

ESCUELA POLITÉCNICA NACIONAL

FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS

**MODELO DE GESTIÓN FINANCIERA UTILIZANDO LAS NIIF Y
LEYES TRIBUTARIAS ECUATORIANAS PARA LA TOMA DE
DECISIONES, APLICADO A LA EMPRESA “INMOBILIARIA
HERMANOS R.V & ASOCIADOS S.A.”**

**PROYECTO DE TITULACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE
ESPECIALISTA EN GERENCIA FINANCIERA**

ING. PABLO GEOVANNY GUERRERO GUALOTO

gpablo77@hotmail.com

Director: ING. VINICIO REINOSO (MBA)

vinireinoso@hotmail.com

2014

DECLARACIÓN

Yo, Pablo Geovanny Guerrero Gualoto, declaro bajo juramento que el trabajo aquí descrito es de mi autoría; que no ha sido previamente presentada para ningún grado o calificación profesional; y, que he consultado las referencias bibliográficas que se incluyen en este documento.

La Escuela Politécnica Nacional puede hacer uso de los derechos correspondientes a este trabajo, según lo establecido por la Ley de Propiedad Intelectual, por su Reglamento y por la normatividad institucional vigente.

Pablo Geovanny Guerrero Gualoto

CERTIFICACIÓN

Certifico que el presente trabajo fue desarrollado por Pablo Geovanny Guerrero Gualoto, bajo mi supervisión.

Ing. Vinicio Reinoso. MBA

DIRECTOR

AGRADECIMIENTOS

A Dios, quién está conmigo cada día brindándome su mano a lo largo de toda la vida.

Al Ing. Vinicio Reinoso, por su asesoría y experiencia brindada.

DEDICATORIA

A mis padres que siempre están apoyándome continuamente en mis decisiones que he tomado durante mi vida estudiantil, profesional y personal.

A mis hermanos por su apoyo que he recibido durante muchos años.

ÍNDICE DE CONTENIDO

LISTADO DE TABLAS.....	I
LISTADO DE CUADROS.....	II
LISTADO DE GRÁFICOS.....	III
RESUMEN.....	IV
ABSTRACT.....	VI
CAPÍTULO I.....	1
1. INTRODUCCIÓN.....	1
1.1 ANTECEDENTES.....	1
1.2 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA.....	1
1.3 OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN.....	2
1.3.1 OBJETIVO GENERAL.....	2
1.3.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	2
1.4. JUSTIFICACIÓN DEL TRABAJO.....	2
CAPÍTULO II.....	4
2. MARCO TEÓRICO.....	4
2.1. FUNDAMENTOS DEL MODELO DE GESTIÓN ADMINISTRATIVO FINANCIERO.....	4
2.1.1 GESTIÓN ADMINISTRATIVA.....	4
2.1.2 PROPÓSITOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA.....	4
2.1.3 CONTROL DE GESTIÓN.....	5
2.1.4 OBJETIVOS DEL CONTROL DE GESTIÓN.....	5
2.1.5 FACTORES QUE AFECTAN EL CONTROL DE GESTIÓN.....	6

2.1.6	LIMITACIONES DEL CONTROL DE GESTIÓN.....	7
2.1.7	SISTEMA DE CONTROL DE GESTIÓN.....	7
2.1.8	LOS FINES DEL CONTROL DE GESTIÓN.....	8
2.1.9	ELEMENTOS DEL SISTEMA DE CONTROL DE GESTIÓN....	8
2.1.10	DESARROLLO DEL PLAN FINANCIERO.....	9
2.1.11	ADMINISTRACIÓN FINANCIERA.....	9
2.1.12	CONTROL INTERNO.....	10
2.1.12.01	TIPOS DE CONTROL INTERNO.....	10
2.1.12.02	TIPOS DE CONTROL EXTERNO.....	13
2.2.	NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA.....	14
2.2.1	NIC 01 PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS.....	14
2.2.1.1	OBJETIVO.....	15
2.2.1.2	FINALIDAD DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.....	15
2.2.1.3	RESPONSABILIDAD DE LOS ESTADOS FINANCIEROS....	15
2.2.1.4	CONSIDERACIONES GENERALES.....	16
2.2.1.5	DISTINCIÓN CORRIENTE / NO CORRIENTE.....	17
2.2.2	NIC 02 INVENTARIOS O EXISTENCIAS.....	17
2.2.2.1	OBJETIVO.....	17
2.2.2.2	ALCANCE.....	18
2.2.3	NIC 08 POLÍTICAS CONTABLES, CAMBIOS EN LAS ESTIMACIONES CONTABLES Y ERRORES.....	18
2.2.3.1	OBJETIVO.....	18
2.2.3.2	CAMBIOS EN LAS POLÍTICAS CONTABLES.....	19
2.2.3.3	ERRORES FUNDAMENTALES.....	19
2.2.3.4	TRATAMIENTO PREFERENTE.....	19
2.2.3.5	TRATAMIENTO ALTERNATIVO PERMITIDO.....	20
2.2.3.6	DEFINICIONES.....	20

2.2.4. NIC 12 IMPUESTOS SOBRE LAS GANANCIAS.....	20
2.2.4.1 OBJETIVO.....	21
2.2.4.2 ASPECTOS IMPORTANTES DE ESTA NORMA.....	21
2.2.4.3 DEFINICIONES.....	22
2.2.5. NIC 16 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO.....	22
2.2.5.1 OBJETIVOS.....	22
2.2.5.2 DEFINICIONES.....	23
2.2.6. NIC 19 BENEFICIOS DE LOS EMPLEADOS.....	23
2.2.6.1 OBJETIVOS.....	23
2.2.7. NIC 36 DETERIORO DEL VALOR DE LOS ACTIVOS.....	25
2.2.7.1 OBJETIVO.....	25
2.2.8. NIC 40 PROPIEDADES DE INVERSIÓN.....	25
2.2.8.1 OBJETIVO.....	25
2.2.8.2 DEFINICIONES.....	26
2.3. PRINCIPIOS Y OBLIGACIONES TRIBUTARIAS ECUATORIANAS.....	26
2.3.1 LA POLÍTICA FISCAL.....	26
2.3.2 OBLIGACIÓN TRIBUTARIA.....	27
2.3.2.1 ELEMENTOS QUE CONSTITUYEN LA OBLIGACIÓN TRIBUTARIA.....	27
2.3.3. REGLAMENTO PARA LA APLICACIÓN DE LA LEY DE RÉGIMEN TRIBUTARIO INTERNO.....	28
2.3.3.1 DEDUCCIONES GENERALES.....	28
2.3.3.2 OTRAS DEDUCCIONES.....	32
2.3.3.3 DEDUCCIÓN POR PAGOS AL EXTERIOR.....	32
2.3.3.4 IMPUESTO A LA RENTA.....	32
2.3.3.5 ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA.....	33
2.4. MODELO DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA	33

FINANCIERA.....	
2.5. MODELO EXPLICATIVO DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA FINANCIERA.....	35
CAPÍTULO III.....	37
3. METODOLOGÍA.....	37
3.1 SITUACIÓN FINANCIERA DEL SECTOR INMOBILIARIO BAJO NIIF.....	37
3.2 APLICACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA, NIC ECUADOR.....	38
3.2.1. ACTIVO CORRIENTE.....	38
3.2.1.1 APLICACIÓN NIC 08, NIC 12 Y LORTI, EN ACTIVO CORRIENTE.....	39
3.2.2. ACTIVO NO CORRIENTE.....	43
3.2.2.1 APLICACIÓN NIC 08, NIC 12, NIC 16, NIC 40 Y LORTI, EN ACTIVO NO CORRIENTE.....	43
3.2.2.2 APLICACIÓN NIC 08, NIC 36 Y LORTI, EN ACTIVO NO CORRIENTE.....	50
3.2.2.3 APLICACIÓN NIC 08, NIC 12, NIC 40 Y LORTI, EN ACTIVO NO CORRIENTE.....	53
3.2.3 PASIVO CORRIENTE.....	59
3.2.3.1 APLICACIÓN NIC 08, NIC 19 Y LORTI, EN PASIVO CORRIENTE.....	60
3.2.4 PASIVO NO CORRIENTE.....	63
3.3. PRESENTACIÓN DE LOS MEDELOS DE GESTIÓN FINANCIERA CON LOS DIFERENTES ESCENARIOS.....	64
3.3.1 PRESENTACIÓN DEL PRIMER ESCENARIO.....	64
3.3.2 PRESENTACIÓN DEL SEGUNDO ESCENARIO.....	70
3.3.3 ANÁLISIS COMPARATIVO DE LOS ESCENARIOS.....	76
3.3.3.1 CONCLUSIÓN DEL ANÁLISIS COMPARATIVO DE.....	77

DE ESCENARIOS.....	
3.3.4. MODELO DE GESTIÓN FINANCIERA PARA LA TOMA.....	78
DE DECISIONES EN EL SECTOR INMOBILIARIO.....	
3.3.4.1 MODELO EXPLICATIVO DE GESTIÓN FINANCIERA.....	80
PARA LA TOMA DE DECISIONES EN EL SECTOR.....	
INMOBILIARIO.....	
4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	82
4.1 CONCLUSIONES.....	82
4.2 RECOMENDACIONES.....	84
REFERENCIAS.....	87
ANEXOS.....	88

LISTADO DE TABLAS

Tabla 1 – Políticas Contables en Activos Corrientes.....	39
Tabla 2 – Políticas Contables Activos no Corrientes.....	44
Tabla 3 – Política Contable Activos no Corriente.....	50
Tabla 4 – Depreciación Fiscal Vs Depreciación Financiera.....	57
Tabla 5 – Política Contable Activos No Corrientes.....	58
Tabla 6 – Política Contable Pasivos Corrientes.....	60
Tabla 7 – Política Contable Pasivo Corrientes.....	62

LISTADO DE CUADROS

Cuadro 1 –	40
Cuadro 2 –	41
Cuadro 3 –	41
Cuadro 4 –	42
Cuadro 5 –	46
Cuadro 6 –	46
Cuadro 7 –	47
Cuadro 8 –	48
Cuadro 9 –	49
Cuadro 10 –	49
Cuadro 11 –	54
Cuadro 12 –	54
Cuadro 13 –	54
Cuadro 14 –	55
Cuadro 15 –	55
Cuadro 16 –	58
Cuadro 17 –	61
Cuadro 18 –	62
Cuadro 19 –	67
Cuadro 20 –	68
Cuadro 21 –	69
Cuadro 22 –	73
Cuadro 23 –	74
Cuadro 24 –	75
Cuadro 25 –	76

LISTADO DE GRÁFICOS

Gráfico 1 - Modelo de la Gestión Integral Administrativa Financiera Empresarial con Normas Internacionales NIIF y Normas Tributarias.....	34
Gráfico 2 - Primer Escenario.....	66
Gráfico 3 - Segundo Escenario.....	72
Gráfico 1 - Modelo de Gestión Financiera Utilizando las NIIF y Leyes Tributarias Ecuatorianas para la toma de decisiones.....	34

RESUMEN EJECUTIVO

La presente investigación de la tesis de Especialización fue desarrollada con el objetivo de elaborar un modelo de gestión financiera para la toma de decisiones en el sector inmobiliario, aplicando las NIIF y leyes tributarias al caso particular de la “Inmobiliaria Hermanos R.V.& Asociados S.A”. La investigación contiene cuatro capítulos los cuales se resumen a continuación:

El primer capítulo contiene antecedentes, formulación del problema, objetivos generales y específicos, y justificación del trabajo.

El segundo capítulo contiene la teoría fundamental para el desarrollo de la investigación que consta de cinco partes principales. La primera es de fundamentos del modelo de gestión. La segunda parte consta de normas internacionales de información financiera. La tercera parte, trata de principios y obligaciones tributarias ecuatorianas. La cuarta parte contiene el modelo de la gestión administrativa financiera. La quinta parte contiene el modelo explicativo de la gestión administrativa financiera.

El tercer capítulo contiene el desarrollo que consta de cuatro partes: la primera parte es la situación financiera del sector inmobiliario bajo NIIF, el mismo que reconsidera la implementación de políticas contables de contabilidad adecuadas, con la intención de tener información financiera más exacta, oportuna, y a su vez minimice el impacto tributario, por la aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera. La segunda parte consta de la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera, NIC en Ecuador, este capítulo trata de la aplicación relativa a los activos corrientes, activos no corrientes, pasivos corrientes y pasivos no corrientes de acuerdo a las Normas Internacionales de Contabilidad, empleando como caso de estudio la empresa inmobiliaria Hermanos R&V. La tercera parte se refiere a la presentación de los modelos de gestión financiera con dos diferentes escenarios, donde en el primer escenario se considera las siguientes políticas: en “base a la antigüedad de los créditos”;

“mantenimiento del edificio y contabilizar como propiedad de inversión si genera beneficios económicos”; “registrar el terreno y el edificio como propiedad de inversión cuando se considere como unidad generadora de efectivo”, el impacto tributario al aplicar las mencionadas políticas sería un valor de impuesto a la renta por USD9.461,95 y como anticipo de impuesto a la renta por USD10.371,00; en el segundo escenario se considera las siguientes políticas: en “base al saldo de las cuentas por cobrar de acuerdo a la LORTI”, “registrar el terreno y el edificio como propiedad de inversión cuando se lo reconoce como unidad generadora de efectivo”; la adquisición de maquinaria, muebles y enseres registrar como gasto”; “mantenimiento del edificio y contabilizar como gasto por mantenimiento y reparación del edificio”, el impacto tributario al aplicar las mencionadas políticas sería un valor de impuesto a la renta por USD6.660,53 y como anticipo de impuesto a la renta por USD10.306,30.

Como capítulo final se ofrecen las conclusiones y recomendaciones más relevantes de la investigación; la principal conclusión fue la de implementar el segundo modelo de políticas contables, el mismo que permitirá tener liquidez y un menor impacto tributario. La recomendación principal es la de brindar una capacitación adecuada a todo su personal, incluido los directivos, con respecto a la siguiente temática contable financiera: actualización tributaria, manejo adecuado de las Normas Internacionales de Información Financiera y otras leyes que involucren el manejo financiero de una entidad, como la norma de prevención de lavado de activos.

EXECUTIVE SUMMARY

This thesis research specialization was developed with the objective of developing a model of financial management for decision making in real estate, applying IFRS and tax the particular case of the "Real Brothers RV & Asociados SA" laws. The research contains four chapters which are summarized below:

The first chapter contains background, problem statement, aims and objectives, and justification of the work.

The second chapter contains the key to the development of the research consists of five main parts theory. The first is the management model fundamentals. The second part consists of international financial reporting standards. The third part is Ecuadorian tax principles and obligations. The fourth part contains the model of the administrative and financial management. The fifth part contains the explanatory model of the administrative and financial management.

The third chapter contains the development consists of four parts : the first part is the financial situation of the real estate under IFRS , the same accounting reconsiders the implementation of appropriate accounting policies , with the aim of more accurate, timely financial information, and in turn minimize the tax impact , by the application of International Financial Reporting Standards . The second part consists of the application of International Financial Reporting Standards , IAS in Ecuador , this chapter focuses on the application of current assets , non-current assets, current liabilities and non-current liabilities in accordance with International Accounting Standards using as a case study the real estate company Hermanos R & V. The third part deals with the presentation of the financial management models with two different scenarios, the first scenario considers the following policies: in " based on seniority credits ," " building maintenance and accounted for as property investment if it generates economic benefits "," register the land and building as investment property when considered cash-generating unit " , the tax

impact to implement these policies would be worth the income tax by USD9.461 , 95 and in anticipation of income tax by USD10.371 , 00 , the second scenario considers the following policies: in " based on the balance of accounts receivable according to LORTI " , " register the land and building as when investment property is recognized as cash-generating unit " , the acquisition of machinery , furniture and fixtures expensing " " building maintenance and accounted for as expenditure for maintenance and repair of the building ," the tax impact to implement the above policies would be worth the income tax by USD6.660 , 53 and in anticipation of income tax by USD10.306 , 30.

As a final chapter the conclusions and recommendations of relevant research are offered, the main conclusion was to implement the second model in accounting policies that will have the same liquidity and lower tax impact The main recommendation is to provide adequate training all staff, including managers, with respect to the following financial accounting topic: tax update, proper management of International financial Reporting Standards and other laws involving the financial management of an entity, as the standard of laundering prevention active.

CAPÍTULO I

1. INTRODUCCIÓN

1.1 ANTECEDENTES

La presente investigación se encamina hacia la creación de un modelo de gestión financiera para la toma de decisiones para una empresa mediana o grande, considerado el costo vs beneficio aplicado a la empresa “Inmobiliaria Hermanos R.V. & Asociados S.A.” La razón de ser de esta empresa, es brindar un servicio de prestación en arrendamiento de locales comerciales y oficinas con óptima calidad, satisfaciendo así las necesidades de los arrendatarios, los que constituyen la base fundamental del funcionamiento y éxito de la organización.

En este sentido, se busca determinar para la gestión administrativa la aplicación de las Normas Internacionales de información Financiera, (NIIF) lo que permitirá observar cómo afectan cuantitativamente a dicha empresa inmobiliaria en relación con las leyes y reglamentos tributarios del Ecuador.

El presente estudio pretende demostrar un, “MODELO DE GESTIÓN FINANCIERA UTILIZANDO LAS NIIF Y LEYES TRIBUTARIAS ECUATORIANAS PARA LA TOMA DE DECISIONES, APLICADO A LA EMPRESA “INMOBILIARIA HERMANOS R.V & ASOCIADOS S.A.”, que constituye una de las oportunidades para una evaluación de escenarios entre costo beneficio al utilizar las normativas vigentes en NIIF y la legislación tributaria ecuatoriana.

1.2 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

¿Cómo diseñar un modelo de gestión financiera utilizando las NIIFs y Leyes tributarias ecuatorianas para la toma de decisiones, aplicado a la empresa Inmobiliaria Hermanos R.V & Asociados S.A.

1.3 OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

1.3.1 OBJETIVO GENERAL

Elaborar un modelo de gestión financiera para la toma de decisiones en el sector inmobiliario, aplicando las NIIF y leyes tributarias al caso particular de la “Inmobiliaria Hermanos R.V.& Asociados S.A”.

1.3.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- i. Analizar y describir la situación de la gestión financiera bajo NIIF, para el sector inmobiliario local.
- ii. Presentar las Normas Internacionales de Información Financiera del sector inmobiliario y su vinculación con la normativa vigente en el Ecuador.
- iii. Diseñar las políticas adecuadas en cuanto al sector inmobiliario, relativas a los Estados Financieros, a fin de reclasificar, reconocer y medir los Activos, Pasivos y Patrimonio de acuerdo a las NIIF correspondientes.
- iv. Definir las partes legales del Código, la Ley y los Reglamentos Tributarios para la toma de decisiones en la aplicación a las NIIF al sector inmobiliario.
- v. Establecer las estrategias para la toma de decisiones, utilizando escenarios bajo NIIF y su efecto en el ámbito tributario, para presentar un modelo de gestión financiera para el sector inmobiliario.

1.4 JUSTIFICACIÓN DEL TRABAJO

La medición de los valores razonables de los activos fijos de una inmobiliaria, aumenta automáticamente la volatilidad de la información financiera y de los correspondientes resultados de las operaciones. En este sentido, la variabilidad

de la aplicación de la información financiera bajo NIIFs es un problema que afectó a dicho sector en la transición de NECs a NIIFs que persistirá al futuro año a año. El impacto tributario que genera al aplicar las NIIF-NICs, por pago de anticipo al impuesto a la renta, produce una disminución de liquidez al cancelar las tres cuotas que reglamenta la administración tributaria, en los meses de Julio primera cuota; Septiembre segunda cuota; y abril del año siguiente tercera cuota, que en el caso de inmobiliarias se agravan con la aplicación desproporcionada (abusiva) de tasas municipales a los activos fijos, teniendo este ítem un porcentaje de los activos totales muy alto.

No tener políticas contables posibilitaría minimizar el impacto tributario, al aplicar automáticamente las NIIF-NICs, aplicadas obligadamente a fin de evitar contravenciones por las entidades de control como son: el Servicio de Rentas Internas, Superintendencia de Compañías, Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, y Ministerio de Relaciones Laborales.

El proyecto permitiría establecer la manera de aplicar las NICs al sector inmobiliario por medio de este caso específico, evaluando su impacto, considerando las varias formas de aplicar las normas y reglamentos tributarios del Ecuador bajo escenarios contruidos considerando situaciones posibles, lo que permitirá comparar y evaluar la mejor alternativa de costo beneficio al establecer las políticas adecuadas, considerando información del 2013 al 2014.

CAPÍTULO II

2. MARCO TEÓRICO

2.1. FUNDAMENTOS DEL MODELO DE GESTIÓN

ADMINISTRATIVO-FINANCIERO

Para el desarrollo de la investigación se necesita conocer las bases o conceptos esenciales que ayudarán a desarrollar un modelo de Gestión Financiero que permita evaluar la mejor aplicación de las NIIFs, para la toma de decisiones de los inversionistas y de la gerencia de dicha empresa inmobiliaria, por lo que se comenzará revisando brevemente la gestión administrativa y luego la gestión económica – financiera.

2.1.1 GESTIÓN ADMINISTRATIVA

Un conocido autor, en el ámbito administrativo-financiero (Muñiz L, 2003, pp. 29,30) señala que *“La Gestión a nivel administrativo consiste en brindar un soporte administrativo a los procesos empresariales de las diferentes áreas funcionales de una entidad, a fin de lograr resultados efectivos y con una gran ventaja competitiva revelada en los estados financieros”*.

2.1.2 PROPÓSITOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA

El autor mencionado anteriormente (Muñiz L, 2003, pp. 29,30) indica que los principales propósitos de una adecuada gestión administrativa son, entre otros:

- ✓ Dar soporte a la planificación y control de las actividades empresariales.
- ✓ Gestionar el sistema de información contable.

- ✓ Detectar y anticipar las necesidades de financiación de la empresa y seleccionar las fuentes de financiación de la forma más eficiente.
- ✓ Analizar, desde el punto de vista administrativo, las decisiones en cuanto a: inversiones, políticas comerciales, precios de los productos, presupuestos, etc.

Como se establece en la Ley de Compañías Art. 45, en su parte pertinente se indica que: los administradores llevarán la contabilidad y las actas de la compañía en la forma establecida por la Ley y tendrán su representación judicial y extrajudicial, (Honorable Congreso Nacional, 1999).

Para el desarrollo siguiente, se entenderá que el ámbito será económico – financiero.

2.1.3 CONTROL DE GESTIÓN

Como uno de los propósitos de la gestión administrativa es la evaluación y el control de dicha gestión, Anthony Robert (2007, pp. 1,2) señala:

El control de gestión es un proceso que sirve para guiar la gestión empresarial hacia los objetivos de la organización, es decir, el control debe servir de modelo para alcanzar eficazmente los objetivos planteados con el mejor uso de los recursos disponibles (técnicos, humanos, financieros, etc.). Por ello se define como un proceso de retroalimentación de información de uso eficiente de los recursos disponibles de una empresa, a fin de lograr los objetivos planteados, (2007, pp. 1,2).

2.1.4 OBJETIVOS DEL CONTROL DE GESTIÓN

En consecuencia de la explicación anterior, los objetivos del control de gestión el autor Luis Muñiz (2003, pp.37) los señala específicamente:

- ✓ Atribuir responsabilidades a los diferentes actores internos, estableciendo objetivos y considerando su posterior cumplimiento.
- ✓ Controlar la evolución de sus valores económicos por medio de indicadores de gestión.
- ✓ Establecer un sistema de planificación estratégica.
- ✓ Optimizar el funcionamiento interno del sistema de información empresarial.
- ✓ Desarrollar sistemas de control mediante una evaluación del control de gestión que permita medir los aspectos clave de sus actividades.
- ✓ Y otros objetivos de gestión empresarial.

El control de gestión constituye una actividad que permitirá cumplir las obligaciones que establece el **Art. 20**, de la Ley de Compañías (1999), que textualmente señala: *“Las compañías constituidas en el Ecuador, sujetas a la vigilancia y control de la Superintendencia de Compañías, enviarán a ésta, en el primer cuatrimestre de cada año”*:

Entre las obligaciones se cita:

- a) Estado de situación financiera anual, estado de pérdidas y ganancias integral.
- b) Notas aclaratorias a los estados financieros.
- c) Informe de gerencia y comisario según el caso.
- d) Acta de Junta de Accionistas de aprobación de los Estados Financieros.
- e) Informe de auditoría externa según el caso.
- f) Los demás datos que se contemplaren en el reglamento expedido por la Superintendencia de Compañías.

2.1.5 FACTORES QUE AFECTAN EL CONTROL DE GESTIÓN

Dentro del contexto de factores que influyen en el control de gestión de una organización el autor Luis Muñiz (2003, pp. 34-36) indica los siguientes factores, tanto internos como externos:

Factores Internos.

- ✓ El sistema de organización jerárquica de la empresa u organigrama funcional.
- ✓ La forma de dirigir la organización por parte de los propietarios.
- ✓ El sistema de información que maneje la organización.

Factores Externos.

- ✓ La competencia externa, que obliga a pensar en respuestas diferentes en el mercado.
- ✓ La legislación aplicable: Leyes, Reglamentos, Códigos, etc.
- ✓ La utilización de nuevas tecnologías.

2.1.6 LIMITACIONES DEL CONTROL DE GESTIÓN

Luis Muñiz (2003, pp. 38), señala las posibles limitaciones que afectarían al control de gestión como las siguientes:

- ✓ El tipo de objetivos definidos en la planificación estratégica empresarial.
- ✓ La estructura de la empresa y sus funciones.
- ✓ El tipo de empresa según su tamaño y volumen, lo que obliga a un control de gestión riguroso.
- ✓ La formación y la capacitación del talento humano.

2.1.7 SISTEMA DE CONTROL DE GESTIÓN

Anthony Robert (2007, pp. 5,6) señala que el sistema de control de gestión debe contar con una análisis situacional para describir las causas que inducen al comportamiento integral de la estructura organizativa, permitiendo identificar las relaciones funcionales en las variables que intervienen en el resultado económico de una empresa; siendo base de referencia para mejorar sus estándares, su planificación permite alinear sus actividades con las estrategias adoptadas., su control permitiendo comparar los resultados con sus dos objetivos.

2.1.8 LOS FINES DEL CONTROL DE GESTIÓN

Los fines más específicos de un adecuado sistema de control de gestión, según Anthony Robert (2007, pp. 14). son específicamente:

- ✓ **Informar:** Consiste en transmitir y comunicar la información necesaria para la toma de decisiones.
- ✓ **Coordinar:** Encamina las actividades a la consecución de los objetivos.
- ✓ **Evaluar:** La evaluación es la que pone de manifiesto el grado de cumplimiento.
- ✓ **Motivar:** El impulso emocional a los actores internos es de importancia para la consecución de los objetivos empresariales.

En definitiva, el propósito del sistema de control de gestión es llegar a una evaluación de la gestión económica – financiera con el auxilio mandatorio de la actividad fiscalizadora por parte del comisario y de auditores externos, según establece el Art. 274 de la Ley de compañías (1999), lo que señala que:

“Los comisarios, socios o no, nombrados en el contrato de constitución de la compañía o conforme a lo dispuesto en el artículo 231, tienen derecho ilimitado de inspección y vigilancia sobre todas las operaciones sociales, sin dependencia de la administración y en interés de la compañía. Los comisarios serán temporales y amovibles”.

2.1.9 ELEMENTOS DEL SISTEM DE CONTROL DE GESTIÓN

Las herramientas básicas del control de gestión son la planificación y el presupuesto (Anthony Robert M, 2007, pp. 2,3), donde:

La planificación consiste en adelantarse al futuro reduciendo o eliminando el nivel de riesgos e incertidumbres; estando relacionada con el largo plazo y con la gestión corriente, así como con la obtención de información básicamente externa, los planes se materializan en programas;

El presupuesto se aplica al futuro inmediato, por lo cual se la conoce también como la planificación operativa (plazo de menor a un año), con variables totalmente cuantitativas con una implicación directa del gerente general y responsables de cada área o departamento.

2.1.10 DESARROLLO DEL PLAN FINANCIERO

El plan administrativo-financiero de una empresa es una herramienta muy útil para la operación exitosa de una organización productiva.

2.1.11 ADMINISTRACIÓN FINANCIERA

Una de las mejores formas para que las actividades de una empresa privada sea sostenible y lucrativo (Scott Besley, 2001, pp 41,95,97) se cumple por medio de una administración financiera sólida, lo que involucra administrar las finanzas en forma efectiva, desarrollando un presupuesto sólido y realista (determinando la cantidad de dinero que va a necesitar); en particular, definiendo los costos iniciales y la cantidad necesaria para sostener sus actividades (costos de operación); adicionalmente debe considerar la proyección de ventas, el flujo de efectivo, la definición de los ingresos, el análisis del punto de equilibrio, la estructura de los estados financieros en general, los controles que permitan medir los avances obtenidos, de manera que sea comparativa y se analice las desviaciones entre los datos reales y los datos pronosticados.

Las normas de información financiera (Guadalupe A, 2012, pp 93), establecen las bases concretas que deben observarse para reconocer contablemente los elementos que integran los estados financieros en un momento determinado; que comprenden normas de valuación, presentación y revelación.

De acuerdo a la NIC 01, un juego completo de los estados financieros comprende:

- ✓ Estado de situación financiera al final del periodo;
- ✓ Estado del resultado integral del periodo;

- ✓ Estado de cambios en el patrimonio del periodo;
- ✓ Estado de flujos de efectivo del periodo;
- ✓ Notas, que incluyan un resumen de las políticas contables más significativas e información explicativa.

Como enfoque, el desarrollo del plan administrativo-financiero está relacionado con la NIC 01, la que en la parte Hipótesis de Negocio en Marcha se establece. *“Una entidad elaborará los estados financieros bajo la hipótesis de negocio en marcha, a menos que la gerencia pretenda liquidar la entidad o cesar en su actividad, o bien no exista otra alternativa más realista que proceder de una de estas formas”* (NIC 01, pp. 6).

Así hay que considerar la hipótesis de negocio en marcha, como una manera apropiada y en donde la gerencia considera la información disponible sobre el futuro, la que se deberá proyectar al menos para doce meses siguientes a partir del final del periodo sobre el que se informa (IASB, 2008).

2.1.12. CONTROL INTERNO

Dentro de la administración financiera, es de vital importancia el control interno, que puede definirse:

“Como un conjunto de procedimientos, políticas, directrices y planes de organización, los cuales tienen por objeto asegurar una eficiencia, seguridad y orden en la gestión contable y administrativa de la empresa” (NIA 6, 2009).

2.1.12.1 TIPOS DE CONTROL INTERNO

De acuerdo con la NIA 6 (2009), el control interno considera:

A) La Organización.

Las empresas deben tener un plan organizativo que defina y asigne responsabilidades, identificando líneas de reporte para todos los aspectos de las

operaciones de la empresa e incluyendo los controles donde la delegación de autoridad y responsabilidad debe ser claramente estipulada.

B) La Segregación de Funciones.

La separación entre responsabilidades ó funciones del personal permitiría registrar y procesar las transacciones de una manera completa.

La segregación de funciones reduce el riesgo de manipulación intencional ó de error, por el incremento de elementos de verificación. En este sentido, las funciones que deben ser separadas, incluyen aquellas de autorización, ejecución, custodia, registro y, en el caso de un sistema contable computarizado, el desarrollo de sistemas y las operaciones diarias.

Las funciones del Auxiliar de Contabilidad serán más operativas, mientras que las del Contador serán más analíticas.

C) Lo Físico (Custodia de Activos).

La custodia de los activos involucran los procedimientos y medidas de seguridad, diseñadas para asegurar que el acceso a los activos esté limitado al personal autorizado, tanto en el acceso directo como indirecto.

D) La Autorización y Aprobación.

Todas las transacciones deben requerir autorización ó aprobación de la persona apropiada y responsable, definida en la organización.

E) La Aritmética y la Contabilidad.

Los controles por medio de registro comprueban que las transacciones a ser registradas y procesadas han sido autorizadas correctamente.

Tales controles incluyen la comprobación de la exactitud aritmética de los registros, el mantenimiento y la verificación de los totales, las conciliaciones, las cuentas de control, balances de prueba y contabilidad para los documentos.

En el mismo sentido, la contabilidad (Guadalupe A, 2012, pp 86) representa un instrumento de gerencia y para otras terceras personas interesadas en una empresa, pues les permite fundamentar el proceso de toma de decisiones, que es un conjunto integrado por estados financieros y notas a los mismos que expresan la situación financiera, los resultados de operación, las variaciones en el capital contable y los flujos de efectivo.

F) Sobre el Personal.

El personal debe tener las capacidades acordes con sus responsabilidades. Las calidades, selección y entrenamiento al igual que las características personales innatas del personal involucrado son rasgos importantes para establecer un sistema de control.

G) La Supervisión.

Todo sistema de control interno debe incluir la supervisión de las transacciones diarias y de los registros correspondientes, por parte de responsables asignados.

H) La Gerencia.

Incluye los controles generales de supervisión ejercidos por la gerencia, mediante la revisión de las cuentas gerenciales y la comparación correspondiente con los presupuestos (NIA 6, 2009).

Las características esenciales de un buen sistema de control interno incluyen lo principalmente: el pronto registro de las transacciones; el mantenimiento de cuentas de control; la comprobación independiente ó la reconciliación de saldos de bancos y otros saldos contra la evidencia externa, tal como extractos bancarios y de los proveedores; la numeración de documentos con realización de revisiones regulares sobre la continuidad de la secuencia numérica; las inspecciones físicas del inventario y el trabajo en proceso, efectivo flotante y otros activos; el balanceo regular de los libros de cuenta; la producción habitual de cuentas de gerencia y de la operación de control; presupuestal y pronta investigación de las variaciones y otras que la norma considere.

2.1.12.2 TIPOS DE CONTROL EXTERNO

El control externo, en el Ecuador, considera la intervención en su ámbito de funciones. Los siguientes entes públicos son:

A) Servicio de Rentas Internas

El Servicio de Rentas Internas (SRI, 2013) es una entidad técnica y autónoma que tiene el compromiso de recaudar los tributos internos determinados por la Ley, mediante la aplicación de la normativa vigente. Su finalidad es concientizar la cultura tributaria en el país a efectos de incrementar el cumplimiento voluntario de las obligaciones tributarias por parte de los contribuyentes.

B) Superintendencia de Compañías

Es una entidad que tiene el compromiso de ejercer la vigilancia, control y asesoramiento de las compañías nacionales: anónimas, en comandita por acciones, de economía mixta y de responsabilidad limitada; de las bolsas de valores y demás entes y partícipes regulados por la Ley de Mercado de Valores (Superintendencia de Compañías, 2013).

C) Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social

El Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS, 2013) es una entidad, cuya organización y funcionamiento se fundamenta en los principios de solidaridad, obligatoriedad, universalidad, equidad, eficiencia, subsidiariedad y suficiencia. Se encarga de aplicar el Sistema del Seguro General Obligatorio que forma parte del sistema nacional de Seguridad Social.

D) Ministerio de Relaciones Laborales

El Ministerio de Relaciones Laborales (MRL, 2013) es una entidad, cuya organización y funcionamiento es fomentar la vinculación entre oferta y demanda laboral, proteger los derechos fundamentales del trabajador, ser el rector de la administración del desarrollo institucional de la gestión del talento humano (MRL, 2013).

2.2. NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

En abril de 2001, la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad – IASB reemplazó al Comité de Normas Internacionales existente a la fecha, la cual asume la responsabilidad de emitir las Normas de Contabilidad, denominadas **International Financial Reporting Standards – IFRS - Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)**.

El propósito de las normas IFRS es dar respuesta a la necesidad de establecer un lenguaje común para la presentación estandarizada de la información financiera de las empresas a nivel internacional, de manera que facilite la interpretación de la misma.

Cuando se habla de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), tácitamente se está refiriendo al cuerpo de normas que la comprenden: las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), como se ve en el Anexo 1; las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), como se ve en el Anexo 1; el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF) – son interpretaciones de las NIIF, como se ve en el Anexo 2; Comité de Interpretaciones (SIC) – son interpretaciones de las NIC, como se ve en el Anexo 3.

Es de señalar que la aplicación de las Normas Internacionales de información Financiera, en el caso del presente proyecto para el sector inmobiliario, será:

2.2.1. NIC 01 - PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros proporcionan información acerca de la posición financiera sobre rendimiento de sus operaciones y cambios en la situación financiera de la empresa, útil para la toma de decisiones económicas.

2.2.1.1 OBJETIVO

El objetivo de la aplicación de las NIC 01 (2008, pp. 1) es establecer las bases para la presentación de los Estados Financieros con propósitos de información general, asegurando la comparabilidad de los mismos, tanto con respecto a los estados financieros de períodos anteriores como de presentes.

2.2.1.2 FINALIDAD DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Según la NIC 01 (2009, pp. 3), la finalidad de los estados financieros consiste en: proporcionar una representación financiera estructurada de la situación financiera y de las transacciones llevadas a cabo; suministrar información acerca del desempeño financiero, así como de los flujos de efectivo, que sea útil para tomar sus decisiones económicas; mostrar los resultados de la gestión que los administradores de una empresa han hecho de los recursos que se les ha confiado.

Esta información, junto con la contenida en las notas sobre los estados financieros, ayuda a los usuarios a evaluar el desempeño empresarial y para predecir los flujos de efectivo futuros particularmente en lo que se refiere a la distribución temporal y el grado de certidumbre de la generación de efectivo y otros medios líquidos equivalentes.

2.2.1.3 RESPONSABILIDAD DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

La responsabilidad por la elaboración y presentación de los Estados financieros corresponde a la empresa, y recae en el órgano de administración o en otro órgano de gobierno equivalente al mismo.

El conjunto completo de estados financieros de acuerdo a las NIC 01 (2009, pp 11-27) incluye los siguientes componentes:

El Balance General; El Estado de Resultados; el Estado de los Cambios habidos en el Patrimonio neto o los cambios en el patrimonio neto distintos de los procedentes de las operaciones de aportación y reembolso de capital así como de la distribución de dividendos a los propietarios; el Estado de Flujos de Efectivo; y Políticas Contables utilizadas y demás notas explicativas.

Se aconseja a las empresas que presenten, adicionalmente, un informe financiero de los administradores que describa y explique los principales extremos de la actividad llevada a cabo por la entidad, así como de su posición financiera y de las principales incertidumbres a las que se enfrenta. Tal informe puede pasar revista a los principales factores e influencias que han determinado la rentabilidad, con los cambios en el entorno en que opera la empresa, la respuesta que la entidad ha dado a tales cambios y su efecto, así como la política de inversiones que sigue para mantener y mejorar sus resultados, incluyendo su política de dividendos; debe también mencionar a las fuentes de fondos que la empresa ha utilizado, así como las políticas respecto al endeudamiento y la gestión del riesgo de las potencialidades y recursos de la empresa cuyos valores no quedan reflejados en el Balance General, confeccionado según las NIC'S.

2.2.1.4 CONSIDERACIONES GENERALES

Como criterio general, los Activos, Pasivos, Ingresos y Gastos, y según las NIC 01, no se deberán compensar, a menos que sea requerido o permitido por una norma o una interpretación. Cabe señalar, que la normativa de las NIC 01 relativa a los conceptos y entendimientos de los activos y pasivos, son precisados de manera diferente a los anteriormente utilizados en las normas NEC; así se utiliza los términos de corrientes y de no corrientes y tanto para los activos como para los pasivos.

2.2.1.5 DISTINCIÓN DE CORRIENTE / NO CORRIENTE

Los Activos y los Pasivos corrientes y no corrientes deben presentarse en forma separada en el cuerpo del Estado de Situación Financiera, según la NIC 01; así, según la NIC 01, un activo se clasifica como corriente si se espera su realización durante el ciclo normal de 12 meses después de la fecha del balance; igualmente, según la NIC 01, un pasivo se clasifica como corriente si se espera sea liquidado durante el ciclo normal, dentro de 12 meses después de la fecha del balance. Un listado de las definiciones correspondientes, donde se define activos, pasivos, se observa en el anexo No. 4.

2.2.2 NIC 2 - INVENTARIOS O EXISTENCIAS

Son activos constituidos, para ser vendidos en el curso normal de la operación, proceso de producción con vistas a esa venta; y considera también a los materiales o suministros, para ser consumidos en el proceso de producción, o en la prestación de servicios.

2.2.2.1 OBJETIVO

El objetivo de las normas NIC 2 es, por su norma , el describir el tratamiento contable de los inventarios dentro del sistema de medición del costo histórico, en la contabilidad de los inventarios se constituyen como la cantidad de costo que debe acumularse en un activo, para diferirlo hasta que los ingresos correspondientes sean reconocidos (NIC 02, pp. 1); así que esta norma suministra una guía práctica para la determinación del tal costo, así como para el subsecuente reconocimiento como gasto del período, incluyendo también cualquier deterioro que rebaje el importe en libros al valor neto realizable, como señala dicha norma (NIC 02, pp 1).

2.2.2.2 ALCANCE

El alcance de la aplicación a las NIC 02 (2009. pp. 1) se refleja en los Estados Financieros, preparados en el contexto del sistema de costo histórico para contabilizar los inventarios, siempre que no sean: obras en proceso, provenientes de contratos de construcción (incluyendo los contratos de servicio relacionados con ella según (NIC 11); los instrumentos financieros y, finalmente, de los inventarios de productos agrícolas, forestales, minas de mineral, que estén en poder de los productores (siempre que sean medidos al valor neto realizable) de acuerdo con las prácticas tradicionalmente establecidas en ciertas industrias; así que dichos inventarios descritos se miden al valor neto realizable en ciertos estados de producción.

2.2.3. NIC 8 POLÍTICAS CONTABLES, CAMBIOS EN LAS ESTIMACIONES CONTABLES Y ERRORES

Relativo a la aplicación de políticas contables, estimaciones de los errores contables en la NIC 08 (2009. pp.1), se señala que esta norma se aplicará en la selección y aplicación de políticas contables, así como en la contabilización de los cambios en éstas y en las estimaciones contables, y en la corrección de errores de periodos anteriores.

2.2.3.1 OBJETIVO

Así como el objetivo de la NIC 08 es el de prescribir criterios de selección y modificación de las políticas contables, así es como el tratamiento contable y de la información a revelar acerca de los cambios en las políticas contables.

Es de anotar que la norma realza relevancia y fiabilidad de los estados financieros de una entidad, así como comparabilidad con los estados financieros emitidos por esta en periodos anteriores y con los elaborados por otras entidades (2009. pp.1).

2.2.3.2 CAMBIOS EN LAS POLÍTICAS CONTABLES

La norma NIC 08 (2009. pp, 3) señala que es importante mantener las mismas políticas contables durante sucesivos ejercicios, con el objetivo de hacer comparable los estados financieros y así lograr identificar tendencias en su situación financiera, rendimientos y flujos de efectivo.

2.2.3.3 ERRORES FUNDAMENTALES

La misma norma NIC 08 (2009.pp, 9) señala que, frente a errores aritméticos o a inadecuada aplicación de políticas contables o de su interpretación o aún de fraudes o negligencias, en circunstancias excepcionales, los errores tendrían impactos importantes en los estados financieros en uno o más ejercicios anteriores, que se les considera como **errores fundamentales**, como por ejemplo la inclusión, en los estados financieros en un ejercicio anterior, de valores de productos en curso y de cuentas por cobrar correspondientes a contratos fraudulentos, cuyo cumplimiento no se puede exigir. La corrección de estos errores fundamentales requiere la reexpresión de la información comparativa, o bien presentar información adicional de acuerdo con dicha norma.

2.2.3.4 TRATAMIENTO PREFERENTE

Al corregir los errores en los estados financieros, relacionados con ejercicios anteriores, se debe realizar un ajuste contra los saldos de las reservas por ganancias acumuladas al inicio del ejercicio (NIC 08, pp, 10). En este sentido, la empresa debe revelar información sobre los extremos siguientes: la naturaleza del error fundamental; el importe que ha alcanzado la corrección en el ejercicio corriente y en cada uno de los precedentes sobre los que se presente información; el importe de la corrección relativa a ejercicios anteriores en los que se incluyen como información comparativa; finalmente, sobre el hecho de que la

información comparativa ha sido corregida, o bien una declaración sobre la imposibilidad de hacerlos.

2.2.3.5 TRATAMIENTO ALTERNATIVO PERMITIDO

Con dicha norma NIC 08, relativa al tratamiento alternativo permitido, la corrección de errores señala que dicha corrección debe ser incluida en la determinación del resultado del ejercicio corriente; la información comparativa debe presentarse tal como se hizo en los estados financieros originales del ejercicio precedente. En tal sentido, la empresa debe revelar información de los siguientes extremos: la naturaleza del error fundamental; el importe de la corrección reconocida en el resultado neto del ejercicio corriente; y finalmente, el importe de la corrección incluida en cada uno de los ejercicios, para los cuales se presenta información adicional, así como el importe relativo a los ejercicios previos a aquellos que comprenden dicha información adicional.

2.2.3.6 DEFINICIONES

Las definiciones que conceptualizan la norma NIC 08 (2009. pp,11-15), tratan de partidas extraordinarias, actividades ordinarias y políticas contables, ver anexo 5.

2.2.4. NIC 12 IMPUESTOS SOBRE LAS GANANCIAS

Relativo al importante tema del impuesto a las ganancias, la norma NIC 12, (2009. pp, 6) señala fundamentalmente que constituye una partida permanente, que no es deducible hoy ni a través del tiempo, y por lo tanto, se debe ajustar directamente a resultados y partidas temporales que no se puede deducir a la fecha actual, pero que a través del tiempo sí se puede deducir. Cuando hay una partida temporal se tiene que usar las cuentas de activos y pasivos por impuestos diferidos.

2.2.4.1 OBJETIVO

El objetivo de la NIC 12, es prescribir el tratamiento contable del impuesto a las ganancias (NIC 12, pp. 1), donde se exige que las empresas contabilicen las consecuencias fiscales de las transacciones y de otros sucesos, de la misma manera como contabilizan esas mismas transacciones. Así, los efectos fiscales de las transacciones y de otros sucesos reconocidos en el estado de resultados, se registran también en el mismo.

2.2.4.2 ASPECTOS IMPORTANTES DE ESTA NORMA (NIC 12)

Entre otros, la norma NIC 12 señala fundamentalmente los reconocimientos de los activos y pasivos por impuestos corrientes; de activos y pasivos por impuestos diferidos; las diferencias temporarias deducibles; las pérdidas y créditos fiscales no utilizados; la re-consideración de activos por impuestos diferidos no reconocidos; las inversiones en subsidiarias, sucursales y asociadas, y la participación en negocios conjuntos. Dicha norma también contempla: medición, el estado de resultados en las partidas cargadas o acreditadas directamente al patrimonio neto, los impuestos diferidos surgidos de una combinación de negocios; en la presentación (compensación de partidas) y finalmente en el registro de gastos por el impuesto a las ganancias; y la Información a revelar.

Esta norma (NIC 12) establece que la contabilización de los efectos fiscales, tanto en el periodo corriente como los diferidos para posteriores períodos, de una determinada transacción o suceso económico, ha de ser coherente con el registro contable de la transacción o suceso correspondiente. Específicamente trata de los impuestos, tanto si son del periodo corriente como si son diferidos, los que deben ser reconocidos como gasto o ingreso, e incluidos en la determinación de la ganancia o pérdida neta del período en el estado de resultados, excepto si tales impuestos han surgido de una transacción o suceso económico reconocido en el mismo periodo, cargando directamente al patrimonio neto una combinación de negocios que se ha calificado como adquisición.

De dicha norma (NIC12), otra excepción trata de los impuestos sobre las ganancias, ya sean del periodo corriente o diferidos los que deben ser cargados directamente al patrimonio neto si se relacionan con partidas que se llevan directamente a las cuentas del patrimonio neto, sea en el mismo periodo o en otro diferente; en este sentido, las NIC'S exigen o permiten que ciertas partidas sean cargadas o acreditadas directamente al patrimonio neto. En este sentido, la empresa debe compensar los activos por impuestos y los pasivos por impuestos si y solo si la entidad tiene reconocido legalmente un derecho para compensar frente a la autoridad fiscal los importes reconocidos en esas partidas. Finalmente, dicha norma trata de los componentes principales del gasto o ingreso por el impuesto a las ganancias, las que deben ser reveladas por separado en los estados financieros.

2.2.4.3 DEFINICIONES

La norma NIC 12 señala las definiciones estandarizadas del resultado contable, ganancia (pérdida) fiscal, gasto (ingreso) por el impuesto sobre las ganancias, impuesto corriente, pasivos por impuestos diferidos, activos por impuestos diferidos, tal como se observa en el anexo No. 6.

2.2.5. NIC 16 – PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Esta norma (NIC16) trata del tema de los activos fijos, dicha norma debe ser aplicada en la contabilización de los elementos de propiedades, planta y equipo, salvo cuando otra Norma Internacional de Contabilidad exija o permita un tratamiento contable diferente.

2.2.5.1 OBJETIVOS

Según las NIC 16 (2009. pp,1), los objetivos de propiedad, planta y equipo son fundamentalmente: establecer el tratamiento contable de las propiedades, planta

y equipo (activos fijos); la manera de tratar los principales problemas que presenta la contabilidad de la propiedad, planta y equipo las que están, en el momento de activación de las adquisiciones, en la determinación del importe en libros; finalmente, trata de los cargos por depreciación de dichos activos fijos que deben ser llevados a resultados.

Esta norma exige que un elemento correspondiente a propiedad, planta y equipo sea reconocido como un activo cuando satisfaga los criterios de definición y reconocimiento de activos contenidos en el marco conceptual para la preparación y presentación de los estados financieros.

2.2.5.2 DEFINICIONES

La NIC 16 (2009, pp, 2-15) define lo que es propiedad, planta y equipo, el importe depreciable, vida útil, costo, valor residual, valor razonable, pérdida por deterioro, importe en libros, reconocimiento de propiedad, planta y equipo, componentes del costo, depreciación, arrendamiento, arrendamiento financiero, y arrendamiento operativo, como se observa en el anexo No. 7.

2.2.6. NIC 19 BENEFICIOS DE LOS EMPLEADOS

Es otra de las normas de la NIC 19 (2009, pp, 1), la cual debe ser aplicada por los empleadores a la contabilización de todas las retribuciones de los empleados.

2.2.6.1 OBJETIVOS

Las normas NIC 19 (2009, pp, 2-15) tienen entre sus objetivos principales el de prescribir la forma en que los empleadores deben tratar contablemente y revelar información acerca de los beneficios para los empleados; sin embargo, hay que prevenir que esta norma no se ocupa de la información a suministrar sobre los planes de beneficios a los empleados.

Esta norma contempla unas cinco categorías de beneficios a los empleados, que son las siguientes:

1. Beneficios a corto plazo para los empleados en activo, tales como sueldos, salarios y contribuciones a la Seguridad Social, ausencias remuneradas (incluso por enfermedad), participación en las ganancias e incentivos y, beneficios no monetarios.
2. Beneficios para los empleados retirados, tales como beneficios por pensiones y otros beneficios por retiro, seguros de vida y atención médica para los jubilados.
3. Beneficios por terminación de contrato laboral.
4. Beneficios de compensación.
5. Beneficios a largo plazo para los empleados, entre los que se incluyen ausencias remuneradas después de largos períodos, beneficios especiales después de largo tiempo de servicio, los beneficios por incapacidad y participación en beneficios, incentivos y otro tipo de compensación salarial diferida.

Esta norma prescribe el tratamiento contable y la revelación de información financiera respecto de los beneficios para los empleados; se obliga a las empresas a reconocer un pasivo cuando el empleado ha prestado los servicios, a cambio de los cuales se le conceda el derecho de recibir pagos en el futuro; también se obliga a las empresas a reconocer un gasto cuando la empresa ha consumido el beneficio económico procedente del servicio prestado por el empleado a cambio de los beneficios en cuestión.

2.2.7. NIC 36 DETERIORO DEL VALOR DE LOS ACTIVOS

La NIC 36 (2009, pp, 1) trata dicha norma de la valorización de todos los activos; esta norma debe ser aplicada en la contabilización de los deterioros de valor de propiedades, planta y equipo, activos intangibles e inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos.

2.2.7.1 OBJETIVO

Los objetivos de la NIC 36 (2009, pp, 1-2) consisten en establecer los procedimientos que una empresa debe aplicar para asegurar que el valor de sus activos no supera el importe que puede recuperar de los mismos; en este sentido un determinado activo estará contabilizado por encima de su importe recuperable cuando su importe en libros exceda el importe que se puede recuperar del mismo a través de su uso o de su venta. Si este fuera el caso, el activo se calificaría como deteriorado, y la norma exige que la empresa reconozca contablemente la correspondiente pérdida del valor por deterioro.

2.2.8. NIC 40 PROPIEDADES DE INVERSIÓN

La NIC 40 (2009, pp, 1) trata de las propiedades de inversión que tradicionalmente es reconocida como inversión del capital.

2.2.8.1 OBJETIVO

La NIC 40 (2009, pp, 1) prescribe el tratamiento contable de las propiedades de inversión y sus exigencias de revelación correspondientes.

2.2.8.2 DEFINICIONES

Las definiciones de la NIC 40 (2009, pp, 1) tratan de los inmuebles de inversión, valor razonable, costo, importe en libros, tal como se observa en el anexo No. 8.

2.3. PRINCIPIOS Y OBLIGACIONES TRIBUTARIAS ECUATORIANAS

La política económica se instrumenta a través de diversas políticas tanto macroeconómicas, que afectan a toda la economía; como microeconómicas, que afectan a los agentes que operan en ella. Como una de las políticas macroeconómicas tenemos la política fiscal, tema teórico que será explicado a continuación.

2.3.1 LA POLÍTICA FISCAL

En el Ecuador, el ente fiscal está encargado de obtener ingresos tributarios y no tributarios para financiar los gastos públicos y con el fin de cumplir con los objetivos de política pública que consiste fundamentalmente en la redistribución del ingreso, provisión de bienes y servicios, generación de incentivos para el sector productivo (www.sri.gob.ec).

La tributación es una de las materias con mayor relevancia para la gestión de una empresa; en efecto, antes de invertir se debería apreciar si la obligación impositiva es razonable, si es factible negociar exoneraciones, acuerdos, y si el procedimiento de la administración tributaria se ajusta a los intereses del capital.

Es de señalar que el ordenamiento jurídico del Ecuador regula los impuestos nacionales, administrados por su Administración Tributaria a través de un conjunto de normas (www.sri.gob.ec), entre las que tenemos: la Constitución de la República del Ecuador, el Código Tributario, la Ley de Régimen Tributario Interno

(LRTI), la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria del Ecuador, la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de Ingresos del Estado, la Ley del Registro Único de Contribuyentes, el Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, el Reglamento de Comprobantes de Venta, Retención y Documentos Complementarios y finalmente las Resoluciones y Circulares de carácter general, emitidos por los entes autorizados correspondientes.

2.3.2. OBLIGACIÓN TRIBUTARIA

El Art.15 del Código Tributario en última reforma del 2013, expresa la obligación tributaria como un vínculo jurídico, en virtud del cual un sujeto pasivo (deudor) está obligado a dar a otro sujeto que actúa ejerciendo el poder tributario como acreedor, Estado o como fisco, ciertas prestaciones jurídicas a título de tributo, de conformidad de impuestos por la Ley al confirmarse un hecho generador de tributos.

2.3.2.1 ELEMENTOS QUE CONSTITUYEN LA OBLIGACIÓN TRIBUTARIA

Los elementos indispensables para una obligación tributaria de acuerdo a la norma tributaria son los siguientes: **Hecho Generador**, el cual constituye el nacimiento de la obligación tributaria y sus consecuencias; el **Sujeto Activo**, que es el ente acreedor de los tributos (el Estado), que son administrados a través del Servicio de Rentas Internas; y el **Sujeto Pasivo**, que es la persona natural o jurídica que está obligada a pagar los tributos, y puede ser de varias clases, sea como: **Contribuyente**, el cual es toda persona natural o jurídica sobre la cual recae la obligación tributaria y, como **Responsable**, el cual es la persona natural que, sin tener el carácter de contribuyente, debe cumplir con las obligaciones tributarias de este.

La responsabilidad por las obligaciones tributarias es solidaria entre el contribuyente y el responsable, siendo estos por representación, como adquirente o sucesor y como agente de retención y agente de percepción.

2.3.3. REGLAMENTO PARA LA APLICACIÓN DE LA LEY DE RÉGIMEN TRIBUTARIO INTERNO

El Reglamento del Régimen Tributario Interno, entre otros aspectos, señala que toda entidad registrada como persona jurídica, persona natural y persona natural obligada a llevar contabilidad, tiene obligaciones tributarias, como sujeto pasivo, con la administración fiscal.

Para las obligaciones tributarias de contribuyentes y o representantes legales se debe considerar cuáles son los gastos permitidos por la administración tributaria ecuatoriana vigente relativa a la deducción general y otras deducciones.

2.3.3.1 DEDUCCIONES GENERALES

En el art. 27 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno (2013), se establece cuáles son las deducciones generales, como costos y gastos, Entre los aspectos más relevantes se tienen:

1. Los costos y gastos de producción o de fabricación.
2. Las devoluciones o descuentos comerciales, concedidos bajo cualquier modalidad, que consten en la misma factura o en una nota de venta o en una nota de crédito, siempre que se identifique al comprador.
3. El costo neto de las mercaderías o servicios adquiridos o utilizados.
4. Los gastos generales, entendiéndose por tales los de administración y los de ventas; y,
5. Los gastos y costos financieros, en los términos previstos en la Ley de Régimen Tributario Interno.

La legislación tributaria ecuatoriana establece que para que el costo o gasto por cada caso entendido superior a los cinco mil dólares de los Estados Unidos de América sea deducible para el cálculo del Impuesto a la Renta, a más del comprobante de venta respectivo, se requiere la utilización de cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito y cheques.

En el art. 28 según el Reglamento de Aplicación a la Ley del Régimen Tributario Interno, se establece gastos generales deducibles que no hubieren sido aplicados al costo de producción. Entre los aspectos más relevantes tenemos:

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

Es de señalar que para la depreciación de activos fijos se debe considerar los siguientes aspectos relevantes:

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 el 5% anual.
- (II) Instalaciones, maquinarias, equipos y muebles el 10% anual.
- (III) Vehículos, equipos de transporte y equipo caminero móvil el 20% anual.
- (IV) Equipos de cómputo y software el 33% anual.

Es de precisar que 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.

b) En cuanto a los repuestos adquiridos y destinados exclusivamente al mantenimiento de un activo fijo, podrá dicho contribuyente, 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.

c) Para los casos de obsolescencia, utilización intensiva, deterioro acelerado u otras razones debidamente justificadas de los activos fijos, 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 tal efecto.

d) En el caso de que se compre un bien usado, 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 los bienes nuevos;

e) Asimismo, 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 en 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.

7. Amortización de inversiones.

8. Pérdidas.

Es de señalar que para las pérdidas se debe considerar los siguientes aspectos relevantes:

a) Son deducibles las pérdidas causadas en caso de destrucción, daños, desaparición y otros eventos que afecten económicamente a los bienes del contribuyente usados en la actividad generadora de la respectiva renta y que se deban a caso fortuito, fuerza mayor o delitos, en la parte en que no se hubiere cubierto por indemnización o seguros.

b) En el caso de las pérdidas por las bajas de inventarios se justificarán mediante declaración juramentada realizada ante un notario o juez, por el representante legal, bodeguero y contador, en la que se establecerá la destrucción o donación de los inventarios a una entidad pública o instituciones de carácter privado sin fines de lucro con estatutos aprobados por la autoridad competente.

c) Las pérdidas declaradas, luego de la conciliación tributaria, de ejercicios anteriores. Su amortización se efectuará dentro de los cinco periodos impositivos siguientes a aquel en que se produjo la pérdida, siempre que tal amortización no sobrepase del 25% de la utilidad gravable, realizada en el respectivo ejercicio.

d) En cambio, no serán deducibles las pérdidas generadas por la transferencia ocasional de inmuebles, acciones, participaciones o derechos en sociedades.

9. Tributos y aportaciones.

10. Gastos de gestión.

Los gastos de gestión, siempre que sean efectivos, debidamente documentados y que se hubieren incurrido en relación con el giro ordinario del negocio, como atenciones a clientes, reuniones con empleados y con accionistas, hasta un máximo equivalente al 2% de los gastos generales realizados en el ejercicio en curso.

11.Promoción y publicidad.

12.Mermas.

13.Fusión, escisión, disolución y liquidación.

14.Amortizaciones y depreciaciones en la actividad petrolera.

15.Gastos por arrendamiento mercantil, en condiciones definidas.

2.3.2.2 OTRAS DEDUCCIONES

En el art. 29 del Reglamento de Aplicación a la Ley de Régimen Tributario Interno se estable otras deducciones; entre las relevantes tenemos: los intereses de deudas contraídas con las instituciones del sistema financiero nacional; las pérdidas por venta de activos fijos; las instituciones que presten servicios de arrendamiento mercantil o leasing no podrán deducir la depreciación de los bienes dados en arrendamiento mercantil con opción de compra.

2.3.3.3 DEDUCCIÓN POR PAGOS AL EXTERIOR

Según el Art 30, se establece que son deducibles los pagos efectuados al exterior que estén directamente relacionados con la actividad en el Ecuador y se destinen a la obtención de rentas gravadas.

2.3.3.4 IMPUESTO A LA RENTA

Sobre el impuesto a la renta, la Ley de Régimen Tributario Interno señala que las sociedades constituidas en el Ecuador así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de

sociedades extranjeras no domiciliadas que obtengan ingresos gravables, estarán sujetas a la tarifa impositiva del veinte y dos (22%).

2.3.3.5 ANTICIPO AL IMPUESTO A LA RENTA

Mediante Circular No. NAC-DGECCGC 13-00007, publicado en el Registro Oficial 59 del 15 de agosto de 2003, se recuerda a las personas naturales a las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad a las sociedades que establecerán un valor por anticipo a la renta, a la suma matemática de los siguientes rubros: el 0.2% del patrimonio total; el 0.2% del total de costos y gastos deducibles a efecto del impuesto a la renta; el 0.4% del activo total y el 0.4% del total de ingresos gravables a efecto del impuesto a la renta.

2.4 MODELO DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA FINANCIERA

A continuación se presenta un gráfico sobre el modelo interpretativo de la administración financiera considerando las perspectivas de las normativas NIIFs (NIC) de carácter internacional y de la legislación interna tributaria del Ecuador.

En tal esquema, se ha considerado tres grandes bloques: el primero, de la gestión administrativo – financiera; el segundo, de las normas NIIF (NIC) y el tercero, de las obligaciones tributaria ecuatoriana, con sus enlaces correspondientes.

Gráfico No. 1



Elaborado por: Pablo Guerrero

2.5 MODELO EXPLICATIVO DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVO - FINANCIERA

El Modelo de Gestión Integral Administrativa Financiera Empresarial Normas NIIF y Normas Tributarias está relacionado de la siguiente manera (ver gráfico No.1).

Gestión Administrativa Financiera

En la primera columna se refiere a la Gestión Administrativa y Financiera, compuesta de los siguientes subtemas, como son: los propósitos de la gestión administrativa; el control de gestión; los objetivos del control de gestión; los factores que afectan el control de gestión; la limitación del control de gestión administrativa financiera y, por último, el control interno que se define como el conjunto de procedimientos, directrices y planes de organización. El control de gestión se relaciona directamente con la NIC08: políticas contables, cambios en las estimaciones contables y error, criterios para seleccionar y modificar las políticas contables situadas en la segunda columna de Normas Internacionales de Información Financiera,

Normas Internacionales de Contabilidad

En la segunda columna se presenta el conjunto de Normas Internacionales de Contabilidad pertinentes, compuestas de los siguientes subtemas, como son: NIC01 sobre presentación de estados financieros, que se refiere a las bases para la preparación de los estados financieros, la cual se relaciona con la tercera columna “Obligaciones Tributarias” y directamente con el anticipo al impuesto a la renta; la NIC02 sobre los inventarios o existencia; la NIC08 sobre las políticas contables, cambios en las estimaciones contables y error; la NIC12 que trata del impuesto sobre las ganancias y se refiere al tratamiento contable de las diferencias temporarias, la que se relaciona con la tercera columna “Obligaciones Tributarias” y directamente con el anticipo al impuesto a la renta; la NIC16 sobre propiedad, planta y equipo, la NIC 19 sobre los beneficios para los empleados, la NIC36 que trata sobre deterioro del valor de los activos, y finalmente la NIC 40 que considera la propiedad de inversión.

Obligaciones Tributarias

En la tercera columna se presenta lo relativo a las obligaciones tributarias, y está compuesta de los siguientes subtemas: deducciones generales; impuesto a la renta y anticipo a la renta, siendo que cada una de estas obligaciones se relaciona directamente con cada una de las normas internacionales de contabilidad, por lo que cualquier política de alteración o modificación influye directamente en las obligaciones tributarias.

CAPÍTULO III

3. METODOLOGÍA

3.1 SITUACIÓN FINANCIERA DEL SECTOR INMOBILIARIO BAJO NIIF

En este capítulo se va a aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera para el sector inmobiliario en especial, a fin de que una empresa de dicho sector pueda ser más competitiva, dentro de una economía desafiante y en un mercado competitivo como el actual. En efecto, la conversión de NEC en NIIF ha creado la necesidad de volver a considerar el reconocimiento adecuado de los ingresos ordinarios, el valor razonable, el deterioro, la capitalización de los costos y otras políticas de contabilidad, como las que producen efectos en impuestos.

El sector inmobiliario actualmente reconsidera la implementación de políticas de contabilidad adecuadas, con la intención de tener información financiera más exacta y oportuna que a su vez minimice el impacto tributario, a fin de tomar decisiones efectivas en el ámbito económico-financiero.

Para comprender el efecto tributario por la aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera, se debería comprender la relación que existe entre la información contable y la carga impositiva que se da en el sector inmobiliario, como un factor clave en las decisiones gerenciales.

Los estados financieros revelan las actividades económicas que realizan las compañías y de estos constituyen la base sobre la cual se tributa, porque es una relación que existe entre la información financiera y la carga impositiva. Los principales rubros que se verán afectados, al modificar las políticas contables de los estados financieros, serían en concreto los siguientes:

- ✓ El impuesto a la renta
- ✓ El anticipo al impuesto a la renta
- ✓ Los gastos no deducibles
- ✓ Los impuestos diferidos
- ✓ El revalúo de activos

Es de anotar que en el sector inmobiliario local no existen políticas predefinidas que permitan evaluar cuál política es recomendable para minimizar el impacto tributario.

Para el caso de estudio de la “Inmobiliaria Hermanos R.V & Asociados S.A.”, se pretende establecer políticas referenciales que permitan tomar decisiones adecuadas para tal entidad.

3.2 APLICACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA, NIC EN ECUADOR

La aplicación de las normas NIIFs producen sin duda un impacto financiero en los estados financieros, como en su comprensibilidad, relevancia-materialidad, confiabilidad y comparabilidad; en consecuencia, en este capítulo se tratará sobre la aplicación relativa a los activos corrientes, activos no corrientes, pasivos corrientes y pasivos no corrientes, de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, empleando por su valor ejemplificador el caso de la empresa inmobiliaria Hermanos R&V.

3.2.1. ACTIVO CORRIENTE

En el siguiente ejemplo considerado para la Inmobiliaria Hermanos R&V, se observan sus estados financieros del 2013, los cuales reflejan, en sus activos corrientes, valores poco significativos debido a la actividad misma de dicha organización que es exclusivamente de alquiler de locales.

Sin embargo y como un supuesto, se planteará un ejemplo de cambio en las cuentas “Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados”, y “Provisión de cuentas incobrables,” debido a que las cuentas mencionadas no presentan actualmente impactos en cuanto al Anticipo al Impuesto a la Renta.

Es de recordar que la **NIC 08** resalta como **Políticas contables** los principios, bases, métodos, convenciones, reglas y procedimientos adoptados por la empresa en la preparación y presentación de sus estados financieros; en

consecuencia, se debe establecer las políticas contables para la cuenta de “activos corrientes” donde se observará un menor impacto en la administración tributaria de dicha empresa.

3.2.1.1 APLICACIÓN DE NIC 08, NIC 12 Y LORTI, EN ACTIVO CORRIENTE

Para la aplicación de las NIC 08, 12 y de la Ley Orgánica del Régimen Tributario Interno (LORTI), en relación con los activos corrientes se procede a elaborar la tabla No. 1, de políticas contables, donde se supone que dicha organización no tiene al momento una política interna alguna.

**TABLA No. 1
POLÍTICAS CONTABLES EN ACTIVOS CORRIENTES**

Inmobiliaria H.R.V. & Asociados S.A.	Propuesta
Cuenta: Provisión cuenta incobrables	Cuenta: Provisión cuenta incobrables
Objetivo: No tiene	Objetivo: Determinar el valor adecuado para el registro contable, de las cuentas por cobrar incobrables en un periodo determinado.
Política: No tiene	Política: A. En base a la antigüedad de los créditos. B. En base al saldo de las cuentas por cobrar, de acuerdo a la LORTI Art. 10 numeral 11.

Elaborado por: Pablo Guerrero

Análisis de la Política A

En base a la antigüedad de los créditos se señala que, en consecuencia de la aplicación de tal política, se debe aclarar taxativamente la política de provisión de acuerdo a los rangos adaptados a la cartera de cuentas por cobrar “vencidas”, así que a las que tienen más tiempo de vencidas se le aplicará un porcentaje mayor por el riesgo de ser incobrables, es decir, mientras más tiempo de vencida, mayor será el porcentaje de pérdida potencial, como se observa en el siguiente cuadro No. 1 del ejemplo:

CUADRO No. 1
Porcentaje de Cartera Vencida

Días vencidos	Cartera	Porcentaje vencido	Valor
1 a 60	500,00	0%	0
61 a 120	4.650,00	10%	465
121 a 180	2.900,00	15%	435
181 a 240	3.000,00	20%	600
241 a 300	4.000,00	25%	1000
Total	15.050,00		2.500,00

Elaborado por: Pablo Guerrero

Análisis de la Política B

En base al saldo de las cuentas por cobrar, y de acuerdo a la LORTI, art. 10, numeral 11, y considerando dicho artículo 10, se aplicará en cada ejercicio económico un porcentaje impositivo del 1% anual sobre los créditos concedidos en dicho ejercicio que se encuentren pendientes de recaudación al cierre del mismo. La provisión acumulada no podrá exceder el 10% de la cartera total (cuentas y documentos por cobrar). La eliminación definitiva de los créditos incobrables se efectuará durante cinco años, debido a acciones de juicios penales en las cuentas por cobrar y por otros literales que establece la Ley, como se observa en el ejemplo:

Cartera al 31 de diciembre 2013	\$15.050,00	
Porcentaje máximo incobrables 10%	\$ 1.505,00	(% de Ley)
Porcentaje anual incobrables 1%	\$ 150,50	(% de Ley)

Con las políticas antes mencionadas, se presentarán dos ejemplos con escenarios distintos representativos y el análisis de su impacto, considerando las leyes de la administración tributaria ecuatoriana.

Ejercicio considerando la política A

Se considera que en la Inmobiliaria Hermanos R.V. & Asociados S.A. se aplicaría la política A en base a la antigüedad de los créditos y que del análisis de las cuentas por cobrar se determinó un valor de \$2.500,00 (ver cuadro No. 1).

Entonces, para el **escenario uno** (ver cuadro No.2) se considera como base la antigüedad de los créditos, como se aprecia:

CUADRO No. 2

Detalle	Deudor	Acreedor	% Anticipo Imp Renta	Valor anticipo Imp. Renta
Activo Corriente				
Gasto Provisión Cuenta Incobrable	2.500,00		0,20%	5,00
Provisión Cuenta Incobrable		2.500,00	0,00%	0,00
Total	2.500,00	2.500,00		5,00

Elaborado por: Pablo Guerrero

En dicho registro se tiene el cálculo del valor del Anticipo al Impuesto a la Renta: gasto provisión cuentas incobrables USD2.500,00 multiplicado por el coeficiente, según Ley la 0,20%, dando por resultado USD 5,00.

Como se observa igualmente en el cuadro No.2, el impacto tributario por pago del Anticipo al Impuesto a la Renta es de USD 5,00; en el marco teórico se explicó el cálculo del Anticipo al Impuesto a la Renta, donde se establece que las cuentas y los documentos por cobrar no están considerados como Anticipo a la Renta.

Ejercicio considerando la política B

De acuerdo a la administración tributaria, considerando una provisión de cuentas incobrables por un valor de \$150,50 y la aplicación de dicha política basada en saldos de cuentas por cobrar, se debe considerar el registro contable en base al saldo de dichas cuentas por cobrar, según LORTI, art. 10, numeral 11, como se observa en el cuadro No. 3

CUADRO No. 3

Detalle	Deudor	Acreedor	% Anticipo Imp Renta	Valor anticipo Imp. Renta
Activo Corriente				
Gasto Provisión Cuenta Incobrable	150,51		0,20%	0,30
Provisión Cuenta Incobrable		150,51	0,00%	0,00
Total	150,51	150,51		0,30

Elaborado por: Pablo Guerrero

En dicho registro se tiene el cálculo del valor del Anticipo al Impuesto a la Renta de la manera siguiente: gasto provisión cuentas incobrables por USD150,51, el

que multiplicado por el coeficiente según Ley la del 0,20%, da por resultado USD0,30.

En dicho cuadro No. 3, se ha calculado el impacto tributario por pago del Anticipo al Impuesto a la Renta, el cual resultó en USD 0,30, valor mucho menor al calculado al emplear la política A.

Impacto contable de la política A, con NIC 12

El hecho de emplear la política que considere la antigüedad de los créditos como base, obliga a utilizar la NIC 12 que trata del registro del impuesto diferido, como se observa en el cuadro No. 4.

CUADRO No. 4

Detalle	Deudor	Acreedor	% Anticipo Imp Renta	Valor anticipo Imp. Renta
Activo No Corriente				
Activos Impuestos Diferidos	2.349,49		0,40%	9,40
Gasto Provisión Cuenta Incobrable (no deducible)		2.349,49	0,20%	4,70
Total	2.349,49	2.349,49		14,10

Elaborado por: Pablo Guerrero

En dicho registro se tiene el cálculo del valor del Anticipo al Impuesto a la Renta de la forma siguiente: impuestos a los activos diferidos por USD2.349,49, los cuales, multiplicados por el coeficiente según la Ley del 0,40%, da por resultado USD9,40; de manera que el cálculo del valor del Anticipo al Impuesto a la Renta para “gasto provisión cuentas incobrables” es USD2.349,49, el cual, multiplicado por el coeficiente según la Ley del 0,20%, da por resultado USD4,70.

Igualmente en cuanto al anticipo del Impuesto a la Renta es de señalar que, al establecer la primera política A se genera una diferencia temporal al Activo Diferido, y entonces el impacto por esta política consiste en generar a la empresa un gasto no deducible, proveniente de diferencia (2.500-150,51), dando un valor de USD 2.349,49; de este valor se cancelará adicionalmente un Anticipo del Impuesto a la Renta que luego se tomará en cuenta.

La propuesta aconsejable para la entidad inmobiliaria sería establecer como política la B, la cual se basa en el saldo de las cuentas por cobrar, la misma que se refleja en el estado de situación financiera, al aplicar lo que establece la LORTI, art.10, numeral 11, por lo que en consecuencia la obligación tributaria como anticipo a la renta sería sustancialmente menor.

3.2.2. ACTIVO NO CORRIENTE

Para el análisis de activos no corrientes de la Inmobiliaria Hermanos R.V & Asociados S.A., se deberá referirse a las normas: NIC 8 “Políticas Contables”, NIC 16 “Propiedad, Planta y Equipo”, la NIC 36 “Deterioro de Activos” y la NIC 40 “Propiedades de Inversión”.

Es de recalcar que también se emplea para los activos no corrientes la NIC 08 para sus políticas contables. Es de considerar también para los activos no corrientes la NIC 16 que trata de, propiedad, planta y equipo, elementos de los activos fijos que son reconocidos cuando se obtengan beneficios económicos futuros derivados de propiedad, planta y equipo; finalmente, también se considera la NIC 36 que trata del deterioro del valor de los activos.

3.2.2.1 APLICACIÓN DE NIC 08, NIC 12, NIC 16, NIC 40 Y LORTI, EN ACTIVO NO CORRIENTE

Para la aplicación de las NIC 08, 12, 16, 36, 40 y de la Ley Orgánica del Régimen Tributario Interno (LORTI) en relación con los activos no corrientes, se procede a elaborar de una manera simultánea las políticas contables, como se observa en la tabla No. 2.

TABLA No. 2
POLÍTICAS CONTABLES EN ACTIVOS NO CORRIENTES

Inmobiliaria R&V	Propuesta
Cuenta: Propiedad, Planta y Equipo	Cuenta: Propiedad, Planta y Equipo
Objetivo: No tiene	Objetivo: Determinar los lineamientos que permitan el adecuado registro y control de transacciones, de conformidad con las Normas Internacionales Financieras.
Política: No tiene	<p>Política:</p> <p>A. Las adquisiciones mayores a USD\$5.000,00 requerirán 3 cotizaciones y aprobación del Gerente General o de un funcionario delegado por el gerente, y superiores a USD25.000,00, de la junta de accionistas</p> <p>B. Reconocer un activo, como beneficios económicos futuros, caso contrario como costo o gasto.</p> <p>C. Control de activos fijos.</p> <p>D. Constatación física de activos fijos.</p> <p>E. Costos imputables a los activos fijos.</p>

Elaborado por: Pablo Guerrero

A continuación se va a detallar la aplicación de cada una de las políticas contables propuestas a la empresa del caso en particular, Presentando el análisis correspondiente de acuerdo con las políticas contables, se tiene las siguientes:

Análisis de la política A

Se considera como política las adquisiciones mayores a USD 5.000,00 que serán aprobadas por los directivos (gerente), y superiores a USD 25.000, aprobadas por la junta de accionistas, y se aplicará para dicha política obligatoriamente 3 cotizaciones de proveedores.

Análisis de la política B

Se considera como política el reconocer como un activo, del que se espera que tenga beneficios económicos futuros, caso contrario, debe ser considerado como costo o gasto por mantenimiento y reparación del edificio.

Análisis de la política C

Se considera como política el control de activos fijos; con esta política los activos fijos deben estar debidamente codificados, llevándose a cabo un control detallado sobre el tipo de activo, de ubicación y del nombre del custodio a cargo del activo.

Análisis de la política D

Se considera como política el realizar la constatación física de activos fijos al menos en forma anual, por lo que el departamento de contabilidad o auditoría interna deberá efectuar un inventario físico de los activos fijos, a fin de conciliarlos con los registros contables. Es de señalar que esta política D se aplica simultáneamente con la política C.

Análisis de la política E

En esta política los costos se imputan a los activos fijos. Es de señalar que independientemente de la política adoptada, todas las adquisiciones de activos fijos serán registradas junto al costo de compra, más cargos que sean directamente imputables a tales activos, tales como; aranceles, seguros, fletes y otros costos de importación, es decir, como parte del activo fijo.

En los siguientes ejemplos se estructurarán las políticas antes señaladas, aplicadas a la Inmobiliaria Hermanos R.V & Asociados S.A., con escenarios distintos al considerar su impacto en las obligaciones tributarias.

Impacto contable de la política B, con la NIC 12, 16, 40 Propiedad, Planta y Equipo

En este ejemplo se comienza con considerar la compra de una maquinaria por USD2.250,33 más IVA 12%. En los siguientes cuadros se observan los dos escenarios posibles, debido a la adquisición de dicha maquinaria.

Entonces, según el escenario uno (ver cuadro No. 5), se considera como política contable la adquisición de maquinaria registrada como “activo propiedad, planta y equipo”, y donde se tendría el siguiente registro contable:

CUADRO No. 5

Detalle	Deudor	Acreedor	% Anticipo Imp Renta	Valor anticipo Imp. Renta
Propiedad, planta y equipo			0,40%	9,00
Repuestos y herramientas	2.250,33			
Crédito tributario IVA	270,04			
Cuentas por pagar		2.520,37		
Total	2.520,37	2.520,37		9,00

Elaborado por: Pablo Guerrero

En dicho registro se tiene el cálculo del valor del Anticipo al Impuesto a la Renta de la forma siguiente: considerando repuestos y herramientas por USD2.250,33, el cual multiplicado por el coeficiente que según la Ley es del 0,40%, da como resultado el valor de USD9,00.

Como se observa en el cuadro No 5, el impacto tributario por pago del Anticipo al Impuesto a la Renta sería de USD 9,00.

Según el **escenario dos**, al considerar como política contable la adquisición de maquinaria se registraría como un gasto, como se observa en el cuadro No. 6.

CUADRO No. 6

Detalle	Deudor	Acreedor	% Anticipo Imp Renta	Valor anticipo Imp. Renta
Gasto			0,20%	4,50
Gasto Maquinaria (Otros Bienes)	2.250,33			
Crédito tributario IVA	270,04			
Cuentas por pagar		2.520,37		
Total	2.520,37	2.520,37		4,50

Elaborado por: Pablo Guerrero

En dicho registro se tiene el cálculo del valor del Anticipo al Impuesto a la Renta de la siguiente forma: se considera como gasto la maquinaria (otros bienes) por USD2.250,33, el cual, multiplicado por el coeficiente según la Ley del 0,20%, da como resultado el valor de USD4,50.

Como se observa en el cuadro No 6, el impacto tributario por pago al Anticipo al Impuesto a la Renta sería de USD 4,50, el cual es la mitad del anterior.

En consecuencia, la propuesta aconsejable para la empresa será establecer como política el reconocimiento de un activo como un gasto, cuando no genere beneficios económicos futuros, por lo que la obligación tributaria como Anticipo al Impuesto a la Renta sería menor.

Impacto contable de la política con la adquisición de nuevos activos NIC 16 Propiedad, Planta y Equipo

Para el presente ejemplo, se adquiriría muebles y enseres por \$980,00 más IVA 12%. En los siguientes cuadros No. 7 y No. 8 se observan los dos escenarios, debido a diferentes formas de registrar la adquisición de muebles y enseres.

Entonces, según el **escenario uno**, se considera como propiedad, planta y equipo los muebles y enseres nuevos, tal como se observa en el registro contable (ver cuadro No. 7).

CUADRO No. 7

Detalle	Deudor	Acreedor	% Anticipo Imp Renta	Valor anticipo Imp. Renta
Propiedad, planta y equipo			0,40%	3,92
Muebles y Enseres	980,00			
Crédito tributario IVA	117,60			
Cuentas por pagar		1.097,60		
Total	1.097,60	1.097,60		3,92

Elaborado por: Pablo Guerrero

En dicho registro se tiene el cálculo del valor del Anticipo al Impuesto a la Renta de la siguiente manera: muebles y enseres por un valor de compra por USD980,00, el cual, multiplicado por el coeficiente 0,40% según la Ley, da por resultado USD3,92.

Como se observa en el cuadro No 7, el impacto tributario por pago del Anticipo al Impuesto a la Renta sería de USD 3,92.

Según el **escenario dos** (ver cuadro No. 8), se consideran como gastos los muebles y enseres, ya que se estima que no generan flujos futuros y cuyo registro se presenta en el cuadro correspondiente.

CUADRO No. 8

Detalle	Deudor	Acreedor	% Anticipo Imp Renta	Valor anticipo Imp. Renta
Gasto				
Gasto por enseres de oficina	980		0,20%	1,96
Crédito tributario IVA	117,6			
Cuentas por pagar		1.097,60		
Total	1.097,60	1.097,60		1,96

Elaborado por: Pablo Guerrero

En dicho registro se tiene el cálculo del valor del Anticipo al Impuesto a la Renta de la manera siguiente: gasto por enseres de oficina por un valor de USD980,00, el cual, multiplicado por el coeficiente 0,20% según la Ley, da por resultado USD1,96.

Como se observa en el cuadro No 8, el impacto tributario por pago del Anticipo al Impuesto a la Renta sería de USD 1,96 que constituye la mitad del valor que se tenía en el anterior escenario.

A sí que, comparando los dos escenarios. la propuesta aconsejable para la entidad sería registrar contablemente como gasto los muebles y enseres de oficina adquiridos.

Impacto contable de la política B con respecto a NIC 40 Propiedad de Inversión

Se presentará un ejercicio considerando la política B, y con respecto a NIC 40, para la partida presupuestaria de mantenimiento del edificio durante el 2013, la cual tendría un valor de \$15.000, se ha considerado el 31 de diciembre del 2013. Se ha devengado hasta la presente fecha un valor de \$ 14.100,00 más IVA 12%. En los siguientes cuadros observamos dos escenarios posibles.

Entonces, según el **escenario uno** (ver cuadro No. 9), cuando se considera el mantenimiento del edificio como propiedad de inversión, el registro contable sería como se demuestra en el cuadro correspondiente.

CUADRO No. 9

Detalle	Deudor	Acreedor	% Anticipo Imp Renta	Valor anticipo Imp. Renta
Propiedades de Inversión			0,40%	56,40
Edificio	14.100,00			
Crédito tributario IVA	1.692,00			
Cuentas por pagar		15.792,00		
Total	15.792,00	15.792,00		56,40

Elaborado por: Pablo Guerrero

En dicho registro se tiene el cálculo del valor del Anticipo al Impuesto a la Renta de la manera siguiente: propiedad de inversión (mantenimiento del edificio) por USD14.100,00, el cual, multiplicado por el coeficiente 0,40% según la Ley, da como resultado USD56,40.

Como se observa en el cuadro No 9, el impacto tributario por pago del Anticipo al Impuesto a la Renta sería de USD 56,40

Ahora, considerando el **escenario dos** (ver cuadro No. 10), cuando se considera el mantenimiento del edificio como gasto, el registro contable es como se observa en el cuadro correspondiente.

CUADRO No. 10

Detalle	Deudor	Acreedor	% Anticipo Imp Renta	Valor anticipo Imp. Renta
Gasto			0,20%	28,20
Reparaciones y conservación (Otros Bienes)	14.100,00			
Crédito tributario IVA	1.692,00			
Cuentas por pagar		15.792,00		
Total	15.792,00	15.792,00		28,20

Elaborado por: Pablo Guerrero

En dicho registro se tiene el cálculo del valor del Anticipo al Impuesto a la Renta de la manera siguiente: reparaciones y conservación por USD14.100,00, el cual, multiplicado por el coeficiente 0,20% según la Ley, da como resultado USD28,20.

Como se observa en el cuadro No 10, el impacto tributario por pago del Anticipo al Impuesto a la Renta sería de USD 28,20, que es la mitad del registrado en el escenario anterior.

Por lo tanto, la propuesta aconsejable para la empresa será el reconocimiento como gasto de tal mantenimiento, como establece la norma NIC 40, registrado en la cuenta “reparaciones y conservación”.

3.2.2.2 APLICACIÓN DE NIC 08, NIC 36, Y LORTI, EN ACTIVO NO CORRIENTE

Para la aplicación de las NIC 08, 36, 40 y de la Ley Orgánica del Régimen Tributario Interno (LORTI) y en relación al deterioro de los activos no corrientes, se procede a elaborar la tabla No. 3 sobre las políticas contables.

La norma NIC 36 “Deterioro de Activos”, establece la cantidad en que excede el importe en libros de un activo o unidad generadora de efectivo a su importe recuperable.

La única política contable posible para el deterioro de un activo o unidad generadora de efectivo, se la presenta en la tabla No. 3:

TABLA No. 3

POLÍTICA CONTABLE EN ACTIVOS NO CORRIENTES

Inmobiliaria R S	Propuesta
Cuenta: Deterioro del valor de los activos o unidad generadora de efectivo	Cuenta: Deterioro del valor de los activos o unidad generadora de efectivo.
Objetivo: No tiene	Objetivo: Determinar deterioro a la unidad generadora de efectivo.
Política: No tiene	Política: Registrar el deterioro de una unidad generadora de efectivo en la cuenta: Pérdida por deterioro – resultado, vs cuenta: Deterioro del activo – activo.

Elaborado por: Pablo Guerrero

Impacto de la política contable única en el deterioro de activos NIC 36

En este caso, la empresa, para los activos no corrientes y en su balance cortado al 31 de diciembre del 2013, presentó un costo de 1'200.000,00, cuya depreciación acumulada fue de \$325.500,00, obteniendo en tal sentido un valor en libros de \$874.500,00.

El perito especializado determinó al edificio una vida útil de 40 años a fines del 2013, habiendo ya depreciado el valor de USD325.500,00, lo que corresponde a 14 años, por lo que el bien se podría vender actualmente a un valor comercial de \$800.000,00.

Procedimiento para el cálculo del deterioro de activos

1. Determinar el importe recuperable: se considera la unidad generadora de efectivo del edificio, el mayor valor entre el valor razonable (venta del edificio en el mercado local) restando los costos de venta con respecto al valor de uso (explicado en párrafos siguientes).
2. Considerar el valor razonable al precio de venta que en este caso es dado por el perito en USD800.000,00
3. Determinar el valor de uso: para dicho valor de uso, se debe considerar el valor actual de los flujos futuros producidos por una unidad generadora de efectivo (edificio) y para los próximos 26 años restantes. Para el valor de uso se considera los ingresos anuales futuros considerados en el Estado de Resultado Integral a finales del 2013, lo que da un valor acumulado de ingresos de \$190.000,00 considerando una tasa de interés dada por el incremento anual por la inflación del 2,04% para presentar los ingresos como valores corrientes (dato Banco Central, a finales del 2013) y para los próximos 26 años. Se obtiene el flujo de los ingresos de la siguiente manera:

FLUJO DE INGRESOS DESDE EL 2014 HASTA EL 2014

Año	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Flujo ingresos	190.000,00	193.876,00	197.831,07	201.866,82	205.984,91	210.187,00	214.474,81	218.850,10	223.314,64

2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
227.870,26	232.518,81	237.262,20	242.102,35	247.041,24	252.080,88	257.223,33	262.470,68	267.825,08	273.288,72	278.863,81

2034	2035	2036	2037	2038	2039
284.552,63	290.357,50	296.280,79	302.324,92	308.492,35	314.785,59

Para la tasa de descuento o rendimiento requerido, se ha considerado la siguiente fórmula:

$$TMAR = i + f + i * f$$

Donde

i= premio de riesgo

f= inflación

La inflación acumulada en el Ecuador, según datos que proporciona el Banco Central del Ecuador, es del 2,04% anual.

Para determinar el premio al riesgo, se lo determinó en base a la información del sector inmobiliario (arrendamiento de oficinas), en el que se concluyó que el rendimiento del sector es del 14%.

Por lo tanto, la TMAR será de:

$$TMAR = 0,14 + 0,0204 + (0,14 * 0,0204)$$

$$TMAR = 16\%$$

Para finales del año 2013, por lo que el valor actual de los flujos (VPN) del 2014 hasta el 2039, es de: \$ 1'312.503,54.

Entonces, la norma establece que el importe recuperable será el mayor valor entre el valor razonable de \$840.000,00 menos los costos de venta (comisión) \$40.000,00, obteniendo un resultado de valor razonable de \$800.000,00. Por otra parte, el valor de uso es de \$1'312.503,54 o VPN de los flujos futuros. De la

comparación entre el valor razonable y el de uso, se observa que el mayor es de \$1'312.503,54, por ende, éste será el importe recuperable.

En este caso no existe deterioro del bien, ya que el importe recuperable es mayor que el valor en libros; caso contrario sí existiría un deterioro.

En caso de tener pérdida por el deterioro, se determinaría, restando el valor en libros de \$874.500,00, menos \$ 1'312.503,54 de importe recuperable, lo cual en este ejemplo sería nada razonable, siendo que en realidad la empresa no tiene deterioro, ya que sus flujos futuros están asegurados con su activo principal de generador de ingresos.

Sin embargo, existen inmobiliarias ubicadas en el sector del antiguo aeropuerto Mariscal Sucre que han visto disminuidos sus flujos de efectivo, y probablemente exista un deterioro en sus edificaciones, debido a un decremento sustancial de sus tasas ocupacionales.

3.2.2.3 APLICACIÓN DE NIC 08, NIC 12, NIC 40 Y LORTI, EN ACTIVO NO CORRIENTE

Según la NIC 40 “Propiedades de Inversión”, se prescribe el tratamiento contable de las propiedades de inversión y sus revelaciones correspondientes, como son los inmuebles, terrenos o un edificio, sea en su totalidad o en parte, o ambos.

Si se considera que el edificio fue adquirido en 465.000,00 y que tiene una vida útil económica de 20 años, según la LORTI, se lo deprecia con el método de línea recta. Al término del ejercicio económico del año 2012, la empresa contrató un perito especializado calificado por la Superintendencia de Compañías, a fin de determinar el valor de mercado de dicho edificio, estableciendo que el nuevo valor del mercado fue de USD1'200.000,00 (incluyendo el terreno por USD250.000,00) y que su vida útil sería de 40 años desde la adquisición del inmueble, por lo que la contabilización sería como se observa en el cuadro No. 11.

A continuación se presentará los registros por adquisición del edificio y terreno, depreciación, cierre de depreciación, mayor del valor a revalorizar, registro de la revalorización del edificio y por último el valor de la nueva depreciación, considerando que han transcurrido 14 años (depreciación acumulada por dichos años).

1. Registro de la adquisición del edificio.

Cuadro No. 11

Detalle	Deudor	Acreedor	% Anticipo Imp Renta	Valor anticipo Imp. Renta
Propiedades de inversión				
Edificio	465.000,00		0,00%	0,00
Caja Bancos		465.000,00		
Total	465.000,00	465.000,00		0,00

Elaborado por: Pablo Guerrero

2. Registro de la depreciación en los últimos 14 años.

Cuadro No. 12

Detalle	Deudor	Acreedor	% Anticipo Imp Renta	Valor anticipo Imp. Renta
Gasto depreciación edificio				
Gasto depreciación edificio	325.500,00		0,00%	0,00
Depreciación acumulada edificio		325.500,00		
Total	325.500,00	325.500,00		0,00

Elaborado por: Pablo Guerrero

El cálculo de la depreciación será de la siguiente forma: valor del edificio USD465.000,00 que, dividido para 20 años, dará un valor de USD23.250,00 según la LORTI, y que, multiplicado por 14 años de depreciación, se obtendría un valor acumulado hasta el 31 de diciembre del 2012 por USD325.500,00.

3. Registro por el cierre de la depreciación acumulada, correspondientes a los 14 años.

Cuadro No. 13

Detalle	Deudor	Acreedor	% Anticipo Imp Renta	Valor anticipo Imp. renta
Depreciación acumulada edificio				
Depreciación acumulada edificio	325.500,00		0,00%	0,00
Edificio		325.500,00		
Total	325.500,00	325.500,00		0,00

Elaborado por: Pablo Guerrero

Se procede a mayorizar el edificio debido al revalúo, para así obtener el nuevo valor a revaluar.

	Edificio	
	465.000,00	325.500,00
	139.500,00	
Valor a revalorizar	1.060.500,00	
	1.200.000,00	

4. Se presenta el registro de la revalorización del edificio.

Cuadro No.14

Detalle	Deudor	Acreedor	% Anticipo Imp. Renta	Valor anticipo Imp. Renta
Propiedades de inversión				
Edificio	1.060.500,00		0,00%	0,00
Superavit revalorización		1.060.500,00		
Total	1.060.500,00	1.060.500,00		0,00

Elaborado por: Pablo Guerrero

En este caso, se debe registrar el valor de la revalorización, dado por la diferencia del edificio al valor del mercado de USD1'200.000,00 menos el saldo del edificio de USD139.500,00, obteniendo el valor por revalorización de 1'060.500,00.

5. Registro del valor de la nueva depreciación al 31 de diciembre del 2013.

Cuadro No. 15

Detalle	Deudor	Acreedor	% Anticipo Imp. Renta	Valor anticipo Imp. Renta
Gasto depreciación edificio	23.250,00		0,20%	46,50
Depreciación acumulada edificio		23.250,00		
Total	23.250,00	23.250,00		46,50

Elaborado por: Pablo Guerrero

La depreciación que se realizará para los últimos seis años que falta de depreciar el edificio, está dada de la siguiente manera: valor inicial del edificio por USD465.000,00 menos la depreciación acumulada de USD325.500,00. Por lo tanto, el saldo a depreciar o valor residual sería de USD139.500,00, por lo que el valor de cada depreciación por cada uno de los años sería de $139.500 / 6 = 23250$.

Según establece el Reglamento para la Aplicación de la Ley del Régimen Tributario Interno, artículo 28, numeral 6, literal f *“Cuando un contribuyente haya procedido al reavalúo de activos fijos, podrá continuar depreciando únicamente el valor residual. Si se asigna un nuevo valor a activos completamente depreciados, no se podrá volverlos a depreciar...”*

Considerando el artículo antes mencionado, se crea una diferencia temporal del pasivo “impuestos diferidos”, ya que por evaluación del perito, se estableció que el nuevo valor de mercado es de USD 1'200.000,00 y que su vida útil sería de 40 años desde la adquisición.

En la siguiente tabla se demuestra el movimiento de la diferencia temporal gravada del pasivo “impuestos diferidos”, anotando que para el valor contable del activo se establece un valor por depreciación de USD139.500,00, el cual, dividido para los 26 años restantes (40-14 años), resulta en USD5.365,38.

Tabla No. 4

AÑO	BASE FISCAL DEL ACTIVO	VALOR CONTABLE DEL ACTIVO	IMPORTE DIFERENCIA TEMPORAL	TIPOLOGIA	EFFECTO ANUAL BALANCE (DIF.TEMP *22%)	SALDO ANUAL
31/12/2013	139.500,00	139.500,00	5.365,38			
	23.250,00	5.365,38	23.250,00	Temporaria	-3.934,62	-3.934,62
	116.250,00	134.134,62	-17.884,62			
31/12/2014	116.250,00	134.134,62	5.365,38			
	23.250,00	5.365,38	23.250,00	Temporaria	-3.934,62	-7.869,23
	93.000,00	128.769,24	-17.884,62			
31/12/2015	93.000,00	128.769,24	5.365,38			
	23.250,00	5.365,38	23.250,00	Temporaria	-3.934,62	-11.803,85
	69.750,00	123.403,86	-17.884,62			
31/12/2016	69.750,00	123.403,86	5.365,38			
	23.250,00	5.365,38	23.250,00	Temporaria	-3.934,62	-15.738,47
	46.500,00	118.038,48	-17.884,62			
31/12/2017	46.500,00	118.038,48	5.365,38			
	23.250,00	5.365,38	23.250,00	Temporaria	-3.934,62	-19.673,08
	23.250,00	112.673,10	-17.884,62			
31/12/2018	23.250,00	112.673,10	5.365,38			
	23.250,00	5.365,38	23.250,00	Temporaria	-3.934,62	-23.607,70
	0,00	107.307,72	-17.884,62			
31/12/2019	0,00	107.307,72	5.365,38			
	0,00	5.365,38	0,00	Temporaria	1.180,38	-22.427,31
	0,00	101.942,34	5.365,38			
*	*	*	*	*	*	*
*	*	*	*	*	*	*
*	*	*	*	*	*	*
31/12/2037	0,00	10.730,88	5.365,38			
	0,00	5.365,38	0,00	Temporaria	1.180,38	-1.180,41
	0,00	5.365,50	5.365,38			
31/12/2038	0,00	5.365,50	5.365,50			
	0,00	5.365,50	0,00	Temporaria	1.180,41	0,00
	0,00	0,00	5.365,50			

Elaborado por: Pablo Guerrero

Es de señalar que los valores en negrillas corresponden al gasto “depreciación” que se registraría según la base fiscal LORTI y la base de realidad económica (ver anexo 9 de tabla completa).

Como se observa en la tabla No.4, la depreciación según la base fiscal del activo según LORTI, se depreciaría hasta el año 2018 concluido, aplicando las NIIF en base a la realidad económica (valor contable del activo) y la depreciación se extendería hasta el año 2038, como se observa en el anexo No. 1.

El criterio del proponente es no registrar los asientos de cada año, debido a que al término de la vida útil del inmueble el efecto sería cero.

Como política contable, para la propiedad de inversión de un activo o unidad generadora de efectivo se tiene la siguiente política de aplicación de la NIC 40 para el sector inmobiliario, según se muestra en la tabla No. 5

TABLA No. 5

POLÍTICA CONTABLE EN ACTIVOS NO CORRIENTES

	Propuesta
Cuenta: Propiedades de Inversión	Cuenta: Propiedades de Inversión
Objetivo: No tiene	Objetivo: Determinar si es propiedad de inversión o propiedad, planta y equipo efectivo.
Política: No tiene	Política: Registrar el terreno y el edificio como propiedad de inversión, determinando como unidad generadora de efectivo.

Elaborado por: Pablo Guerrero

El asiento contable se muestra en el cuadro No 16

CUADRO No. 16

Detalle	Deudor	Acreedor	% Anticipo Imp. Renta	Valor anticipo Imp. Renta
Propiedades de inversión				
Terreno	139.500,00		0,40%	558,00
Edificio	1.060.500,00		0,40%	4.242,00
Superavit por revalorización		1.200.000,00	0,20%	2.400,00
Total	1.200.000,00	1.200.000,00		7.200,00

Elaborado por: Pablo Guerrero

En dicho registro se tiene el cálculo del valor del Anticipo al Impuesto a la Renta de la manera siguiente: terreno por USD139.500,00, el cual, multiplicado por el coeficiente 0,40% según la Ley, da por resultado USD558,00.

Por otro lado, tenemos el registro del cálculo de valor del Anticipo al Impuesto a la Renta de la manera siguiente: edificio por USD1'060.500,00, el cual, multiplicado por el coeficiente 0,40% según la Ley, dando por resultado USD4.242,00.

Finalmente, el registro de cálculo del valor del Anticipo del Impuesto a la Renta se daría de la siguiente manera: superávit por revalorización del edificio por USD1'200.000,00, el cual, multiplicado por el coeficiente 0,20% según la Ley, dando por resultado USD2.400,00.

El impacto tributario en estas cuentas por la adopción por primera vez de las NIIFs es considerado como un valor muy alto para el Anticipo al Impuesto a la Renta, e influye por el impacto directo en el pago de la patente por el porcentaje del 1 por mil del patrimonio.

3.2.3. PASIVOS CORRIENTES

Un pasivo se clasifica como corriente, si se espera que sea liquidado durante el ciclo normal del funcionamiento de una entidad, y principalmente se mantiene con el fin de ser negociado; así se espera que se resuelva dentro de 12 meses después de la fecha del balance.

Es de recordar que la NIC 19 “Beneficios Sociales” prescribe el tratamiento contable y la revelación de información financiera respecto de los beneficios de los empleados.

Como política contable, para los beneficios sociales, se deben considerar además los siguientes artículos del Código de Trabajo; art. 69, el cual: menciona las “vacaciones anuales de todo trabajador”; los art. 111 al 114, los que señalan el derecho de las remuneraciones adicionales como: décimotercera y décimocuarta remuneración y finalmente el art. 196 “derecho al fondo de reserva”, que señala que todo trabajador no perderá este derecho por ningún motivo.

A continuación se presentará la aplicación de las normas NIIFs relativas a los pasivos corrientes.

3.2.3.1 APLICACIÓN DE NIC 08, NIC 19 Y LORTI, EN PASIVO CORRIENTE

Para la aplicación de las NIC 08, 19 y de la Ley Orgánica del Régimen Tributario Interno (LORTI) en relación con los pasivos corrientes, se procede a presentar la tabla No. 4, que considera las siguientes políticas contables y que se supone no las tendría al momento.

TABLA No. 6

POLÍTICA CONTABLE EN PASIVOS CORRIENTES

Inmobiliaria RS	Propuesta
Cuenta: Provisiones por beneficios para empleados	Cuenta: Provisiones por beneficios para empleados.
Objetivo: No tiene	Objetivo: Determinar la provisión adecuada por beneficios de ley para empleados.
Política: No tiene	Política: Registrar el calculo correcto en la cuenta provisión por beneficios de ley – pasivo corriendo.

Elaborado por: Pablo Guerrero

Según la política contable establecida para la empresa, dicho ente tendría que provisionar como beneficios para empleados los siguientes rubros, con un promedio aproximado de 4 empleados, con una remuneración mensual de 1.000,00, 700,00, 400,00 y 400,00 respectivamente.

Décimotercer sueldo	\$2.500,00
Décimocuarto sueldo	\$1.200,00
Vacaciones	\$ 800,00
Fondos de reserva	\$1.200,00

La contabilización de las provisiones se registra en la cuenta denominada “Provisiones por Beneficios para Empleados”, y en este caso el registro quedaría de la siguiente manera (ver cuadro No. 17):

CUADRO No. 17

Detalle	Deudor	Acreedor	% Anticipo Imp. Renta	Valor anticipo Imp. Renta
Beneficios sociales, indemnizaciones				
Gasto décimotercer sueldo	2.500,00		0,20%	5,00
Gasto décimocuarto sueldo	1.200,00		0,20%	2,40
Gasto vacaciones	800,00		0,20%	1,60
Gasto fondos de reserva	1.200,00		0,20%	2,40
Provisiones por beneficios para empleados				
Décimotercer sueldo		2.500,00		
Décimocuarto sueldo		1.200,00		
Vacaciones		800,00		
Fondos de reserva		1.200,00		
Total	5.700,00	5.700,00		11,40

Elaborado por: Pablo Guerrero

En dicho registro se tiene el cálculo del valor del Anticipo al Impuesto a la Renta de la manera siguiente: gasto décimotercer sueldo de USD2.500,00, el cual, multiplicado por el coeficiente 0,20% según la Ley, da por resultado USD5,00.

Por otro lado, en cuanto al registro del cálculo del valor del Anticipo al Impuesto a la Renta se procedería así: gasto por el décimocuarto sueldo de USD1.200,00, el cual multiplicado por el coeficiente 0,20% según la Ley, da por resultado USD2,40.

Finalmente, en cuanto al registro del cálculo del valor del Anticipo al Impuesto a la Renta se procedería así: gasto por vacaciones de USD800,00, el cual, multiplicado por el coeficiente 0,20% según la Ley, da por resultado USD1,60.

Finalmente, hay el fondo de reserva por USD1.200,00, el cual, multiplicado por el coeficiente 0,20% según la Ley, da por resultado USD2,40.

A continuación, en la tabla No. 7 se presenta la política contable para “provisiones por jubilación” en pasivos corrientes:

TABLA No. 7

POLÍTICA CONTABLE EN PASIVO CORRIENTES

Inmobiliaria RS	Propuesta
Cuenta: Provisiones por jubilación	Cuenta: Provisiones por jubilación.
Objetivo: No tiene	Objetivo: Determinar la provisión adecuada por jubilación.
Política: No tiene	Política: Registrar el valor de la provisión por jubilación, de acuerdo al cálculo actuarial de todos los trabajadores, por una firma especializada, en la cuenta contable provisión por jubilación – pasivo corriente.

Elaborado por: Pablo Guerrero

Con dicha política, la empresa debe provisionar por jubilación y según cálculo actuarial de los trabajadores, un valor de \$2.500. Hay que mencionar que no es necesario que el trabajador tenga cierta antigüedad para tal provisión.

Para la política contable, adoptada, se presenta en el cuadro No. 18 el registro contable correspondiente.

CUADRO No. 18

Detalle	Deudor	Acreedor	% Anticipo Imp. Renta	Valor anticipo Imp. Renta
Gastos por jubilación	2.500,00		0,20%	5,00
Provisión por jubilación		2.500,00		
Total	2.500,00	2.500,00		5,00

Elaborado por: Pablo Guerrero

En dicho registro se tiene el cálculo del valor del Anticipo al Impuesto a la Renta y se procedería de la manera siguiente: gasto por jubilación de USD2.500,00, el cual, multiplicado por el coeficiente 0,20% según la Ley, da por resultado USD5,00.

Como se puede observar, al establecer como política contable el registro de la provisión por jubilación, el impacto tributario por Anticipo de Impuesto a la Renta sería de USD5,00; pero si la empresa establece como política contable no registrar la provisión por jubilación en razón de que el personal de la entidad sea

muy inestable, el impacto tributario no tendría ningún efecto sobre el pago del Anticipo al Impuesto a la Renta.

3.2.4 PASIVOS NO CORRIENTES

Un pasivo se clasifica como no corriente si se espera que sea liquidado durante un periodo superior a un año.

Se debe considerar el art. 216 del Código de Trabajo donde se menciona respecto de la jubilación a cargo de empleadores *“...los trabajadores que por veinte años o más hubieran prestado servicios, continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores de acuerdo a los artículos vigentes del Código de Trabajo...”* *“Los trabajadores que hubieren cumplido de veinte a menos de veinte y cinco años de servicio tendrán derecho a la parte proporcional de la jubilación patronal”* (Inciso séptimo Art. 188 Código de Trabajo).

Es de anotar que existe un proyecto de modificación con respecto a la jubilación patronal, como se menciona a continuación:

SUSTITUCIÓN DE LA JUBILACIÓN PATRONAL Y CREACIÓN DE LA BONIFICACIÓN POR TERMINACIÓN DE CONTRATO

“Se sustituye la Jubilación Patronal y la bonificación por desahucio, y se crea la bonificación por terminación de contratos a plazo fijo, plazo excepcional, doméstico e indefinido, que beneficia a estos trabajadores, sin consideración a su tiempo de servicios. No se aplica esta bonificación en casos de terminación de la relación laboral por visto bueno otorgado a favor del empleador por las causales contempladas en el Código”.

Con este proyecto de Ley, las empresas en general ya no deberían registrar las provisiones por jubilación patronal, dejando sin efecto la aplicación de la NIC 19 y de la NIC 26. Sin embargo, únicamente con la reforma correspondiente aprobada y en el registro oficial, se podrá modificar la reserva por jubilación patronal.

3.3. PRESENTACIÓN DE LOS MODELOS DE GESTIÓN FINANCIERA CON DOS DIFERENTES ESCENARIOS

La presentación de los modelos de gestión financiera de la entidad está realizada por el Estado de Situación Financiera y el Estado de Resultado Integral con corte al 31 de diciembre del 2013.

3.3.1 PRESENTACIÓN DEL PRIMER ESCENARIO

En el gráfico No.2, presentado a continuación, se observan las políticas contables tanto del Estado de Situación Financiera como del Estado de Resultados, para las siguientes cuentas:

Activos Corrientes: “Provisión Cuentas Incobrables” por USD 150,51; “Propiedad, Planta y Equipo” de USD 2.250,33 y 980,00 respectivamente.

Activos no Corrientes: “Propiedad de Inversión” por USD 14.100,00, 250.000,00, 1’060.500,00 “Activos por Impuestos Diferidos” por USD 2.349,49, se obtiene así un valor total en activos por USD 1’330.330,00.

Es de señalar que para el cálculo del Anticipo al Impuesto a la Renta se multiplicará el valor de USD 1’330.330,00 total activos por 0,40%, lo que da como resultado USD 5.321,32.

En el Estado de Resultado Integral, de la cuenta “gasto” por USD 2.500,00, se multiplicaría por 0,20% lo que da como resultado USD 5,00.

El valor total del Anticipo al Impuesto a la Renta es calculado por la sumatoria del anticipo del activo USD 5.321,32 más el anticipo del gasto USD 5,00, obteniendo como resultado UDS 5.326,32, debido a la aplicación de las políticas antes mencionadas (ver gráfico No. 2).

Con las políticas anteriormente mencionadas se presenta el Estado de Situación Financiera y el Estado de Resultado Integral, cortados al 31 de diciembre del 2013, estados financieros que intervienen necesariamente en el cálculo del Anticipo al Impuesto a la Renta:

Es de señalar que en el grafico No. 2 se observa la aplicación al primer escenario con las políticas antes mencionadas que resumidamente son:

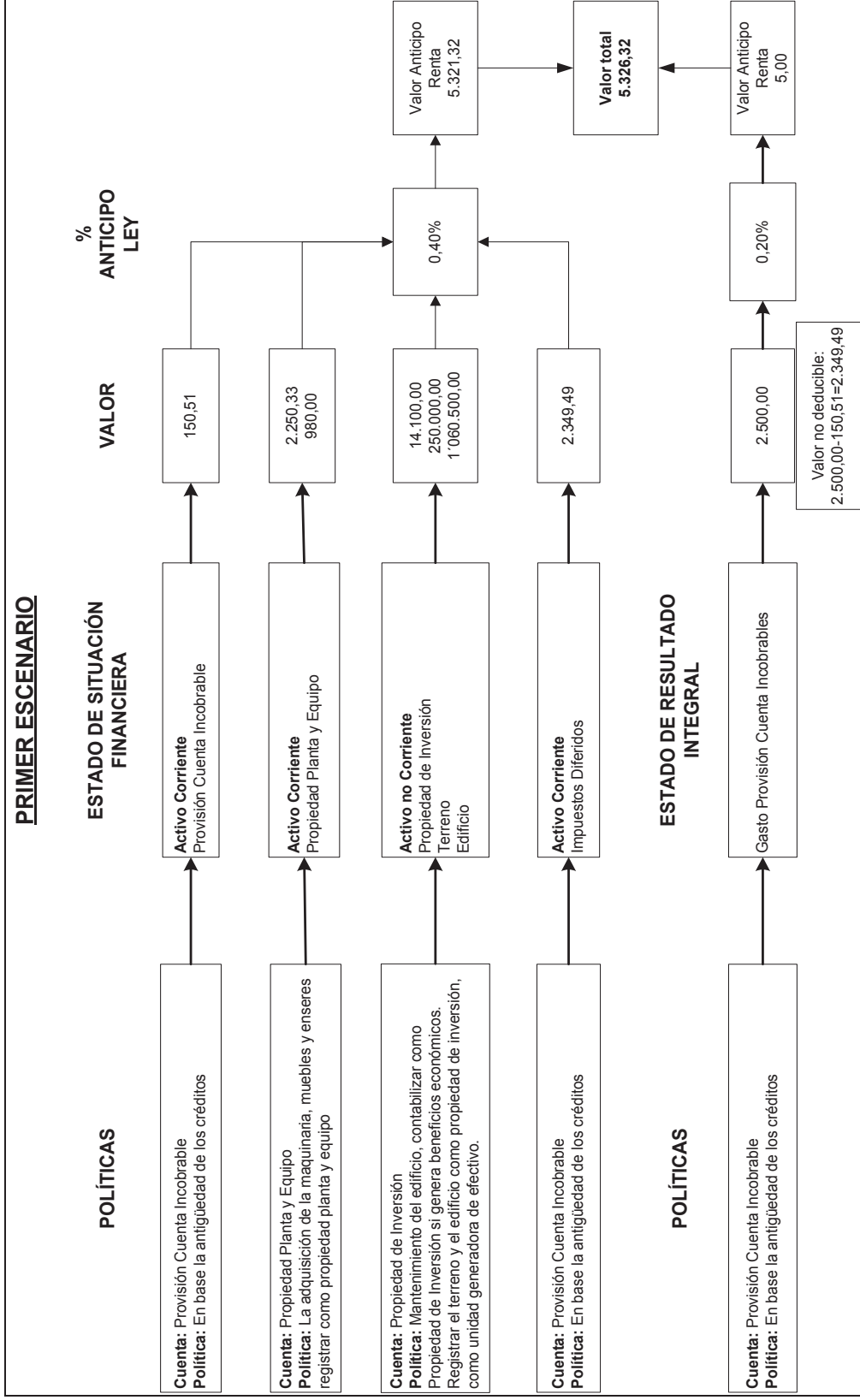
Cuenta: Provisión Cuenta Incobrable.

Política: En base a la antigüedad de los créditos.

Cuenta: Propiedad Planta y Equipo.

Política: Mantenimiento del edificio, contabilizar como propiedad de inversión si genera beneficios económicos. Registrar el terreno y el edificio como propiedad de inversión cuando se considere como unidad generadora de efectivo.

Gráfico No. 2



Elaborado por: Pablo Guerrero

A continuación, se presenta los estados financieros que servirán para el cálculo del Anticipo al Impuesto a la Renta considerando políticas al primer escenario.

A. Estado de Situación Financiera Consolidada.

CUADRO No. 19

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO
INMOBILIARIA HERMANOS R.V. & ASOCIADOS S.A.
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

CÓDIGO	CUENTA	SALDO	CÓDIGO	CUENTA	SALDO
1	ACTIVO	1.591.299,79	2	PASIVO	77.257,32
101	ACTIVO CORRIENTE	96.793,60	201	PASIVO CORRIENTE	32.769,78
10101	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	71.762,97	20101	PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIO	-
10102	ACTIVOS FINANCIEROS	16.654,75	20102	PASIVOS POR CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIEROS	-
1010201	ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE	-	20103	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	2.180,17
1010204	(-) PROVISIÓN POR DETERIORO	-	2010301	LOCALES	2.180,17
1010205	DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	15.050,00	20104	OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	-
1,01E+08	DE ACTIVIDADES ORDINARIAS QUE GENEREN GANANCIAS	-	2010401	LOCALES	-
1,01E+08	DE ACTIVIDADES ORDINARIAS QUE NO GENERAN GANANCIAS	-	2010402	DEL EXTERIOR	-
1010206	DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS	306,00	20105	PROVISIONES	-
1010207	OTRAS CUENTAS POR COBRAR	1.677,66	2010501	LOCALES	-
1010209	(-) PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES Y DETERIORO	-378,91	20106	PORCIÓN CORRIENTE DE OBLIGACIONES EMITIDAS	-
10103	INVENTARIOS	-	20107	OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	27.336,02
1010301	INVENTARIOS DE MATERIA PRIMA	-	2010701	CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA	2.796,89
1010313	(-) PROVISIÓN POR VALOR NETO DE REALIZACIÓN	-	2010702	IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO	9.461,95
10104	SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	1.774,80	2010703	CON EL IESS	508,68
1010401	SEGUROS PAGADOS POR ANTICIPADO	-	2010704	POR BENEFICIOS DE LEY A EMPLEADOS	2.850,23
1010402	ARRIENDOS PAGADOS POR ANTICIPADO	-	2010705	PARTICIPACIÓN TRABAJADORES POR PAGAR DEL EJERCICIO	7.589,80
1010403	ANTICIPOS A PROVEEDORES	754,80	2010706	DIVIDENDOS POR PAGAR	4.128,47
1010404	OTROS ANTICIPOS ENTREGADOS	1.020,00	20108	CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONADAS	2.091,17
10105	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	6.601,08	20109	OTROS PASIVOS FINANCIEROS	-
1010501	CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA	-	20110	ANTICIPOS DE CLIENTES	-
1010502	CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA	6.601,08	20111	PASIVOS DIRECTAMENTE ASOCIADOS CON LOS ACTIVOS NO CORRIENTES	-
1010503	ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA	-	20112	PORCIÓN CORRIENTE DE PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS	1.162,42
10106	ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA	-	2011201	JUBILACIÓN PATRONAL	892,19
10107	CONSTRUCCIONES EN PROCESO (NIC 11 Y SECCION 10)	-	2011202	OTROS BENEFICIOS A LARGO PLAZO PARA LOS EMPLEADOS	270,23
10108	OTROS ACTIVOS CORRIENTES	-	20113	OTROS PASIVOS CORRIENTES	-
102	ACTIVO NO CORRIENTE	1.494.506,19	202	PASIVO NO CORRIENTE	44.487,54
10201	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	7.420,23	20201	PASIVOS POR CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIEROS	-
1020101	TERRENOS	-	20202	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	-
1020102	EDIFICIOS	-	2020201	LOCALES	-
1020103	CONSTRUCCIONES EN CURSO	-	2020202	DEL EXTERIOR	-
1020104	INSTALACIONES	5.000,00	20203	OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	-
1020105	MUEBLES Y ENSERES	4.022,49	2020301	LOCALES	-
1020106	MAQUINARIA Y EQUIPO	8.718,95	2020302	DEL EXTERIOR	-
1020107	NAVES, AERONAVES, BARCAZAS Y SIMILARES	-	2020401	LOCALES	-
1020108	EQUIPO DE COMPUTACIÓN	8.267,52	2020402	DEL EXTERIOR	-
1020109	VEHÍCULOS, EQUIPOS DE TRANSPORTE Y EQUIPOS	-	20205	OBLIGACIONES EMITIDAS	-
1020110	OTRAS PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	-	20206	ANTICIPOS DE CLIENTES	30.211,45
1020111	REPUESTOS Y HERRAMIENTAS	57,88	20207	PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS	14.276,09
1020112	(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA PROPIEDADES	-17.350,23	2020701	JUBILACIÓN PATRONAL	11.344,09
1020113	(-) DETERIORO ACUMULADO DE PROPIEDADES	-1.296,38	2020702	OTROS BENEFICIOS NO CORRIENTES PARA LOS EMPLEADOS	2.932,00
1020114	ACTIVOS DE EXPLORACIÓN Y EXPLOTACIÓN	-	20208	OTRAS PROVISIONES	-
1,02E+08	ACTIVOS DE EXPLORACIÓN Y EXPLOTACIÓN	-	20209	PASIVO DIFERIDO	-
1,02E+08	(-) AMORTIZACIÓN ACUMULADA DE ACTIVOS DE EXPLORACIÓN Y EXPLOTACIÓN	-	2020901	INGRESOS DIFERIDOS	-
1,02E+08	(-) DETERIORO ACUMULADO DE ACTIVOS DE EXPLORACIÓN Y EXPLOTACIÓN	-	2020902	PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	-
10202	PROPIEDADES DE INVERSIÓN	1.440.850,00	20210	OTROS PASIVOS NO CORRIENTES	-
1020201	TERRENOS	250.000,00	3	PATRIMONIO NETO	1.514.042,47
1020202	EDIFICIOS	1.214.100,00	30	PATRIMONIO ATRIBUIBLE A LOS PROPIETARIOS DE LA COMPAÑÍA	1.514.042,47
1020203	(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA DE PROPIEDADES	-23.250,00	301	CAPITAL	10.000,00
1020204	(-) DETERIORO ACUMULADO DE PROPIEDADES	-	30101	CAPITAL SUSCRITO o ASIGNADO	10.000,00
10203	ACTIVOS BIOLÓGICOS	-	30102	(-) CAPITAL SUSCRITO NO PAGADO, ACCIONES EN TESORERÍA	-
1020301	ANIMALES VIVOS EN CRECIMIENTO	-	304	RESERVAS	75.747,71
10204	ACTIVO INTANGIBLE	-	30401	RESERVA LEGAL	5.000,00
1020401	PLUSVALÍAS	-	30402	RESERVAS FACULTATIVA Y ESTATUTARIA	70.747,71
10205	ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	7.349,49	306	RESULTADOS ACUMULADOS	1.394.747,84
10206	ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	7.349,49	30601	GANANCIAS ACUMULADAS	-
1020601	ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	38.886,47	30602	(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	-27.280,12
1020602	(-) PROVISIÓN POR DETERIORO DE ACTIVOS FINANCIEROS	-	30603	RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA ADOPCIÓN DE LA NIIF	181.527,96
1020603	DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR	38.886,47	30607	SUPERÁVIT POR REVALUACIÓN DE INVERSIONES	1.240.500,00
10207	OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	-	307	RESULTADOS DEL EJERCICIO	33.546,92
1020701	INVERSIONES SUBSIDIARIAS	-	30701	GANANCIA NETA DEL PERIODO	33.546,92
			30702	(-) PÉRDIDA NETA DEL PERIODO	-
			31	PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORAS	-

Fuente: Documento elaborado a partir de los estados financieros de la empresa.

CUADRO No. 20

B. Estado de Resultado Integral

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL				
INMOBILIARIA HERMANOS R.V. & ASOCIADOS S.A.				
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013				
INGRESOS				
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS			41	193.917,18
VENTA DE BIENES			4101	
PRESTACIÓN DE SERVICIOS			4102	193.836,36
INTERESES			4106	80,82
GANANCIA BRUTA			42	193.917,18
OTROS INGRESOS			43	492,56
INTERESES FINANCIEROS			4302	492,56
GASTOS				
			52	143.811,07
		DE VENTA		ADMINISTRATIVOS
GASTOS	5201	42.864,04	5202	100.684,99
SUELDOS, SALARIOS Y DEMÁS REMUNERACIONES	520101		520201	21.456,49
APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL (incluido Fondo de Reserva)	520102		520202	3.955,24
BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES	520103		520203	25.950,00
GASTO PLANES DE BENEFICIOS PARA EMPLEADOS	520104		520204	2.500,00
HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS A PERSONAS NATURALES	520105		520205	31.511,88
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	520108	8.938,84	520208	-
COMISIONES	520110	1.391,28	520210	
PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD	520111		520211	120,19
GASTOS DE GESTIÓN (agasajos a accionistas, trabajadores y clientes)	520116		520216	1.293,36
AGUA, ENERGÍA, LUZ, Y TELECOMUNICACIONES	520118		520218	6.630,50
NOTARIOS Y REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD O MERCANTILES	520119		520219	198,62
IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	520120	7.996,53	520220	1.909,04
DEPRECIACIONES:	520121	24.537,39	520221	-
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	52012101	1.287,39	52022101	
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	52012102	23.250,00	52022102	
AMORTIZACIONES:	520122	-	520222	-
INTANGIBLES	52012201		52022201	
OTROS ACTIVOS	52012202		52022202	
GASTO DETERIORO:	520123	-	520223	3.809,34
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	52012301		52022301	1.309,34
CUENTAS POR COBRAR	52012305		52022305	2.500,00
OTROS ACTIVOS	52012306		52022306	
GASTO POR REESTRUCTURACIÓN	520125		520225	
VALOR NETO DE REALIZACIÓN DE INVENTARIOS	520126		520226	
GASTO IMPUESTO A LA RENTA (ACTIVOS Y PASIVOS DIFERIDOS)	520127		520227	-
OTROS GASTOS	520128		520228	1.350,33
GASTOS FINANCIEROS			5203	218,62
COMISIONES			520302	218,62
OTROS GASTOS			5204	43,42
OTROS			520402	43,42
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA DE OPERACIONES CON			60	50.598,67
15% PARTICIPACIÓN TRABAJADORES			61	7.589,80
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS			62	43.008,87
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO			63	9.461,95
GANANCIA (PÉRDIDA)			64	33.546,92

Fuente: Documento elaborado a partir de los estados financieros de la empresa.

C. Cálculo del Anticipo al Impuesto a la Renta

Con los estados financieros presentados anteriormente, realizamos el cálculo del Anticipo Impuesto a la Renta para el ejercicio fiscal 2014, como se observa en el cuadro siguiente:

CUADRO No. 21

CÁLCULO DEL ANTICIPO AL IMPUESTO A LA RENTA			
Concepto	Valor	%	Valor
PATRIMONIO TOTAL	<u>1.514.042,47</u>	0,20%	<u>3.028,08</u>
COSTOS Y GASTOS DEDUCIBLES:	<u>149.051,38</u>	0,20%	<u>298,10</u>
Total Costos y Gastos:	143.811,07		
(+) 15% Participación Trabajadores:	7.589,80		
(-) Gastos no Deducibles:	-2349,49		
ACTIVOS:	<u>1.567.286,14</u>	0,40%	<u>6.269,14</u>
Total Activo:	1.591.299,79		
(-) Ctas y Dctos * Cobrar Clientes-Corrientes No Relacionados	-17.033,66		
(-) Crédito Tributario-IVA:	-6.601,08		
(-) Crédito Tributario-Impuesto Renta:	0,00		
(+) Provisión Incobrables-Corriente:	-378,91		
INGRESOS	<u>193.917,18</u>	0,40%	<u>775,67</u>
Total Ingresos:	193.917,18		
ANTICIPO PRÓXIMO AÑO:	campo	879	<u>10.371,00</u>
(-) Retenciones que le hayan practicado	846		
FORMA DE PAGO			
	CUOTAS	FECHA	VALOR
	Primera (Julio)		5.185,50
	Segunda (Septiembre)		5.185,50
	Tercera		0

Elaborado por: Pablo Guerrero

Con el resultado del primer escenario y con las políticas establecidas anteriormente se tendría:

- ✓ Un pago de impuesto a la renta del ejercicio fiscal del 2013 de USD 9.461,95.

- ✓ Un pago del Anticipo al Impuesto a la Renta para el ejercicio fiscal 2014 de USD 10.371,00.

3.3.2 PRESENTACIÓN DEL SEGUNDO ESCENARIO

Cabe señalar que en el gráfico No. 3 se observa la aplicación de las otras políticas contables, tanto del Estado de Situación Financiera como del Estado de Resultado Integral, para las cuentas:

Activos corrientes: "Provisión Cuentas Incobrables" de USD 150,51.

Activos no corrientes: "Propiedad de Inversión" de USD 250.000,00 y USD 1'060.500,00, obteniendo un valor total en activos por USD 1'310.650,51.

Para el cálculo del Anticipo al Impuesto a la Renta se multiplicaría el valor de activos totales de USD 1'310.650,51 por 0,40%, lo que da como resultado USD 5.242,60.

Luego, en el Estado de Resultado Integral y dentro de las cuentas gastos se procederá de la manera siguiente: gasto "provisión cuenta incobrable" por USD 150,51; "maquinaria (otros bienes)" por USD 2.250,33, "Muebles y Enseres (otros bienes)" por USD 980,00; reparación y conservación por USD 14.100,00, obteniendo finalmente un valor total de gastos por USD 17.480,84.

En este segundo escenario, el valor del Anticipo al Impuesto a la Renta se calcularía con la cuenta gasto por USD 17.480,84 multiplicado por 0,20% , dando por resultado USD 34,96.

En este segundo escenario, el valor total del Anticipo al Impuesto a la Renta por la aplicación de las políticas antes mencionadas, se conformaría por el anticipo al activo de USD 5.242,60 más el anticipo del gasto de USD 34,96, con lo cual se tendrá como resultado un total de UDS 5.277,56, lo que representa casi la mitad de lo que se pagaría por Anticipo al Impuesto a la Renta considerando con el primer escenario.

En el siguiente gráfico No. 3 se observa el procedimiento para el segundo escenario considerando las otras políticas puntualizadas, que resumidamente son:

Cuenta: Provisión Cuenta Incobrable.

Política: En base al saldo de las cuentas por cobrar de acuerdo a la LORTI, Art, 10 # 11.

Cuenta: Propiedad Planta y Equipo

Política: Registrar el terreno y el edificio como propiedad de inversión, cuando se lo reconoce como unidad generadora de efectivo.

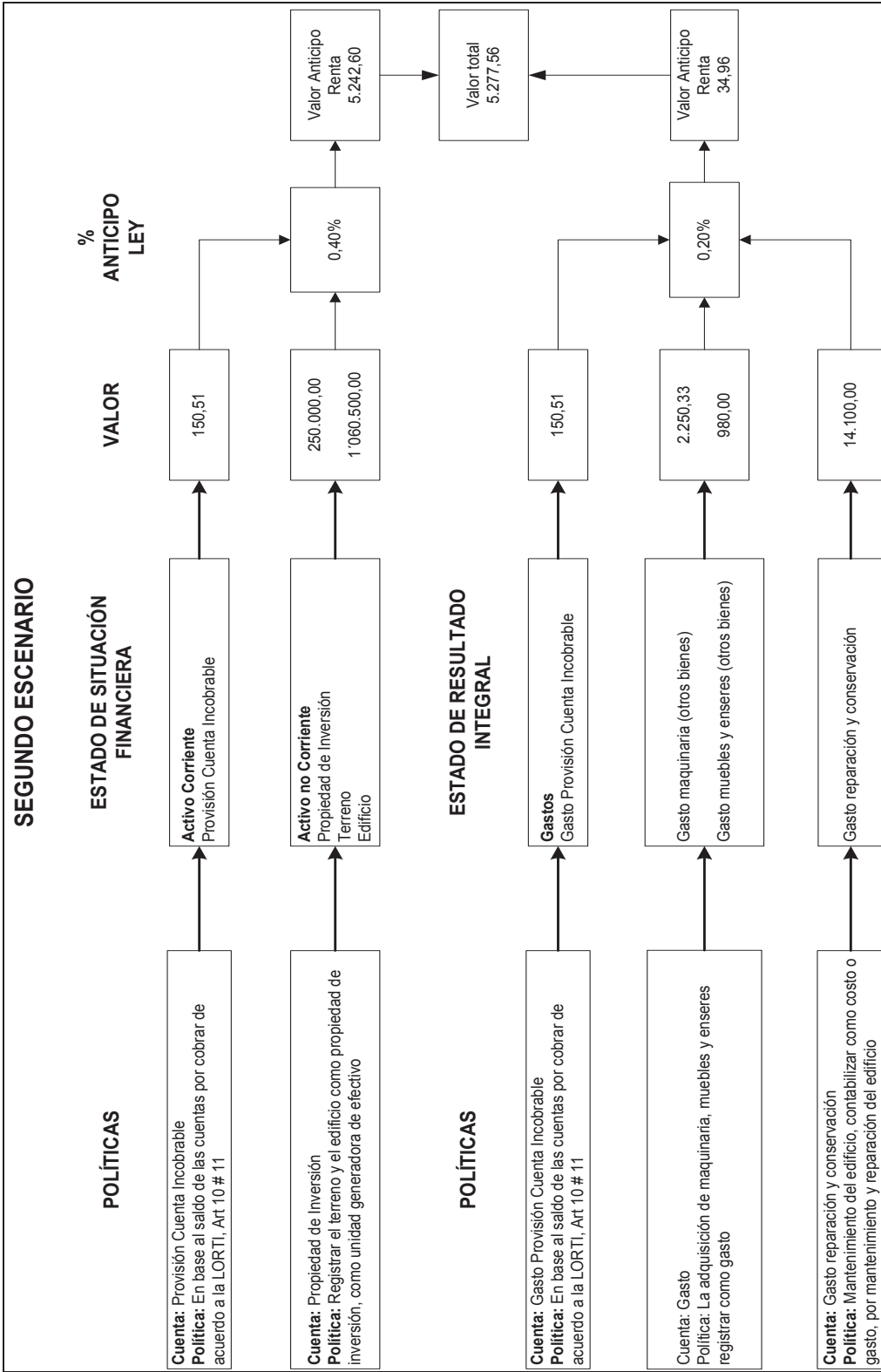
Cuenta: Gasto (otros bienes)

Política: La adquisición de maquinaria, muebles y enseres registrar como gasto.

Cuenta: Gasto de reparación y conservación.

Política: Mantenimiento del edificio, contabilizar como gasto, por mantenimiento y reparación del edificio.

Gráfico No. 3



Elaborado por: Pablo Guerrero

A continuación se presentan en los cuadros No. 22 y No.23 los estados financieros que servirán para el cálculo del Anticipo al Impuesto a la Renta, considerando las políticas del segundo escenario.

CUADRO No. 22

A. Estado de Situación Financiera Consolidada

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO INMOBILIARIA HERMANOS R.V. & ASOCIADOS S.A. AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

CÓDIGO	CUENTA	SALDO	CÓDIGO	CUENTA	SALDO
1	ACTIVO	1.574.227,79	2	PASIVO	70.117,61
101	ACTIVO CORRIENTE	96.793,60	201	PASIVO CORRIENTE	25.630,07
10101	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	71.762,97	20101	PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RE	-
10102	ACTIVOS FINANCIEROS	16.654,75	20102	PASIVOS POR CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIEROS	-
1010201	ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE	-	20103	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	2.180,17
1010204	(-) PROVISIÓN POR DETERIORO	-	2010301	LOCALES	2.180,17
1010205	DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIE	15.050,00	20104	OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	-
101020501	DE ACTIVIDADES ORDINARIAS QUE GENEREN	-	2010401	LOCALES	-
101020502	DE ACTIVIDADES ORDINARIAS QUE NO GENER	-	2010402	DEL EXTERIOR	-
1010206	DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIE	306,00	20105	PROVISIONES	-
1010207	OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADA	-	2010501	LOCALES	-
1010208	OTRAS CUENTAS POR COBRAR	1.677,66	20106	PORCIÓN CORRIENTE DE OBLIGACIONES EMITIDAS	-
1010209	(-) PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES Y DETE	-378,91	20107	OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	22.287,48
10103	INVENTARIOS	-	2010701	CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA	2.796,89
1010301	INVENTARIOS DE MATERIA PRIMA	-	2010702	IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO	6.660,53
1010313	(-) PROVISIÓN POR VALOR NETO DE REALIZAC	-	2010703	CON EL IESS	508,68
10104	SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	1.774,80	2010704	POR BENEFICIOS DE LEY PARA EMPLEADOS	2.850,23
1010401	SEGUROS PAGADOS POR ANTICIPADO	-	2010705	PARTICIPACIÓN TRABAJADORES POR PAGAR DEL EJERCICIO	5.342,67
1010402	ARRIENDOS PAGADOS POR ANTICIPADO	-	2010706	DIVIDENDOS POR PAGAR	4.128,47
1010403	ANTICIPOS A PROVEEDORES	754,80	20108	CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONADAS	-
1010404	OTROS ANTICIPOS ENTREGADOS	1.020,00	20109	OTROS PASIVOS FINANCIEROS	-
10105	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	6.601,08	20110	ANTICIPOS DE CLIENTES	-
1010501	CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRES	-	20111	PASIVOS DIRECTAMENTE ASOCIADOS CON LOS ACTIVOS NO CORR	892,19
1010502	CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRES	6.601,08	20112	PORCIÓN CORRIENTE DE PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLE	1.162,42
1010503	ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA	-	2011201	JUBILACIÓN PATRONAL	892,19
10106	ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA	-	2011202	OTROS BENEFICIOS A LARGO PLAZO PARA LOS EMPLEADOS	270,23
10107	CONSTRUCCIONES EN PROCESO (NIC 11 Y SE	-	20113	OTROS PASIVOS CORRIENTES	-
10108	OTROS ACTIVOS CORRIENTES	-			
102	ACTIVO NO CORRIENTE	1.477.434,19	202	PASIVO NO CORRIENTE	44.487,54
10201	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	4.189,90	20201	PASIVOS POR CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO	-
1020101	TERRENOS	-	20202	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	-
1020102	EDIFICIOS	-	2020201	LOCALES	-
1020103	CONSTRUCCIONES EN CURSO	-	2020202	DEL EXTERIOR	-
1020104	INSTALACIONES	5.000,00	20203	OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	-
1020105	MUEBLES Y ENSERES	3.042,49	2020301	LOCALES	-
1020106	MAQUINARIA Y EQUIPO	6.468,62	2020302	DEL EXTERIOR	-
1020107	NAVES, AERONAVES, BARCAZAS Y SIMILARES	-	2020401	LOCALES	-
1020108	EQUIPO DE COMPUTACIÓN	8.267,52	2020402	DEL EXTERIOR	-
1020109	VEHÍCULOS, EQUIPOS DE TRANSPORTE Y EQL	-	20205	OBLIGACIONES EMITIDAS	-
1020110	OTRAS PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	-	20206	ANTICIPOS DE CLIENTES	30.211,45
1020111	REPUESTOS Y HERRAMIENTAS	57,88	20207	PROVISIONES POR BENEFICIOS PARA EMPLEADOS	14.276,09
1020112	(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA PROPIEDADES	-17.350,23	2020701	JUBILACIÓN PATRONAL	11.344,09
1020113	(-) DETERIORO ACUMULADO DE PROPIEDADES	-1.296,38	2020702	OTROS BENEFICIOS NO CORRIENTES PARA LOS EMPLEADOS	2.932,00
1020114	ACTIVOS DE EXPLORACIÓN Y EXPLOTACIÓN	-	20208	OTRAS PROVISIONES	-
102011401	ACTIVOS DE EXPLORACIÓN Y EXPLOTACIÓN	-	20209	PASIVO DIFERIDO	-
102011402	(-) AMORTIZACIÓN ACUMULADA DE ACTIVOS D	-	2020901	INGRESOS DIFERIDOS	-
102011403	(-) DETERIORO ACUMULADO DE ACTIVOS DE B	-	2020902	PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	-
10202	PROPIEDADES DE INVERSIÓN	1.426.750,00	20210	OTROS PASIVOS NO CORRIENTES	-
1020201	TERRENOS	250.000,00	3	PATRIMONIO NETO	1.504.110,17
1020202	EDIFICIOS	1.200.000,00	30	PATRIMONIO ATRIBUIBLE A LOS PROPIETARIOS DE LA CONTROLAD	1.504.110,17
1020203	(-) DEPRECIACION ACUMULADA DE PROPIEDADES	-23.250,00	301	CAPITAL	10.000,00
1020204	(-) DETERIORO ACUMULADO DE PROPIEDADES	-	30101	CAPITAL SUSCRITO o ASIGNADO	10.000,00
10203	ACTIVOS BIOLÓGICOS	-	30102	(-) CAPITAL SUSCRITO NO PAGADO, ACCIONES EN TESORERÍA	-
1020301	ANIMALES VIVOS EN CRECIMIENTO	-	304	RESERVAS	75.747,71
10204	ACTIVO INTANGIBLE	-	30401	RESERVA LEGAL	5.000,00
1020401	PLUSVALÍAS	-	30402	RESERVAS FACULTATIVA Y ESTATUTARIA	70.747,71
10205	ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	5.000,00	306	RESULTADOS ACUMULADOS	1.394.747,84
1020501	ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	5.000,00	30601	GANANCIAS ACUMULADAS	-
10206	ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	41.494,29	30602	(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	-27.280,12
1020601	ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA E	-	30603	RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA ADOPCION POR	181.527,96
1020602	(-) PROVISIÓN POR DETERIORO DE ACTIVOS F	-	30607	SUPERÁVIT POR REVALUACIÓN DE INVERSIONES	1.240.500,00
1020603	DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR	41.494,29	307	RESULTADOS DEL EJERCICIO	23.614,62
10207	OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	-	30701	GANANCIA NETA DEL PERIODO	23.614,62
1020701	INVERSIONES SUBSIDIARIAS	-	30702	(-) PÉRDIDA NETA DEL PERIODO	-
			31	PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	-

Fuente: Documento elaborado a partir de los estados financieros de la empresa.

B. Estado de Resultado Integral

CUADRO No. 23

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL				
INMOBILIARIA HERMANOS R.V. & ASOCIADOS S.A.				
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013				
INGRESOS				
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS		41	193.917,18	
VENTA DE BIENES		4101		
PRESTACIÓN DE SERVICIOS		4102	193.836,36	
INTERESES		4106	80,82	
GANANCIA BRUTA		42	193.917,18	
OTROS INGRESOS		43	492,56	
INTERESES FINANCIEROS		4302	492,56	
GASTOS		52	158.791,91	
		DE VENTA	ADMINISTRATIVOS	
GASTOS	5201	60.194,37	5202	98.335,50
SUELDOS, SALARIOS Y DEMÁS REMUNERACIONES	520101		520201	21.456,49
APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL (incluido Fondo de Reserva)	520102		520202	3.955,24
BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES	520103		520203	25.950,00
GASTO PLANES DE BENEFICIOS PARA EMPLEADOS	520104		520204	2.500,00
HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS A PERSONAS NATURALES	520105		520205	31.511,88
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	520108	23.038,84	520208	-
COMISIONES	520110	1.391,28	520210	
PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD	520111		520211	120,19
GASTOS DE GESTIÓN (agasajos a accionistas, trabajadores y clientes)	520116		520216	1.293,36
AGUA, ENERGÍA, LUZ, Y TELECOMUNICACIONES	520118		520218	6.630,50
NOTARIOS Y REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD O MERCANTILES	520119		520219	198,62
IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	520120	7.996,53	520220	1.909,04
DEPRECIACIONES:	520121	24.537,39	520221	-
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	52012101	1.287,39	52022101	
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	52012102	23.250,00	52022102	
AMORTIZACIONES:	520122	-	520222	-
INTANGIBLES	52012201		52022201	
OTROS ACTIVOS	52012202		52022202	
GASTO DETERIORO:	520123	-	520223	1.459,85
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	52012301		52022301	1.309,34
CUENTAS POR COBRAR	52012305		52022305	150,51
OTROS ACTIVOS	52012306		52022306	
GASTO POR REESTRUCTURACIÓN	520125		520225	
VALOR NETO DE REALIZACIÓN DE INVENTARIOS	520126		520226	
GASTO IMPUESTO A LA RENTA (ACTIVOS Y PASIVOS DIFERIDOS)	520127		520227	-
OTROS GASTOS	520128	3.230,33	520228	1.350,33
GASTOS FINANCIEROS			5203	218,62
COMISIONES			520302	218,62
OTROS GASTOS			5204	43,42
OTROS			520402	43,42
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA DE OPERACIONES CONTIN			60	35.617,83
15% PARTICIPACIÓN TRABAJADORES			61	5.342,67
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS			62	30.275,16
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO			63	6.660,53
GANANCIA (PÉRDIDA)			64	23.614,62

Fuente: Documento elaborado a partir de los estados financieros de la empresa.

C. Cálculo del Anticipo al Impuesto a la Renta

Con los estados financieros presentados anteriormente, realizamos el cálculo del Anticipo al Impuesto a la Renta para el ejercicio fiscal 2014, como se observa en el cuadro No. 24 siguiente:

CUADRO No. 24

CÁLCULO DEL ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA			
Concepto	Valor	%	Valor
PATRIMONIO TOTAL	<u>1.504.110,17</u>	0,20%	<u>3.008,22</u>
COSTOS Y GASTOS DEDUCIBLES:	<u>164.134,58</u>	0,20%	<u>328,27</u>
Total Costos y Gastos:	158.791,91		
(+) 15% Participación Trabajadores:	5.342,67		
(-) Gastos no Deducibles:	0		
(-) Gastos Incurridos por Ingresos Exentos			
(-) Participación Trabajadores atribuibles a ingresos exentos:			
ACTIVOS:	<u>1.548.536,48</u>	0,40%	<u>6.194,15</u>
Total Activo:	1.574.227,79		
(-) Ctas y Dctos * Cobrar Clientes-Corrientes no Relacionados	-17.033,66		
(-) Crédito Tributario-IVA:	-6.601,08		
(-) Crédito Tributario-Impuesto Renta:	0,00		
(+) Provisión Incobrables-Corriente:	-378,91		
INGRESOS	<u>193.917,18</u>	0,40%	<u>775,67</u>
Total Ingresos:	193.917,18		
ANTICIPO PRÓXIMO AÑO:	campo	879	10.306,30
(-) Retenciones que le hayan practicado	846		0
FORMA DE PAGO			
	CUOTAS	FECHA	VALOR
Primera			5.153,15
Segunda			5.153,15
Tercera			0

Elaborado por: Pablo Guerrero

En cuanto al resultado del segundo escenario, con las políticas establecidas anteriormente se tendría:

- ✓ Un pago de Impuesto a la Renta del ejercicio fiscal del 2013 de USD 6.660,53.
- ✓ Un pago de Anticipo al Impuesto a la Renta para el ejercicio fiscal 2014 de USD 10.306,30.

3.3.3. ANÁLISIS COMPARATIVO DE LOS ESCENARIOS

En el siguiente cuadro No. 19 se observa el impacto tributario, resultado de aplicar las Normas Internacionales de información Financiera y Leyes Tributarias Ecuatorianas, lo que permitirá la toma de decisiones para la empresa.

CUADRO No. 25

ESCENARIO	IMPUESTO A LA RENTA 2013	ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA ESCENARIOS	ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA TOTAL
UNO	9.461,95	5.326,32	10.371,00
DOS	6.660,53	5.277,56	10.306,30
Diferencias	2.801,42	48,76	64,70

Elaborado por: Pablo Guerrero

Realizando el análisis de dichos resultados, se concluye que el escenario uno se tendrá:

- ✓ Un Impuesto a la Renta a pagar ejercicio económico 2013 de USD 9.461,95.
- ✓ Un Anticipo al Impuesto a la Renta para el ejercicio económico 2014 de USD 10.371,00.

En el escenario dos se tendrá:

- ✓ Un Impuesto a la Renta a pagar ejercicio económico 2013 de USD 6.660,53.
- ✓ Un Anticipo al Impuesto a la Renta para el ejercicio económico 2014 de USD 10.306,30.

3.3.3.1 CONCLUSIÓN DEL ANÁLISIS COMPARATIVO DE ESCENARIOS

Como consecuencia del análisis comparativo de los dos modelos de gestión financiera en lo relativo al Impuesto a la Renta, se puede tomar decisiones más acertadas en base a las políticas contables que se incluye en las NIC 08, como ya se observó.

En este sentido, del examen comparativo de los dos escenarios se concluye que el mejor modelo sería el segundo, lo que ocasionaría menor impacto tributario, cuando se apliquen las políticas siguientes:

Cuenta: Provisión Cuenta Incobrable.

Política: En base al saldo de las cuentas por cobrar de acuerdo a la LORTI, Art, 10 # 11.

Cuenta: Propiedad, Planta y Equipo

Política: Registrar el terreno y el edificio como propiedad de inversión, cuando se lo reconoce como unidad generadora de efectivo.

Cuenta: Gasto (otros bienes)

Política: La adquisición de maquinaria, muebles y enseres registrar como gasto.

Cuenta: Gasto de reparación y conservación.

Política: Mantenimiento del edificio, contabilizar como gasto, por mantenimiento y reparación del edificio.

3.3.4. MODELO DE GESTIÓN FINANCIERA PARA LA TOMA DE DECISIONES EN EL SECTOR INMOBILIARIO.

Se presenta un gráfico que facilite la comprensión del modelo de gestión financiera para la toma de decisiones en el sector inmobiliario, utilizando el segundo escenario, considerado como el más óptimo para la toma de decisiones, la que puede ser aplicada a la empresa de estudio, como se observa en el gráfico No. 4

Gráfico No. 4

MODELO DE GESTIÓN FINANCIERA UTILIZANDO LAS NIIF Y LEYES TRIBUTARIAS ECUATORIANAS PARA LA TOMA DE DECISIONES.



Elaborado por: Pablo Guerrero

3.3.4.1 MODELO EXPLICATIVO DE GESTIÓN FINANCIERA PARA LA TOMA DE DECISIONES EN EL SECTOR INMOBILIARIO.

La entidad, es decir la empresa inmobiliaria, deberá considerar los siguientes aspectos importantes para implementar el modelo de gestión financiera y posteriormente las políticas contables, como se señala en los siguientes ítems.

- a) La gestión administrativa considera resultados efectivos a los estados financieros de la organización, basándose en el control de gestión que permite evaluar la gestión administrativa en base a los estados financieros, utilizando indicadores, considerando factores que afectan el control de gestión como el control interno que considera al sistema de información que maneja la organización, el control externo que considera a la legislación aplicable a Reglamentos, Leyes, Códigos, etc. Para posteriormente implementar el sistema de control de gestión que permite identificar las relaciones funcionales en las variables que intervienen en el resultado económico y por último la administración financiera que es la forma efectiva para desarrollar un presupuesto sólido y realista, en base a datos de información de la gestión administrativa; control de gestión; factores que afectan el control de gestión y; el sistema de control de gestión.

- b) Una vez obteniendo la información de la gestión administrativa financiera se deberá proceder a elaborar el procedimiento de “Políticas Contables” considerando la norma internacional de contabilidad NIC 08, y en base a las necesidades de control que tiene la empresa como el interno que considera a la organización, la segregación de funciones, lo físico, la autorización y Aprobación y el externo que considera a las entidades de control como el Servicio de Rentas Internas, Superintendencia de Compañías, Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, Ministerio de Relaciones Laborales, etc.

- c) Por lo que al establecer adecuadamente las políticas contables pertinentes, el impacto tributario con respecto al pago del anticipo de impuesto a la renta, se expresaría como el mínimo posible con respecto a la obligación tributaria.

CAPÍTULO IV

4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

4.1 CONCLUSIONES

- ✓ Es fundamental tener escenarios realistas, para una eficaz y eficiente proyección de la gestión financiera relativa a la actividad económica y financiera de una empresa, determinando la cantidad de dinero efectivo que se va obtener en cada uno de los escenarios posibles, en base a sus ingresos y a sus obligaciones con sus proveedores, empleados, e instituciones de control externo, como son: Superintendencia de Compañías, Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, Ministerio de Relaciones Laborales y Servicio de Rentas Internas.
- ✓ El conocimiento de las Leyes Tributarias Ecuatorianas, las Normas Internacionales de Información Financiera, y otras Leyes que intervengan directamente en la gestión financiera, constituye elementos necesarios para una toma de decisión correcta, mantener la organización de la empresa en marcha, en un escenario de menor impacto tributario.
- ✓ La NIC 08 es fundamental para la aplicación de políticas contables. Así como en la contabilización de los cambios en éstas y en las estimaciones contables, en base a la política contable que se establece en una entidad, los estados financieros son afectados directa e indirectamente por políticas contables que se aprueben, pudiendo tener un resultado negativo o positivo.

Luego de haber realizado dos escenarios para la toma de decisiones frente al impacto tributario y para un modelo de gestión financiera aplicado al caso específico, utilizando las Normas Internacionales de Información Financiera y Leyes Tributarias Ecuatorianas, en tal sentido: se puede determinar:

- ✓ La aplicación de diferentes políticas contables en las cuentas de: activo corriente, activo no corriente y "gasto", posibilita tener dos escenarios diferentes con resultados distintos en los estados financieros:

De manera que, considerando el escenario uno, se podría decir que la política de aplicar en activo corriente específicamente, en la cuenta documentos y cuentas por cobrar clientes, fue en base a la antigüedad de los créditos; esta política generó, como Anticipo al Impuesto a la Renta por pagar, USD 15,00.

En la cuenta propiedad, planta y equipo se establece la política de: adquisición de maquinaria, muebles y enseres, registrar como propiedad, planta y equipo, generando como Anticipo al Impuesto a la Renta por pagar USD 9,00.

En la cuenta propiedad de inversión se establece la política de: mantenimiento del edificio contabilizando como propiedad de inversión; en el caso de que genere beneficios económicos, se deberá registrar el terreno y el edificio como propiedad de inversión tal que genera como Anticipo al Impuesto a la Renta por pagar USD 5,30, y como resultado total en los estados financieros se tendrá como Impuesto a la Renta a pagar del ejercicio económico del 2013 USD 9.461,95 y como Anticipo al Impuesto a la Renta a pagar para el año 2014 USD 10.371,00.

De igual manera, considerando el escenario dos, se podría decir que la política de aplicar en activo corriente, específicamente en la cuenta documentos y cuentas por cobrar clientes, fue en base al saldo de las cuentas por cobrar de acuerdo a la LORTI, Art 10 # 11. Esta política generó como Anticipo al Impuesto a la Renta por pagar USD 0,90. En la cuenta propiedad de inversión se estableció la política de registrar el terreno y el edificio como propiedad de inversión, generando como Anticipo al Impuesto a la Renta por pagar USD 5.242,00.

En las cuentas de gastos, las políticas consistieron en registrar como gasto toda adquisición de maquinaria, muebles, enseres y mantenimiento del edificio registrar como cuenta de gastos, generando como Anticipo Impuesto a la Renta por pagar USD 34,66.

Como resultado total de los estados financieros se tendrá un impuesto a la renta a pagar del ejercicio económico en 2013 de USD 6.660,53 y un Anticipo al Impuesto a la Renta por pagar en el año 2014 de USD 10.371,00.

Considerando los dos escenarios, para la mejor toma de decisión en la gestión administrativo – financiera y relativa al tema tributario, se puede indicar que:

- ✓ El análisis comparativo de los resultados totales de los dos escenarios permite la mejor toma de decisiones. Para este caso específico, la mejor opción sería implementar el segundo modelo de políticas contables, el mismo que permitirá tener liquidez y el menor impacto tributario.
- ✓ En definitiva, el ejercicio de estos tipos de modelos es aconsejable para aquellas entidades del sector inmobiliario que se dediquen al arrendamiento de oficinas o locales y para aquellas organizaciones que busquen diferentes alternativas para minimizar el impacto tributario.

4.2 RECOMENDACIONES

- ✓ La empresa debe preocuparse por brindar una capacitación adecuada a todo su personal, incluido los directivos, con respecto a la siguiente temática contable financiera: actualización tributaria, manejo adecuado de las Normas Internacionales de Información Financiera y otras leyes que involucren el manejo financiero de una entidad, como la norma de prevención de lavado de activos para compañías comercializadoras de vehículos, construcción, inmobiliarias, etc.

- ✓ La entidad deberá elaborar políticas y procedimientos de control para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos, de conformidad con que establece la norma y la contratación de un oficial de cumplimiento, responsable de velar por la observancia e implementación de las políticas. En este sentido, es indispensable para la contratación del oficial de cumplimiento que cumpla con los siguientes requisitos como establece el Artículo 44, Sección IX, de La Estructura Organizacional y la Adopción y Aplicación de Política para Prevenir el Lavado de Activos y el Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos, y que presente la siguiente documentación:

1. Aspectos de identificación personal.
2. Declaración del Impuesto a la Renta del año inmediato anterior.
3. Copia certificada y actualizada de la autorización otorgada por el Ministerio de Relaciones Laborales, en caso de ser extranjero.
4. Dirección domiciliaria, número de teléfono del domicilio y de la oficina, número celular y dirección de correo electrónico.
5. Declaración juramentada de no encontrarse incurrido en ninguna prohibición legal o reglamentaria, para desempeñar esas funciones y de no ser servidor público.
6. Certificación del Ministerio de Relaciones Laborales, de no tener impedimento para ejercer un cargo público.
7. Cualquier otra información que la Superintendencia de Compañías considere necesaria.

En caso de que la calificación requerida hubiera sido negada y sólo si los impedimentos que motivaron dicha negativa fueron superados, la compañía podrá presentar nuevamente la solicitud y documentación señalada en el presente artículo.

- ✓ Monitorear el Proyecto de Ley a la Reforma del Código de Trabajo donde menciona la jubilación patronal y la bonificación por desahucio, que se sustituirá por la creación de la bonificación por terminación de contratos a

plazo fijo. No se aplica esta bonificación en casos de terminación de la relación laboral por visto bueno otorgado a favor del empleador por las causales contempladas en el Código de Trabajo. Esta reforma permitirá la no aplicación de la NIC 19 y tomar una decisión con el rubro de las provisiones por jubilación acumuladas de los años anteriores.

- ✓ Para este caso práctico, el mejor escenario o modelo financiero, se debería considerar el aplicar el segundo escenario, el mismo que permitirá minimizar el impacto tributario, y a su vez contar con liquidez.

REFERENCIAS

LIBROS

Anthony, R. M. (2007). *Sistema de Control de Gestión (Segunda edición)*.

Gitman, L. J. (2007). *Principios de Administración Financiera* (Decimoprimera ed.). Pearson Educación.

Guadalupe, A.O. (2012). *Administración Financiera Correlacionada con las NIF (Tercera edición)* McGraw-Hill

Muñiz, L. G. (2003). *Cómo Implementar un sistema de control de gestión en la práctica* (Tercera edición).

Scott Besley, E. F. (2000). *Fundamentos de Administración Financiera* (Decimosegunda edición ed.). México D.F., Mexico: McGraw-Hill.

NORMATIVA LEGAL

Ley de Código Tributario (2013).

Ley de Régimen Tributario (2013).

Ley de Compañías (2012).

Reglamento de Aplicación a la Ley de Régimen Tributario Interno (2013).

Ley de Compañías (2012).

PÁGINAS WEB

<http://www.nicniif.org/home/libro-normas-internacionales-de-informacion-financiera-niif-ifs.html>. (2013). Recuperado el 2 de noviembre del 2013.

<http://www.supercias.gob.ec>. (2013). Recuperado el 10 de octubre del 2013.

<http://www.iess.gob.ec>. (2013). Recuperado el 11 de octubre del 2013.

<http://www.mrl.gob.ec>. (2013). Recuperado el 15 de octubre del 2013.

<http://www.sri.gob.ec>. (2013). Recuperado el 18 de octubre del 2013.

ANEXOS