



UNIVERSIDAD DEL
AZUAY
UNIVERSIDAD DEL AZUAY

FACULTAD DE CIENCIAS DE LA ADMINISTRACION
ESCUELA DE CONTABILIDAD SUPERIOR

“Aplicación de la NIC 11 “Contratos de Construcción” a la empresa
HEIMBACH GERRERO CONTRUCCIONES CIA LTDA”

Trabajo de graduación previo a la obtención del título de Ingeniera
En Contabilidad y Auditoria

Autores

Jessica Elizabeth Mejía Garate

María Gabriela Trávez Molina

Director

CPA. Martha López

Cuenca, Ecuador

2012

DEDICATORIA 1

Esta tesina quiero dedicar primero a Dios que sin el nada es posible, a mis padres por su cariño y apoyo incondicional; pues son la clave importante en mi vida tanto personal como profesional; a mis hermanas por motivarme constantemente para cumplir con los objetivos que me e planteado; finalmente quiero dedicar esta tesina a todas personas que me han apoyado en el desarrollo de la misma, ya que sin su ayuda y apoyo no hubiese podido culminar esta etapa de mi vida que considero que es un compendio de esfuerzos y satisfacción.

María Gabriela Travéz Molina

DEDICATORIA 2

Esta tesina dedico a Dios que es el pilar fundamental de mi vida, a mis padres por ser mis guías y amigos incondicionales; y a todas las personas que de una u otra manera influyeron en mi carrera universitaria, dándome su apoyo para que de esta manera culmine una de las etapas más importantes de mi vida.

Jessica Elizabeth Mejía Gárate

AGRADECIMIENTO

Nuestro agradecimiento a Dios y a todas las personas que nos apoyaron a la realización de esta tesina, de manera muy especial a la CPA. Martha López Torres, querida directora y guía por su desinteresado apoyo, a la Constructora Heimbach Guerrero por darnos la facilidad para elaborar este proyecto.

María Gabriela Trávez Molina

Jessica Elizabeth Mejía Gárate

RESPONSABILIDAD

Todo lo que se expone en esta tesina, es de responsabilidad de los autores.

Jessica Mejía Gárate

María Gabriela Trávez

INDICE DECONTENIDOS

	Pág.
CAPITULO I	2
GENERALIDADES	2
1.1 Descripción de la Empresa	2
1.1.1 Antecedentes	3
1.2 Misión, Visión y Valores de la Empresa	3
1.2 Objetivos Principal y Específicos	4
1.4 Estructura Organizacional	4
1.4.1 Organigrama Funcional de la Empresa Heimbach Guerrero	
Construcciones Cía. Ltda.	5
CAPITULO II	8
2.1 Definición del Problema	8
CAPITULO III.....	30
Desarrollo del problema y aplicación de la NIC 11	30
Incremento de patrimonio según NIC.....	53
INFORME	54
RECOMENDACIONES	56
CONCLUSIONES	58
BIBLIOGRAFIA	59
ANEXOS	60

RESUMEN

El siguiente trabajo surgió de la necesidad de aplicar de manera correcta las Normas Internacionales de Contabilidad, más específicamente la NIC 11 Contratos de Construcción a la empresa HEIMBACH GUERRERO CONSTRUCCIONES CIA LTDA. Para lograr este objetivo se trabajo de forma comparativa la normativa y con el desarrollo contable actual de la empresa.

Con este sustento, se pudo determinar las falencias y desviaciones que la constructora presenta en la actualidad y asesorar de manera correcta la aplicación de la norma.

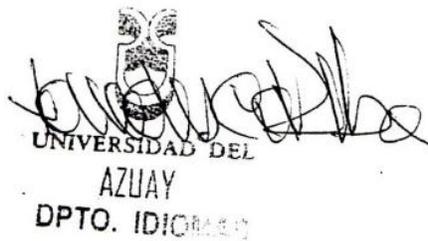
Para concluir, se especifican las sugerencias y recomendaciones que debe adoptar la constructora, para un correcto funcionamiento no solo respecto a las normas internacionales de contabilidad (Normas NIC), sino a nivel financiero.

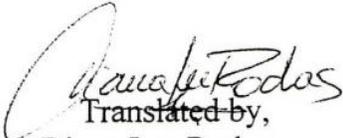
ABSTRACT

The present research project emerged from the need of applying the International Accounting Regulations correctly, specifically the NIC 11 to the Building Contracts of HEIMBACH GUERRERO CONSTRUCCIONES CIA LTDA. Company. In order to accomplish this goal a comparative work between the regulations and the company's current accounting development was carried out.

Based on this work, it was possible to determine the actual inaccuracies of the construction company and to provide counseling on the correct application of the regulations.

To conclude, suggestions and recommendations for the construction company are specified for its proper performance regarding both the international accounting regulations (NIC Regulations) and the financial level.




Translated by,
Diana Lee Rodas

INTRODUCCION

La presente Tesina se enfoca en la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera, con el objetivo de ajustarse a las normas internacionales de contabilidad y exigidas para las empresas con el objetivo de crear uniformidad, y obtener información fiable, clara y concisa a nivel mundial.

Esta tesina se desarrollará mediante la aplicación de la NIC 11 “Contratos de Construcción” a la empresa Heimbach Guerrero Construcciones Cía. Ltda., la cual se encuentra ubicada en el cantón Cuenca cuya actividad principal es la construcción de un proyecto habitacional, siendo único en el mercado cuencano, por la visión de protección ambiental y el confort en beneficio del futuro propietario y su familia. Las fuentes de información son reales permitiendo que el trabajo se acople a la situación empresarial cumpliendo de esta manera los objetivos planteados para la aplicación de la Nic 11.

Esta Norma Internacional de Contabilidad ayuda al análisis de la distribución de ingresos y costos, a la contabilización adecuada de los diferentes contratos, a conocer el respectivo avance de la obra, y a que los inversionistas conozcan de una manera clara la situación real de su empresa.

CAPITULO I

GENERALIDADES



1.1 Descripción de la Empresa

Heimbach Guerrero Construcciones Cía. Ltda. es una empresa que se dedica a la realización de un proyecto habitacional, y venta de los mismos ofreciendo seguridad y confianza a los clientes, con el fin de que se sientan satisfechos de su inversión, dirigido a la clase media-alta, ubicado en el casco urbano de la ciudad de Cuenca

Heimbach Guerrero Construcciones Cía. Ltda., brinda a sus clientes una solución total e integral a sus necesidades, ha desarrollado varios convenios y alianzas con empresas, nacionales, en las diversas áreas relacionadas con la construcción, como son: instalaciones eléctricas, fabricación y montaje de estructuras metálicas; empresas de servicios de seguridad, empresas de servicio de alimentación, aseo y mantenimiento, entre otras. Cada cliente tiene necesidades específicas, y el compromiso de la empresa es lograr una solución que satisfaga, eficiente y efectivamente, estas necesidades, de manera integral. La administración y gerenciamiento de equipos multidisciplinarios, aplicando técnicas de Ingeniería Concurrente, es una de las áreas en las que nuestro personal administrativo se encuentra más altamente capacitado.

1.1.1 Antecedentes

La Compañía Constructora Heimbach Guerrero Construcciones Cía. Ltda. fue constituida el 4 de agosto de 2010, por el Señor y propietario Kurt Heimbach de Witte, con el propósito de construir el Conjunto Habitacional Rosenthal, ubicado en el antiguo local de industria de alimentos la Europea, y desde entonces, ha crecido y se ha desarrollado hasta ser en la actualidad, una organización multifacética, ganándose la confianza y reconocimiento en la industria de la construcción en Cuenca, y se encuentra actualmente entre las compañías de mayor importancia en la ciudad.

1.2 Misión, Visión y Valores de la Empresa

Misión

Como empresa constructora pretende satisfacer las necesidades de los clientes brindándoles adecuada distribución en los espacios, superando sus perspectivas y así facilitarles servicios integrados en el proyecto, desarrollo y construcción, utilizando tecnología de punta, materiales modernos y sistemas constructivos innovadores, para que el cliente, obtenga el mejor provecho en su inversión.

Visión

Heimbach Guerrero Construcciones Cía. Ltda. Crezca como empresa constructora en un veinticinco por ciento y ha si pueda ser líder en diseño y construcción en la ciudad de Cuenca, desarrollando constantemente nuestros servicios para ofrecer la mejor calidad y costos en construcción.

Valores de la Empresa

Heimbach Guerrero Construcciones Cía. Ltda., se basa en principios personales y corporativos: Ética profesional, justicia, disciplina, respeto, honradez, ha construido una sólida reputación dentro de la actividad en la que se desempeña. Estos principios se reflejan en cada miembro del personal, y son aplicados en el trabajo que hacen.

1.2 Objetivos Principal y Específicos

Objetivo Principal

El objetivo principal de la empresa Heimbach Guerrero Construcciones Cía. Ltda., es brindar el mejor servicio a sus clientes y darles garantía en la inversión que realizan en dicho proyecto, y de esta manera llegar a posesionarse en el mercado como pioneros en la construcción de conjuntos residenciales.

Objetivos Específicos

- ✓ Desarrollar un complejo habitacional de vivienda denominado Rosenthal, que cubra las necesidades de vivienda, para un sector poblacional de estrato medio alto.
- ✓ Desarrollar un complejo habitacional pionero en Cuenca, Ecuador, que se destaque por la protección ambiental en medio de confort, seguridad y comodidad para los copropietarios.

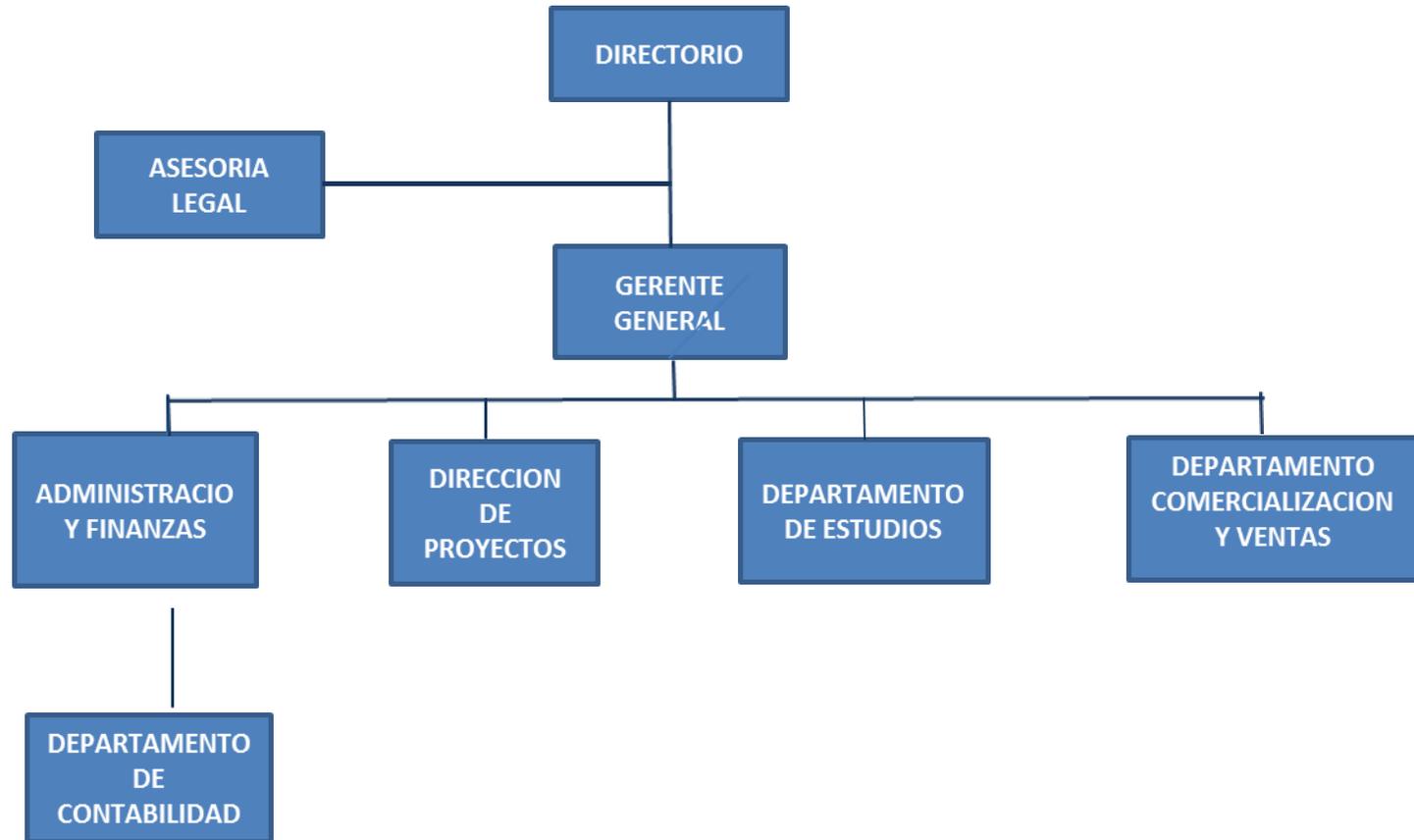
1.4 Estructura Organizacional

La estructura organizacional de Heimbach Guerrero Construcciones Cía. Ltda. se encuentra diseñada de una manera funcional vertical y muy practica, para que cumpla con los requisitos de una constructora moderna.

De esta forma la empresa Heimbach Guerrero Construcciones Cía. Ltda. divide su trabajo dentro de una organización, para alcanzar luego la coordinación del mismo orientándolo al logro de los objetivos.¹

¹Tomado de: La Pág. N.- 594, Autor Koontz Harold, Año 2008, Libro de administración una perspectiva global

1.4.1 Organigrama Funcional de la Empresa Heimbach Guerrero Construcciones Cía. Ltda.



Elaborado por: Jessica Mejía y
Gabriela Travéz

Servicios Brindados



CAMINERAS

Con más de 660m., además terrazas con hermosa vista



JUEGOS

Zona de esparcimiento para niños y jóvenes.



SAUNA

Turco, Spa, para una total relajación.²

²Tomado de: www.rosenthal.com



GIMNASIO

Contará con todo el equipo necesario.



SALA DE CINE

Con capacidad para 30 personas.



ESTACIONAMIENTOS

Subterráneos, tanto para conductores y visitas ³

³Tomado de: www.rosenthal.com

CAPITULO II

Planteamiento del Problema y Análisis

2.1 Definición del Problema

El problema principal de Heimbach Guerrero Construcciones, está en que no se encuentra bajo NIC, provocando que no se lleve de acuerdo a lo establecido por los organismos reguladores, para esto analizaremos mediante un Balance a la fecha comparativamente con un Balance ajustado a NIC basándonos el porcentaje de avance de la obra.

(ANEXO 1)

“El objetivo de esta norma es prescribir el tratamiento contable de los ingresos y costos relacionados con los contratos de construcción”.⁴

Heimbach Guerrero Construcciones debido a la naturaleza propia de la actividad que lleva a cabo y mediante la Nic 11 se analizará, la fecha en la que la actividad del contrato comienza y la fecha en la que termina el mismo, por tanto, la cuestión fundamental al contabilizar los contratos de construcción es la distribución de los ingresos y los costos que cada uno de ellos genere, entre los periodos contables a los largo de los cuales se ejecuta.

El termino que se usara en la aplicación de la presente norma dentro de la empresa Heimbach Guerrero Construcciones Cía. Ltda. Será:

“Contrato de precio fijo: Es un contrato de construcción en el cual el contratista acuerda un precio fijo, o una cantidad fija por unidad de producto, y en algunos casos tales precios están sujetos a clausulas de revisión si aumentan los costos”.⁵

En el caso de Heimbach Guerrero Construcciones los contratos se referirán a la construcción de varios activos en dos etapas interdependientes relacionados entre si, en

⁴ Tomado de NIC 11 Contratos de construcción.

⁵ Tomado de NIC 11 Contratos de construcción.

términos de su diseño, tecnología y función, o bien en relación con su último destino o utilización.

“Para el propósito de esta Norma, el término de contratos de construcción incluye:

Los contratos de prestación de servicios que estén directamente relacionados con la construcción del activo, por ejemplo, los relativos a servicios de gestión del proyecto y arquitectos, así como”⁶

Los contratos para la demolición, excavación, estudios hidrosanitarios, estudios topográficos, permisos municipales de activos en este caso, costos que han sido parte del inicio del proyecto.

“En el caso de contratos a precio fijo, el desenlace del contrato de construcción puede ser estimado con suficiente fiabilidad, siempre que se den las siguientes condiciones,

- Pueden medirse razonablemente los ingresos totales del contrato;
- es probable que la empresa obtenga los beneficios económicos derivados del contrato;
- tanto los costos que faltan para la terminación del contrato como el grado de terminación, a la fecha de cierre del balance, pueden ser medidos con suficiente fiabilidad; y
- los costos atribuibles al contrato pueden ser claramente identificados y medidos con suficiente fiabilidad, de manera que los costos reales del contrato pueden ser comparados con las estimaciones previas a los mismos”.⁷

Heimbach Guerrero Construcciones con el presupuesto realizado antes del inicio del proyecto, analizo razonablemente los ingresos totales del contrato, definiendo beneficios económicos futuros en la culminación de cada etapa, para que al momento de la conciliación de los datos contables y las minutas pactadas con cada cliente tengan la

⁶ Tomado de NIC 11 Contratos de construcción.

⁷ Tomado de NIC 11 Contratos de construcción.

suficiente fiabilidad, y así poderlos comparar con los costos reales de manera previa y en momento que requiera el cliente.

“Cuando un contrato cubre varios activos, la construcción de cada uno de ellos debe tratarse como un elemento separado cuando:

- Se ha recibido propuestas económicas diferentes para cada activo;
- Cada activo a estado sujeto a negociaciones separada, y el constructor y el cliente han tenido la posibilidad de aceptar o rechazar la parte del contrato relativa a cada uno de los activos; y,
- Pueden identificarse los ingresos y costos de cada activo.”⁸

Como en esta tesina se utiliza el contrato a precio fijo ahora se analizara las tres formas de pago con los clientes, y estas son:

- Contrato al contado del Sr. José Molina
- Contrato del 30% después de la firma de la minuta, el 60% en cuotas mensuales pactadas, y el 10% contra entrega del Dr. Luis Arpi
- Contrato mediante canje total o porcentaje del Sr. Paul Barros, por proveer de pintura.

“Un grupo de contratos ya procedan de un cliente o de varios, debe ser tratado como un único contrato de construcción, cuando:

- El grupo de contratos se negocia como un único paquete;
- Los contratos estas íntimamente relacionados que son efectivamente, parte de un único proyecto con un margen de beneficio genérico para todos ellos; y,
- los contratos se ejecutan simultáneamente o bien en una secuencia continua”.⁹

Un contrato puede contemplar a voluntad del cliente, la construcción de un activo adicional a lo pactado originalmente, o puede ser modificado para incluir la construcción

⁸ Tomado de NIC 11 Contratos de construcción.

⁹ Tomado de NIC 11 Contratos de construcción.

de tal activo. La construcción de este activo adicional debe tratarse de un contrato separado cuando:

- El activo difiere significativamente en términos de diseño, tecnología función de activos cubiertos por el contrato original;
- El precio del activo se negocia sin tener como referencia el precio fijado en el contrato original”

Todos los contratos de Heimbach forman parte de un único proyecto “Conjunto Habitacional Rosenthal” por lo que están íntimamente relacionados, generando un margen de beneficio entre ellos, cabe recalcar que los diseños de los departamentos son de acuerdo a lo que el cliente desea variando el costo del departamento según el diseño requerido, contemplando cualquier variación del costo en un avance de la minuta original pactada con el cliente y Heimbach Guerrero Construcciones Cía. Ltda.

“Los ingresos del contrato deben comprender:

- El importe inicial del ingreso acordado en el contrato; y,
- cualquier modificación en el trabajo contratado, se hará
 - en la medida que sea probable que de los mismo resulte un ingreso; y ,
 - siempre que sean susceptibles de medición fiable”¹⁰

Heimbach Guerrero Construcciones al realizar contratos con los clientes especifica el valor original del departamento acordado con su respectivo metraje, cualquier modificación al contrato o cambio requerido constara en un avance a lo pactado originalmente junto con el plano modificado y los costos adicionales que estos cambios impliquen, para que se han liquidados por el comprador, ya sea con porcentajes en cada etapa de construcción.

Para esto la constructora realizo un cronograma en la que los clientes escogerían los acabados y accesorios de los departamentos indicando sus requerimientos entre ellos están:

¹⁰ Tomado de NIC 11 Contratos de construcción.

- Plano Eléctrico, numero de luminarias
- Graiman, tipo y color de porcelanato
- Piso flotante, tipo y color de piso
- Diseño de las paredes.

“Los ingresos del contrato se mide por el valor razonable de la contra prestación recibida o por recibir. La medición de los ingresos procedentes del contrato estará afectada por diversas incertidumbres, que dependen del desenlace de los hechos futuros. Las estimaciones necesitan, a menudo, ser revisadas, a medida que tales hechos ocurren o se resuelven las incertidumbres. Por tanto, la cuantía de los ingresos del contrato puede aumentar o disminuir de un periodo a otro por ejemplo:

- El contratista y el cliente puede acordar modificaciones o reclamaciones, que aumenten o disminuyan los ingresos del contrato, en un periodo posterior a aquel que el contrato fue inicialmente pactado.
- El importe de ingresos acordados en un contrato de precio fijo puede aumentar como resultado de las clausulas de revisión de precios;
- La cuantía de los ingresos procedentes de un contrato puede disminuir a consecuencia de las penalizaciones por demoras, causadas por contratistas, en la terminación de la obra; o
- Cuando un contrato precio fijo supone una cantidad constante por unidad de obra, los ingresos del contrato aumentan si el numero de unidades de obra se modifica al alza.”¹¹

En el 100% de los casos los clientes ha pedido modificaciones que aumentaron el valor del departamento inicialmente pactado, lo anterior debido a exigencias en la calidad del material y diseño de interiores, que han incrementado considerablemente el valor inicial.

Heimbach Guerrero Construcciones acordó con sus clientes una clausula dentro de la minuta, en la cual se penalice con un porcentaje del 5% para cualquiera de las partes que incumplan con lo acordado dentro de la misma.

¹¹ Tomado de NIC 11 Contratos de construcción.

Cada avance de la obra se coteja con los ingresos recibidos por cada cliente, realizando de esta manera liquidaciones parciales, según solicite el cliente o se requiera y al mismo tiempo controlando el desarrollo de cada etapa de construcción del departamento, y las diferentes desviaciones que se pueden dar en el transcurso de la obra.

“Una modificación es una instrucción del cliente para cambiar el alcance de trabajo que se va a ejecutar bajo las condiciones del contrato, puede llevar a aumentar o disminuir los ingresos procedentes del contrato”.¹²

Las minutas realizadas con los clientes en Heimbach Guerrero Construcciones Cia. Ltda. pueden ser modificadas en el transcurso de la obra, y ser sustentadas legalmente con la autoridad pertinente en este caso de un notario, y de esta manera hacer que lo acordado tenga suficiente fiabilidad para evitar inconvenientes entre las dos partes.

“Una reclamación es una cantidad que el contratista espera cobrar del cliente o de un tercero como reembolso de costos no incluidos en el precio del contrato. La reclamación puede, por ejemplo, surgir por causa de que el cliente haya causado demoras, errores, en las especificaciones o el diseño, o por causa de disputas referentes al trabajo incluidas en el contrato. La medición de la cantidad de ingresos, que surgen de las reclamaciones, está sujeto a un alto nivel de incertidumbre y, frecuentemente, depende del resultado de las pertinentes negociaciones. Por tanto las reclamaciones se incluirán entre los ingresos del contrato cuando:

- Las negociaciones han alcanzado un avanzado estado de maduración, de tal manera que es probable que el cliente acepte la reclamación; y,
- El importe que es probable que acepte el cliente puede ser medido con suficiente fiabilidad”.¹³

¹² Tomado de NIC 11 Contratos de construcción.

¹³ Tomado de NIC 11 Contratos de construcción.

Para esto la constructora realizo un cronograma en la que los clientes escogerían los acabados y accesorios de los departamentos indicando sus requerimientos entre ellos están:

- Plano Eléctrico, numero de luminarias
- Graiman, tipo y color de porcelanato
- Piso flotante, tipo y color de piso

Si el cliente no se acerca a las fechas mencionadas en el cronograma, para la aprobación de los planos, se hará de acuerdo al diseño autorizado por el gerente, y si en caso de que el cliente requiera realizar modificaciones en el plano, se le cobrara por el retraso en el avance de la obra. *(Anexo 1. Planos Eléctricos, Planos de Muebles (Gráficos))*

“Los pagos por incentivos son cantidades adicionales reconocidas al contratista siempre que cumplan o sobrepasen determinados niveles de ejecución en el contrato. Por ejemplo un contrato puede estipular el reconocimiento de un incentivo al contratista si termina la obra en menos plazo que el previsto. Los pagos por incentivos se incluirán en los ingresos procedentes del contrato cuando:

- El contrato esta suficientemente avanzado, de manera que es probable que los niveles de ejecución se cumplan o sobrepasen; y,
- El importe derivado del pago por incentivos puede ser medido con suficiente fiabilidad”¹⁴

Heimbach Guerrero Construcciones Cía. Ltda. Acordó con sus clientes una clausula en la minuta en la que se expresa lo siguiente:

“MULTA: Para caso de incumplimiento de cualquiera de las partes, por mutuo acuerdo se establece, una multa equivalente al 5% del valor total del contrato, que será pagada por la parte incumplidora en favor de la cumplidora, sin perjuicio, de que la parte cumplidora pueda exigir a la parte incumplida, incluso judicialmente, el cumplimiento de la promesa o la resolución del presente contrato, y en ambos casos con la

¹⁴ Tomado de NIC 11 Contratos de construcción.

indemnización de daños y perjuicios que por lucro cesante y daño emergente correspondan.

Si el incumplimiento proviene del Promitente Comprador, acuerdan de forma expresa, que el valor de la multa sea descontado de los valores recibidos por concepto de anticipos y que, la diferencia en caso de existir, les sea devuelta”¹⁵

En la clausula detallada anteriormente se encuentra el porcentaje por incumplimiento de cualquiera de las dos partes.

“Costos del Contrato

Los costos del contrato deben comprender:

- Los costos que se relacionen directamente con el contrato específico”

La constructora contempla en el contrato los siguientes costos en general:

- Por terreno
- Por áreas comunales
- Materiales
 - Obras estructurales
 - Obras arquitectónicas
 - Mamposterías y enlucidos
 - Revestimientos
 - Carpintería de madera
 - Carpintería metálica
 - Cerrajería
 - Pinturas
 - Aluminio y vidrio
 - Impermeabilización
 - Piezas sanitarias y grifería
 - Equipos especiales
 - Obras hidrosanitarias

¹⁵ Tomado de NIC 11 Contratos de construcción.

- Obras eléctricas y electrónicas
- Instalaciones de gas
- Ascensor
- Obras exteriores.
- Mano de obra
 - Obreros subcontratados por RHR:
 - Obreros de planta
 - Otros subcontratos directos con Heimbach son:
 - Lavado de ladrillos
 - Colocación de porcelanato
 - Colocación de gypsun
 - Entre otros,
 - Constructor 5% sobre el valor de la planilla.
 - Gerente 3% sobre el valor de la planilla.
 - Fiscalizador 1.5% sobre el valor de la planilla.
- “Los costos que se relacionen con la actividad de la contratación en general, y pueden ser imputados al contrato específico; y ,
- Cualesquiera otros costos que se pueden cargar al cliente, bajo los términos pactados en el contrato”.¹⁶

De acuerdo a lo pactado en el contrato en la cláusula séptima “GASTOS” se establece que

“Por convenio entre las partes se acuerda que todos los gastos e impuestos que genere la celebración del presente instrumento, así como la celebración de la Escritura Pública Definitiva de Transferencia de Dominio serán cancelados por el Promitente Comprados, excepto la plusvalía que será cancelada por el Promitente Vendedor, considerando para el efecto el valor del avalúo catastral fijado por I. Municipalidad de Cuenca”¹⁷

¹⁶ Tomado de NIC 11 Contratos de construcción.

¹⁷ Tomado de NIC 11 Contratos de construcción.

“Los costos que se relacionen directamente con cada contrato específico incluirán.

- Costo de mano de obra en el lugar de la construcción, comprendiendo también la supervisión que ahí se lleve a cabo”;¹⁸

Heimbach Guerrero Construcciones Cía. Ltda. Mediante la subcontratación de la constructora RHR, encargada de enrolar a los obreros, con sueldos reglamentarios, según las actividades que realicen y asegurar según los beneficios impuestos por la ley.

También se estipula que los costos de honorarios de gerente, fiscalizador y constructor, son cancelados directamente por Heimbach Guerrero mediante porcentajes acordados en el contrato y detallados a continuación:

- Constructor 5% sobre el valor de la planilla.
- Gerente 3% sobre el valor de la planilla.
- Fiscalizador 1.5% sobre el valor de la planilla.

RHR mediante planillas aprobadas por el fiscalizador y el gerente solicitará el reembolso de los valores cancelados a cada obrero mensualmente.

La mano de obra referente a:

- Lavado de ladrillos
- Colocación de porcelanato
- Colocación de gypsun
- Entre otros,

Los cuales serán facturados por cada proveedor, directamente a la constructora Heimbach Guerrero, para que sea cancelado, y la copia de este comprobante será entregado a RHR para reembolso del 5% de la comisión en la planilla.

¹⁸ Tomado de NIC 11 Contratos de construcción.

- Costos de los materiales usados de la construcción

A continuación se enumerara con mayor detalle los rubros que se utilizaran para la construcción del conjunto, estos justificados mediante planilla emitida por RHR, y aprobado por los fiscalizadores y gerentes:

- Obras estructurales
- Obras arquitectónicas
- Mamposterías y enlucidos
 - Revestimientos
 - Carpintería de madera
 - Carpintería metálica
 - Cerrajería
 - Pinturas
 - Aluminio y vidrio
 - Impermeabilización
 - Piezas sanitarias y grifería
 - Equipos especiales
- Obras hidrosanitarias
- Obras eléctricas y electrónicas
- Instalaciones de gas
- Ascensor
- Obras exteriores

Se adjuntara el presupuesto en los anexos correspondientes.

- “Depreciación de la propiedades, planta y equipo usado se en la ejecución del contrato;”¹⁹

Dentro de los activos de Heimbach Guerrero Construcciones Cía. Ltda. Encontramos algunos como:

- Dos computadoras

¹⁹ Tomado de NIC 11 Contratos de construcción.

- Dos impresoras
- Cuatro escritorios
- Dos mesas
- Dieciocho Sillas
- Tres estantes

La maquinaria pesada, equipos como se menciono anteriormente están subcontratados por RHR por lo tanto las depreciaciones están a cargo de la misma.

- “Costos de desplazamiento de los elementos que componen las propiedades, planta y equipo desde y hasta la localización de la obra;
- Costos de alquiler de la propiedades, planta y equipo”;²⁰

RHR proveerá de maquinaria pesada y equipo de construcción hasta de un monto de \$500.000, la forma de pago de este contrato será por medio de canje de tres departamentos, los mismos que cubrirán el valor del canje respectivo, por tanto todo lo referente a depreciación de propiedad, planta y equipo, costos de desplazamiento, estará a cargo de la misma, por tanto Heimbach solo establece el rubro de arrendamiento.

- “Costos de diseño y asistencia técnica que estén directamente relacionados con el contrato”;²¹

El contrato de diseño y planificación arquitectónico del conjunto habitacional se encuentra a cargo del Arq. Pablo Francisco Cornejo Castro, cuyo rubro asciende a \$160.000 más IVA, dentro del alcance de los servicios contratados están los siguientes:

- Elaboración de estudios preliminares
- Elaboración de anteproyecto
- Elaboración de proyecto arquitectónico definitivo
- Elaboración de planos de detalle
- Elaboración de especificaciones técnicas
- Elaboración de cantidades de obra y presupuesto

²⁰ Tomado de NIC 11 Contratos de construcción.

²¹ Tomado de NIC 11 Contratos de construcción.

- Elaboración de memorias técnicas del proyecto
- “Costos estimados de los trabajos de rectificación y garantía, incluyendo los costos esperados de las garantías; y
- Reclamaciones de terceros

Los anteriores costos pueden disminuirse por cualquier ingreso eventual que no se haya incluido entre los ingresos de l contrato por ejemplo los ingresos por venta de materiales sobrantes o la liquidación de as propiedades, planta y equipo, una vez acabado el contrato”.²²

La constructora dentro de sus políticas no tiene una clausula donde se especifique el tipo de garantía a los clientes del conjunto, pero se rige a la ley de construcciones que especifica lo siguiente,

”En el código civil se establecen responsabilidades para los constructores. En el artículo 1937 se establece que “Si el edificio perece o amenaza ruina, en todo o parte, en los 10 años subsiguientes a su entrega, por vicio de la construcción, o por vicio del suelo que el empresario o las personas empleadas por él hayan debido conocer en razón de su oficio, o por vicio de los materiales, será responsable el empresario”, y se establecen otras responsabilidades si los materiales han sido suministrados por el dueño.”²³

“Los costos que pueden ser atribuibles a la actividad de contratación en general y pueden ser imputados a cada contrato específico, incluyendo los siguientes;

- Seguros;”²⁴

En el sector de la construcción no carece de riesgos, por tanto previniendo las posibles erogaciones se ha contratado una póliza de seguros “TODO RIESGO DE CONTRATISTAS” por el valor de \$4139,97, los mismos que fueron cancelados con dos

²² Tomado de NIC 11 Contratos de construcción.

²³ Tomado de NIC 11 Contratos de construcción.

²⁴ Tomado de NIC 11 Contratos de construcción.

letras de cambio, vigente desde el 23 de mayo de 2011 con vencimiento hasta el 23 de mayo de 2012, los rubros que cubre esta póliza son:

- Construcción
- Riesgo Civil
- Remoción de escombros

Estos seguros se encuentran considerados dentro de los CIF detallados en el presupuesto.

- “Costos de diseño y asistencia técnica no relacionados directamente con ningún contrato específico; y,”²⁵

Dentro de estos costos se encuentran:

- Vestíbulo
- Gimnasio
- Spa
- Terraza
- Sala de Cine
- Jardines
- Salón de juegos para jóvenes y niños
- Cominerías
- Salón Social

“Costos indirectos de construcción.

Tales costos se distribuyen utilizando métodos sistemáticos irracionales, que se aplican de manera uniforme a todos los costos que tiene similares características.”²⁶

“La distribución se basa en el nivel normal de actividad de construcción

Los costos indirectos de construcción comprenden gastos tales como los de preparación y procesamiento de la nómina de personal dedicado a la construcción. Los costos que pueden distribuirse a la actividad de construcción en general, y que pueden ser

²⁵ Tomado de NIC 11 Contratos de construcción.

²⁶ Tomado de NIC 11 Contratos de construcción.

distribuidos a los contratos específicos, incluyen también los costos por intereses, siempre que el contratista adopte el tratamiento alternativo permitido.”²⁷

Entre los costos que son específicamente atribuibles al cliente, bajo los términos pactados en el contrato de construcción, se pueden encontrar algunos costos generales de administración, así como costos de desarrollo, siempre que el reembolso de los mismos este especificado en le acuerdo convenido por las partes.

Debido a que no se encuentra estipulado con los clientes se carga directamente a Heimbach Guerrero Construcciones el porcentaje de algunos costos como los de administración, costos de ventas.

Los costos del contrato comprenden todos los costos atribuibles al mismo desde la fecha en que este se convierte en firme, hasta el final de la ejecución de la obra correspondiente. No obstante los costos que se relacionan directamente con un contrato por que se han incurrido en el trámite de negociación del mismo, pueden ser incluidos como parte de los costos del contrato siempre que puedan ser identificados por separado y medidos con suficiente fiabilidad, si es probable que el contrato llegue a obtenerse. Cuando los costos, incurridos al obtener un contrato, se reconozcan como un gasto del periodo en que han sido incurridos, no podrán ser ya acumulados en el costo del contrato cuando este se llegue a obtener, en un periodo posterior”.

Dependiendo de la etapa se detallaran los CIF, por ejemplo:

- Gasolina
- Pegamento
- Geo textil
- Agua
- Luz
- Entre Otros

²⁷ Tomado de NIC 11 Contratos de construcción.

“Reconocimiento de ingresos y gastos

Cuando el resultado de un contrato de construcción puede ser estimado con suficiente Fiabilidad, los ingresos y los costos asociados con el mismo deben ser reconocidos en resultados como tales, con referencia al estado de terminación de a la actividad producida por el contrato en la fecha de cierre de balance. Toda pérdida esperada en el contrato de construcción debe ser reconocida como tal inmediatamente”.²⁸

Lamentablemente debido al manejo contable actual (Método de contabilización por obra terminada), no se ha podido reconocer en resultados fiablemente estos rubros, ni la pérdida esperada por contrato de construcción.

“En el caso de contrato de precio fijo, el desenlace del contrato de construcción puede ser estimado con suficiente fiabilidad, siempre que se den en las siguientes condiciones:

- Pueden medirse razonablemente los ingresos totales del contrato;
- Es probable que la empresa obtenga los beneficios económicos derivados del contrato;
- Tanto los costos que faltan para la terminación del contrato como el grado de terminación, a la fecha de cierre del balance, pueden ser medidos con suficiente fiabilidad; y
- Los costos atribuibles al contrato puede ser claramente identificados y medidos con suficiente fiabilidad, de manera que los costos reales del contrato pueden ser comparados con las estimaciones previas de los mismos”.²⁹

En el caso de la constructora Heimbach Guerrero, no es factible determinar por cada contrato, los ingresos debido a la apertura del diseño, que ocasiona continuos reajustes en el valor acordado entre las partes, adicionalmente no se lleva control estricto de los costos, ni se identifica con claridad los beneficios económicos derivados del contrato. El solo hecho de manejar una contabilidad global por obra

²⁸ Tomado de NIC 11 Contratos de construcción.

²⁹ Tomado de NIC 11 Contratos de construcción.

terminada no permite determinar el grado de avance, aunque a la fecha técnicamente se estima un aproximado del sesenta por ciento (Abril 2012).

“En el caso de un contrato de margen sobre el costo, el desenlace del contrato de construcción puede ser estimado con suficiente fiabilidad cuando se cumplen todas y cada una de la siguiente condiciones:

- Es probable que la empresa obtenga los beneficios económicos derivados del contrato; y
- Los costos atribuibles al contrato, se han o no sean específicamente reembolsables, pueden ser claramente identificados y medidos de forma fiable”.³⁰

Una de las formas de pago que Heimbach Guerrero Construcciones ofrece es el canje, como en el caso del Sr. Paul Barros que es Proveedor de pintura, es decir que las facturas del material se cruzaran con el valor del departamento hasta cubrir su totalidad. Esta forma de pago se considera como beneficio para las dos partes.

“En reconocimiento de los ingresos y costos con referencia al estado de terminación del contrato, es a menudo, denominado método del porcentaje de terminación. Bajo este método, los ingresos derivados del contrato se compararan con los costos del mismo incurridos en la consecución del estado de terminación en que se encuentre, con lo que se revela el importe los ingresos, de los gastos y de los resultados que pueden ser atribuidos a la porción del contrato ya ejecutado. Este método suministros información útil sobre la evolución de la actividad del contrato y el rendimiento derivado del mismo en cada periodo contable”.³¹

La constructora se maneja mediante planillas en las que constan el 5% de los honorarios del constructor, sobre materiales y mano de obra pactados en el contrato, con las cuales se mide el nivel de avance de la obra en general, en proporción a los ingresos recibidos, el cual se maneja de manera técnica mas no contable.

³⁰ Tomado de NIC 11 Contratos de construcción.

³¹ Tomado de NIC 11 Contratos de construcción.

“Bajo el método del porcentaje de terminación, los ingresos del contrato se reconocen como tales, en el estado de resultados, a lo largo de los periodos contables en los que se lleve a cabo la ejecución del contrato. Los costos del contrato se reconocerán como gastos del periodo contable en el que se ejecute el trabajo con el que están relacionados. No obstante, todo exceso esperado de los costos del contrato, sobre los ingresos totales derivados del mismo, se reconocerá como un gasto llevándolo a resultados inmediatamente”.³²

Debido al método de obra terminada, manejado actualmente por Heimbach, difícilmente se podrá determinar con exactitud el grado de avance de la obra contablemente. Para tal efecto y de acuerdo al grado de avance de la obra (60% estimado a la fecha), se realizará un informe global comparativo con el presupuesto, para determinar la situación financiera de la empresa.

“El contratista puede haber incurrido en costos que se relacionen con la actividad futura del contrato. Tales costos se registran como activos, siempre que sea probable que los mismos sean recuperables en el futuro. Estos costos representan cantidades debidas por el cliente, y son a menudo clasificados como obra en curso bajo el contrato”.³³

Dentro de estos se encuentran los ascensores y transformadores que son activos que se recuperaran en el futuro cuando se instalen en cada torre.

Los ascensores se encuentran contabilizados como anticipo del contrato, ya que serán facturados al término de instalación según lo pactado por un valor de \$120.000,00 de un global de \$ 381.000,00.

En el caso de los transformadores se han contabilizado directamente a la cuenta Construcciones en curso a pesar de que al momento no se encuentran instalados.

³² Tomado de NIC 11 Contratos de construcción.

³³ Tomado de NIC 11 Contratos de construcción.

“El desenlace de un contrato de construcción podrá únicamente estimarse con fiabilidad si es probable que la empresa obtenga los beneficios económicos asociados con el mismo. No obstante, cuando surgiese incertidumbre respecto a la cobrabilidad de una partida ya incluida en los ingresos procedentes del contrato, e incorporada al estado de resultado, el saldo incobrable o la partida cuya recuperabilidad haya dejado de ser probable se reconocerá como un gasto del periodo, en lugar de ser tratada como un ajuste en el importe de los ingresos del contrato”.³⁴

Hasta el momento técnicamente se estima un avance de obra del sesenta por ciento que difiere contablemente debido al tipo de método utilizado (Terminación de Obra).

“La empresa es, generalmente, capaz de hacer estimaciones fiables tras negociar un contrato en el que se establecen:

- Los derechos de disposición de cada una de las partes contratante sobre el activo a construcción;
- La contrapartida a satisfacer; y
- La forma y plazos de pago”.³⁵

Heimbach Guerrero Construcciones mediante minuta acuerda las condiciones de venta de los departamentos, en este documento consta, lugar y fecha en donde se celebra la compra venta del bien, los nombres con sus respectivos números de cedula tanto del comprador como del vendedor, estado civil de cada uno de los compradores, ubicación del conjunto, el tipo de departamento, piso y torre en la que se encuentra localizado, una clausula en donde se especifique la forma de pago y el precio con su respectivo porcentaje de multa en caso de incumplimiento de cualquiera de las dos partes y los gastos legales especificando que el comprador se hará cargo a excepción de la plusvalía que va por parte del vendedor.

³⁴ Tomado de NIC 11 Contratos de construcción.

³⁵ Tomado de NIC 11 Contratos de construcción.

Finalmente se sacara dos copias de este documento, el cual estará correctamente notariado y firmado por el comprador y vendedor.

“Normalmente también es necesario que la empresa tenga un sistema de presupuesto financiero y de información interna efectivos. La empresa revisa y, si es necesario, corrige las estimaciones de los ingresos y costos del contrato, a medida que este se va ejecutando. El hecho de que tales revisiones se lleven a cabo no indica necesariamente que el desenlace del contrato no pueda estimarse fiablemente”.³⁶

Heimbach Guerrero Construcciones antes de iniciar el proyecto elaboro un presupuesto aprobado en donde constan los costos generales, materia prima, mano de obra y costos indirectos de fabricación, así como los tipos de departamento, gastos financieros en que incurre la constructora.

Dentro de la constructora se maneja un sistema de flujos de ingresos en donde constan las fechas y valores pactados en la minuta, a pesar de este control la información no se encuentra vinculada con el avance de la obra, mucho menos con el presupuesto inicial del proyecto, lo que hace difícil la estimación fiable y el control de utilidad.

“El estado de realización de un contrato puede determinarse de muchas formas. La empresa suele utilizar el método que mida con mayor fiabilidad el trabajo ejecutado. Dependiendo de la naturaleza del contrato, los métodos pueden tener en cuenta:

- La proporción de los costos del contrato incurridos en el trabajo ya realizado hasta la fecha, en relación con los costos totales estimados para el contrato;
- El examen del trabajo ejecutado; o
- La proporción física del contrato total ejecutado ya.

Los anticipos y los pagos recibidos del cliente no reflejan, necesariamente, la proporción del trabajo ejecutado hasta la fecha”.³⁷

³⁶ Tomado de NIC 11 Contratos de construcción.

³⁷ Tomado de NIC 11 Contratos de construcción.

En el caso de la constructora los anticipos recibidos de los clientes se contabilizan en la cuenta del pasivo “Anticipo de Clientes”. La constructora al momento de la culminación de la obra conciliará los ingresos con los gastos incurridos para de este modo identificar el resultado.

“Cuando se determina el estado de realización del contrato por referencia a los costos incurridos hasta la fecha, solo se incluyen los costos del contrato que reflejan el trabajo efectivamente ejecutado hasta dicho momento. Ejemplos de costos del contrato que se excluyen son los siguientes.

- Costos que se relacionan con la actividad futura derivada del contrato, tales como los costos de materiales que se hayan entregado en la obra o se hayan dejado en sus proximidades para ser usados en la misma, que sin embargo no se han instalado,
- usado o aplicado todavía en la ejecución, salvo si tales materiales se han fabricado especialmente para el contrato; y
- Pagos anticipados a los subcontratistas por cada uno de los trabajos que estos ejecutaran bajo el contrato correspondiente”.³⁸

Se realiza el control del avance global de la obra más no de cada departamento o contrato, lo que impide establecer los costos incurridos a la fecha.

En cuanto a los costos excluidos como se menciono anteriormente (transformadores) no se incluyen adecuadamente, debido a la forma de contabilización actual.

“Cuando los desenlaces de un contrato de construcción no pueda ser estimado con suficiente fiabilidad:

- Los ingresos deberán ser reconocidos en la cuenta de resultados solo en la medida que sea probable recuperar los costos incurridos por causa del contrato; y

³⁸ Tomado de NIC 11 Contratos de construcción.

- Los costos del contrato deben reconocer como gasto del periodo en que se incurre.

Cualquier pérdida esperada por causa del contrato de construcción debe ser reconocida inmediatamente como un gasto de periodo”.³⁹

En la actualidad Heimbach Guerrero al aplicar el método de terminación de obra, no podrá conocer los resultados sino hasta el momento de culminación del proyecto, por lo tanto no se puede establecer con fiabilidad los resultados.

³⁹ Tomado de NIC 11 Contratos de construcción.

CAPITULO III

Desarrollo del Problema y Aplicación de la NIC 11

Heimbach Construcciones como se menciona se maneja mediante tres formas de pago.

- Contrato al contado 100% efectivo
- Contrato del 30% en un mes después de la firma de la minuta, el 60% en cuotas mensuales en el transcurso de la obra, y el 10% contra entrega del departamento
- Contrato mediante canje del total del inmueble.

El valor del material facturado a cancelar será compensado con anticipo de clientes para de este modo cubrir el valor del departamento.

El pago del anticipo, se justifica mediante recibo emitido por la constructora, detallando el número de cheque, transferencia, o en efectivo.

El valor del anticipo es depositado en la cuenta de la constructora ya sea en el banco de Guayaquil o e internacional.

Los anticipos de los clientes al momento del depósito van a la cuenta “Fondos por depositar”, cuenta general la cual se alimenta hasta la culminación del proyecto para luego ser conciliado con los gastos incurridos en la obra y de esta manera identificar el resultado.

A la fecha la obra se encuentra un avance técnico del 60% de avance de la primera etapa que corresponde a Torre 1, Torre 2, Torre 3 y Torre 5, con un presupuesto del 20% de utilidad al terminar las siete torres.

Los contratos de mano de obra de Heimbach Guerrero construcciones y el manejo de materiales se adjudicó a la Constructora RHR Cía. Ltda., la cual maneja mediante planillas los salarios de los obreros con sus respectivos beneficios y según la actividad que desempeñan dentro de la obra, así como también los materiales utilizados dentro de

la misma, la constructora cobra un 5% por honorarios sobre estos valores debidamente justificado con roles de cada mes en el caso de mano de obra y copias de facturas en el caso de materiales, autorizadas con las firmas tanto del fiscalizador como gerente de la obra.

Se detalla a continuación las planillas generadas y contabilización de las mismas:

RHR & HYDRO RESOURCES CIA LTDA
RUC: 1791831373001
PROYECTO: CONJUNTO HAITACIONAL
ROSENTHAL
SUPERINTENDENTE: ARQ. ERICK PAZMIÑO

PLANILLA N°1

VALOR PLANILLA N°1(COMPRA DE MATERIALES)	63092,34
5% PORCENTAJE DE CONSTRUCCION	3154,617
SUBTOTAL	<u>66246,957</u>
IVA 12%	3413,350008
VALOR TOTAL D ELA FACTURA	<u>68398,46021</u>
(-) 2% RETENCION SERVICIOS CIA LTDA	1261,8468
NO PROCEDE RETENCION IVA POR QUE LA COPAÑIA ES CONTIBUYENTE ESPECIAL	

RHR & HYDRO RESOURCES CIA LTDA

RUC: 1791831373001

PROYECTO: CONJUNTO HAITACIONAL

ROSENTHAL

SUPERINTENDENTE: ARQ. ERICK PAZMIÑO

PLANILLA N°2

VALOR PLANILLA N°2(COMPRA DE MATERIALES)	3919,5
VALOR PLANILLA N°2 (MANO DE OBRA)	17381,62
TOTAL PLANILLA N°2	<u>21301,12</u>
5% PORCENTAJE DE CONSTRUCCION	1065,056
SUBTOTAL	<u>22366,176</u>
IVA 12%	2360,37
VALOR TOTAL D ELA FACTURA	<u>24300,5236</u>
(-) 2% RETENCION SERVICIOS CIA LTDA	426,0224
NO PROCEDE RETENCION IVA POR QUE LA COPAÑIA ES CONTIBUYENTE ESPECIAL	

RHR & HYDRO RESOURCES CIA LTDA
RUC: 1791831373001
PROYECTO: CONJUNTO HAITACIONAL
ROSENTHAL
SUPERINTENDENTE: ARQ. ERICK PAZMIÑO

PLANILLA N°3

VALOR PLANILLA N°3(COMPRA DE MATERIALES)	132957,83
VALOR PLANILLA N°3 (MANO DE OBRA)	13084,63
TOTAL PLANILLA N°3	<u>146042,46</u>
5% PORCENTAJE DE CONSTRUCCION	7302,123
SUBTOTAL	<u>153344,583</u>
SUBTOTAL (MANO DE OBRA+ 5% PORCENTAJE DE CONSTRUCCION)	20386,753
IVA 12%	2446,41036
VALOR TOTAL D ELA FACTURA	<u>19912,31416</u>
(-) 2% RETENCION SERVICIOS CIA LTDA	2920,8492
NO PROCEDE RETENCION IVA POR QUE LA COPAÑIA ES CONTIBUYENTE ESPECIAL	

RHR & HYDRO RESOURCES CIA LTDA

RUC: 1791831373001

PROYECTO: CONJUNTO HAITACIONAL

ROSENTHAL

SUPERINTENDENTE: ARQ. ERICK PAZMIÑO

PLANILLA N°4

VALOR PLANILLA N°4(COMPRA DE MATERIALES)	85960,77
VALOR PLANILLA N°4 (MANO DE OBRA)	30121,6
TOTAL PLANILLA N°4	<u>116082,37</u>
5% PORCENTAJE DE CONSTRUCCION	5804,1185
SUBTOTAL	<u>121886,4885</u>
SUBTOTAL (MANO DE OBRA + 5% PORCENTAJE DE CONSTRUCCION)	35925,7185
IVA 12%	4311,08622
VALOR TOTAL D ELA FACTURA	<u>37915,15732</u>
(-) 2% RETENCION SERVICIOS CIA LTDA	2321,6474
NO PROCEDE RETENCION IVA POR QUE LA COPAÑIA ES CONTIBUYENTE ESPECIAL	

RHR & HYDRO RESOURCES CIA LTDA

RUC: 1791831373001

PROYECTO: CONJUNTO HAITACIONAL

ROSENTHAL

SUPERINTENDENTE: ARQ. ERICK PAZMIÑO

PLANILLA N°5

VALOR PLANILLA N°5(COMPRA DE MATERIALES)	13727,91
VALOR PLANILLA N°5 (MANO DE OBRA)	21104,8
TOTAL PLANILLA N°5	<u>34832,71</u>
5% PORCENTAJE DE CONSTRUCCION	1741,6355
SUBTOTAL	<u>36574,3455</u>
SUBTOTAL (MANO DE OBRA + 5% PORCENTAJE DE CONSTRUCCION)	22846,4355
IVA 12%	2741,57226
VALOR TOTAL D ELA FACTURA	<u>24891,35356</u>
(-) 2% RETENCION SERVICIOS CIA LTDA	696,6542
NO PROCEDE RETENCION IVA POR QUE LA COPAÑIA ES CONTIBUYENTE ESPECIAL	

RHR & HYDRO RESOURCES CIA LTDA
RUC: 1791831373001
PROYECTO: CONJUNTO HAITACIONAL
ROSENTHAL
SUPERINTENDENTE: ARQ. ERICK PAZMIÑO

PLANILLA N°6

VALOR PLANILLA N°6(COMPRA DE MATERIALES)	181581,64
VALOR PLANILLA N°6 (MANO DE OBRA)	23302,66
TOTAL PLANILLA N°6	<u>204884,3</u>
5% PORCENTAJE DE CONSTRUCCION	10244,215
SUBTOTAL	<u>215128,515</u>
SUBTOTAL (MANO DE OBRA + 5% PORCENTAJE DE CONSTRUCCION)	33546,875
IVA 12%	4025,625
VALOR TOTAL D ELA FACTURA	<u>33474,814</u>
(-) 2% RETENCION SERVICIOS CIA LTDA	4097,686
NO PROCEDE RETENCION IVA POR QUE LA COPAÑIA ES CONTIBUYENTE ESPECIAL	

RHR & HYDRO RESOURCES CIA LTDA
RUC: 1791831373001
PROYECTO: CONJUNTO HAITACIONAL
ROSENTHAL
SUPERINTENDENTE: ARQ. ERICK PAZMIÑO

PLANILLA N°7

VALOR PLANILLA N°7(COMPRA DE MATERIALES)	75320,32
VALOR PLANILLA N°7(MANO DE OBRA)	41309,26
TOTAL PLANILLA N°7	<u>116629,58</u>
5% PORCENTAJE DE CONSTRUCCION	5831,479
SUBTOTAL	<u>122461,059</u>
SUBTOTAL (MANO DE OBRA + 5% PORCENTAJE DE CONSTRUCCION)	47140,739
IVA 12%	5656,88868
VALOR TOTAL D ELA FACTURA	<u>50465,03608</u>
(-) 2% RETENCION SERVICIOS CIA LTDA	2332,5916
NO PROCEDE RETENCION IVA POR QUE LA COPAÑIA ES CONTIBUYENTE ESPECIAL	

RHR & HYDRO RESOURCES CIA LTDA

RUC: 1791831373001

PROYECTO: CONJUNTO HAITACIONAL

ROSENTHAL

SUPERINTENDENTE: ARQ. ERICK PAZMIÑO

PLANILLA N°8

VALOR PLANILLA N°8(COMPRA DE MATERIALES)	141371,15
VALOR PLANILLA N°8(MANO DE OBRA)	36690,94
TOTAL PLANILLA N°8	<u>178062,09</u>
5% PORCENTAJE DE CONSTRUCCION	8903,1045
SUBTOTAL	<u>186965,1945</u>
SUBTOTAL (MANO DE OBRA + 5% PORCENTAJE DE CONSTRUCCION)	45594,0445
IVA 12%	5471,28534
VALOR TOTAL D ELA FACTURA	<u>47504,08804</u>
(-) 2% RETENCION SERVICIOS CIA LTDA	3561,2418
NO PROCEDE RETENCION IVA POR QUE LA COPAÑIA ES CONTIBUYENTE ESPECIAL	

RHR & HYDRO RESOURCES CIA LTDA

RUC: 1791831373001

PROYECTO: CONJUNTO HAITACIONAL

ROSENTHAL

SUPERINTENDENTE: ARQ. ERICK PAZMIÑO

PLANILLA N°9

VALOR PLANILLA N°9(COMPRA DE MATERIALES)	85635,39
VALOR PLANILLA N°9(MANO DE OBRA)	37342,12
TOTAL PLANILLA N°9	<u>122977,51</u>
5% PORCENTAJE DE CONSTRUCCION	6148,8755
SUBTOTAL	<u>129126,3855</u>
SUBTOTAL (MANO DE OBRA + 5% PORCENTAJE DE CONSTRUCCION)	43490,9955
IVA 12%	5218,91946
VALOR TOTAL D ELA FACTURA	<u>46250,36476</u>
(-) 2% RETENCION SERVICIOS CIA LTDA	2459,5502
NO PROCEDE RETENCION IVA POR QUE LA COPAÑIA ES CONTIBUYENTE ESPECIAL	

RHR & HYDRO RESOURCES CIA LTDA

RUC: 1791831373001

PROYECTO: CONJUNTO HAITACIONAL

ROSENTHAL

SUPERINTENDENTE: ARQ. ERICK PAZMIÑO

PLANILLA N°10

VALOR PLANILLA N°10(COMPRA DE MATERIALES)	79686,16
VALOR PLANILLA N°10(MANO DE OBRA)	42330,63
TOTAL PLANILLA N°10	<u>122016,79</u>
5% PORCENTAJE DE CONSTRUCCION	6100,8395
SUBTOTAL	<u>128117,6295</u>
SUBTOTAL (MANO DE OBRA + 5% PORCENTAJE DE CONSTRUCCION)	48431,4695
IVA 12%	5811,77634
VALOR TOTAL D ELA FACTURA	<u>51802,91004</u>
(-) 2% RETENCION SERVICIOS CIA LTDA	2440,3358
NO PROCEDE RETENCION IVA POR QUE LA COPAÑIA ES CONTIBUYENTE ESPECIAL	

RHR & HYDRO RESOURCES CIA LTDA
RUC: 1791831373001
PROYECTO: CONJUNTO HAITACIONAL
ROSENTHAL
SUPERINTENDENTE: ARQ. ERICK PAZMIÑO

PLANILLA N°11

VALOR PLANILLA N°11(COMPRA DE MATERIALES)	203858,89
VALOR PLANILLA N°11(MANO DE OBRA)	50488,97
TOTAL PLANILLA N°11	<u>254347,86</u>
5% PORCENTAJE DE CONSTRUCCION	12717,393
SUBTOTAL	<u>267065,253</u>
SUBTOTAL (MANO DE OBRA + 5% PORCENTAJE DE CONSTRUCCION)	63206,363
IVA 12%	7584,76356
VALOR TOTAL D ELA FACTURA	<u>65704,16936</u>
(-) 2% RETENCION SERVICIOS CIA LTDA	5086,9572
NO PROCEDE RETENCION IVA POR	
QUE LA COPAÑIA ES	
CONTIBUYENTE ESPECIAL	

RHR & HYDRO RESOURCES CIA LTDA

RUC: 1791831373001

PROYECTO: CONJUNTO HAITACIONAL

ROSENTHAL

SUPERINTENDENTE: ARQ. ERICK PAZMIÑO

PLANILLA N°12

VALOR PLANILLA N°12(COMPRA DE MATERIALES)	170795,81
VALOR PLANILLA N°12(MANO DE OBRA)	76540,25
TOTAL PLANILLA N°12	<u>247336,06</u>
5% PORCENTAJE DE CONSTRUCCION	12366,803
SUBTOTAL	<u>259702,863</u>
SUBTOTAL (MANO DE OBRA + 5% PORCENTAJE DE CONSTRUCCION)	88907,053
IVA 12%	1484,01636
IVA 0%	
VALOR TOTAL D ELA FACTURA	<u>85444,34816</u>
(-) 2% RETENCION SERVICIOS CIA LTDA	4946,7212
NO PROCEDE RETENCION IVA POR QUE LA COPAÑIA ES CONTIBUYENTE ESPECIAL	

RHR & HYDRO RESOURCES CIA LTDA
RUC: 1791831373001
PROYECTO: CONJUNTO HAITACIONAL
ROSENTHAL
SUPERINTENDENTE: ARQ. ERICK PAZMIÑO

PLANILLA N°13

VALOR PLANILLA N°13(COMPRA DE MATERIALES)	106423,38
VALOR PLANILLA N°13(MANO DE OBRA)	66136,99
TOTAL PLANILLA N°13	<u>172560,37</u>
5% PORCENTAJE DE CONSTRUCCION	8628,0185
SUBTOTAL	<u>181188,3885</u>
SUBTOTAL (MANO DE OBRA + 5% PORCENTAJE DE CONSTRUCCION)	74765,0085
IVA 12%	1035,36222
IVA 0%	
VALOR TOTAL D ELA FACTURA	<u>72349,16332</u>
(-) 2% RETENCION SERVICIOS CIA LTDA	3451,2074
NO PROCEDE RETENCION IVA POR QUE LA COPAÑIA ES CONTIBUYENTE ESPECIAL	

RHR & HYDRO RESOURCES CIA LTDA

RUC: 1791831373001

PROYECTO: CONJUNTO HAITACIONAL

ROSENTHAL

SUPERINTENDENTE: ARQ. ERICK PAZMIÑO

PLANILLA N°14

VALOR PLANILLA N°14(COMPRA DE MATERIALES)	119838,23
VALOR PLANILLA N°14(MANO DE OBRA)	60661,61
TOTAL PLANILLA N°14	180499,84
5% PORCENTAJE DE CONSTRUCCION	9024,992
SUBTOTAL	189524,832
SUBTOTAL (MANO DE OBRA + 5% PORCENTAJE DE CONSTRUCCION)	69686,602
IVA 12%	1082,99904
IVA 0%	
VALOR TOTAL D ELA FACTURA	67159,60424
(-) 2% RETENCION SERVICIOS CIA LTDA	3609,9968
NO PROCEDE RETENCION IVA POR QUE LA COPAÑIA ES CONTIBUYENTE ESPECIAL	

RHR & HYDRO RESOURCES CIA LTDA

RUC: 1791831373001

PROYECTO: CONJUNTO HAITACIONAL

ROSENTHAL

SUPERINTENDENTE: ARQ. ERICK PAZMIÑO

PLANILLA N°15

VALOR PLANILLA N°15(COMPRA DE MATERIALES)	96188,78
VALOR PLANILLA N°15(MANO DE OBRA)	48470,02
TOTAL PLANILLA N°15	144658,8
5% PORCENTAJE DE CONSTRUCCION	7232,94
SUBTOTAL	151891,74
SUBTOTAL (MANO DE OBRA + 5% PORCENTAJE DE CONSTRUCCION)	55702,96
IVA 12%	867,9528
IVA 0%	
VALOR TOTAL D ELA FACTURA	53677,7368
(-) 2% RETENCION SERVICIOS CIA LTDA	2893,176
NO PROCEDE RETENCION IVA POR QUE LA COPAÑIA ES CONTIBUYENTE ESPECIAL	

RHR & HYDRO RESOURCES CIA LTDA

RUC: 1791831373001

PROYECTO: CONJUNTO HAITACIONAL

ROSENTHAL

SUPERINTENDENTE: ARQ. ERICK PAZMIÑO

PLANILLA N°16

VALOR PLANILLA N°16(COMPRA DE MATERIALES)	90801,48
VALOR PLANILLA N°16(MANO DE OBRA)	59364,81
TOTAL PLANILLA N°16	<u>150166,29</u>
5% PORCENTAJE DE CONSTRUCCION	7508,3145
SUBTOTAL	<u>157674,6045</u>
SUBTOTAL (MANO DE OBRA + 5% PORCENTAJE DE CONSTRUCCION)	66873,1245
IVA 12%	900,99774
IVA 0%	
VALOR TOTAL D ELA FACTURA	<u>64770,79644</u>
(-) 2% RETENCION SERVICIOS CIA LTDA	3003,3258
NO PROCEDE RETENCION IVA POR QUE LA COPAÑIA ES CONTIBUYENTE ESPECIAL	

RHR & HYDRO RESOURCES CIA LTDA

RUC: 1791831373001

PROYECTO: CONJUNTO HAITACIONAL

ROSENTHAL

SUPERINTENDENTE: ARQ. ERICK PAZMIÑO

PLANILLA N°17

VALOR PLANILLA N°17(COMPRA DE MATERIALES)	137617,34
VALOR PLANILLA N°17(MANO DE OBRA)	67202,23
TOTAL PLANILLA N°17	<u>204819,57</u>
5% PORCENTAJE DE CONSTRUCCION	10240,9785
SUBTOTAL	<u>215060,5485</u>
SUBTOTAL (MANO DE OBRA + 5% PORCENTAJE DE CONSTRUCCION)	77443,2085
IVA 12% MANO DE OBRA	8064,2676
IVA 12% PORCENTAJE DE CONSTRUCCION	1228,91742
VALOR TOTAL D ELA FACTURA	<u>82640,00212</u>
(-) 2% RETENCION SERVICIOS CIA LTDA	4096,3914
NO PROCEDE RETENCION IVA POR QUE LA COPAÑIA ES CONTIBUYENTE ESPECIAL	

RHR & HYDRO RESOURCES CIA LTDA

RUC: 1791831373001

PROYECTO: CONJUNTO HAITACIONAL

ROSENTHAL

SUPERINTENDENTE: ARQ. ERICK PAZMIÑO

PLANILLA N°18

VALOR PLANILLA N°18(COMPRA DE MATERIALES)	90101,48
VALOR PLANILLA N°18(MANO DE OBRA)	54322,45
TOTAL PLANILLA N°18	<u>144423,93</u>
5% PORCENTAJE DE CONSTRUCCION	7221,1965
SUBTOTAL	<u>151645,1265</u>
SUBTOTAL (MANO DE OBRA + 5% PORCENTAJE DE CONSTRUCCION)	61543,6465
IVA 12% MANO DE OBRA	6518,694
IVA 12% PORCENTAJE DE CONSTRUCCION	866,54358
VALOR TOTAL D ELA FACTURA	<u>66040,40548</u>
(-) 2% RETENCION SERVICIOS CIA LTDA	2888,4786
NO PROCEDE RETENCION IVA POR	
QUE LA COPAÑIA ES	
CONTIBUYENTE ESPECIAL	

RHR & HYDRO RESOURCES CIA LTDA
RUC: 1791831373001
PROYECTO: CONJUNTO HAITACIONAL
ROSENTHAL
SUPERINTENDENTE: ARQ. ERICK PAZMIÑO

PLANILLA N°19

VALOR PLANILLA N°19(COMPRA DE MATERIALES)	144061,72
VALOR PLANILLA N°19(MANO DE OBRA)	69345,85
TOTAL PLANILLA N°19	<u>213407,57</u>
5% PORCENTAJE DE CONSTRUCCION	10670,3785
SUBTOTAL	<u>224077,9485</u>
SUBTOTAL (MANO DE OBRA + 5% PORCENTAJE DE CONSTRUCCION)	80016,2285
IVA 12% MANO DE OBRA	8321,502
IVA 12% PORCENTAJE DE CONSTRUCCION	1280,44542
VALOR TOTAL D ELA FACTURA	<u>85350,02452</u>
(-) 2% RETENCION SERVICIOS CIA LTDA	4268,1514
NO PROCEDE RETENCION IVA POR QUE LA COPAÑIA ES CONTIBUYENTE ESPECIAL	

RHR & HYDRO RESOURCES CIA LTDA

RUC: 1791831373001

PROYECTO: CONJUNTO HAITACIONAL

ROSENTHAL

SUPERINTENDENTE: ARQ. ERICK PAZMIÑO

PLANILLA N°20

VALOR PLANILLA N°20(COMPRA DE MATERIALES)	89844,75
VALOR PLANILLA N°20(MANO DE OBRA)	78580,56
TOTAL PLANILLA N°20	168425,31
5% PORCENTAJE DE CONSTRUCCION	8421,2655
SUBTOTAL	176846,5755
SUBTOTAL (MANO DE OBRA + 5% PORCENTAJE DE CONSTRUCCION)	87001,8255
IVA 12% MANO DE OBRA	9429,6672
IVA 12% PORCENTAJE DE CONSTRUCCION	1010,55186
VALOR TOTAL D ELA FACTURA	94073,53836
(-) 2% RETENCION SERVICIOS CIA LTDA	3368,5062
NO PROCEDE RETENCION IVA POR QUE LA COPAÑIA ES CONTIBUYENTE ESPECIAL	

Los subcontratos con los distintos proveedores según se requiera en la obra se hace directamente con Heimbach Guerrero Construcciones estipulando el monto forma de pago, en la actualidad se maneja mediante anticipos los cuales se descuentan en el transcurso de la obra o al final mediante factura.

Con referencia al impuesto al valor agregado se puede definir lo siguiente:

Las constructoras manejan un tarifa del cero por ciento del Impuesto de Valor Agregado, razón por la cual su presentación ante el servicio de rentas internas se realiza de forma semestral.

Por estar clasificado en este tipo de actividad no tiene derecho a crédito tributario por las adquisiciones de bienes, servicios y pagos profesionales que realice, por tanto aunque se presente en el formulario 104 el valor de Iva Pagado a terceros, este solo será deducible en la declaración de renta o formulario 101 de cada periodo.

INCREMENTO DEL PATRIMONIO SEGÚN NIC

Con relación al incremento del patrimonio, en el balance a mayo de 2012 no se incluyo el valor del terreno, el cual afecta al costo real de la construcción, dando como resultado valores erróneos para el calculo del costo real del m2 de cada departamento.

En el balance ajustado encontramos en cuentas de patrimonio el valor del terreno incrementando de esta manera el costo de la obra, dando como resultado un proyecto no rentable, ya que no se toma en cuenta que cada año la plusvalía aumento el valor del activo de inversión en este caso el terreno, según las tablas sectoriales y de construcción de la ciudad de cuenca.

El valor de la plusvalía mínimo tomado para el calculo es de 12% proporcional al avance de la obra en esta etapa hasta el momento

(ANEXO 2)

INFORME

Al iniciar el conjunto habitacional Rosethal se realizaron varios análisis de presupuesto, pero durante el transcurso y avance de la obra no se respetaron los parámetros de dicha proyección, causando desfases, de tal manera que al momento de evaluar el control de avance de cada torre hay poca fiabilidad al momento de analizar el grado de evolución de cada etapa.

Heimbach Construcciones maneja cuentas generales y no específicas, como Materia Prima, Mano de Obra y CIF, enviando a una sola cuenta “CONSTRUCCIONES EN CURSO” lo cual crea dificultad al momento de desglosar costos y gastos de cada departamento, ya que al utilizar una sola cuenta se obtiene los valores del conjunto en general.

Los contratos no se encuentran contabilizados adecuadamente, ya que al momento de entregar los anticipos, se tiene como respaldo solo el contrato, y para el SRI eso no es valido debido a que se debe justificar con la factura original.

Algunos activos se encuentran ya en la cuenta de Construcciones en Curso cuando no se ha tenido uso aun, los mismos que deberían ir como anticipos ya que se ha cancelado una parte y no la totalidad, además que son activos que no se han utilizado sino a futuro, como por ejemplo ascensores y transformadores.

La constructora como no se maneja con grados de avance al final de la obra se conocerá los resultados, (perdida o ganancia) que el proyecto genere en el transcurso del tiempo. No se llevan cuentas de inventario de los materiales que entran, dificultando el control de existencia y uso de los mismos.

Los departamentos no se han mantenido en el modelo y diseño planificado de la constructora, ya que los clientes de acuerdo a sus gustos y preferencias han modificado,

teniendo que realizar adendum a los contratos, y esto a su vez creando desfase con el cronograma del proyecto.

Debido que Heimbach Guerrero Construcciones trabaja con el método de obra terminada en la presentación del formulario de IVA 104 no se puede apreciar el grado de avance de obra en los ingresos

RECOMENDACIONES

Heimbach Guerreo Construcciones al ser un proyecto de gran magnitud debería establecer políticas en las cuales se especifiquen los tipos de controles mediante procedimientos, dentro de un manual, como por ejemplo

Medición de avance de la obra: esta debe ser periódicamente para un mejor control de avance del proyecto.

Contratación de proveedores; los contratos realizados a los proveedores de M.O se deben hacer de acuerdo a cada torre.

Elaboración de minutas para los clientes; se debe mantener la minuta original e ir liquidando según lo acordado con el cliente.

Cuentas contables específicas y de orden; Manejar cuentas individuales de M.P, M.O Y CIF y no mandar a una sola cuenta “CONSTRUCCIONES EN CURSO” ya que esto complica el calculo del costo real de cada departamento.

Cronograma por tarea; elaboración de un cronograma semanal en el que se especifique el tipo de tarea a realizar, y el tiempo que dura esta para ver si esta de acuerdo con el tiempo estipulado.

El presupuesto que se realiza al principio de la obra es una herramienta indispensable para determinar el costo real y la utilidad, que va a general el proyecto, por lo cual se recomienda que toda actividad se realice en base a lo presupuestado, para que al final de la obra se tenga resultados inesperados, se recomienda que el presupuesto sea constantemente ajustado según las variables actuales de incrementos que influyan en el proyecto.

Uno de los puntos principales que se debería tramitar, es la unificación de terrenos para legalizar la venta, del propietario hacia la constructora, ya que de esto depende el trámite de propiedad horizontal del condominio, con sus debidos permisos municipales.

Según el análisis realizado mediante la comparación de balances y al haber obtenido como resultado perdida en esta etapa se recomienda que al proyectarse para la segunda etapa el m² del departamento debe subir a los 1500 dólares, para de esta manera recuperar lo perdido en la primera etapa.

CONCLUSIONES

Una vez analizado en caso Heimbach Guerrero Construcciones Cía. Ltda. se puede concluir:

Este análisis ha servido a los directivos como una herramienta primordial para tomar medidas correctivas, en el impacto de los resultados esperados, evitando que afecten letalmente a la empresa.

El presupuesto es un herramienta fundamental para la ejecución de cualquier tipo obra, ya que la falta de control acarrea costos innecesarios y merman la utilidad proyectada.

El mejor método que una empresa constructora puede utilizar en su contabilidad es la de porcentaje por ejecución, debido que muestra realmente el avance y costos generados en el momento de la medición, tal como se estipula en la Nic 11 “Contratos de Construcción”.

Es necesario regirse a los trámites legales requeridos por las entidades de control con el fin de evitar posibles demandas por inadecuado manejo legal.

BIBLIOGRAFIA

Conjunto habitacional Rosenthal

Normas Internacionales de Contabilidad “NIC 11”

Libro de Administración autor Kootz Harold, Año 2008

Ley de Régimen Tributario Interno

ANEXOS

HEIMBACH GUERRERO CONSTRUCCIONES CIA LTDA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AJUSTADOS

A MAYO DEL 2012

1. OPERACIONES

HEIMBACH GUERRERO CONSTRUCCIONES CIA LTDA

2. DISPONIBLE

Al 31 de mayo del 2012, correspondiente a las siguientes subcuentas:

- Caja Chica \$ 52,33

Valor de caja chica que no se ha ocupado

- Fondos por depositar \$ 0,00

Cuenta de transito, que controla el dinero que ingresa y no depositado

- Bancos
 - Banco Internacional \$0,00

Cuenta corriente del Banco Internacional a nombre del Sr. Kurt Heimbach, representante legal.

- Banco Internacional 8200606668 \$76.053,48

Cuenta corriente del Banco Internacional a nombre de HEIMBACH GUERRERO CONSTRUCCIONES CIA LTDA, valor correspondiente a notas de crédito y debito realizados mediante esta cuenta

- Banco de Guayaquil \$145.152,98

Cuenta corriente del Banco de Guayaquil nombre de HEIMBACH GUERRERO

CONSTRUCCIONES CIA LTDA, valor correspondiente a notas de crédito y debito realizados mediante esta cuenta

3. EXIGIBLE

Cuentas Por Pagar

- Clientes \$24.318,42

Valor correspondiente a intereses reconocidos a los clientes por pronto pago.

- Anticipo a Proveedores \$436.115,71

Valor correspondiente a los anticipos dados a los a los proveedores por contrato.

- Préstamo a Empleados \$300,00

Valor correspondiente a préstamo a empleados descontados del sueldo.

Inversiones a Corto Plazo en Bancos

- Banco Internacional \$2010,21

Valor correspondiente a intereses ganados por inversiones en el banco

4. REALIZABLE

- Construcciones en Curso \$1727.320,23

Valor de materiales y todo lo utilizado para la obra.

5. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

- Muebles y enseres \$2694,00
- Equipo de computación \$1992,74
- Equipo de oficina \$820,45
- Software \$1200,00

Valor de activos tangibles e intangibles con lo que cuenta la empresa

6. CUENTAS POR PAGAR

- Proveedores \$220439,99

Valor de facturas que no vencen ya que son a 30 y 60 días según contratos

- Prestamos Banco de Guayaquil \$1002034,71

Valor solicitado al Banco de Guayaquil por concepto de préstamo que se ira cancelando según cuadro de amortización.

- Retenciones del 30%, 70%, 100% IVA \$9181,12

Valor de impuestos generado sobre las facturas de junio que se cancelaran en julio.

- Retenciones del 1%, 2%, 8% 10% 3 en la fuente \$20533,96

Valor de impuestos generado sobre las facturas de junio que se cancelaran en julio.

- IESS Por Pagar \$1452,55

Valor de planillas generadas del mes de junio según rol que se cancelan en Julio.

- Préstamo banco Internacional \$307370,95

Valor de Crédito solicitado al Banco Internacional

- Anticipos de clientes \$751350,95

Valor cancelado por los clientes según minuta

Cabe recalcar que las notas de las cuentas descritas anteriormente son en base del porcentaje de avance de la obra hasta la fecha.

7. PATRIMONIO

- Aportes \$ 4000,00

Valor aportado por los socios para la constitución de la constructora.

- Terreno \$1000000,00

Valor del terreno aportado por el socio para el proyecto.

- Perdida \$-899.120,47

Valor de perdida generada en esta etapa.

**ARQ. HERNAN VASQUEZ
MATUTE**

GERENTE

ING. C.A. GLORIA

CONTADORA

HEIMBACH GUERRERO CONSTRUCCIONES CIA. LTD

BALANCE GENERAL A MAYO DE 2012

ACTIVO**ACTIVO CORRIENTE****DISPONIBLE**

CAJA

CAJA CHICA	52,33	
FONDOS POR DEPOSITAR	0,00	

TOTAL CAJA

52,33

BANCOS

BANCO INTERNACIONAL	-164,54	
BANCO INTERNACIONAL CTA. 8000606668	76.053,48	
BANCO DE GUAYAQUIL	145.152,98	

TOTAL BANCOS

221.041,92

TOTAL DISPONIBLE**221.094,25****EXIGIBLE**

CUENTAS POR COBRAR

CLIENTES	24.318,42	
ANTICIPOS PROVEEDORES	436.115,71	
PRESTAMOS A EMPLEADOS	300	

TOTAL CUENTAS POR COBRAR**460.734,13**

INVERSIONES A CORTO PLAZO EN BANCOS

BANCO INTERNACIONAL	2.010,21	
---------------------	----------	--

TOTAL INVERSIONES A CORTO PLAZO

2.010,21

TOTAL EXIGIBLE**462.744,34****REALIZABLE**

OBRAS EN EJECUCION

CONSTRUCCIONES EN CURSO

CONSTRUC. GASTOS LEGALES	11.157,12	
CONSTRUC. GASTOS DE PUBLICIDAD	23.556,65	
CONSTRUC. EN CURSO	4.125.583,05	
CONSTRUC. HONORARIOS	277.091,86	
CONSTRUC. GASTOS VARIOS	53.539,25	
CONSTRUC. INTERESES	75.122,08	
CONSTRUC. SUELDOS Y BENEFICIOS SOCIALES	59.180,48	
IVA PAGADO EN BIENES	490.892,06	
IVA PAGADO EN SERVICIOS	3.600,00	
DEPRECIACION DE ACTIVOS	1.686,78	

TOTAL CONSTRUCCIONES EN CURSO**5.121.409,33****TOTAL OBRAS EN EJECUCION****5.805.247,92****ACTIVO FIJO**

NO DEPRECIABLES

COSTO DE ADQUISIÓN

DEPRECIABLES

COSTO DE ADQUISIÓN

MUEBLES Y ENSERES	2.694,00	
EQUIPO DE COMPUTACION	1.992,74	
EQUIPO DE OFICINA	820,45	
SOFTWARE	1.200,00	

TOTAL COSTO DE ADQUISICION

6.707,19

DEPRECIABLES ACUMULADA

DEP. ACUM. MUEBLES Y ENSERES	-323,28	
DEP.ACUM. EQ. DE OFICINA	-98,46	
DEP. ACUM. COMPUTACION	-1265,04	

TOTAL DEPRECIACIÓN ACUMULADA

1686,78

TOTAL DEPRECIABLES**5.020,41****AMORTIZABLES****COSTO HISTORICO**

900

GASTOS DE CONSTITUCION

900

TOTAL COSTO HISTORICO

AMORTIZACION ACUMULADA

900

TOTAL AMORTIZACIONES**5.920,41**

TOTAL ACTIVO FIJO

TOTAL ACTIVO**5.811.168,33****PASIVO**

PASIVO CORRIENTE		
PASIVO CORTO PLAZO		
CUENTAS POR PAGAR		
PROVEEDORES		220.439,99
PRESTAMOS BANCO DE GUAYAQUIL		1.002.034,72
TOTAL CUENTAS POR PAGAR		1.222.474,71
IMPUESTOS POR PAGAR		
RET IVA 30%	2.918,92	
RET IVA 70%	3.883,57	
RET IVA 100%	2.378,63	
RET FTE 1% BIENES NO PRODUCIDOS	3.346,12	
RET FTE 2% PUBLICIDAD	13.712,68	
RET FTE 8% HONORARIOS	121,96	
RET FTE 10% HONORARIOS	3.353,20	
TOTAL IMPUESTOS POR PAGAR		29.715,08
OBLIGACIONES EMPLEADOS POR PAGAR		
SUELDOS POR PAGAR	-3.024,48	
TOTAL DE OBLIGACION DE EMPLEADOS POR PAGAR		-3.024,48
OBLIGACIONES AL IEISS POR PAGAR		
IEISS POR PAGAR	1.452,55	
TOTAL OBLIGACIONES AL IEISS POR PAGAR		1.452,55
TOTAL PASIVO CORRIENTE		1.250.617,86
PASIVO NO CORRIENTE		
PASIVO LARGO PLAZO		
OBLIGACIONES BANCARIAS		
PRESTAMOS BANCO INTERNACIONAL		307.370,95
ANTICIPOS		
ANTICIPOS DE CLIENTES		4.249.179,52
TOTAL ANTICIPOS		4.249.179,52
TOTAL PASIVO DIFERIDO		4.249.179,52
TOTAL PASIVO LARGO PLAZO		4.556.550,47
		<u>5.807.168,33</u>
TOTAL PASIVO		
PATRIMONIO		
CAPITAL SOCIAL		
APORTES		
HURT HEIMBACH	3.400,00	
MAX HEIMBACH	200	
JHONNY HEIMBACH	200	
FREDY HEIMBACH	200	
TOTAL APORTES		4.000,00
RESERVAS		
TOTAL CAPITAL SOCIAL		4.000,00
CAPITAL ADICIONAL		
TOTAL PATRIMONIO		<u>4.000,00</u>
TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO		<u>5.811.168,33</u>

ARQ. HERNAN VASQUEZ
GERENTE

ING. C.A. GLORIA MATUTE
CONTADORA

HEIMBACH GUERRERO CONSTRUCCIONES CIA. LTD

AJUSTES

	AUXILIAR	DEBE	HABER
1			
BANCO INTERNACIONAL		164,54	
GASTOS VARIOS			164,54
P/R sobregiro bancario por pago de internet			
2			
COSTO OBRA		2798262,82	
CONSTRUCCIONES EN CURSO			2798262,82
P/R a la cuenta costos todo lo referente a la obra			
3			
ANTICIPO DE CLIENTES		3497828,571	
INGRESOS RECIBIDOS POR OBRA			3497828,571
P/R Los ingresos obtenidos de la venta de departamentos			
4			
GASTOS DE SUELDOS Y BENEFICIOS SOCIALES		3024,48	
SUELDOS POR PAGAR			3024,48
P/R sueldos por pagar en la cuenta de construcciones en curso			
5			
ACTIVOS/INVERSIONES		1000000	
CAPITAL SOCIAL			1000000
P/R Valor del terreno			
6			
CONSTRUCCIONES EN CURSO		1000000	
ACTIVOS/INVERSIONES			1000000
P/R El valor del terreno en la cuenta conatruciones en curso			
7			
COSTO DE OBRA		600000	
COSNTRUCCIONES EN CURSO			600000
P/R El costo del terreno al avance de la obra			
		8.899.280,41	8.899.280,41

HEIMBACH GUERRERO CONSTRUCCIONES CIA. LTD**ESTADO DE RESULTADOS AL 31 DE MAYO DEL 2012**

Ingresos de Obra	\$ 3.497.828,57	
Costos de Obra	3.398.262,82	
UTILIDAD BRUTA		99.565,75
GASTOS		
Gastos Administrativos		
Gastos Legales	11.157,12	
Gastos por Honorarios	277.091,86	
Gastos Varios	53.374,71	
Gastos Por Sueldos y Beneficios Sociales	62.204,96	
TOTAL DE GASTOS ADMINISTRATIVOS		403.828,65
Gastos de Ventas		
Gastos de Publicidad	23.556,65	
TOTAL DE GASTOS DE VENTAS		23.556,65
Gastos Financieros		
Gastos por Intereses	75.122,08	
TOTAL DE GASTOS FINANCIEROS		75.122,08
Gastos por Impuestos		
IVA Pagado en Bienes	490.892,06	
IVA Pagado en Servicios	3.600,00	
TOTAL DE GASTOS DE IMPUESTAS		494.492,06
Gastos Por Depreciacion		
Depreciacion de Activos	1.686,78	
TOTAL DE GASTOS POR DEPRECIANDO		1.686,78
TOTAL DE GASTOS		998.686,22
PERDIDA DEL EJERCICIO		-899.120,47

ARQ. HERNAN VASQUEZ
GERENTE

ING. C.A. GLORIA MATUTE
CONTADORA

HEIMBACH GUERRERO CONSTRUCCIONES CIA. LTD**FLUJO DE EFECTIVO**

VENTA DE DEPARTAMENTOS		COSTO TOTAL OBRA BRUTA	GASTOS		COSTO DEL TERRENO	PERDIDA
TORRE UNO	\$ 594.630,86		Gastos Legales	\$ 11.157,12		
TORRE DOS	\$ 982.796,19		Gastos por Honorarios	\$ 277.091,86		
TORRE TRES	\$ 594.630,86		Gastos Varios	\$ 53.374,71		
GENERAL 1 2 3	\$ 575.606,87		Gastos Por Sueldos y Beneficios Sociales	\$ 62.204,96		
TORRE 5	\$ 597.265,11		Gastos de Publicidad	\$ 23.556,65		
GENERAL 5	\$ 152.898,69		Gastos por Intereses	\$ 75.122,08		
			IVA Pagado en Bienes	\$ 490.892,06		
			IVA Pagado en Servicios	\$ 3.600,00		
			Depreciacion de Activos	\$ 1.686,78		
TOTAL	\$ 3.497.828,57	\$ 2.798.262,82		\$ 998.686,22	\$ 600.000,00	\$ (899.120,47)

ARQ. HERNAN VASQUEZ
GERENTE

ING. C.A. GLORIA MATUTE
CONTADORA

HEIMBACH GUERRERO CONSTRUCCIONES CIA. LTD**ESTADO DE PATRIMONIO**

	PRIMERA ETAPA		SEGUNDA ETAPA	
	DEBE	HABER	DEBE	HABER
PATRIMONIO				
CAPITAL				
APOORTE SOCIOS		4000		4000
TERRENO		744000		0
RESERVAS				
UTILIDAD/PERDIDA		-899.120,47		

ARQ. HERNAN VASQUEZ
GERENTE

ING. C.A. GLORIA MATUTE
CONTADORA