detección y Erradicación, p.3).

Análisis: Es necesario que las personas naturales y jurídicas que efectúan actividad inmobiliaria estén registradas en la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros para que la misma pueda ejercer un eficiente control.

Disposiciones generales

Segunda. - El Sistema de Prevención de Riesgos y Manual de prevención de lavado de activos y del financiamiento de delitos elaborados por los sujetos obligados, exceptuando a las personas

naturales que se dediquen de forma habitual a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción, se sujetarán a las disposiciones y FIEL (Ley Orgánica Nacional de Prevención, Detección y Erradicación del Lavado de Activos y de Financiamiento de Delitos, p.3).

Análisis: El Sistema de Prevención de riesgos y Manual de prevención de lavado de activos y del financiamiento de delitos ejercerá un control sobre las personas jurídicas que realicen actividades de inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción.

Tercera. - El "Manual de generación de estructuras y contenido de los reportes de operaciones y transacciones económicas del sector de la inversión e intermediación inmobiliaria y construcción, que están obligados a informar a la UAFE", anexo en 12 fojas, forma parte integrante de esta Resolución y entrará en vigencia con la presente normativa (Ley Orgánica Nacional de Prevención, Detección y Erradicación del Lavado de Activos y de Financiamiento de Delitos, p.3).

Análisis: Documento administrativo que establece los pasos a seguir para reportar las operaciones y transacciones económicas de la inversión e intermediación inmobiliaria y construcción.

Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI)

Según el reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno

(2018) con decreto ejecutivo 374, establece:

Título I: Del Impuesto a la Renta

Art. 1: Cuantificación de los ingresos.- Para efectos de la aplicación de la ley, los ingresos obtenidos a título gratuito o a título oneroso, tanto de fuente ecuatoriana como los obtenidos en el exterior por personas naturales residentes en el país o por sociedades, se registrarán por el precio del bien transferido o del servicio prestado o

por el valor bruto de los ingresos generados por rendimientos financieros o inversiones en sociedades. En el caso de ingresos en especie o servicios, su valor se determinará sobre la base del valor de mercado del bien o del servicio recibido. La Administración Tributaria podrá establecer ajustes como resultado de la aplicación de los principios del sistema de precios de transferencia establecidos en la ley, este reglamento y las resoluciones que se dicten para el efecto.

Art. 2: Sujetos Pasivos.- Son sujetos pasivos del impuesto a la renta en calidad de contribuyentes: las personas naturales, las sucesiones indivisas, las sociedades definidas como tales por la Ley de Régimen Tributario Interno y sucursales o establecimientos permanentes de sociedades extranjeras, que obtengan ingresos gravados.

Son sujetos pasivos del impuesto a la renta en calidad de agentes de retención: las personas naturales y las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad, las sociedades definidas como tales por la Ley de Régimen Tributario Interno, las instituciones del Estado y las empresas públicas reguladas por la Ley Orgánica de Empresas Públicas y las sucursales o establecimientos permanentes de sociedades extranjeras, que realicen pagos o acrediten en cuenta valores que constituyan ingresos gravados para quienes lo reciban.

Art. 4: Partes relacionadas.- Con el objeto de establecer partes relacionadas, a más de las referidas en la Ley, la Administración Tributaria con el fin de establecer algún tipo de vinculación por porcentaje de capital o proporción de transacciones, tomará en cuenta, entre otros, los siguientes casos:

1. Cuando una persona natural o sociedad sea titular directa o indirectamente del 25% o más del capital social o de fondos propios en otra sociedad.
2. Las sociedades en las cuales los mismos socios, accionistas o sus cónyuges, o sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, participen directa o indirectamente en al menos el 25% del capital social o de los fondos propios o mantengan transacciones comerciales, presten servicios o estén en relación de dependencia.

3. Cuando una persona natural o sociedad sea titular directa o indirectamente del 25% o más del capital social o de los fondos propios en dos o más sociedades.

4. Cuando una persona natural o sociedad, domiciliada o no en el Ecuador,

Realice el 50% o más de sus ventas o compras de bienes, servicios u otro tipo de operaciones, con una persona natural o sociedad, domiciliada o no en el país. Para la consideración de partes relacionadas bajo este numeral, la Administración Tributaria deberá notificar al sujeto pasivo, el cual, de ser el caso, podrá demostrar que no existe relacionamiento por dirección, administración, control o capital.

Los contribuyentes que cumplan con los preceptos establecidos en esta norma estarán sujetos al régimen de precios de transferencia y deberán presentar los anexos, informes y demás documentación relativa a los precios de transferencia, en la forma establecida en este reglamento, sin necesidad de ser notificados por la Administración Tributaria.

Para establecer partes relacionadas cuando las transacciones realizadas entre éstas, no se ajusten al principio de plena competencia la Administración aplicará los métodos descritos en este reglamento.

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

1. Remuneraciones y beneficios sociales
2. Servicios
3. Créditos incobrables
4. Suministros y materiales
5. Reparaciones y mantenimiento
6. Depreciaciones de activos fijos

7. Amortización
8. Pérdidas
9. Tributos y aportaciones
10. Gastos de gestión
11. Promoción y publicidad
12. Memas
13. Fusión, escisión, disolución y liquidación.
14. Amortizaciones y depreciaciones en la actividad petrolera
15. Gasto por arrendamiento mercantil o leasing
16. Regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría
17. Gasto de instalación, organización y similares
1. Reparaciones y mantenimiento

Los costos y gastos pagados en concepto de reparación y mantenimiento de edificios, muebles equipos, vehículos e instalaciones que integren los activos del negocio y se utilicen exclusivamente para su operación, excepto aquellos que signifiquen rehabilitación o mejora.

2. Depreciación de activos fijos

a) La depreciación de los activos fijos se realizará de acuerdo a la naturaleza de los bienes, a la duración de su vida útil y la técnica contable. Para que este gasto sea deducible, no podrá superar los siguientes porcentajes:

I. Inmuebles (excepto terrenos), naves, aeronaves, barcasas y similares 5% anual.

II. Instalaciones, maquinarias, equipos y muebles 10% anual.

III. Vehículos, equipos de transporte y equipo caminero móvil 20% anual.

IV. Equipos de cómputo y software 33% anual.

En caso de que los porcentajes establecidos como máximos en este Reglamento sean superiores a los calculados de acuerdo a la naturaleza de los bienes, a la duración de su vida útil o la técnica contable, se aplicarán estos últimos.

a) Cuando el contribuyente haya adquirido repuestos destinados exclusivamente al mantenimiento de un activo fijo podrá, a su criterio, cargar directamente al gasto el valor de cada repuesto utilizado o depreciar todos los repuestos adquiridos, al margen de su utilización efectiva, en función a la vida útil restante del activo fijo para el cual están destinados, pero nunca en menos de cinco años. Si el contribuyente vendiere tales repuestos, se registrará como ingreso gravable el valor de la venta y, como costo, el valor que faltare por depreciar. Una vez adoptado un sistema, el contribuyente solo podrá cambiarlo con la autorización previa del respectivo Director Regional del Servicio de Rentas Internas;

b) En casos de obsolescencia, utilización intensiva, deterioro acelerado u otras razones debidamente justificadas, el respectivo Director Regional del Servicio de Rentas Internas podrá autorizar depreciaciones en porcentajes anuales mayores a los indicados, los que serán fijados en la resolución que dictará para el efecto. Para ello, tendrá en cuenta la técnica contable y los parámetros técnicos de cada industria y del respectivo bien. Podrá considerarse la depreciación acelerada exclusivamente en el caso de bienes nuevos, y con una vida útil de al menos cinco años, por tanto, no procederá para el caso de bienes usados adquiridos por el contribuyente. Tampoco procederá depreciación acelerada en el caso de bienes que hayan ingresado al país bajo régimen es suspensivos de tributos.

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

a) Cuando se compre un bien que haya estado en uso, el adquirente puede calcular razonablemente el resto de vida útil probable para depreciar el costo de adquisición.

La vida útil así calculada, sumada a la transcurrida durante el uso de anteriores propietarios, no puede ser inferior a la contemplada para bienes nuevos;

b) Cuando el capital suscrito en una sociedad sea pagado en especie, los bienes aportados deberán ser valorados según los términos establecidos en la Ley de Compañías o la Ley de Instituciones del Sistema Financiero. El aportante y quienes figuren como socios o accionistas de la sociedad al momento en que se realice dicho aporte, así como los indicados peritos, responderán por cualquier perjuicio que sufra el Fisco por una valoración que sobrepase el valor que tuvo el bien aportado en el mercado al momento de dicha aportación. Igual procedimiento se aplicará en el caso de fusiones o escisiones que impliquen la transferencia de bienes de una sociedad a otra: en estos casos, responderán los indicados peritos evaluadores y los socios o accionistas de las sociedades fusionadas, escindidas y resultantes de la escisión que hubieren aprobado los respectivos balances.

Si la valoración fuese mayor que el valor residual en libros, ese mayor valor será registrado como ingreso gravable de la empresa de la cual se escinde; y será objeto de depreciación en la empresa resultante de la escisión. En el caso de fusión, el mayor valor no constituirá ingreso gravable pero tampoco será objeto de depreciación en la empresa resultante de la fusión;

c) Cuando un contribuyente haya procedido a la revaluación de activos, la depreciación correspondiente a dicho revalúo no será deducible, si se asigna un nuevo valor a activos completamente depreciados, no se podrá volverlos a depreciar. En el caso de venta de bienes revaluados se considerará como ingreso gravable la diferencia entre el precio de venta y el valor residual sin considerar el revalúo;

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

Tratándose de bienes que hayan estado en uso, el contribuyente deberá calcular razonablemente el resto de vida útil probable para depreciarlo. La vida útil así calculada, sumada a la transcurrida durante el uso de anteriores propietarios, no puede ser inferior a la contemplada para bienes nuevos.

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

LRTI: DEDUCCIONES

Art. (...)- Impuestos diferidos.- (Agregado por el Art. 10 del D.E. 539, R.O.

407-3S, 31-XII2014).- Para efectos tributarios y en estricta aplicación de la técnica contable, se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos, únicamente en los siguientes casos y condiciones:

1. Las pérdidas por deterioro parcial producto del ajuste realizado para alcanzar el valor neto de realización del inventario, serán consideradas como no deducibles en el periodo en el que se registren contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento en que se produzca la venta o autoconsumo del inventario.
2. Las pérdidas esperadas en contratos de construcción generadas por la probabilidad de que los costos totales del contrato excedan los ingresos totales del mismo, serán consideradas como no deducibles en el periodo en el que se registren contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento en que finalice el contrato, siempre y cuando dicha pérdida se produzca efectivamente.
3. (Sustituido por el núm. 1 del Art. 5 del D.E. 580, R.O. 448, 28-II-2015).- La depreciación corresponde al valor activado por desmantelamiento será considerada como no deducible en el periodo en el que se registren contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por estos conceptos, los cuales podrán ser

utilizados en el momento en que efectivamente se produzca el desmantelamiento y únicamente en los casos en que exista la obligación contractual para hacerlo.

4. El valor del deterioro de propiedades, planta y equipo que sean utilizados en el proceso productivo del contribuyente, será considerado como no deducible en el período en el que se registre contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento en que se transfiera el activo o a la finalización de su vida útil.

Según el art. 28 del Reglamento para la aplicación la Ley de Régimen Tributario

Interno indica que:

a) La depreciación se realizará de acuerdo a la naturaleza de los bienes, a la duración de su vida útil y la técnica contable. Para que este gasto sea deducible, no podrá superar los siguientes porcentajes:

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

En caso de que los porcentajes establecidos como máximos en este Reglamento sean superiores a los calculados de acuerdo a la naturaleza de los bienes, a la duración de su vida útil o la técnica contable, se aplicarán estos últimos”. (Servicio de Rentas Internas, 2014)

2.4. Marco conceptual

Amortización: El importe amortizable de un activo se distribuye de manera sistemática a lo largo de su vida útil (Codera, 2017, p.87).

Avalúo inmobiliario: Consiste en estimar el valor comercial de un inmueble o artículo reflejado en unidades monetarias a través de una evaluación de un

especialista que emitirá un dictamen técnico, por medio de sus características físicas y urbanas del inmueble (Codera, 2017, p.106).

Deducción: Corresponde a una reducción del importe de la base imponible, fijado por la ley con el fin de cumplir fines de política económica y fiscal (Codera, 2017, p.135).

Importe amortizable: Costo de un activo, o el importe que lo haya sustituido, restar su valor residual (Codera, 2017, p.145).

Importe en libros: Valor por el que se reconoce un activo, posterior a la deducción de la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro del valor acumulado (Codera, 2017, p.146).

Importe recuperable: Es el mayor entre el precio de venta neto de un activo y su valor de uso (Codera, 2017, p.146).

Inmovilizado material: Son los activos tangibles propiedad de la empresa para usarlos en la producción o abastecimiento de bienes y suministros, para su alquiler a terceros o fines de administración (Fowler Newton, 2017, p.106).

Pérdida por deterioro: Es el exceso que el importe en libros de un activo a su importe recuperable (Fowler Newton, 2017, p.254).

Propiedad inmobiliaria: A los activos que una que una persona natural o jurídica puede explotar para lograr una ganancia. Además de poder ser explotada le concede un conjunto de derechos sobre la misma (Fowler Newton, 2017, p.254).

Renta bruta: Se obtiene de la sumatoria de todos los ingresos que logró un contribuyente o persona natural, sin tomar en cuenta los ingresos que son definidos como exentos del impuesto a la renta (Fowler Newton, 2017, p.256).

Renta líquida: Se obtiene de la diferencia entre la renta bruta y los gastos o costos de los bienes y servicios necesarios para la generación de la renta bruta (Fowler Newton, 2017, p.257).

Valor específico para la entidad: Corresponde al valor presente de los flujos de efectivo que la entidad recibirá por el empleo continuo de un activo y por la enajenación o disposición por otra vía del mismo al término de su vida útil. En el caso de un pasivo, corresponde al valor presente de los flujos de efectivo en que se espera incurrir para cancelarlo (Ramacciotti, 2018, p.437).

Valor liquidativo: Corresponde al precio unitario de la participación dentro de un fondo de inversión. Se obtiene al dividir el patrimonio del fondo entre el número de participaciones en circulación en ese momento (Ramacciotti, 2018, p.438).

Valor máximo legal: Es el precio unitario de la participación en un fondo de inversión. Se calcula dividiendo el patrimonio del fondo entre el número de participaciones en circulación en ese momento (Ramacciotti, 2018, p.439).

Valor patrimonial: Es la cantidad monetaria por el que deben ser incluidos los bienes en la respectiva declaración del impuesto a la renta (Ramacciotti, 2018, p.439).

Valor razonable: Corresponde al importe por el que podría ser intercambiado un activo, o cancelado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua (Ramacciotti, 2018, p.440).

CAPÍTULO 3: METODOLOGÍA/ANÁLISIS DE RESULTADOS Y DISCUSIÓN

3.1. Enfoque de la Investigación

El enfoque investigativo asumido por la autora de la investigación fue de tipo mixto: cualitativo y cuantitativo que permitió resolver el problema planteado de estudio.

Mixto: Consistió en el empleo de ambos enfoques cualitativo y cuantitativo en el desarrollo de la investigación.

Cuantitativo: Se analizó cuantitativamente los valores correspondientes a los rubros de depreciación acumulada, valor en libros de la empresa y las revalorizaciones de los activos. De igual forma se analizó cuantitativamente la Propiedad, planta y equipos en el aspecto tributario.

Cualitativo: Se consideró para el análisis y comprensión la normativa definida dentro de la NIC 16 para tener una comprensión de cuáles son los cambios que se van a dar en la cuenta de propiedades, planta y equipos, para posteriormente aplicar estos fundamentos teóricos en el análisis del tratamiento contable y tributario que da la empresa a los activos de propiedad, planta y equipo. Se valoró la información bibliográfica de autores e investigadores del tema la que permitió contar con un marco teórico que permitió el entendimiento de las variables de estudio. La información de campo de carácter no textual también fue importante para la determinación del análisis planteado como objetivo de investigación y poder llegar a los resultados esperados por la investigadora.

3.2. Tipos de investigación

Los tipos de investigación que se ajustaron al fin del estudio son:

Aplicada: En la realización de esta investigación se aplicó conocimientos de índole contable y tributaria que permitieron la determinación de la influencia de la NIC 16 en los procesos contable y tributaria de la empresa IEM C.A.

Descriptiva: Se definieron conceptos teóricos vinculados con el problema de estudio además de dar una descripción cuantitativa del rubro de depreciación de la Propiedad, planta y equipos. Se presentó la situación contable de la empresa mediante los respectivos estados financieros para el período de estudio.

Explicativa: Sustentada en los lineamientos de la Norma Internacional de Contabilidad 16 se pudo dar una explicación a la incidencia que representó desde un punto de vista contable y tributario la adopción de la NIC 16 en la empresa IEM C.A.

De campo: Se basó en la toma de información directamente de las personas involucradas en los procesos contables y tributarios de la empresa.

Bibliográfica: A partir de la información bibliográfica recogida de las fuentes primarias y secundarias de información se contó con el sustento teórico – académico que permitió la explicación de las variables de investigación y contar con los lineamientos metodológicos para efectuar el análisis de investigación.

3.3. Métodos de investigación

Inductivo: Se centró en el estudio de una empresa del sector inmobiliario del cantón Guayaquil, cuyos resultados finales permitirán inferir de otras compañías de similares características a la que se estudió. Este método permite el análisis de situaciones particulares a través de un estudio individual de los hechos que formulan conclusiones generales.

Analítico: El empleo de las técnicas de análisis contable, financiero y tributario permitió precisar la incidencia de la NIC 16 en los resultados presentados en los estados financieros de la compañía.

3.4. Población

Según la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Viviendas del Ecuador (APIVE) el número de afiliados activos a enero de 2021 en Guayaquil es de 165 empresas, las que sirvieron como universo de población para la toma de datos.

3.4.1 Muestra

Se aplicó un muestreo aleatorio no probabilístico para elegir una unidad de estudio de la población definida de investigación. Se escogió a la empresa IEM C.A. por la facilidad de acceso a información para cumplir con los objetivos de investigación definidos. La investigación se circunscribió al análisis de la información contable, financiera y tributaria de la empresa inmobiliaria IEM C.A. Para contar con una opinión particular de la situación contable y tributaria de la empresa se entrevistó al contador general de la empresa, la empresa tiene algunos años de funcionamiento, por tanto, cuenta con información de su actividad almacenada. El período comprendido de estudio fue del 2017 a 2019.

3.5. Técnicas de investigación

A continuación, se detallan las técnicas de investigación que se definieron en este trabajo:

Documental: Consistió en la identificación, recolección y análisis de información bibliográfica proveniente de libros especializados que aborden la temática contable, tributaria e inmobiliaria de bibliografía especializada y trabajos de titulación publicados en Instituciones de Educación Superior nacionales e internacionales. Al aplicar esta técnica se pudo conformar un marco teórico que se conformó con términos, definiciones y conceptos del tema de investigación, para lo cual se citaron a autores, académicos e investigadores que dan su punto de vista de la temática. Además, se contó con una guía teórica que permitió efectuar el respectivo análisis del tratamiento contable y tributario y cumplir los objetivos de investigación que se definieron el plan de investigación. Se consideró también la información proporcionada por la empresa como fueron: estados financieros, registros contables e información extracontable necesaria para determinar los efectos del tratamiento contable y financiero a través de la aplicación de la NIC 16.

De campo: Consistió en la obtención de información directamente de la unidad de estudio (Inmobiliaria IEM C.A.). Entre las técnicas de campo que sirvieron en el estudio están:

- a. **La entrevista:** Se aplicó para contar con información referente a aspectos de la problemática que se investigó de manera directa de un entrevistado (funcionario de la empresa). Es decir, contar con puntos de vista de forma abierta. Se entrevistó al Jefe de Contabilidad y Finanzas.
- b. **La observación:** Sirvió para constatar la aplicación de la normativa contable al tratamiento de la propiedad, planta y equipo de la empresa.
- c. **Análisis financiero:** Se establecieron indicadores financieros que de manera cuantitativa permitieron la evaluación del comportamiento operativo de la empresa IEM C.A. contar con un diagnóstico de su situación presente y posterior a la adopción de la NIC 16.
- d. **Análisis contable:** Que permitió la gestión de la información obtenida de los registros y los estados financieros, para establecer la situación patrimonial, financiera y económica de la empresa.
- e. **Análisis tributario:** Se fundamentó en verificar el cumplimiento de las obligaciones impositivas y su incidencia acorde con lo que establece la NIC 16.

Los hechos encontrados exhibieron que la manera de registrar y calcular la depreciación de los activos fijos no es efectuada según los lineamientos que dicta el Servicio de Rentas Internas. Con los resultados de la investigación se demostró que la mala aplicación de la normativa en los estados financieros originó que no se tengan resultados verdaderos y confiables, que ha impedido tener una valoración real de los activos fijos.

Como *evidencia* de análisis se tomó en cuenta los registros contables, financieros y tributarios que registran las operaciones concernientes a las depreciaciones de los activos fijos. En base a los resultados se efectuó las conclusiones de la problemática de estudio.

3.5.1. Instrumentos de investigación

Para desarrollar la investigación se contó con los siguientes instrumentos de investigación que permitieron la recolección de información de la población de estudio seleccionada y así poder resolver el problema de estudio.

La toma de datos mediante la entrevista también requirió el diseño de un cuestionario de preguntas abiertas para que el entrevistado seleccionado exprese sus puntos de vistas ante las interrogantes planteadas por el entrevistador.

El cuestionario de preguntas: Contribuyó a conocer de una manera subjetiva la opinión del contador de la empresa sobre el tratamiento contable y financiero aplicado en la empresa de una forma abierta y espontánea.

Estados financieros de la empresa: Proporcionaron información sobre la posición financiera, variaciones y desempeño financiero de la empresa.

Guía de observación Facilitó el registro de las acciones efectuadas en el tratamiento contable por parte de los encargados de contabilidad.

Técnicas de análisis financiero: Permitió la comparación de las diversas partidas del activo y pasivo en plazos y volúmenes temporales. Lo que permite saber si la compañía mantuvo el equilibrio y la capacidad para responder a sus deudas y a su vencimiento.

3.6. Análisis, interpretación y discusión de resultados

3.6.1 Transcripción de la entrevista

El objetivo de la entrevista realizada al contador de la empresa fue con el propósito de conocer aspectos sobre el tratamiento contable y tributario que aplica la empresa a sus propiedades, planta y equipo. Para así contar con un punto de vista más amplio de la problemática que se investigó.

**ENTREVISTA DIRIGIDA AL CONTADOR GENERAL DE LA EMPRESA
IEM C.A.**

ENTREVISTADO: Lcdo. C.P.A. Rubén Morán

FECHA: Enero 8 -2021

ÁREA DE TRABAJO EN LA EMPRESA: Contador General de IEM C.A.

ENTREVISTADOR: Gilda Asencio

1.- ¿Cómo considera usted que la adopción de la NIC 16 incidió en el tratamiento contable y tributario de la empresa IEM C.A.?

Por supuesto, dado que la adopción de esta norma vigente desde el año 2008 señala que las empresas deben de revaluar sus activos, que debería ser efectuada por un perito de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Este profesional emitió un informe bajo un criterio cualitativo y cuantitativo de los rubros de propiedad, planta y equipo de IEM C.A. Como efecto de este proceso de revaluación de activos se aumenta el valor en libros de los activos, este incremento fue reconocido directamente en otro resultado integral y se acumuló en el patrimonio empresarial.

2.- ¿En base a qué factores procede a clasificar los activos de propiedad, planta y equipos en la empresa?

Claro ya que los activos no se clasifican acorde sus características, más bien considerando su destino dentro de la organización de la compañía y, más que a su destino, a la manera que se dan los flujos de efectivo, como debe ser un sistema más financiero que contable.

3.- ¿Cómo considera usted que la adopción de la NIC 16 ha incidido en los procesos contables y tributarios de IEM C.A.?

Si, las normas introdujeron a los procesos mayor transparencia, confiabilidad y uniformidad al momento de tomar decisiones.

4.- ¿Se ha producido un mejoramiento del control de activos con la adopción de la NIC 16?

La NIC 16 ha hecho que mejoren los controles de los activos fijos. Ahora la empresa valoriza los inventarios de mejor forma, que en los registros informativos la información contable coincida con el inventario físico, que se especifiquen las condiciones de manejo y conservación de los activos, que exista la debida codificación unificada de los activos, además que éstos sean controlados continuamente y sean sistematizados apropiadamente.

5.- ¿Considera válido que la empresa aplique dentro de su tratamiento contable y tributario todas las normativas que están redactadas dentro de la NIC 16?

No, todo depende del giro de negocio de la empresa, de la cantidad de activos que posea; en el caso de IEM C.A. son pocos los activos fijos que posee.

6.- ¿En la empresa se consideran todos los elementos del costo de los activos de propiedades, planta y equipos para su medición?

Se toman en cuenta los que están relacionados con la actividad del negocio.

7.- ¿La empresa adquiere activos mediante arrendamiento financiero?

Siendo una empresa pequeña los activos más representativos que son los edificios que tienen más de 15 años en posesión, fueron patrimonio familiar que sirvieron como aportación a la conformación posterior de la inmobiliaria.

8.- ¿Existen políticas contables referentes al tratamiento a los activos de propiedades, planta y equipos en la empresa?

Dado que la actividad del negocio no es ardua, se han establecido ciertas políticas contables que deben ser seguidas por los empleados basadas en la Norma de Contabilidad 16.

9.- ¿Dentro de la empresa previa a la adopción de la NIC 16 se revaluaban los activos?

No, se mantenían constantes los valores en libros de cada año en todos sus activos.

10.- ¿Considera usted beneficioso la revaluación de activos para la empresa?

Personalmente lo calificó como positivo, se quiere que los activos presenten su valor razonable actual en el balance, y que no se considere el precio de compra. El valor razonable traerá aspectos positivos para la compañía. Se tiene un mejor valor real de los activos de la al revaluarlos contablemente.

11.- ¿Se vio la empresa obligada a efectuar un peritaje previo a la aplicación del modelo de revaluación en la Propiedad, planta y equipos?

Claro para tener una aproximación lo más cercana la empresa contrató un perito para tener una idea del valor de los principales activos que son los dos edificios. La empresa consultó también fuentes externas de información que le permitieron determinar con mayor precisión el valor razonable de la propiedad, planta y equipo.

12.- ¿De los métodos de depreciación para los activos de propiedades, planta y equipo, cuál se aplica la empresa IEM C.A.?

La empresa se mantiene aplicando el método de depreciación lineal.

13.- ¿Los activos de propiedad, planta y equipo de la empresa han sufrido algún deterioro en su valor?

Al ser edificaciones con años construidas y que tienen un alto grado de ocupación, han tenido ciertos daños que la administración ha corregido a tiempo. Los equipos de cómputo han recibido mantenimiento cuando lo han demandado.

14.- ¿Cuál considera usted ha sido la implicación más relevante que ha tenido la empresa por la adopción de la NIC 16?

Ahora se cuenta con una herramienta contable que es la NIC 16 que facilita el adecuado reconocimiento de los activos fijos de la propiedad, planta y equipo; por lo que se permite la fácil identificación de aquellos elementos que deben ser clasificados dentro de otros rubros.

15.- ¿Representan los Estados Financieros presentados al Servicio de Rentas Internas y la Superintendencia de Compañías la realidad de la empresa posterior a la adopción de la NIC 16?

Absolutamente, se reformuló la información de los estados financieros durante el período de estudio. Los estados financieros demuestran la difícil situación que presenta la empresa al no contar con liquidez suficiente, algo común en empresas que trabajan con bienes raíces, cuyos activos de la propiedad, planta y equipo representan un alto nivel de inversión y su conversión a efectivo es complicado; más ahora en que el mercado inmobiliario está atravesando por una severa crisis que se manifiesta con dificultades de ventas y una reducción de precio de venta de bienes y de alquileres.

Análisis de la entrevista

A partir de la entrevista efectuada al Contador General de IEM C.A. se infiere que la misma si aplica los lineamientos fijados para el tratamiento de la propiedad, planta y equipo. Dado que ha resultado de beneficio para la empresa al tener que revalorizar los principales activos fijos como son las dos propiedades que mantiene en condición de arrendamiento (varios departamentos y locales comerciales), se logró otro resultado integral o superávit por valorización que se reflejó como un incremento en el patrimonio.

La no definición adecuada de los componentes de los costos por parte de la empresa puede hacer que se obtengan utilidades o pérdidas finales. Como es el fin de todas las NIC vigentes de reglamentar la información que debe ser presentada en los estados financieros de las compañías, así también la manera de como esa información será registrada para su posterior análisis. IEM C.A. es una empresa

pequeña que no posee una gran cartera de activos de propiedad, planta y equipos en gestión de bienes raíces (sea en venta o alquiler de otras personas).

Las políticas de contabilidad han apoyado la evaluación de forma similar de las operaciones contables por parte del personal de contabilidad. Si no se aplican políticas contables los juicios referentes a las decisiones varían de un profesional a otro (sea un contador o un auditor). Por tanto, las políticas de contabilidad son la guía en la aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados. La NIC 16 ha permitido que las empresas presenten a las entidades de control y de regulación lo más real posible sus resultados de manera estandarizada que hace que sea fácil su comprensión.

Resultados del check list

La tabla 4 presenta los resultados de la observación del cumplimiento de aplicación de la Norma Internacional de Contabilidad en la empresa IEM. Esta observación fue realizada entre el 17 al 20 de diciembre de 2020.

Tabla 3. Resultados del check list.

No.	PARÁMETRO	CUMPLIMIENTO		OBSERVACIÓN
		SI	NO	
1	La empresa aplica una normativa contable y tributaria que regule las operaciones de Propiedad, planta y equipo		X	
2	Se reconoce los elementos de la propiedad, planta y equipo como activo según la NIC 16		X	La empresa en ocasiones no reconoce las condiciones que establece la NIC16 para reconocer a un activo de propiedad, planta y equipo
3	Se registra el costo de un elemento de propiedad, planta y equipo según el precio equivalente en la fecha de reconocimiento	X		
4	Según la política contable de la empresa se aplica un modelo de costo según la NIC 16		X	
5	La depreciación de cada elemento de propiedad, planta y equipo se efectúa de manera separada, que tenga un costo significativo con relación al costo total del elemento,	X		
6	Se distribuye de manera sistemática a lo largo de su vida útil el importe depreciable de un activo	X		
7	Se procede a revisar al fin de cada período el valor residual y la vida útil de un activo si difieren de las estimaciones previas, siendo contabilizados los cambios como un cambio en una estimación contable		X	Este tipo de procedimiento contable no lo tiene dentro de sus políticas para ser efectuadas por el personal de contabilidad
8	Se aplica un método de depreciación que refleje el patrón con arreglo al cual se espera que sean consumidos, por parte de la entidad, los beneficios económicos futuro del activo	X		
9	Se revisa al fin de cada período el método de depreciación aplicado a la propiedad, planta y equipo		X	Se mantiene el que aplica la empresa en cada ejercicio contable anterior
10	Las compensaciones provenientes de terceros, por elementos de propiedad, planta y equipo que han sufrido un deterioro de valor, pérdida o ha sido abandonados, son incluidos en el resultado del período	X		

	cuando tales compensaciones son exigibles			
11	La baja en cuentas de propiedad, planta y equipo se da según la NIC 16		X	No se incluyen los valores de baja de activos de propiedad, planta y equipo
12	Los estados financieros de la empresa revelan toda la información que establece la NIC 16		X	Falta de incluir ciertos requerimientos exigidos por la NIC 16
13	Se actualiza el listado de los ítems que integran la propiedad, planta y equipo		X	Se actualiza pasado un tiempo
14	Se aplican inmediatamente los cambios que establece el Servicio de Rentas Internas		X	No, se implementan con retraso de tiempo

Fuente: Contador General de empresa IEM C.A.

Elaborado por: Asencio (2020)

Análisis del Formulario Check list

Como resultados del formulario Check list, realizado al departamento contable de la empresa IEM, se observó que la condición de reconocimiento de Propiedades, planta y equipo de la NIC 16, en ciertas ocasiones no realizó de acuerdo a la norma antes mencionada.

En la NIC 8, se menciona que toda entidad debe informar sobre los cambios en las estimaciones contables, generadas por valores residuales o métodos de depreciación de Propiedades, planta y equipo, para determinar estos cambios se requiere que la cada compañía realice periódicamente un análisis de las estimaciones de esta cuenta, sin embargo la compañía IEMCA al momento de la observación se concluye que la empresa no está efectuando este procedimiento de control, debido a que no se encuentra estipulado en su Manual de Políticas y Procedimientos.

Durante el periodo 2019, no se han efectuado bajas de Propiedades, planta y equipo en la compañía IEM CA, por otro lado, no se revela el deterioro y las adecuaciones de las Propiedades, planta y equipo. También los ítems de Propiedades, planta y equipo se actualizan cada seis meses, no inmediatamente, tal como lo establece la NIC 16. Finalmente, los cambios tributarios son implementados dos meses posteriores a la publicación del Registro Oficial. Se

concluye que IEM C.A. cumple en un 50% con el compendio de normativas que establece la Norma Internacional de Contabilidad (NIC 16).

Análisis Contable

Reconocimiento Inicial Propiedad, planta y equipo

Según la NIC 16, las partidas de la cuenta Propiedad, planta y equipo, en su reconocimiento se miden al inicio por su costo, esto corresponde al precio de adquisición más los otros costos directamente relacionados con la ubicación del activo, la puesta en condiciones de funcionamiento, aquí se incluyen los costos de desmantelamiento, retiro del bien o los de rehabilitación de la ubicación del activo, según la Tabla.

Reconocimiento y medición posterior

Identificado y reconocido el costo inicial de las Propiedades, planta y equipos, se registran contablemente según la NIC 16, deduciendo al costo la depreciación y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor. En caso de existir gastos de reparaciones y mantenimiento, se imputan estos valores al resultado del ejercicio donde se producen.

Método de depreciación, vida útil y valores residuales

El método de depreciación que se aplica al costo de las Propiedades, planta y equipo, es de Línea recta, y la vida útil estimada, así como el valor residual se revisan al final de cada periodo económico, el efecto que se determine de este análisis se registra sobre la base prospectiva.

La vida útil de las propiedades, planta y equipo de la compañía según la NIC 16 y de acuerdo al método de depreciación adoptado como política, es el que se detalla en la tabla 5.

Tabla 4. Vida útil de Propiedad, planta y equipo.

	Años de vida útil estimada	
	Mínima	Máxima
Edificios	20	20
Maquinarias y equipos	10	10
Muebles y enseres	10	10
Equipos de computación	3	3
Vehículos	5	5

Fuente: Servicio de Rentas Internas

Elaborado por: Asencio (2020)

La utilidad o pérdida que se obtenga del retiro o venta de una partida de Propiedades, planta y equipo, se calcula como la diferencia el valor en libros del bien y el precio de venta, luego esta se la reconoce en el resultado del ejercicio económico que se realizó la transacción.

El cálculo del deterioro del valor de los activos según la NIC 16 se lo realiza al final de cada ejercicio económico, para ello se evalúa el costo de los tangibles registrados, para determinar si existe una pérdida por deterioro. Para calcular el importe recuperable del activo, se resta el importe recuperable con el valor razonable y luego con el costo de venta o el valor en uso, si el importe recuperable es mayor, el resultado será una pérdida por deterioro, por tanto, se reconocerán inmediatamente en resultados, tal como se observa en la tabla 6.

Registro Contable de la cuenta Propiedad, planta y equipo

La contabilización de este reconocimiento del costo inicial según la NIC 16 es la que se encuentra en la tabla 6. A continuación, se realiza el tratamiento contable de las adquisiciones del año 2019 de un equipo de oficina y una silla, para uso de la oficina.

Tabla 5. Contabilización del reconocimiento del costo inicial.

Fecha	Detalle	Parcial	Debe	Haber
01/11	-1-			
	Propiedades, planta y equipo		\$651,82	
	Equipo de Oficina	\$581,90		
	Muebles y Enseres	\$69,92		
	IVA sobre Compras		\$78,22	
	Efectivo y equivalente de efectivo			\$723,52
	Bancos	\$723,52		
	Retenciones en la Fuente del Impuesto a la Renta			\$6,52
	Para registrar el costo de adquisición de equipos para uso de la oficina.			

Fuente: Registro contable de IEM C.A.

Elaborado por: Asencio (2020)

Para contabilizar la depreciación de Propiedades, planta y equipo, se registra en él debe el gasto depreciación y se carga al haber la depreciación acumulada. A continuación, se demuestra en la tabla 6.1 , la contabilización del equipo de oficina y el mobiliario adquirido en el mes agosto del 2018.

<u>Costo – Valor Residual</u>	<u>\$651,82-\$65,18</u>	<u>\$ 586,64</u>
Años	10	10

La depreciación anual es de \$58,66, para calcular la depreciación mensual, este valor se divide para 12.

$$\$58,66 / 12 = \$ 4,89 \text{ por mes.}$$

Tabla 6.1 Depreciación mensual de las Propiedades, planta y equipo.

Fecha	Detalle	Debe	Haber
31/12	-2-		
	Gastos depreciación de Propiedades, planta y equipo	\$4,89	
	Depreciación acumulada de Propiedades, planta y equipo		\$4,89
	Para registrar el gasto de depreciación mensual de las Propiedades, planta y equipo.		

Fuente: Registro contable de IEM C.A.

Elaborado por: Asencio (2020)

De igual manera se registra la depreciación anual de las Propiedades, planta y equipo, tal como se observa en la siguiente tabla 7.

Tabla 7. Depreciación anual de las Propiedades, planta y equipo.

Fecha	Detalle	Debe	Haber
31/12	-2-		
	Gastos depreciación de Propiedades, planta y equipo	\$58,66	
	Depreciación acumulada de Propiedades, planta y equipo		\$58,66
	Para registrar el gasto de depreciación anual de las Propiedades, planta y equipo.		

Fuente: Registro contable de IEM C.A.

Elaborado por: Asencio (2020)

El deterioro, de acuerdo a la NIC 16, se contabiliza de la siguiente forma, según la tabla 8. En el año 2019 la provisión por deterioro acumulado de Propiedades, planta y equipo fue de \$2.299,60.

Tabla 8. Deterioro acumulado de las Propiedades, planta y equipo.

Fecha	Detalle	Debe	Haber
31/12	-3-		
	Pérdida por deterioro de activo	\$2.299,60	
	Deterioro acumulado Propiedad, planta equipo		\$2.299,60
	Para registrar el deterioro acumulado de la cuenta Propiedades, planta y equipo.		

Fuente: Registro contable de IEM C.A.**Elaborado por:** Asencio (2020)***Detalle de la cuenta Propiedad, planta y equipo***

El saldo presentado al 31 de diciembre de los periodos 2017, 2018 y 2019 de la cuenta Propiedades, planta y equipo de IEM C.A. se detalla en la siguiente tabla 9.

Tabla 9. Detalle de la cuenta de Propiedades, planta y equipo.

	31 de diciembre		
	2017	2018	2019
Costo	\$1.700.041,32	\$1.700.466,93	\$1.901.980,37
Depreciación acumulada	\$(359.788,64)	\$(379.578,97)	\$(403.668,64)
Deterioro	\$(1.490,46)	\$(1.989,32)	\$(2.299,60)
	\$1.338.762,22	\$1.318.898,64	\$1.496.012,13

Fuente: Registro contable de IEM C.A.**Elaborado por:** Asencio (2020)

La empresa IEM C.A., al 31 de diciembre del 2019 posee un incremento de deterioro de Propiedades, plantas y equipo por \$310,28; con relación al año 2018. En este detalle también se visualiza un incremento en el costo de los bienes tangibles que posee la empresa por un valor de \$201.533,44. Posterior al cálculo de la depreciación de la propiedad, planta y equipo de IEM C. (incluye maquinarias y

equipos, muebles y enseres y equipos de computación), se estableció que el valor neto es de \$6.769,32; la contabilización se detalla en la tabla 10.

Tabla 10. *Valor neto de propiedad, planta y equipo.*

Fecha	Detalle	Debe	Haber
31/12/2017	-X-		
	Propiedad, planta y equipo	\$ 6.769,32	
	Gasto por depreciación	\$ 58,56	
	Resultados acumulados		\$ 6.769,32
	Depreciación acumulada		\$ 58,56
	Para registrar el valor neto de la propiedad, planta y equipo		

Fuente: Registro contable de IEM C.A.

Elaborado por: Asencio (2020)

El registro de los activos que incluye la propiedad, planta y equipo de IEM C.A. se efectuó con el respectivo gasto en resultados y la contrapartida respectiva que es la depreciación acumulada y el valor de \$ 6.769,32 fue cargado al patrimonio. Se aclara que la administración no consideró el deterioro de sus edificios.

Se procedió a estimar el valor de deterioro de los activos detallados dentro de la propiedad, planta y equipo, para lo que se consideró el valor de mercado de estos activos en el mercado. Se tomó en cuenta la cotización de tres proveedores en el mercado de dichos activos lo que sirvió como valor razonable de los activos fue el precio promedio de los activos dados por los proveedores, para luego calcular el valor recuperable, ver tabla 11 para el período 2017 a 2019

Tabla 11. Cálculo de la pérdida por deterioro.

Detalle	2017	2018	2019
Valor en libros de los activos de propiedad, planta y equipo	\$ 8.259,78	\$ 9.184,25	\$ 10.076,35
Valor razonable de los activos de propiedad, planta y equipo	\$ 6.769,32	\$ 7.194,93	\$ 7.846,75
Pérdida por deterioro de valor	\$ 1.490,46	\$ 1.989,32	\$ 2.299,60

Fuente: Registro contable de IEM C.A.**Elaborado por:** Asencio (2020)

Se presenta los asientos de ajustes de pérdida por deterioro de valor para los años 2017 a 2018, ésta pérdida por deterioro de valor provoca cambios en los estados de situación financiera y en el estado de resultados integrales durante el período 2017 a 2019, ver tablas 12, 13 y 14.

Tabla 12. Asiento contable por la pérdida por deterioro de valor de la propiedad, planta y equipo- Año 2017.

Fecha	Detalle	Deber	Haber
31/12/2017	Pérdida por deterioro de valor propiedad, planta y equipo	\$ 1.490,46	
	Deterioro de valor de propiedad, planta y equipo		\$ 1.490,46
	P/R Gasto de deterioro de valor de Propiedades, planta y equipo		

Fuente: Registro contable de IEM C.A.**Elaborado por:** Asencio (2020)

El asiento contable por pérdida por deterioro de valor de propiedad, planta y equipo para el año 2018.

Tabla 13. Asiento contable por la pérdida por deterioro de valor de la propiedad, planta y equipo- Año 2018.

Fecha	Detalle	Deber	Haber
31/12/2018	Pérdida por deterioro de valor propiedad, planta y equipo	\$ 1.989,32	
	Deterioro de valor de propiedad, planta y equipo		\$ 1.989,32
	P/R Gasto de deterioro de valor de Propiedades, planta y equipo		

Fuente: Registro contable de IEM C.A.**Elaborado por:** Asencio (2020)

El asiento contable por pérdida por deterioro de valor de propiedad, planta y equipo para el año 2019.

Tabla 14. *Asiento contable por la pérdida por deterioro de valor de la propiedad, planta y equipo- Año 2019.*

Fecha	Detalle	Deber	Haber
31/12/2019	Pérdida por deterioro de valor propiedad, planta y equipo	\$ 2.299,60	
	Deterioro de valor de propiedad, planta y equipo		\$ 2.299,60
	P/R Gasto de deterioro de valor de Propiedades, planta y equipo		

Fuente: Registro contable de IEM C.A.

Elaborado por: Asencio (2020)

Reconocimiento de la revaluación de la Propiedad, planta y equipos

La tabla 15, se muestra el saldo neto de los edificios y terrenos al 31 de diciembre de 2019:

Tabla 15. *Saldo neto de Terrenos y Edificios.*

Detalle	Terrenos	Edificios
Valor en libros	\$ 84.474,00	1.809.659,62
Depreciación acumulada	-	385.643,12
Valor neto en libros	\$ 84.474,00	1.424.016,50

Elaborado por: Asencio (2020)

La tabla 16, muestra los saldos según avalúo perital al 31 de diciembre de 2019, y cifras a ajustar por el mismo.

Tabla 16. *Saldos según revaluos y ajustes.*

Detalle	Valor neto en libros	Reevalúo	Ajuste por revaluación
Terrenos	\$84.474,00	\$130.920,28	\$46.446,28
Edificios	\$1.424.016,50	\$1.494.252,83	\$70.236,33
Totales	\$1.508.490,50	\$1.625.173,11	\$116.682,61

Elaborado por: Asencio (2020)

Se procede al asiento contable sugerido de la revalorización de los Terrenos y Edificios, ver la tabla 17.

Tabla 17. Asiento de revaluación de Terrenos y Edificios

FECHA	DESCRIPCIÓN	PARCIAL	DEBE	HABER
	3			
31/12/2019	<u>Terrenos</u>		\$46.446,28	
	<u>Edificios</u>		\$70.236,33	
	<u>Superávit por Revaluación de Propiedad Plata y Equipos</u>			\$116.682,61
	P/R ajuste por revaluación de PPE			

Elaborado por: Asencio (2020)

Se realizó un comparativo de las cuentas contables afectadas en el asiento contable sugerido posterior a la revaluación de los Terrenos y Edificios, ver la tabla 18.

Tabla 18. Comparativo de cuentas afectadas en la revaluación de Terrenos y Edificios

Detalle	Valor en libros	Revalúo	Saldo incluido reevalúo
Terrenos	\$84.474,00	\$46.446,28	\$130.920,28
Edificios	\$1.424.016,50	\$70.236,33	\$1.494.252,83
Superávit por Revaluación de Propiedad Plata y Equipos	\$1.879.533,66	\$116.682,61	\$1.996.216,27

Elaborado por: Asencio (2020)

Resumen de movimientos de la cuenta Propiedad, planta y equipo

La tabla 19, se muestra los movimientos que ha tenido la cuenta Propiedades, planta y equipo desde el 31 de diciembre del 2017 hasta el 31 de diciembre del 2019. Durante el año 2018 solo se registró dos adiciones, una en la partida de maquinaria y otra en la partida muebles y enseres.

Por otro lado, en el año 2019 no se observan bajas, pero si tres adiciones, la primera fue en la partida edificios, la segunda en maquinarias y equipos y la tercera en el rubro muebles y enseres.

Tabla 19. *Resumen de movimientos de la cuenta Propiedad, planta y equipo.*

	Terrenos	Edificios	Maquinarias y Equipos	Muebles y Enseres	Equipo de Computo	Total
Costo o valuación: Saldos al 31 de diciembre del 2017	\$84.474,00	\$1.608.798,00	\$3.750,90	\$760,89	\$2.257,53	\$1.700.041,32
Adiciones			\$339,99	\$85,62		\$425,61
Saldos al 31 de diciembre del 2018	\$84.474,00	\$1.608.798,00	\$4.090,89	\$846,51	\$2.257,53	\$1.700.466,93
Adiciones		\$200.861,62	\$581,90	\$69,92		\$201.513,44
Saldos al 31 de diciembre del 2019	\$84.474,00	\$1.809.659,62	\$4.672,79	\$916,43	\$2.257,53	\$1.901.980,37

Fuente: Registro contable de IEM C.A.
Elaborado por: Asencio (2020)

Análisis Tributario

Conciliación Tributaria

La Conciliación tributaria es la manera para establecer la Base imponible sobre la que se aplicará la tarifa del impuesto a la Renta, todas las empresas y personas naturales obligados a llevar contabilidad tienen la obligación de pagar el Impuesto a la Renta (Valencia, 2012), ver tabla 20.

Tabla 20. *Conciliación Tributaria.*

<i>Pérdida del Ejercicio</i>		<i>(\$99.292,46)</i>
<i>Cálculo de base Participación a Trabajadores</i>		•
Ingresos por mediciones de activos biológicos al valor razonable menos costo de venta	-	
Pérdida, costos y gastos por mediciones de activos biológicos al valor razonable menos costo de venta.	-	
Base de cálculo de participación trabajadores		
<i>Diferencias Permanentes</i>		<i>\$2.218,89</i>
(-) Participación a trabajadores	-	
(-) Dividendos exentos y efectos por métodos de participación (valor patrimonial proporcional)	-	
(-) Otras rentas exentas e ingresos no objeto de Impuesto a la Renta	-	
(+) Gastos no deducibles locales		
(+) Gastos no deducibles del exterior	-	
(+) Gastos incurridos para generar ingresos exentos y gastos atribuidos a ingresos no objeto de Impuesto a la Renta.	-	
(+) Participación Trabajadores atribuible a ingresos exentos y no objeto de Impuesto a la Renta	-	

(-) Deducibles adicionales	-	
(+) Ajuste por precios de transferencias		
(-) Ingresos sujetos a Impuesto a la Renta Único	-	
(+) Costos y gastos deducibles incurridos para generar ingresos sujetos a Impuesto a la Renta Único		
<hr/>		
<i>Generación/reinversión de diferencias temporarias (Impuestos Diferidos)</i>		\$2.299,60
Por valor neto realizable de inventarios	-	
Por provisiones para desahucio pensiones jubilares patronales	-	
Por costos estimados de desmantelamiento	-	
Por deterioro del valor de propiedades, planta y equipo	-	
Por provisiones (diferentes de cuentas incobrables, desmantelamiento, desahucio y jubilación patronal)	-	
Por contratos de construcción	-	
Por mediciones de activos no corrientes mantenidos para la venta		
POR MEDICIONES DE ACTIVOS BIOLÓGICOS AL VALOR RAZONABLE MENOS COSTO DE VENTA.	-	
Ingresos		
Pérdidas, costos y gastos	-	
Amortización pérdidas tributarias de años anteriores.		
Por otras diferencias temporarias		
<hr/>		
<i>Pérdida sujeta a amortización en períodos siguientes.</i>		(\$94.773,97)

Fuente: Registro contable de IEM C.A.

Elaborado por: Asencio (2020)

Según el departamento contable, la pérdida sujeta a amortización en períodos siguientes fue de \$94.773,97, sin embargo, se observó que la provisión del deterioro de las Propiedades, planta y equipo no se consideró en este cálculo por omisión del contador de la empresa; por tal razón existe una diferencia en la Pérdida sujeta a amortización en períodos siguientes de \$2.299,60 en la conciliación tributaria de este trabajo de investigación.

Análisis Financiero

A continuación, se mide la eficiencia con la cual la empresa emplea sus activos y otros recursos, a través de indicadores cuantitativos financieros. Se empleó los métodos de tendencia y de estructura para evaluar el estado de situación inicial y el estado de resultados. La tabla 5 presenta las variaciones absolutas como los cambios relativos durante el período de estudio 2017 a 2019.

Interpretación de resultados de Estado de Situación Financiera: Método de Tendencia

Para el período 2017 – 2018, los resultados a destacar son los siguientes:

La empresa tuvo un crecimiento en sus activos de 0,89%; este crecimiento se debió fundamentalmente al aumento que se dio en el rubro de efectivo y equivalentes de efectivo que en términos absolutos creció en casi trescientos dólares americanos, pero en términos porcentuales significó un 15,72% debido al aumento de las cuentas de caja chica y bancos.

Los activos financieros que comprenden las cuentas por cobrar, cuentas por cobrar relacionadas y otras cuentas por cobrar, descendieron en 19,10%, 11,35% y 14,38% respectivamente; en valores monetarios se califica como medianamente significativas la disminución de estas cuentas.

La empresa pagó anticipadamente por servicios y pagos, que creció en términos generales en 46,89%, debido a los pagos anticipados en los anticipos a proveedores y

otros anticipos entregados, que representó un aumento de 40,00% y 74,75% en cada una de estos rubros.

Los activos por impuestos corrientes se redujeron en un 24,30% como consecuencia de una reducción significativa del rubro de retenciones en la fuente del impuesto a la renta, en términos monetarios, que significó un descenso de 32%, mientras que, en los rubros de IVA sobre compras, retenciones del IVA y crédito tributario a favor de la empresa, en términos monetarios no fue significativo los aumentos, pero porcentualmente si, con los siguientes porcentajes de 27,39%, 61,05% y 30,19%.

Los activos no corrientes crecieron en general en un 2,33%, donde el rubro de propiedad, planta y equipo se redujo en un 1,48%, donde los rubros de terreno y edificios se mantuvieron sin cambios, muebles y enseres y maquinarias y equipos crecieron en un 11,25% y 906% respectivamente, el rubro de equipo de computación se mantuvo estable. Los desembolsos por depreciaciones de edificios aumentaron en un 5,50%, el de depreciaciones de muebles y enseres, maquinarias y equipos y equipos de computación aumentaron en un 33,47%.

Los activos financieros no corrientes se incrementaron en un 43,05% por los documentos y cuentas por cobrar no corrientes.

En relación al financiamiento, el endeudamiento a corto plazo creció en un 20,34% de manera general, donde lo que corresponde a pasivo corriente en general aumentó en un 20,69%. Siendo los rubros de cuentas y documentos por pagar, cuentas por pagar relacionadas y otras obligaciones corrientes lo que crecieron respectivamente en 7,45%, 23,11% y 23,70% respectivamente. La empresa deberá de contar con la suficiente liquidez para afrontar sus deudas.

El endeudamiento a largo plazo en términos generales aumentó en un 10,97%, donde los anticipos a clientes, las provisiones por beneficios a empleados se incrementaron en 6,21% y 14,01% respectivamente.

La cuenta de patrimonio creció en apenas en 0,09%, donde el rubro de otros resultados integrales aumentó en un 1,36%. Los resultados de ejercicios anteriores tuvieron un significativo descenso de 48,02%, ver resultados tabla 21.

Tabla 21. Análisis Financiero de Estado de Situación Inicial: Método de Tendencia y de Estructura.

DETALLE				De Tendencia			De Estructura		
	2017	2018	2019	2017	2018	2019	2017	2018	2019
ACTIVOS	\$1.574.108,20	\$1.588.153,73	\$1.879.334,09	-	0,89%	18,33%	100,00%	100,00%	100,00%
Activo Corriente	\$109.889,31	\$89.787,20	\$127.266,67	-	-18,29%	41,74%	6,98%	5,65%	6,77%
Efectivo y Equivalentes a Efectivo	\$1.652,99	\$1.912,88	\$2.027,50	-	15,72%	5,99%	0,11%	0,12%	0,11%
Caja Chica	\$7,90	\$11,89	\$5,72	-	50,51%	-51,89%	0,001%	0,001%	0,000%
Bancos	\$1.645,09	\$1.900,99	\$2.021,78	-	15,56%	6,35%	0,105%	0,120%	0,108%
Activos Financieros	\$62.906,69	\$52.670,78	\$86.644,16	-	-16,27%	64,50%	4,00%	3,32%	4,61%
Cuentas por Cobrar	\$39.789,90	\$32.190,99	\$38.671,93	-	-19,10%	20,13%	2,53%	2,03%	2,06%
Cuentas por Cobrar Relacionadas	\$22.650,89	\$20.080,90	\$47.741,87	-	-11,35%	137,75%	1,44%	1,26%	2,54%
Otras Cuentas por Cobrar	\$465,90	\$398,89	\$230,36	-	-14,38%	-42,25%	0,03%	0,03%	0,01%
Servicios y otros Pagos Anticipados	\$1.247,21	\$1.832,00	\$930,00	-	46,89%	-49,24%	0,08%	0,12%	0,05%
Anticipo a Proveedores	\$1.000,00	\$1.400,00	\$800,00	-	40,00%	-42,86%	0,06%	0,09%	0,04%
Otros Anticipos Entregados	\$247,21	\$432,00	\$130,00	-	74,75%	-69,91%	0,02%	0,03%	0,01%
Activos por Impuestos Corrientes	\$44.082,42	\$33.371,54	\$37.665,01	-	-24,30%	12,87%	2,80%	2,10%	2,00%
IVA sobre Compras	\$3.690,09	\$4.700,90	\$3.176,99	-	27,39%	-32,42%	0,23%	0,30%	0,17%
Retenciones del IVA	\$900,87	\$1.450,87	\$1.344,00	-	61,05%	-7,37%	0,06%	0,09%	0,07%
Retenciones en la Fuente del Impuesto a la Renta	\$38.900,90	\$26.450,90	\$32.227,28	-	-32,00%	21,84%	2,47%	1,67%	1,71%
Crédito Tributario a Favor de la Empresa	\$590,56	\$768,87	\$916,74	-	30,19%	19,23%	0,04%	0,05%	0,05%
Activos No Corrientes	\$1.464.218,89	\$1.498.366,53	\$1.752.067,42	-	2,33%	16,93%	93,02%	94,35%	93,23%

Propiedad, Planta y Equipos	\$1.338.762,22	\$1.318.898,64	\$1.496.012,13	-	-1,48%	13,43%	85,05%	83,05%	79,60%
Terrenos	\$84.474,00	\$84.474,00	\$84.474,00	-	0,00%	0,00%	5,37%	5,32%	4,49%
Edificios	\$1.608.798,00	\$1.608.798,00	\$1.809.659,62	-	0,00%	12,49%	102,20%	101,30%	96,29%
Muebles y Enseres	\$760,89	\$846,51	\$916,43	-	11,25%	8,26%	0,05%	0,05%	0,05%
Maquinarias y Equipos	\$3.750,90	\$4.090,89	\$4.672,79	-	9,06%	14,22%	0,24%	0,26%	0,25%
Equipos de Computación	\$2.257,53	\$2.257,53	\$2.257,53	-	0,00%	0,00%	0,14%	0,14%	0,12%
(-) Depreciación Acumulada Propiedades, Planta y Equipo	-\$359.788,64	-\$379.578,97	-\$403.668,64	-	5,50%	6,35%	-22,86%	-23,90%	-21,48%
(-) Deterioro Acumulado Propiedades, Planta y Equipo	-\$1.490,46	-\$1.989,32	-\$2.299,60	-	33,47%	15,60%	-0,09%	-0,13%	-0,12%
Activos Financieros No Corrientes	\$125.456,67	\$179.467,89	\$256.055,29	-	43,05%	42,67%	7,97%	11,30%	13,62%
Documentos y Cuentas por Cobrar No Corrientes	\$125.456,67	\$179.467,89	\$256.055,29	-	43,05%	42,67%	7,97%	11,30%	13,62%
PASIVOS	\$62.683,74	\$75.436,69	\$93.657,70	-	20,34%	24,15%	3,98%	4,75%	4,98%
Pasivo Corriente	\$60.452,05	\$72.960,13	\$90.490,29	-	20,69%	24,03%	3,84%	4,59%	4,82%
Cuentas y Documentos por Pagar	\$7.890,78	\$8.478,65	\$11.977,92	-	7,45%	41,27%	0,50%	0,53%	0,64%
Cuentas por Pagar	\$7.890,78	\$8.478,65	\$11.977,92	-	7,45%	41,27%	0,50%	0,53%	0,64%
Cuentas por Pagar Relacionadas	\$5.312,89	\$6.540,79	\$7.148,33	-	23,11%	9,29%	0,34%	0,41%	0,38%
Compañías Relacionadas	\$5.312,89	\$6.540,79	\$7.148,33	-	23,11%	9,29%	0,34%	0,41%	0,38%
Otras Obligaciones Corrientes	\$5.457,48	\$6.750,82	\$9.207,25	-	23,70%	36,39%	0,35%	0,43%	0,49%
Retenciones del I.E.S.S.	\$365,90	\$389,98	\$418,21	-	6,58%	7,24%	0,02%	0,02%	0,02%
Retenciones en la Fuente de Impuestos a la Renta	\$401,23	\$468,65	\$568,45	-	16,80%	21,30%	0,03%	0,03%	0,03%
Retenciones del Impuesto al Valor Agregado	\$690,67	\$856,43	\$1.338,41	-	24,00%	56,28%	0,04%	0,05%	0,07%

IVA Sobre Ventas	\$1.090,78	\$1.534,78	\$2.883,15	-	40,70%	87,85%	0,07%	0,10%	0,15%
Beneficios Sociales por Pagar	\$2.908,90	\$3.500,98	\$3.999,03	-	20,35%	14,23%	0,18%	0,22%	0,21%
Anticipos de Clientes	\$36.900,00	\$46.000,00	\$55.000,00	-	24,66%	19,57%	2,34%	2,90%	2,93%
Otros Pasivos Corrientes	\$4.890,90	\$5.189,87	\$7.156,79	-	6,11%	37,90%	0,31%	0,33%	0,38%
Alícuotas y Expensas Comunes ROLUMI	\$4.890,90	\$5.189,87	\$7.156,79	-	6,11%	37,90%	0,31%	0,33%	0,38%
Pasivo No Corriente	\$2.231,69	\$2.476,56	\$3.167,41	-	10,97%	27,90%	0,14%	0,16%	0,17%
Anticipos de Clientes	\$868,90	\$922,89	\$1.185,60	-	6,21%	28,47%	0,06%	0,06%	0,06%
Anticipos Recibidos de Clientes	\$78,90	\$97,89	\$185,60	-	24,07%	89,60%	0,01%	0,01%	0,01%
Depósitos en Garantías por Arriendo	\$790,00	\$825,00	\$1.000,00	-	4,43%	21,21%	0,05%	0,05%	0,05%
Provisiones por Beneficios a Empleados	\$1.362,79	\$1.553,67	\$1.981,81	-	14,01%	27,56%	0,09%	0,10%	0,11%
Jubilación Patronal	\$465,90	\$587,77	\$671,00	-	26,16%	14,16%	0,03%	0,04%	0,04%
Desahucio	\$896,89	\$965,90	\$1.310,81	-	7,69%	35,71%	0,06%	0,06%	0,07%
PATRIMONIO	\$1.511.424,46	\$1.512.717,04	\$1.785.676,39	-	0,09%	18,04%			
Patrimonio Atribuible a Propietarios	\$1.511.424,46	\$1.512.717,04	\$1.785.676,39	-	0,09%	18,04%	96,02%	95,25%	95,02%
Capital Social	\$800,00	\$800,00	\$800,00	-	0,00%	0,00%	0,05%	0,05%	0,04%
Capital Social suscrito o pagado	\$800,00	\$800,00	\$800,00	-	0,00%	0,00%	0,05%	0,05%	0,04%
Aportes de Socios o Accionistas para Futura Capitalización	\$0,00	\$0,00	\$5.000,05	-	-	-	0,00%	0,00%	0,27%
Reservas	\$143.662,13	\$143.662,13	\$143.662,13	-	0,00%	0,00%	9,13%	9,05%	7,64%
Legal	\$400,00	\$400,00	\$400,00	-	0,00%	0,00%	0,03%	0,03%	0,02%
Facultativa y Estatutaria	\$110.769,73	\$110.769,73	\$110.769,73	-	0,00%	0,00%	7,04%	6,97%	5,89%
Reserva de Capital	\$32.492,40	\$32.492,40	\$32.492,40	-	0,00%	0,00%	2,06%	2,05%	1,73%

Otros Resultados Integrales	\$1.491.686,32	\$1.512.033,00	\$1.879.553,66	-	1,36%	24,31%	94,76%	95,21%	100,01%
Superávit por Revaluación de Propiedad, Plantas y Equipos	\$1.490.651,32	\$1.510.998,00	\$1.878.518,66	-	1,36%	24,32%	94,70%	95,14%	99,96%
Otros Resultados Integrales	\$1.035,00	\$1.035,00	\$1.035,00	-	0,00%	0,00%	0,07%	0,07%	0,06%
Resultados Acumulados	-\$84.257,78	-\$84.257,78	-\$143.259,68	-	0,00%	70,03%	-5,35%	-5,31%	-7,62%
Resultados Acumulados	-\$84.257,78	-\$84.257,78	-\$143.259,68	-	0,00%	70,03%	-5,35%	-5,31%	-7,62%
Resultados provenientes de la adopción por 1era vez del las NIIF	-\$787,31	-\$787,31	-\$787,31	-	0,00%	0,00%	-0,05%	-0,05%	-0,04%
Resultado del Ejercicio Anterior	-\$39.678,90	-\$58.733,00	-\$99.292,46	-	48,02%	69,06%	-2,52%	-3,70%	-5,28%
Resultado del Ejercicio	-\$39.678,90	-\$58.733,00	-\$99.292,46	-	48,02%	69,06%	-2,52%	-3,70%	-5,28%
Participación No Controladas	-	-	-	-	-	-			
Resultado del Ejercicio Anterior	-\$39.678,90	-\$58.733,00	-\$99.292,46	-	48,02%	69,06%			
Total Pasivo y Patrimonio	\$1.574.108,20	\$1.588.153,73	\$1.879.334,09				100,00%	100,00%	100,00%
Prueba	\$0,00	\$0,00	\$0,00	-	-	-			

Fuente: Empresa IEM C.A.

Elaborado por: Asencio (2020)

Para el período 2018 – 2019, destacan los siguientes resultados:

Los activos de la empresa crecieron en términos globales en un 18,33%. De entre todas las cuentas que conforman el activo la que mayor crecimiento tuvo fue el rubro de activos corrientes que aumentó en 41,74% donde los activos financieros que la conforman crecieron en términos monetarios de manera significativa, que representó un aumento de 64,50%, el desembolso por servicios y otros pagos anticipados se redujo en 49,24%, a diferencia de los activos por impuestos corrientes que crecieron en 12,87%; un monto menor al período anterior. Los activos no corrientes en general crecieron en un monto superior al período anterior, este fue de 16,93%, siendo el rubro de propiedad, planta y equipo el que creció por una revalorización de edificios, muebles y enseres y maquinarias y equipos, al 42,67% se redujo los activos financieros no corrientes.

En cuanto al financiamiento en general, las deudas a corto plazo crecieron al 24,15%, donde el pasivo corriente en términos globales aumentó al 24,03%, siendo el rubro de cuentas y documentos por pagar el que mayor crecimiento porcentual tuvo este fue de 41,27% las cuentas por pagar relacionadas alcanzaron el 9,29%, se cumplieron pagos con estos acreedores lo que redujo los niveles del período anterior, el rubro de otras obligaciones corrientes aumento al 36,39%, los anticipos de clientes bajaron al 19,57%, mientras que otros pasivos corrientes llegaron a un 37,90%, lo que representó 5 veces más que el período anterior.

Los pasivos de largo plazo, aumentaron en términos generales al 27,90%, los anticipos del cliente aumentaron al 28,47%, las provisiones por beneficios a empleados por el pago de jubilación patronal y desahucio laboral aumentaron en general a 27,56%.

El patrimonio en general alcanzó un crecimiento de 18,04%, donde al igual que en el período anterior aumentó la cuenta de otros resultados integrales, hasta este año la empresa arrastró pérdidas.

Interpretación de resultados de Estado de Situación Financiera: Método de Estructura

En el 2007 la estructura de financiamiento está compuesta en un 6,98% en activos corrientes y en 93,02% por activos no corrientes.

Para el año 2018 dicha estructura varió a 5,65% por activos corrientes y por el 94,35% por activos no corrientes. Mientras para el año 2019 se incrementó la proporción de activos corrientes a 6,77% y en activos no corrientes fu de 93,23%.

Esta estructura se ve alterada fundamentalmente por las depreciaciones d la propiedad, planta y equipo que para el caso de los edificios en el año 2018 aumentó al 23,90%, mientras que para el año 2019 bajó al 21,48%. En el rubro de depreciaciones de muebles y enseres, maquinarias y equipos y equipos de computación que en el año 2017 representó un 0,09%, en el 2018 fue de 0,13% y en el año 2019 fue de 0,12%.

El efectivo de la empresa se concentra en activos del tipo de edificios que según la actividad económica del negocio (inmobiliaria) se concentra en la propiedad de dos edificios renteros.

La empresa ha variado durante el período su estructura de financiamiento, es decir, préstamos a terceros fue para el año 2017 fue de 3,98%, para el 2018 fue de 4,75%, y en el año 2019 llegó al 4,98%.

El patrimonio se mantiene casi estable, en el 2017 fue de 96,02%, en el año 2018 fue de 95,25%, se dio una reducción mínima de 0,77%, a causa de un descenso de las reservas, para el año 2019, fue del 7,64%, es decir, se redujo en un 1,41% en relación al año 2018. La empresa ha incrementado los plazos de financiamiento tanto para el largo y corto plazo, por lo que se la situación de endeudamiento es comprometedora.

Interpretación de resultados de Estado de Resultados: Método de Tendencia

La tabla 22 presenta los resultados contables de la gestión efectuada en el período del 2017 a 2019. Se realizó el respectivo análisis financiero mediante las modalidades de tendencia y de estructura.

Entre los años 2017 a 2018 los ingresos en términos generales crecieron un 5,49%, como consecuencia de los ingresos provenientes de actividades ordinarias cuyo rubro alquiler de parqueos fue el que más aportó para este aumento de ingresos totales; los ingresos financieros tuvieron un crecimiento de 8,74%. Las cuentas conjuntas de costos y gastos crecieron un 16,10%, donde los gastos ordinarios tuvieron un alza de 18,27% que superaron a los gastos no operacionales que llegaron al 16,97%. Se ve claramente que los costos superan a los ingresos, por tanto, se tendrá pérdida en este período de estudio.

Tabla 22. Análisis Financiero de Estado de Resultados: Método de Tendencia y de Estructura.

DETALLE	2017	2018	2019	De Tendencia			De Estructura		
				2017	2018	2019	2017	2018	2019
Ingresos	\$119.373,56	\$125.927,38	\$196.311,48	-	5,49%	55,89%	100,00%	100,00%	100,00%
Ingresos de Actividades Ordinarias	\$117.727,66	\$124.137,60	\$143.951,86	-	5,44%	15,96%	98,62%	98,58%	73,33%
Prestación de Servicios	\$117.727,66	\$124.137,60	\$143.951,86	-	5,44%	15,96%	98,62%	98,58%	73,33%
Alquiler de Oficinas	\$28.900,89	\$15.670,90	\$21.856,50	-	-45,78%	39,47%	24,21%	12,44%	11,13%
Alquiler de Local Comercial	\$69.900,89	\$87.356,90	\$98.392,86	-	24,97%	12,63%	58,56%	69,37%	50,12%
Alquiler Departamentos	\$18.670,98	\$20.540,67	\$23.390,00	-	10,01%	13,87%	15,64%	16,31%	11,91%
Alquiler de Parquesos	\$254,90	\$569,13	\$312,50	-	123,28%	-45,09%	0,21%	0,45%	0,16%
Otros Ingresos de Actividades Ordinarias	\$0,00	\$0,00	\$50.000,00	-	-	-	0,00%	0,00%	25,47%
Venta de Departamento	\$0,00	\$0,00	\$50.000,00	-	-	-	0,00%	0,00%	25,47%
Otros Ingresos Financieros	\$1.645,90	\$1.789,78	\$2.359,62	-	8,74%	31,84%	1,38%	1,42%	1,20%
Otras Rentas	\$1.645,90	\$1.789,78	\$2.359,62	-	8,74%	31,84%	1,38%	1,42%	1,20%
Costos y Gastos	\$159.052,46	\$184.660,38	\$295.603,94	-	16,10%	60,08%	130,81%	146,64%	150,58%
Gastos	\$156.148,36	\$184.660,38	\$295.603,94	-	18,26%	60,08%	130,81%	146,64%	150,58%
Gastos de Actividades Ordinarias	\$154.458,69	\$182.683,93	\$293.351,46	-	18,27%	60,58%	129,39%	145,07%	149,43%
Ventas	\$14.320,89	\$16.556,98	\$19.839,14	-	15,61%	19,82%	12,00%	13,15%	10,11%
Administrativos	\$139.547,90	\$165.789,95	\$271.737,60	-	18,81%	63,90%	116,90%	131,66%	138,42%
Gastos Financieros	\$589,90	\$337,00	\$1.774,72	-	-42,87%	426,62%	0,49%	0,27%	0,90%
Gastos No Operacionales	\$1.689,67	\$1.976,45	\$2.252,48	-	16,97%	13,97%	1,42%	1,57%	1,15%
Otros Gastos	\$1.689,67	\$1.976,45	\$2.252,48	-	16,97%	13,97%	1,42%	1,57%	1,15%
Utilidad o Pérdida Neta	-\$39.678,90	-\$58.733,00	-\$99.292,46	-	48,02%	69,06%	-33,24%	-46,64%	-50,58%

Fuente: Empresa IEM C.A.

Elaborado por: Asencio (2020)

Interpretación de resultados de Estado de Resultados: Método de Estructura

Para el año 2017, los costos y gastos generales representaron un 130,81% de los ingresos totales, por lo que éstos fueron superados por los costos en un 30,81%, siendo los gastos de actividades ordinarias que llegaron al 129,39% de los ingresos y los gastos no operacionales que representaron el 1,42% de los ingresos, estos rubros fueron los más importantes dentro de costos y gastos. Se tuvo una pérdida que representó el 33,24% de los ingresos.

En el 2018, al 146,64% de los ingresos representaron en conjunto los costos y gastos generales, donde los gastos de actividades ordinarias llegaron al 145,07% superando en un 15,68% a los del año 2017, los gastos no operacionales se alzaron al 1,57%. Se dio una diferencia de 46,64%, con que superan los costos y gastos a los ingresos. En los ingresos se observa un leve incremento porcentual en los rubros de ingresos de actividades ordinarias y otros ingresos no financieros que no son suficientes para cubrir los altos niveles de costos y gastos generales.

En el 2019, los costos y gastos generales representan el 150,58% de los ingresos, superando en un 50,58%. Donde los gastos de actividades ordinarias representan el 149,43% y los gastos no operacionales llegaron al 1,15%. Por el lado de los ingresos los correspondientes a actividades ordinarias se redujeron con relación a los años 2017 y 2018. Los gastos ordinarios se elevaron al 149,43% y los gastos no operacionales al 1,15%.

Análisis Financiero con indicadores

Se procedió a efectuar el análisis financiero para ponderar y evaluar los resultados de la compañía, donde los indicadores presentan la relación de una cifra con otra dentro de los estados financieros, ver resultados en la tabla 23.

Tabla 23. Análisis Financiero: Indicadores Financieros.

TIPO DE INDICADOR	DEFINICIÓN	VALORES					
		2017	RESULTADO	2018	RESULTADO	2019	RESULTADO
LIQUIDEZ							
Razón Corriente	Activo corriente/Pasivo corriente	\$109.889,31/ \$60.452,05	\$1,81	\$89.787,2/\$72.960,13	\$1,23	\$127.266,67/\$90.490,29	\$1,40
Prueba Ácida	Activo corriente - Inventario / Pasivo corriente	\$109.889,31/ \$60.452,06	1,81	\$89.787,2/\$72.960,14	1,23	\$127.266,67/\$90.490,30	\$1,40
Capital neto de trabajo	Activo Corriente - Pasivo Corriente	\$109.889,31 - \$60.452,05	\$49.437,26	\$89.787,2 - \$72.960,13	\$16.827,07	\$127.266,67 - \$90.490,31	\$36.776,37
ENDEUDAMIENTO							
De endeudamiento	Pasivo total con terceros/Activo Total	\$62683,74/\$1.574.108,20	4,00%	\$75.436,69/\$1.588.153,73	5,00%	\$93.657,70/\$1.879.334,09	5,00%
De autonomía	Pasivo total con terceros/Patrimonio	\$62.683,74/\$1.511.424,46	\$0,04	\$75.436,69/\$1.512.717,04	\$0,05	\$93.657,70/\$1.785.676,39	\$0,05
Solidez	Activo total/Pasivo total	\$1.574.108,20/\$62.683,74	\$25,11	\$1.588.153,73/\$75.436,69	\$21,05	\$1.785.676,39/\$93.657,70	\$19,06
Apalancamiento a Corto Plazo	Pasivo Corriente / Patrimonio	\$6.0452,05/\$1.511.424,46	\$0,04	\$72.960,13/\$1.512.717,04	\$0,04	\$90.490,29/\$1.785.676,39	\$0,05
Razón de Deuda a Largo Plazo	Pasivo No Corriente / (Pasivo No Corriente + Patrimonio)	\$2.231,69/(\$2.231,69 + \$1.511.424,46)	\$0,01	\$2.476,56/(\$2.476,56+\$1.512.717,04)	\$0,02	\$3.167,41/(\$3.167,41+\$1.785.676,39)	\$0,02
DE RENDIMIENTO							
Rentabilidad sobre el patrimonio	Utilidad Neta/Patrimonio	\$-39.678,90/\$1.511.424,46	\$-0,03	\$-58.733,00/\$1.512.717,04	\$-0,03	\$-99.292,46/\$1.785.676,39	\$-0,06

Fuente: Registro contable de IEM C.A.

Elaborado por: Asencio (2020)

En la tabla 24 se presenta la interpretación de cada uno de los indicadores obtenidos entre los años 2017 a 2019.

Tabla 24. Interpretación de Indicadores Financieros.

TIPO DE INDICADOR	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019
LIQUIDEZ			
Razón Corriente	El resultado indica que por cada USD (\$1) que la empresa debe en el corto plazo, cuenta con (\$1,81) para respaldar esa obligación.	El resultado indica que por cada USD (\$1) que la empresa debe en el corto plazo, cuenta con (\$1,23) para respaldar esa obligación.	El resultado indica que por cada USD (\$1) que la empresa debe en el corto plazo, cuenta con (\$1,40) para respaldar esa obligación.
Prueba Ácida	El resultado indica que por cada USD (\$1) que la empresa debe en el corto plazo, cuenta con (\$1,81) para respaldar esa obligación.	El resultado indica que por cada USD (\$1) que la empresa debe en el corto plazo, cuenta con (\$1,23) para respaldar esa obligación.	El resultado indica que por cada USD (\$1) que la empresa debe en el corto plazo, cuenta con (\$1,40) para respaldar esa obligación.
Capital neto de trabajo	La empresa cuenta con un excedente de \$49.437,26 posterior al pago de sus obligaciones.	La empresa cuenta con un excedente de \$16.827,07 posterior al pago de sus obligaciones.	La empresa cuenta con un excedente de \$36.776,37 posterior al pago de sus obligaciones.
ENDEUDAMIENTO			
De endeudamiento	Es el porcentaje del total de activos que ha sido financiado por los acreedores. Por cada \$100 que la empresa ha invertido en activos, los acreedores han financiado 4,00%.	Es el porcentaje del total de activos que ha sido financiado por los acreedores. Por cada \$100 que la empresa ha invertido en activos, los acreedores han financiado 5,00%.	Es el porcentaje del total de activos que ha sido financiado por los acreedores. Por cada \$100 que la empresa ha invertido en activos, los acreedores han financiado 5,00%.
De autonomía	Mide el grado de compromiso del patrimonio de la empresa para con los acreedores. Por cada peso (\$1) de patrimonio, se tienen deudas por \$0,04. Representa la capacidad de pago a corto y largo plazo que tiene la empresa y así demostrar su consistencia financiera. Esta razón indica que la empresa dispone de \$25,11 en Activos por cada peso (\$1) que adeuda.	Mide el grado de compromiso del patrimonio de la empresa para con los acreedores. Por cada peso (\$1) de patrimonio, se tienen deudas por \$0,05. Representa la capacidad de pago a corto y largo plazo que tiene la empresa y así demostrar su consistencia financiera. Esta razón indica que la empresa dispone de \$21,05 en Activos por cada peso (\$1) que adeuda.	Mide el grado de compromiso del patrimonio de la empresa para con los acreedores. Por cada peso (\$1) de patrimonio, se tienen deudas por \$0,05. Representa la capacidad de pago a corto y largo plazo que tiene la empresa y así demostrar su consistencia financiera. Esta razón indica que la empresa dispone de \$19,06 en Activos por cada peso (\$1) que adeuda.
Solidez	La empresa tiene \$0,04 de financiación ajena a corto plazo tiene la empresa por cada USD de financiación propia.	La empresa tiene \$0,04 de financiación ajena a corto plazo tiene la empresa por cada USD de financiación propia.	La empresa tiene \$0,05 de financiación ajena a corto plazo tiene la empresa por cada USD de financiación propia.

Razón de Deuda a Largo Plazo	La empresa tiene \$0,01 de financiación ajena a largo plazo tiene la empresa por cada USD de financiación propia.	La empresa tiene \$0,02 de financiación ajena a largo plazo tiene la empresa por cada USD de financiación propia.	La empresa tiene \$0,02 de financiación ajena a largo plazo tiene la empresa por cada USD de financiación propia.
DE RENDIMIENTO			
Rentabilidad sobre el patrimonio	La empresa tuvo una pérdida de \$0,03 por cada USD invertido	La empresa tuvo una pérdida de \$0,03 por cada USD invertido	La empresa tuvo una pérdida de \$0,06 por cada USD invertido

Elaborado por: Asencio (2020)

CAPÍTULO 4: INFORME TÉCNICO

4.1. Título

Informe Técnico del tratamiento contable y tributario de la Propiedad, planta y equipo de la empresa IEM C.A. según la NIC 16

4.2. Objetivos

4.2.1. Objetivo General

Entregar un informe técnico sobre los hallazgos referentes al tratamiento contable y tributario de la empresa inmobiliaria IEM C.A. de Guayaquil acorde lo establecido por la Norma Internacional de Contabilidad 16 (Propiedad, planta y equipo) con el fin de verificar los efectos en los estados financieros de la empresa.

4.2.2. Objetivo Específico

Evidenciar a través de un informe técnico los resultados al evaluar la aplicación de la NIC 16 desde puntos de vista contable y tributario y sus efectos sobre los estados financieros de la empresa.

4.3. Justificación

Con la adopción de las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) se logró la estandarización de los procesos contables y tributarios de las organizaciones, con el fin de que la información que generan las empresas sea transparente, y se pueda equiparar y comparar con cualquier procedimiento contable vigente. Las NIC reemplazaron a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) que eran de un campo de acción limitado, dado que sus procedimientos no permitían la comparación con otras normativas extranjeras vigentes en su momento.

Las NIC permiten que los estados financieros reflejen la realidad económica de la empresa con resultados económicos y un detalle de su situación financiera lo más fiel posible. La investigación se direcciona en analizar el tratamiento contable

y tributario que una empresa inmobiliaria, en este caso IEM C.A., ha efectuado a la propiedad, planta y equipo, según la NIC16.

El informe técnico dará una visión integral de los efectos de la aplicación de la NIC 16 que se reflejó en los estados financieros, durante el período 2017 a 2019. La adopción de esta normativa contable define los lineamientos para el reconocimiento inicial de la propiedad, planta y equipo; así como su medición inicial, los componentes del costo y la medición posterior que puede ser establecida a través de dos métodos: costo revaluado o costo depreciado. Con lo que se obtuvo un amplio control sobre estos componentes y los beneficios económicos que generan a favor de la compañía.

4.4. Exposición de los hechos

A partir de la información expuesta en el estado de situación financiera de la empresa se concluye que la cuenta propiedad, planta y equipo representa el 85,05%, 83,05% y el 79,60% de la totalidad de los activos durante los años 2017, 2018 y 2019 respectivamente, por lo que se observa un descenso de su participación anual que representó del 2,00% y del 3,44% entre los años 2018 y 2019. La empresa se constituyó en 2012, los registros contables que se consideró para el estudio comprenden los años 2017 a 2019 los que son por concepto de:

Mala conformación de los procesos contables, financieros y tributarios realizados por el personal de contabilidad.

Deficiente registro de los activos de propiedad, planta y equipo desde el inicio de constitución de la empresa.

Se han presentado inconsistencias en el registro de las depreciaciones correspondientes específicamente a los edificios que posee la empresa. Dentro de las preguntas que se hizo mediante el check list de cumplimiento se constató que el personal encargado de manejar el proceso contable de la empresa no efectuaba un trabajo con criterio técnico que siga los principios de contabilidad generalmente aceptados. La anomalía detectada se evidenció en la no consideración de los valores

correspondientes a depreciación de edificios durante los años 2017 a 2018. La situación se resolvió con la remoción de dicho personal del área de contabilidad.

La NIC 16 no fue considerada por la empresa desde sus inicios, teniendo de adoptada cerca de 10 años de vigencia.

La base imponible presentó errores de cálculo para el cálculo del monto de impuesto a la renta a pagar, se efectuó los respectivos ajustes según la normativa tributaria vigente.

4.5. Análisis de lo actuado

Desde un punto de vista cualitativo, IEM C.A. solamente cumple con un 50% de las normativas especificadas en la NIC 16, por lo que presenta deficiencias en la adopción del otro 50%, según lo especifica la normativa. Por tanto, la empresa presentará deficiencias en el tratamiento contable y financiero de las cuentas de propiedad, planta y equipo que se reflejó en los resultados que presentan los estados financieros, que han sido negativos durante los 3 años de estudio definidos.

En el aspecto contable, en lo referente al *reconocimiento inicial de la propiedad, planta y equipo*; la empresa no reconoció el valor de estos activos al inicio por su costo, dado que no aplicaban la NIC 16. No se consideró los costos directos que se vinculan con la localización de los edificios que son los activos más representativos que posee la empresa, estos costos podrían ser por ejemplo los efectuados por hacer algún tipo de rehabilitación en la localización del activo.

Reconocimiento y medición posterior, la empresa efectuó desembolsos por conceptos de mantenimiento y reparaciones en las instalaciones de los edificios, que pese a ser realizados en un año específico fueron reflejados en el año posterior.

En la tabla 5 se verificó los años de vida útil para los rubros de la propiedad, planta y equipo, establecido por el Servicio de Rentas Internas (SRI), el método escogido por los accionistas fue el lineal, que la empresa lo consideró como el ideal para expresar el desgaste de éstos a lo largo de su vida útil. Con lo que se demuestra

que la empresa tiene como política la aplicación de este método sugerido en la NIC 16.

Se siguió lo que indica la NIC 16 sobre la forma de calcular el valor de los activos que se realizó al final del ejercicio económico, efectuado desde la adopción de la NIC por parte de la empresa. Siendo necesario determinar la existencia de una pérdida por deterioro de activos de la propiedad, planta y equipo. Se efectuó los debidos registros contables de las operaciones contables que se calcularon, las que fueron presentadas en sus respectivos asientos contables.

Por omisión, en la realización de la conciliación tributaria la provisión del deterioro, se observó que la provisión del deterioro de las Propiedades, planta y equipo no han consideradas en este cálculo; por tal razón existe una diferencia en la Pérdida sujeta a amortización en períodos siguientes de \$2.299,60. En la conciliación tributaria de este trabajo de investigación. Por tanto, se presenta una diferencia en la pérdida que está sujeta a amortización.

En el aspecto financiero, la situación es comprometedor para la empresa con todo el período de estudio en pérdida lo que infiere que la empresa no podrá seguir operando en el mercado. Pese a tener un crecimiento en sus activos en el rubro de propiedad, planta y equipo, por concepto de compras realizadas en equipos y maquinarias; éstas se adquirieron con financiamiento corto plazo que dificultó más la situación financiera, la situación de pago a los proveedores se complicó por la demora del pago de los alquileres de los locales, lo que causó incumplimiento en el pago de las cuotas a pagar.

Los ingresos de la empresa son principalmente por concepto de alquileres de oficinas, locales comerciales, departamentos y parqueos, los cuales se mantuvieron casi constante en los años 2017 y 2018 presentando una reducción de casi el 25,25% en el 2019 con respecto al 2018. De acuerdo a los indicadores de liquidez la empresa cuenta con el suficiente respaldo de activos para hacer frente a sus acreedores. Debido a las características propias de los bienes inmuebles que son de baja liquidez con respecto a otros activos a causa de que su conversión demanda de tiempo. Es decir, negociar un inmueble de manera rápida y en corto plazo es

poco probable que se pueda vender el bien inmueble, dado que el proceso de venta es demorado y se ve influido por el estado de mercado, entre otras variables.

4.6. Resultados obtenidos

Se presenta los resultados de estudio realizado a la propiedad, planta y equipo de la empresa IEM C.A. La variación porcentual total de la propiedad, planta y equipo ha variado entre el año 2017 al 2018 de una forma negativa de un 1,48% en términos nominales, entre el año 2018 al 2019 se incrementó este valor en un 13,43%, ver tabla 25.

Tabla 25. Variación nominal y porcentual de Monto de Propiedad, planta y equipo, la depreciación acumulada y deterioro acumulado.

	2017	2018	2019
Variación nominal de Propiedad, planta y equipo	\$1.338.762,22	\$1.318.898,64	\$1.496.012,13
Variación porcentual de Propiedad, planta y equipo	-	-1,48%	13,43%
Variación nominal de Depreciación Acumulada Propiedades, Planta y Equipo	\$359.788,64	\$379.578,97	\$403.668,64
Variación porcentual de Depreciación Acumulada Propiedades, Planta y Equipo	-	5,50%	6,35%
Variación nominal de Deterioro Acumulado Propiedades, Planta y Equipo	\$1.490,46	\$1.989,32	\$2.299,60
Variación porcentual de Deterioro Acumulado Propiedades, Planta y Equipo	-	33,47%	15,60%

Elaborado por: Asencio (2020)

Los resultados por pérdida de deterioro de valor se calcularon bajo el criterio del valor razonable de los activos que consideró el precio promedio de los activos dados por los proveedores, para luego calcular el valor recuperable de los activos, ver resultados en las tabla 12 a 14, para el período 2017 a 2019.

En la tabla 26 se registran las variaciones producidas en el patrimonio, revaluación de propiedad, planta y equipo y de los resultados de ejercicios anteriores.

Tabla 26. *Variación nominal y porcentual del patrimonio, revaluación de propiedad, planta y equipo y de los resultados de ejercicios anteriores.*

AÑOS	2017	2018	2019
Variación nominal de Patrimonio de empresa	\$1.511.424,46	\$1.512.717,04	\$1.785.676,39
Variación porcentual de Patrimonio de empresa	-	0,09%	18,04%
Superávit por Revaluación de Propiedad, Plantas y Equipos	\$1.490.651,32	\$1.510.998,00	\$1.878.518,66
Variación porcentual por Superávit por Revaluación de Propiedad, Plantas y Equipos	-	1,36%	24,32%
Resultado del Ejercicio Anterior	\$39.678,90	\$58.733,00	\$99.292,46
Variación porcentual por Resultado del Ejercicio Anterior	-	48,02%	69,06%

Elaborado por: Asencio (2020)

Entre los años 2017 y 2018 el patrimonio en general de la empresa tuvo un leve mínimo incremento del 0,09%, entre el 2018 y 2019 por concepto del superávit por revalorización de la propiedad, planta y equipo, los resultados del ejercicio anterior que representan pérdidas que han ido creciendo cada año superando a los ingresos, que demuestran que la empresa ha tenido un mal manejo financiero que se refleja en sus estados financieros.

4.7. Conclusiones del informe técnico

A partir del estudio a los registros contables de IEM C.A. se infiere que la empresa no se ha manejado desde un punto de vista contable bajo una normativa contable que le permita tratar de manera óptima la propiedad, planta y equipo en lo referente a lo contable y tributario. A partir de hace unos años atrás la empresa adoptó la NIC 16, para reflejar el verdadero valor razonable de sus activos fijos; así poder contar con una verdadera realidad sobre la situación contable y financiera de la empresa.

Se evidenció un deficiente control en el tratamiento que se da a las cuentas de la propiedad, planta y equipo, lo que denota que los empleados no están los debidamente capacitados para aplicar los procedimientos que señala la NIC 16 según los resultados presentados en el check list de la tabla 4 y la información dada por el contador de la empresa en la entrevista efectuada.

El no seguimiento de criterios bases para la medición y reconocimiento de las propiedades, planta y equipo han provocado que la información no sea real y razonable al proceder evaluar el nivel de activos a una fecha de corte. Por lo expuesto anteriormente la empresa deberá implementar un proceso de selección de personal para el área contable haciendo énfasis en la experiencia de procesos contables y aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados.

Ahora la empresa podrá conocer razonablemente el saldo de cada activo fijo y tener la posibilidad de modificar ciertas partidas contables en el estado de situación financiera como puede ser la de resultados acumulados. Debido a que en el año 2019, la administración de la empresa efectuó un proceso de selección de personal más estricto considerando experiencia y experticia para manejar la contabilidad de la empresa.

4.8. Recomendación del informe técnico

Definir una política contable idónea para los rubros de propiedad, planta y equipo que permita su correcta contabilización y clasificación de las partidas para que sea más razonable la información que se presente en los estados financieros, para que al final del período contar con un valor real de la inversión en activos de propiedad, planta y equipo.

Definir un plan de capacitación en lo referente a la aplicación de la NIC 16 al personal para que pueda ejercer su trabajo contable y financiero de una forma óptima y eficiente.

CONCLUSIONES

La temática del tratamiento contable y tributario a la propiedad, planta y equipo es un tema que ha sido objeto de estudio e investigación desde diferentes perspectivas de análisis como han sido el impacto contable y financiero que ha provocado la adopción de la NIC 16 en las empresas, especialmente las pequeñas y medianas empresas (PYMES) que no cuentan con un profundo conocimiento sobre la NIC 16 que se enfoca en el tratamiento contable que recibe a propiedad, planta y equipo.

Se evidenció que la empresa antes de la adopción de la NIC 16, no registraba un buen reconocimiento ni control de la propiedad, planta y equipo encontrando inconsistencias en los valores que afectaban los resultados finales que se presentaban en los estados financieros. Debido al deficiente tratamiento contable que se aplicaba al proceso contable especialmente a la propiedad, planta y equipo, los indicadores financieros de liquidez demuestran hasta el año 2018, como la razón corriente presentó un descenso del 71,60% y una leve recuperación en el 2019 que fue el año donde se hicieron correctivos en el manejo del proceso contable, del 13,82% que no impidió que la empresa pague sus deudas de corto plazo. Pese a ser una empresa de servicios que no cuenta con inventarios, sus saldos de efectivo, sus saldos de cuentas por cobrar y otros, permitieron el pago de sus obligaciones corrientes.

A nivel de endeudamiento, en general la empresa no depende mucho de sus acreedores pasó del 4% al 5% y se mantuvo constante hasta el año 2019. El indicador de autonomía indica que presentó valores entre 4% a 5%, lo que indica que el nivel de endeudamiento con acreedores es bajo. El indicador de apalancamiento indicó que para los años 2017 y 2018, el grado de compromiso del patrimonio de la empresa fue bajo, con un mínimo aumento en el 2019 que no fue significativo. La inversión de los accionistas de la empresa no representó ningún beneficio, dado que en todo el período solo arrojó pérdidas. Actualmente la empresa cesó operaciones por el mal manejo contable, económico y financiero, que se agravó con la paralización de actividades por la cuarentena en el 2020 que impactó

fuertemente al sector de las bienes raíces. Al ser una empresa pequeña en el mercado inmobiliario sus propietarios no consideraron al inicio de sus operaciones la adopción de una normativa contable dentro de su proceso contable por lo que se cometieron errores en su registro, medición y contabilización de los activos fijos no reflejando su verdadero valor, que permita a la empresa reflejar su real situación financiera y contable.

La empresa IEM C.A. que fue objeto del estudio como lo valida los resultados del check list donde se indagó sobre aspectos principales de la NIC 16 obtuvo un cumplimiento del 35% lo que indica que el manejo de la propiedad, planta y equipo no fue el apropiado para esta clase de activo principalmente entre los años 2017 y 2018, donde el manejo contable fue de hecho deficiente, ya que al no aplicar la normativa en un elevado nivel la empresa no pudo gestionar eficientemente cada uno de sus elementos de la propiedad, planta y equipo, ni estimar convenientemente el valor razonable y la duración de sus activos fijos. Con lo que no pudo determinar claramente de cuáles son los rubros de la propiedad, planta y equipo a los que se debía incrementar o reducir su valor.

RECOMENDACIONES

Impulsar la investigación académica de aplicación de esta normativa y de otras sobre los resultados de la misma en la vida práctica, para que sean un referente académico de consulta y de desarrollo de otros estudios posteriores. Donde este estudio aplicado a una empresa del sector inmobiliario sea considerado como un antecedente de investigación para posteriores estudios sobre la temática, considerando otros tipos de enfoque investigativo.

Los registros contables deben asegurar confiabilidad al registrar la actividad de un negocio cada vez que se produzca un cambio en los activos fijos y el patrimonio de la empresa siguiendo todas las normativas que adopte la organización. Debido a las contabilizaciones de los cambios de valor generados en la propiedad, planta y equipo posterior a su compra, la empresa debió identificar qué impacto a causa de estos cambios se iba a dar sobre los elementos que integran la propiedad, planta y equipo, ya que se pudo haber producido un incremento o reducción de su valor registrado en libros.

La empresa IEM C.A. al ser del grupo de las PYMES debió identificar claramente las razones por los cuales pudieron haberse dados cambios en el valor de sus propiedad, planta y equipo, con la finalidad de registrar estos valores, sean procediendo a la capitalización de la propiedad, planta y equipo o considerándolo como un gasto en los resultados del período.

Sin importar el tipo o tamaño de la empresa, ésta para tener una correcta contabilización de las variaciones de valor de su propiedad, planta y equipo debe considerar dentro de sus procesos contables la aplicación de NIC, que deberá ser aplicada según las necesidades de la empresa, dado que estas pueden diferir por su actividad económica, segmento de mercado que integran o fin económico, en el caso de la propiedad, planta y equipo podrán tener un mejor control de la misma.

BIBLIOGRAFÍA

- Acosta, A. (2014). *Breve historia económica del Ecuador*. Quito: Nacional.
- Aguado, M. D. (junio de 2019). *El régimen de valoraciones en el texto refundido de la ley del suelo*. Recuperado de Revista Electrónica del Centro de Estudios Municipales y de Cooperación Internacional, núm. 2, 2017: Revista Electrónica del Centro de Estudios Municipales y de Cooperación Internacional, núm. 2, 2009
- Andoca, G. (Octubre de 2016). *4 conceptos clave para entender el sector inmobiliario*. Recuperado de <https://www.grupoandoca.com/4-conceptos-clave-entender-sector-inmobiliario/>
- Apaza Meza, M. (2015). *Contabilidad de Costos*. Lima: Instituto Pacifico S.A.C.
- Asamblea Nacional de Ecuador (a). (2016). *Ley de Régimen Tributario Interno*. Quito.
- Asamblea Nacional de Ecuador (b). (2017). *Ley de Régimen Tributario*. Quito: Ecuador.
- Asamblea Nacional de Ecuador (c). (2018). *Ley Orgánica Nacional de Prevención, Detección y Erradicación del Lavado de Activos y de Financiamiento de Delitos*. Quito.
- Asamblea Nacional de Ecuador (d) (junio de 2019). *Ley de Régimen Tributario*. Recuperado de www.sri.gob.ec/BibliotecaPortlet/descargar/cbaclcfa-7546.../20151228+LRTI.pdf
- Bedoya, V. (2016). *Contabilidad Internacional*. Méxco: Mc Graw Hill.
- Bolaños, L. (2016). *Contabilidad General*. Madrid: Pirámide.
- Bravo, M. (2015). *Contabilidad General*. México: Azteca.
- Bueno, E. (2015). *Estrategias en el mundo inmobiliario*. Madrid: Cassa del libro.
- Cajo, J. &. (2016). *Manual Practico de NIIF Tratamiento Contable Tributario NIC*. Lima: Pacifico Editores S.A.C.

- Calleja, F. (2014). *Contabilidad I*. Madrid: Pearson.
- Cano Silva, E. y. (2011). *Aplicación por primera vez de la NIC 16 (Propiedad, Planta y Equipo) en un grupo económico - industrial en el Ecuador*. Guayaquil: Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.
- Carranza, D. y. (2017). *Análisis del sector inmobiliario en los cantones de Guayaquil y Daule, período 2010 - 2016*. Guayaquil: Universidad de Guayaquil.
- Carrasco, D. (2016). *Copntabilidad Pública*. Madrid: Pirámide.
- Carriel, G. y. (2015). “*La Norma Internacional de Contabilidad 16 (NIC 16) Propiedades, planta y equipo y su impacto en los Estados Financieros . Caso: Sal Marina .A*”. Guayaquil: Universidad de Guayaquil.
- Cashin, J. (2014). *Contabilidad*. México: Mc Graw Hill.
- Castillo, P. (2013). *Aspectos Contables y tributarios en la depreciacion de activos fijos. L*. Lima: El Buho E.I.R.L.
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (2017). *Actividades inmobiliarias*. Recuperado de www.iniec.gob.ec
- Cervera Oliver, M., & González García, Á. y. (2017). *Contabilidad Financiera. .* Madrid: Centro de Estudios Financieros.
- Codera, J. M. (2017). *Diccionario de Contabilidad*. Madrid: Pirámide.
- Colombia, D. d. (2018). *Depreciación*. Recuperado de <https://www.dian.gov.co/>
- Committee, I. A. (junio de 2019). *Norma Internacional de Contabilidad n° 40 (NIC 40)* . Recuperado de <http://www.normasinternacionalesdecontabilidad.es/nic/pdf/NIC40.pdf>
- constructor, M. (2018). *Top de las empresas inmobiliarias*. Recuperado de <https://www.mundoconstructor.com.ec/>
- constructor, M. (2018). *SEctor inmobiliario: Estadísticas*. Recuperado de www.mundoconstructor.com

- Constructor, M. (2018). *Top de empresas constructoras e inmobiliarias*. Recuperado de <https://www.mundoconstructor.com.ec/>
- constructor, M. (2018). *Top de las empresas inmobiliarias y constructoras en Ecuador*. Recuperado de <https://www.mundoconstructor.com.ec/>
- Del Campo, P. (2016). *Contabilidad Financiera*. México: UNED.
- derecho.com. (2015). *Deducciones*. Recuperado de <https://www.derechoecuador.com/las-deducciones>
- Echavarren, M. (2014). *Del negocio inmobiliario al la industria inmobiliaria*. Madrid: Casa del libro.
- Económico, U. d. (2018). *Manual de Prevención de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos*. Quito.
- Económico, U. d. (junio de 2019). *Obligaciones del sector inmobiliario y de construcción ante la UAFE*. Recuperado de <https://www.pbplaw.com/es/obligaciones-sector-inmobiliario-construccion-uafe/>
- Ecuador, A. N. (2017). *Ley de Régimen Tributario*. Quito.
- Ecuador, D. (2019). *Deducciones*. Recuperado de <https://www.derechoecuador.com/las-deducciones>
- Elizondo, A. (2016). *Contabilidad Fundamental*. Madrid: International Thomson.
- Fernández, J. (2015). *Contabilidad Administrativa*. México: Pearson.
- Figueroa Tapia, A. (2015). *Contabilidad Administrativa*. México: Mc Graw Hill.
- Flores, G. F. (junio de 2015). *Evaluación del mercado inmobiliario con fines de inversión. Caso: casco urbano del municipio Barinas, período 2001-2005*. Recuperado de Revista Venezolana de Análisis de Coyuntura, vol.XIV, núm. 1, pp.221-253: http://oa.upm.es/15470/1/INVE_MEM_2008_127955.pdf

- Fowler Newton, E. (2017). *Diccionario de Contabilidad y Auditoría*. Madrid: La Ley.
- Gallego, E. y. (2015). *Manual Práctico de Contabilidad*. Quito: América.
- García Martín, V. (2016). *Contabilidad*. Madrid: Pirámide.
- GERAH, A. I. (febrero de 2018). *Clasificación de los activos inmobiliarios*. Recuperado de <https://www.gerah-realestate.es/la-clasificacion-de-los-activos-inmobiliarios/>
- Hebrun. (mayo de 2014). *El mercado inmobiliario*. Recuperado de <http://hebrun.wordpress.com/2011/05/12/mercado-inmobiliario>
- Horngren, C. T., & Sundem, G. L. (2018). *Contabilidad Administrativa*. México: Prentice Hall.
- International Accounting Standards Board (2019). *Normas Internacionales de Contabilidad*. Recuperado de <https://www.investopedia.com/terms/i/ias.asp>
- International Accounting Standards Board (2018). *Norma Internacional de Contabilidad 16: Objetivo*. Recuperado de <https://www.ifrs.org/>
- Largo Sánchez, N. y. (2014). *Aplicación de la NIC 16 para la correcta administración de la propiedad, planta y equipo de NECUSOFT CÍA. LTDA. al 31 de diciembre de 2012*. Loja: Universidad Nacional de Loja.
- Lee, P., & Florencio, C. (2012). *Guayaquil: Lectura Histórica de la Ciudad. Forma urbana y propuesta de ciudad desde su fundación*. PROHA.
- Mallo, C. y. (2014). *Contabilidad Financiera*. Madrid: Paraninfo.
- Marcano, L. (2014). *La Política de Vivienda Social y su Impacto en el Bienestar: el caso de Ecuador*. Quito: Banco Interamericano de Desarrollo.
- McElroy, K. (2014). *El ABC de la inversión en bienes raíces*. New York: Press Editorial.

- Mendoza Vilca, V. (2017). *Implementación de la NIC 16 propiedad, planta y equipo para optimizar la información de los estados financieros en las empresas del sector de calzado caso: EL MISTI SAC-2016*. Arequipa: Universidad Nacional de San Agustín de Arequipa.
- Moneo, R. (junio de 2019). *Riesgo y crecimiento a nivel mundial del mercado inmobiliario*. Recuperado de Revista Ideas Empresariales, núm. 98, Madrid, 2017: <<http://ideas.ie.edu/revista-98/riesgo-y-crecimiento-a-nivel-mundial-del-mercado-inmobiliario-317405/>>
- Montalvo, G. (2015). *Las bienes raíces en Ecuador*. Quito: Cruz del Sur.
- Montesinos Julve, V. (2014). *Fundamentos de contabilidad financiera*. Madrid: Pirámide.
- Noel, D. (2016). *Contabilidad Administrativa*. Madrid: América.
- Omeñaca, J. (2014). *Contabilidad General*. Madrid : DEUSTO.
- Ospina, J. (2015). *Sector inmobiliario ecuatoriano*. quito: Equinoccial .
- Patiño Patiño, M. F. (2015). *Análisis del impacto de implementación de la NIC 16 Propiedad, Planta y Equipo para PYMES, en los activos de la empresa MADERCENTER CIA. LTDA. por el período 2013*. Cuenca: Universidad de Cuenca.
- Pons, M. (2017). *Contabilidad General*. Madrid: DEUSTO.
- Prieto, A. (2016). *Principios de Contabilidad*. México: Banca y Comercio.
- Prosper Lambothe Fernández, F. J.-Í. (2014). *práctica, Mercado inmobiliario: una guía*. Madrid: Deusto.
- Ramacciotti, S. (2018). *Glosario Económico Financiero*. Buenos Aires: Universidad del Museo Social Argentino.
- Ramírez, D. (2016). *Contabilidad administrativa*. México: McGraw-Hill Interamericana.
- Registro contable de empresa IEM C.A. (2019). Guayaquil.

- Realia, I. (Junio de 2019). *Mercado inmobiliario*. Recuperado de <https://www.realia.es/que-es-mercado-inmobiliario>
- Romero, J. (2013). *Contabilidad Avanzada*. México: Prentice Hall.
- Salvador, C. (2018). *L contabilidad General y su aplicación*. Lima: Sudamérica.
- Servicio de Rentas Internas (diciembre de 2016). *Estadísticas del Servicio de Rentas Internas*. Recuperado de <https://www.sri.gob.ec/web/guest/estadisticas-sri>
- Superintendencia Nacional de Aduanas y Tributaria. (2019). *Impuesto a la renta*. Recuperado de www.sunat.gob.pe/
- Superintendencia Nacional de Aduanas y Tributaria. (junio de 2019). *Rentas: Concepto*. Recuperado de <http://orientacion.sunat.gob.pe/index.php/personas-menu/impuesto-a-la-renta-personas-ultimo/rentas-de-primera-categoria-personas>
- Talking of Money. Financial Magazine. (junio de 2019). *¿Cuáles son los principales segmentos del sector inmobiliario?* Recuperado de <https://es.talkingofmoney.com/what-are-main-segments-of-real-estate-sector>
- Trujillo Montenegro, G. (2016). *Historia de la vivienda en el Ecuador*. Quito: La Tierra.
- Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE). (2016). *Obligaciones*. Quito. Recuperado de <https://www.pbplaw.com/es/obligaciones-sector-inmobiliario-construccion-uafe/>
- Valdivia, C. y. (2016). *Todo sobre Activos Aplicacion de Las NIIF Y EL PCGE*. Lima.
- Valles, M. (2015). *El negocio de bienes raíces*. México: Azteca.

ANEXOS

Anexo 1. Modelo de encuesta a ser aplicada a la población de estudio



Buenos días, soy egresada de la Maestría de Contabilidad y Auditoría de la Universidad Laica “Vicente Roca” y estoy realizando una entrevista referente al tratamiento contable y tributario de la NIC 16 (Propiedad, planta y equipos) y su impacto en los Estados Financieros de la inmobiliaria IEM C.A. Le agradezco que me pueda brindar un minuto de su tiempo y responder las siguientes preguntas:

CUESTIONARIO DE PREGUNTAS DE ENREVISTA

- 1.- ¿Qué grado tiene la empresa conocimiento de su inversión en propiedades, planta y equipos, así como de las modificaciones que se han dado en dicha inversión?**
- 2.- ¿Conoce que la empresa IEM C.A. presenta problemas en el reconocimiento contable de propiedades, planta y equipos?**
- 3.- De ser afirmativa su respuesta indicar cuál es el principal problema**
- 4.- ¿Está de acuerdo que la empresa ha obtenido beneficios económicos derivados de la compra de activos del rubro propiedades, planta y equipos?**
- 5.- ¿Cómo la empresa mide por su costo a un activo de propiedades, planta y equipo si cumple con las condiciones fijadas en la normativa NIC 16?**
- 6.- ¿En la empresa se consideran todos los elementos del costo de los activos de propiedades, planta y equipos para su medición?**
- 7.- ¿La empresa adquiere activos mediante arrendamiento financiero?**
- 8.- ¿Existen políticas contables referentes al tratamiento a los activos de propiedades, planta y equipos en la empresa?**

9.- ¿Dentro de la empresa previa a la adopción de la NIC 16 se revaluaban los activos?

10.- ¿Considera usted beneficioso la revaluación de activos para la empresa?

11.- ¿Se vio la empresa obligada a efectuar un peritaje previo a la aplicación del modelo de revaluación en la Propiedad, planta y equipos?

12.- ¿Cuál de los siguientes métodos de depreciación de activos de propiedades, planta y equipos aplica la empresa IEM C.A.?

13.- ¿Los activos de la empresa han sufrido algún deterioro en su valor?

14.- ¿La aplicación de la NIC 16 ha traído implicaciones contables y tributarias a la empresa?

15.- ¿Cuál considera usted ha sido la implicación más relevante que ha tenido la empresa por la adopción de la NIC 16?

16.- ¿Representan los Estados Financieros presentados al Servicio de Rentas Internas y la Superintendencia de Compañías la realidad de la empresa posterior a la adopción de al NIC 16?