

**UNIVERSIDAD POLITÉCNICA SALESIANA
SEDE QUITO**

**CARRERA:
CONTABILIDAD Y AUDITORÍA**

**Trabajo de titulación previa a la obtención del título de:
INGENIERÍA COMERCIAL ESPECIALIZACIÓN EN CONTABILIDAD Y
AUDITORIA**

**TEMA:
“ANÁLISIS DE LA NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACIÓN
FINANCIERA NO.13 VALOR RAZONABLE EMITIDA EN EL AÑO 2012 Y
SU APLICABILIDAD EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN DEL
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO”**

**AUTORA:
JACQUELINE ANABEL ROBALINO TAPIA**

**DIRECTOR:
LUIS GÉRMAN GÓMEZ IÑIGUEZ**

Quito, abril del 2015

**DECLARATORIA DE RESPONSABILIDAD Y AUTORIZACIÓN DE USO
DEL TRABAJO DE TITULACIÓN**

Yo, autorizo a la Universidad Politécnica Salesiana la publicación total o parcial de este trabajo de titulación y su reproducción sin fines de lucro.

Además, declaro que los conceptos y análisis desarrollados y las conclusiones del presente trabajo son de exclusiva responsabilidad de la autora.

Quito, marzo del 2015

Jacqueline Anabel Robalino Tapia
CC: 171537099-3

DEDICATORIA

Este trabajo va dedicado primero a Dios que me permite despertar cada día y me llena de bendiciones, a mis padres por su sacrificio de muchos años lejos de su familia para que pueda culminar mis estudios, a mis hermanos y cuñadas por su apoyo incondicional en todo momento y a mi princesa Valeria por llegar a mi vida y ser mi fuerza y el impulso para llegar a esta meta.

AGRADECIMIENTO

A mis profesores de la Universidad Politécnica Salesiana en especial a mi Director de Tesis, Dr. German Gómez, por su importante aporte para la elaboración de este trabajo.

ABSTRACT

Inside this document detailed clearly and in detail the conceptual framework of the International Financial Reporting Standards (IFRS), International Accounting Standards (IAS) and organisms that develop and oversee these rules, to establish conceptual parameters and define guidelines study. Subsequently, the diagnosis of the current situation of the construction of the Metropolitan District of Quito referring to the applicability of IFRS sector is defined as the lifting of the respective surveys were also performed, given that it is part of the analysis for the this thesis.

In reference to the above the Applicability of International Financial Reporting Standard Nro.13 Fair Value in the construction of the Metropolitan District of Quito sector in which the analysis parameters are set in a population of construction companies is established and analyzes the respective applicability of IFRS 13 and the consequences of such applicability, then the results of fieldwork conducted to learn about the applicability of the International Financial Reporting Standard Nro.13 Fair Value within the sector in Report the construction of the Metropolitan District of Quito.

According to the analyzes of the applicability of IFRS 13 Fair Value in the Construction sector case studies that show how the Accounting Standard applies in the accounts and accounting movements of the aforementioned sector are fixed by providing the respective conclusions and recommendations this document are established.

RESUMEN

Dentro del presente documento se detalla de forma clara y detallada el Marco conceptual de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y los Organismos que elaboran y supervisan estas Normas, para establecer parámetros conceptuales y definir lineamientos de estudio. Posteriormente, se define el Diagnóstico de la situación actual del sector de la construcción del Distrito Metropolitano de Quito en referencia a la aplicabilidad de las NIIF, como también se realiza el levantamiento de las encuestas respectivas, en vista que es el marco del análisis para la presente tesis.

En referencia al párrafo anterior se establece la Aplicabilidad de la Norma Internacional de Información Financiera Nro.13 Valor Razonable dentro del sector de la construcción del Distrito Metropolitano de Quito, en el cual se establecen los parámetros de análisis en una población de empresas constructoras y se analiza la respectiva aplicabilidad de la NIIF 13 y las consecuencias de dicha aplicabilidad, posteriormente se indica en el Informe los resultados obtenidos del trabajo de campo realizado para conocer sobre la aplicabilidad de la Norma Internacional de Información Financiera Nro.13 Valor Razonable dentro del sector de la construcción del Distrito Metropolitano de Quito.

Conforme a los análisis efectuados de la aplicabilidad de la NIIF 13 Valor Razonable, en el sector de la Construcción se establecen casos prácticos que indican la forma como se aplica la Norma Contable en las diferentes cuentas y movimientos contables del sector anteriormente mencionado, proporcionando las respectivas conclusiones y recomendaciones al presente documento.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	1
CAPÍTULO 1	3
MARCO CONCEPTUAL DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA	3
1.1 Historia de Normas Información Financiera (NIC y NIIF).....	3
1.2 Organismos que elaboran y supervisan las NEC y NIIF	4
1.2.1 Fundación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad – IASC. 5	
1.2.2 Federación Internacional de Contadores (IFAC)	5
1.3 Proceso de implementación de las NIIF en Ecuador.....	6
1.4 Fases de implementación de las NIIF en Ecuador.	9
1.5 El sector de la construcción en la economía del Ecuador	11
1.6 Normativa Aplicable	12
1.6.1 Normas Internacionales de Información Financiera Vigente.....	12
1.6.2 Normas Internacionales de Contabilidad Vigente.....	13
1.6.3 Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES	14
1.7 Conceptos Básicos de Estados Financieros.....	15
CAPÍTULO 2	19
DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO EN REFERENCIA A LA APLICABILIDAD DE LAS NIIF'S.....	19
2.1 Factores que explican la evolución del Sector de la Construcción en el Distrito Metropolitano de Quito	19
2.1.1 Análisis situacional	19
2.2 Diagnóstico de las empresas potenciales de análisis que adoptaron las Normas Internacionales de Información Financiera.....	28
2.3 Ventajas de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera en las Empresas del Sector de la Construcción	30
2.4 Ventajas específicas en referencia a la aplicabilidad de la NIIF No.13 en el sector de la Construcción	31
2.5 Levantamiento de encuestas de las Empresas del Sector de la Construcción en el Distrito Metropolitano de Quito	32
2.6 Estadísticas descriptivas de las variables levantadas.....	34

2.7	Análisis de datos.....	34
CAPÍTULO 3.....		36
APLICABILIDAD DE LA NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACIÓN FINANCIERA NO.13 VALOR RAZONABLE DENTRO DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.....		36
3.1	Planteamiento de la hipótesis:	36
3.2	Variables independientes.....	36
3.3	Variables dependientes	36
3.4	Indicadores	36
3.5	Análisis de la Norma Internacional de Información Financiera No.13 en el sector de la construcción	37
3.6	Encuestas y entrevistas para recolección de datos	39
3.7	Realizar los parámetros de evaluación de la aplicabilidad de la Norma Internacional de Información Financiera No.13.....	43
3.7.1	Análisis de las encuestas	44
3.7.2	Fuentes de recolección de los datos de las empresas de la construcción analizadas.....	45
3.7.3	Técnicas de recolección adoptadas para la recopilación de los datos..	46
3.7.4	Recolección de datos realizada de las empresas de la Construcción ...	48
CAPÍTULO 4.....		57
INFORME DE LOS RESULTADOS OBTENIDOS DE LA EVALUACIÓN DE LA APLICABILIDAD DE LA NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACIÓN FINANCIERA NO.13 DENTRO DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.....		57
4.1	Evaluación de los resultados obtenidos en los parámetros de análisis de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera.....	57
4.1.1	Análisis del factor económico de los resultados obtenidos al aplicar la NIIF No. 13.....	57
4.1.2	Análisis del factor laboral de las Empresas de la Construcción adoptadas a las Normas Internacionales de Información Financiera.....	60
4.1.3	Análisis del factor político en función a la aplicabilidad de las Normas Internacionales de Información Financiera en el sector de la construcción.	62
4.2	Establecer los resultados de la aplicabilidad de la Norma Internacional de Información Financiera No.13 y la situación económica establecida para el sector de la construcción en el Distrito Metropolitano de Quito.	63
4.3	Análisis para la comprobación de la hipótesis a través de los resultados de la aplicabilidad de la NIIF No. 13	64

4.4	CASO PRÁCTICO.....	66
	CONCLUSIONES	75
	RECOMENDACIONES	76
	LISTA DE REFERENCIAS	77

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Aplicación de las NIIF.....	7
Figura 2: Fases de implementación.....	9
Figura 3: Aportes económicos por actividades del PIB Nacional, 2013.....	20
Figura 4: Participación de la Construcción en el PIB Nacional, 2013.....	21
Figura5: Participación de la Construcción en el PIB Nacional, Primer Trimestre 2014	22
Figura 6: Crecimiento PIB Construcción vs. PIB Nacional.....	22
Figura 7: Créditos Hipotecarios BIESS (Millones de USD).....	23
Figura 8: Número de trabajadores en el sector construcción.	25
Figura 9: Grupo a que pertenece la empresa Constructora	48
Figura 10: Plan de Capacitación NIIF.....	49
Figura 11: Modificaciones de la Compañía	49
Figura 12: Aplicación de la NIIF 13	50
Figura 13: Medición de Activos y Pasivos	51
Figura 14: Identificación de costos e ingresos	51
Figura 15: Ingresos ordinarios de los contratos	52
Figura 16: Valor razonable del activo	52
Figura 17: Medición del activo entregado	53
Figura 18: Aplicación de la NIIF 13 a P.P.E.....	53
Figura 19: Revaluación del activo	54
Figura 20: Valor razonable de la P.P.E	54
Figura 21: Capacidad Productiva	58
Figura 22: Capacidad Laboral.....	60

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 NIIF.....	12
Tabla 2 NIC.....	13
Tabla 3 Resumen Técnicas y fuentes de recolección de datos.....	47
Tabla 4 Resumen de Resultados.....	55

INTRODUCCIÓN

El uso de diferentes normas para la preparación de información financiera y principios contables en los diferentes países ha tenido efectos adversos en los flujos de capital en general; estas tendencias llevan hacia el desarrollo de una serie de normas globales de contabilidad. El desarrollo de las NIIF ha sido producto de la globalización e integración de los mercados, constituye un desafío que involucra no únicamente al profesional contable, sino que afectan cada día más a las empresas, el gobierno, los trabajadores, inversionistas, analistas entre otros.

Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) generan un lenguaje común para el usuario de la información, cuya interpretación signifique lo mismo para todos los usuarios anteriormente mencionados al proveer no solo una expresión común de juicios y conceptos sino un mismo contenido.

La adopción de las NIIF en el Ecuador y su aplicación a la administración tributaria reviste especial interés para la clase contable, así como para todos los empresarios radicados en el país por la naturaleza de los principios que emplean en sus registros.

En la economía ecuatoriana el sector construcción en términos de contribución al PIB, constituye la quinta rama en importancia y la cuarta respecto al empleo y siempre se ha mostrado con un crecimiento sostenido evidenciado más notablemente durante el período 2010-2013 así, en el año 2010 este llegó a ocupar en el Índice de Actividad Económica el quinto lugar del total del PIB mientras que para el año 2013 se encuentra en el primer lugar por Actividad Económica con del total del PIB.

En referencia al contexto anteriormente citado, el sector de la Construcción del Distrito Metropolitano de Quito, ha logrado un crecimiento paralelo al presentado a nivel nacional; es un sector que si bien también ha sido afectado en alguna medida por la crisis mundial y ha presentado un decaimiento general con aparentes momentos de incertidumbre, es un sector de mucha importancia para el desarrollo económico y social de Quito y del país.

Enfocándonos a la importancia de las NIIF en la economía nacional, este documento establece encuestas y entrevistas a empresas de la Construcción para delimitar los aspectos, parámetros e indicadores que nos facilita el análisis para la aplicabilidad de la NIIF 13 en dicho sector. Con el análisis de la aplicabilidad se establecen técnicas de valoración apropiadas y parámetros de beneficios económicos al utilizar el activo y maximizar su valor en el mercado.

CAPÍTULO 1

MARCO CONCEPTUAL DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

1.1 Historia de Normas Información Financiera (NIC y NIIF)

La evolución de la información y normas contables ha sido producto del crecimiento de los mercados a nivel mundial. Poniendo de manifiesto la necesidad de una normativa que nos permita utilizar un lenguaje financiero común.

Con el propósito de poner fin a este problema y aumentar a la vez la transparencia de la información, el IASC (Internacional Accounting Standards Comité) en 1995 firmó con la IOSCO (Organización internacional de los organismos rectores de Bolsas) un acuerdo mediante el cual se comprometían a revisar las NIC (Normas internacionales de Contabilidad) con la intención de que fueran empleadas por las empresas que cotizaban en bolsa.

A consecuencia la Unión Europea aprobó un reglamento con el que la aplicación de las normas fuera una realidad a partir del 1 de Enero de 2005.

Más tarde se lleva a cabo una reestructuración en el IASC con un cambio de objetivos a lograr. Debido a esta reestructuración en 2001 el IASC pasa a llamarse IASB (International Accounting Comité Foundation), y las NIC se rebautizan como NIIF. El principal objetivo del IASB es conseguir la homogenización de normas contables a nivel mundial.

Los objetivos que se establece la IASB son “desarrollar estándares contables de calidad, comprensibles y de cumplimiento forzoso, que requieran información de alta calidad, transparente y comparable dentro de los estados financieros para poder tomar decisiones en función de estos” (Hansen-Holm, 2011, pág. 15). Esto es muy importante que sea así y que se cumpla porque hay mucha gente detrás de esa información que depende de ella para su trabajo, como:

Los propietarios de la empresa en primer lugar, para conocer la evolución del negocio y si este es rentable.

La administración para conocer en que necesita mejorar y llevar a cabo la toma de decisiones en consecuencia.

Los acreedores porque necesitan saber la liquidez de la empresa, y si puede cumplir con sus obligaciones.

El estado debido a que debe recaudar sus impuestos en función de esos datos. En la actualidad son ya muchos los países que se han sumado a la aplicación de las NIIF para sus empresas independientemente del tamaño de sus empresas. Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), también conocidas por sus siglas en inglés como (IFRS), International Financial Reporting Standard, son unas normas contables adoptadas por el IASB institución privada con sede en Londres. Constituyen los Estándares Internacionales o normas internacionales en el desarrollo de la actividad contable y suponen un manual del Contable, ya que en ellas se establecen los lineamientos para llevar la Contabilidad de la forma como es aceptable en el mundo.

Las normas contables dictadas entre 1973 y 2001, reciben el nombre de "Normas Internacionales de Contabilidad" (NIC) y fueron dictadas por el (IASC) International Accounting Standards Committee, precedente del actual IASB. Desde abril de 2001, año de constitución del IASB, este organismo adoptó todas las NIC y continuó su desarrollo, denominando a las nuevas normas "Normas Internacionales de Información Financiera" (NIIF). (Hansen-Holm, 2011)

1.2 Organismos que elaboran y supervisan las NEC y NIIF

El Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASC), así como el Consejo de la Federación Internacional de Contabilidad (IFAC), son Organizaciones relacionadas con la presentación de información financiera a nivel mundial, tal es el caso de las NIC. Todos los miembros integrantes de la IFAC, a su vez son miembros

del IASC; la primera reconoce al segundo organismo, como el emisor de Normas Internacionales de Contabilidad (NIC).

Por otro lado, ha sido creado el Comité de Interpretaciones Permanente (SIC), siendo su Misión la de crear Interpretaciones de las NIC para que el IASC los apruebe. En el año 2001 se procede a reemplazar a la IASC por el IASB siendo este es el organismos encargado de emitir las NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) y convirtiéndose en la mayor autoridad en principios de contabilidad en todo el mundo.

1.2.1 Fundación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad – IASC.

La Fundación IASC está conformada por:

- a) Los Trustees (Fideicomisarios).- Son responsables de las publicaciones estratégicas, presupuestos y actividades operativas y asesoran a la fundación para elegir a los miembros del IASB.
- b) El Consejo (IASB).- Son responsables del desarrollo y adopción de las NIIF, se encuentra conformado por 14 miembros de diferentes partes del mundo, en su mayoría profesionales auditores, contadores, financieros y académicos.
- c) Consejo Consultivo de Normas (SAC).- Esta conformado por cerca de 40 miembros y su función es brindar asesoría en las decisiones de la agenda a la IASB.
- d) Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF).- Son responsables de las guías en cuestiones contables que no están especificadas en las NIIF1.

1.2.2 Federación Internacional de Contadores (IFAC)

Es la organización mundial de la profesión contable dedicada a servir al interés público fortaleciendo la profesión y contribuyendo al desarrollo de economías

internacionales fuertes. IFAC fue establecido para fortalecer la profesión contable en todo el mundo en el interés público a través de:

El desarrollo de normas internacionales de alta calidad en materia de auditoría y aseguramiento, la contabilidad del sector público, la ética y la educación para los contadores profesionales y el apoyo a su adopción y uso;

- ✓ Facilitar la colaboración y la cooperación entre sus organismos miembros;
- ✓ Colaborar y cooperar con otras organizaciones internacionales; y
- ✓ Sirviendo como el portavoz internacional de la profesión contable.

En la primera reunión de la Asamblea de IFAC y el Consejo en octubre de 1977, un programa de trabajo de 12 puntos fue desarrollado para guiar a los comités y el personal de la IFAC a través de los primeros cinco años de actividades. Muchos elementos de este programa de trabajo siguen siendo pertinentes hoy en día. Comenzando con 63 miembros fundadores de 51 países en 1977, la membresía de IFAC ha crecido hasta incluir ahora 179 miembros y asociados en 130 países y jurisdicciones en todo el mundo.

1.3 Proceso de implementación de las NIIF en Ecuador

Ante el pedido del Gobierno Nacional de prorrogar la entrada en vigencia de las NIIF, para permitir que los empresarios del país puedan enfrentar de mejor manera los posibles impactos de la crisis financiera global, el 20 de Noviembre del 2008 mediante Resolución No. 08.G.DSC, la Superintendencia de Compañías resolvió establecer un cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF por parte de las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías:

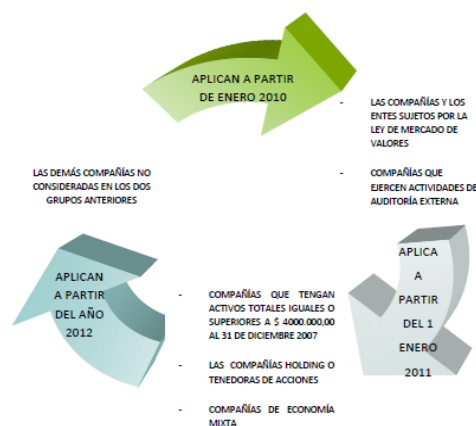


Figura 1: Aplicación de las NIIF

Elaborado por J. Robalino

GRUPO 1: Compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa.

GRUPO 2: Compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US\$ 4'000.000,00 al 31/12/2007; las compañías Holding, que voluntariamente hubieren conformado grupos empresariales; las compañías de economía mixta, sociedades y Entidades del Sector Público; sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, paraestatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y sus asociaciones.

GRUPO 3: Las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores

Como parte del proceso de transición, las compañías elaborarán obligatoriamente hasta marzo de cada año, un cronograma de implementación de dicha disposición, el cual tendrá, al menos, lo siguiente:

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

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

Conciliaciones del patrimonio neto reportado bajo NEC al patrimonio bajo NIIF, al 1 de enero y al 31 de diciembre de los períodos de transición.

Conciliaciones del estado de resultados, según el caso, bajo NEC al estado de resultados bajo NIIF; y,

Explicar cualquier ajuste material si lo hubiere al estado de flujos, según el caso, previamente presentado bajo NEC.

PLAN DE CAPACITACIÓN:

1.-Denominación del cargo de la persona responsable que liderará el proyecto, el mismo que deberá ser a nivel gerencial.

2.-De conformidad con lo establecido en el Marco Conceptual de las Normas Internacionales de Información Financiera y los principios generales de control interno, la responsabilidad de la preparación y presentación de los estados financieros es del representante legal de la entidad, por tanto la adopción e implementación de las NIIF en ésta, no es una responsabilidad exclusiva de los profesionales contables. No obstante, es indudable que con el concurso de un Contador Profesional es indispensable para cumplir el proceso de adopción de implementación de las NIIF en las empresas.

3.-El número de funcionarios a capacitarse, incluido el líder del proyecto, con la denominación del cargo que desempeñan dentro de la compañía.

4.- Determinar el sector económico de las actividades que desarrolla la compañía.

5.- Mencionar las NIIF/NIC a recibir en la capacitación, fecha de inicio de la misma, horas de duración, nombre del instructor y su experiencia en NIIF.

En el caso de estar capacitados en NIIF, deben contar con las certificaciones que acrediten su instrucción indicando: fecha, tipo de programa que recibió, cantidad de horas recibidas, nombre del instructor y su experiencia en NIIF.

6.- Programa de capacitación continua a cumplir luego de lograr el nivel inicial de preparación

1.4 Fases de implementación de las NIIF en Ecuador.

Plan de Implementación

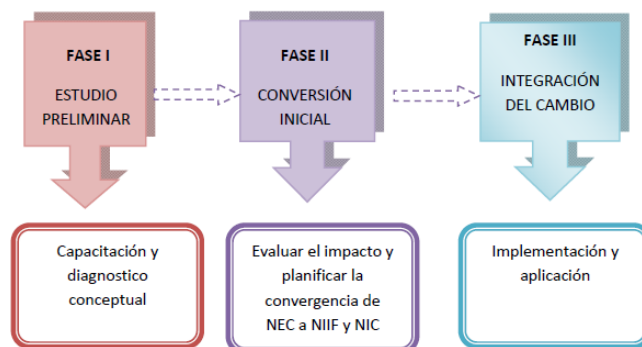


Figura 2: Fases de implementación

Elaborado por: J. Robalino

✓ FASE1: Diagnóstico Conceptual

1. El estudio preliminar de diferencias entre las políticas contables actualmente aplicadas por la compañía (NEC) y las NIIF.
2. Identificación preliminar de impactos no cuantificados sobre resultados y decisiones del negocio.
3. Identificación de impactos sobre sistemas tecnológicos y gestión de datos.
4. Fecha del diagnóstico de los principales impactos en la empresa

✓ FASE 2: Evaluar el impacto y planificar la convergencia de la NEC a NIIF/NIC

Esta es una fase preparatoria en los términos de un mayor análisis que permita identificar las oportunidades de mejoras y su alineación con los requerimientos de la normativa a adoptarse, diseñando y desarrollando las propuestas de cambio a los sistemas de información financiera, procesos y estructura organizativa, acorde con su actividad empresarial.

En esta fase se procederá a:

1. Establecer las principales diferencias cuantitativas entre las políticas contables vigentes NEC a NIIF.
2. Analizar los actuales reportes financieros, formatos que se generan a partir de la información financiera exigida, así como también cuál es el nivel de efectividad de los reportes existentes.
3. Diseñar cambios en políticas, estados financieros, reportes, matrices, etc., bajo NIIF.
4. Desarrollar ambientes de prueba para modificación de sistemas y procesos. 5. Evaluar las diferencias contables NEC a NIIF y determinar el grado de impacto ALTO, MEDIO, BAJO y NULO, para asistir a la Administración en la gestión de los cambios a implementar:
 - a) Cambios en el valor actual de los activos, pasivos y patrimonio que sean relevantes; diferenciando el impacto para cada una de los mismos.
 - b) Cambios en el reconocimiento de ingresos y costos propios de la actividad.
 - c) Indicar los responsables de cada área.
5. Evaluar las diferencias y necesidades adicionales de revelaciones.
6. Evaluar las diferencias en el negocio y rediseño de los sistemas de control interno.
7. Diseño tecnológico para implementar la información financiera bajo NIIF.

✓ **FASE 3: Implementación y aplicación paralela**

1. La Implementación de sistemas tecnológicos, documentación de flujo de datos y procesos.
2. Conciliaciones del patrimonio neto reportado bajo NEC al patrimonio bajo NIIF, al 1 de enero y al 31 de diciembre del período de transición.
3. Conciliación del estado de resultados del período de transición bajo NEC a NIIF.
4. Explicar cualquier ajuste material al estado de flujos de efectivo del período de transición, si lo hubiere.
5. Contar con un control de calidad de la información financiera para que los estados financieros muestren una imagen fiel, razonable en su situación financiera, resultados de sus operaciones, flujo de efectivo y cambios en el patrimonio de la empresa y las correspondientes revelaciones en notas.

Tanto el Plan de Capacitación como el de Implementación deberán ser aprobados por la Junta General de Socios o Accionistas, o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos; o, por el apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país, de conformidad con lo establecido en la Resolución No.08.G.DSC.010 de 20 de noviembre de 2008. (Superintendencia de Compañías, 2014, pág. 5)

1.5 El sector de la construcción en la economía del Ecuador

La industria de la construcción es, sin duda, uno de los principales motores para el desarrollo económico y social de un país, debido a que genera encadenamientos con gran parte de las ramas comerciales e industriales de la sociedad.

Esta industria se conforma de dos actividades económicas que, a pesar de tener como denominador común la construcción y la materia prima utilizada, sus productos finales son destinados a áreas distintas. La primera abarca la construcción de obras de infraestructura básica, vial y edificación pública; y la segunda, a la cual se denomina el sector inmobiliario, engloba a la construcción de vivienda y edificaciones.

A partir del 2009, el Gobierno de Ecuador, aplica una serie de políticas para dinamizar al sector inmobiliario mediante incentivos, con la intención de solidificar el mercado y aportar grandes beneficios económicos y sociales. A esto podemos sumar las inversiones realizadas por el Gobierno, principalmente en construcción vial, que en conjunto con el crecimiento del mercado inmobiliario lograron generar altas tasas de crecimiento. Esto ha contribuido de forma significativa al PIB total, siendo la industria de la construcción la segunda de mayor crecimiento.

La construcción en Ecuador con un crecimiento del 8,6% en el 2013, volvió a ubicarse como uno de los sectores de mayor dinamismo de la economía. Pero el sector no alcanzó el ritmo de años anteriores (14% en el 2012 y 21,6% en el 2011). Aunque su actividad se complicó a finales de año por las nuevas regulaciones gubernamentales y retrasos

del BIESS en la entrega de hipotecarios. El BIESS cubre más del 60% de los préstamos de vivienda. (Banco Central del Ecuador, 2014, pág. 25)

El sector de la construcción en el Ecuador, ha experimentado un crecimiento sostenido a partir de la instauración del nuevo sistema monetario, constituyéndose como uno de los principales dinamizadores de la economía del país, pues, es un importante generador de empleo y a su vez fomenta el desarrollo de otras industrias gracias a los encadenamientos productivos.

Asimismo, el Gobierno Nacional ha contribuido notablemente al fortalecimiento del sector de la construcción a través de la concesión de bonos para la vivienda, o de programas que facilitan el acceso al crédito.

Ciertamente, entonces, el sector de la construcción juega un papel muy importante dentro de la economía debido a que está estrechamente ligado con actividades para el mejoramiento de las condiciones de vida de la población.

1.6 Normativa Aplicable

1.6.1 Normas Internacionales de Información Financiera Vigente

Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), también conocidas por sus siglas en inglés como IFRS (International Financial Reporting Standard), son unas normas contables adoptadas por el IASB, institución privada con sede en Londres. Constituyen los Estándares Internacionales o normas internacionales en el desarrollo de la actividad contable y suponen un manual contable, ya que en ellas la contabilidad de la forma como es aceptable en el mundo. (Hansen-Holm, 2011)

Tabla 1 NIIF

NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas internacionales de Información Financiera	NIIF 8 Segmentos de operación
--	--------------------------------------

NIIF 2 Pagos basados en acciones	NIIF 9 Instrumentos Financieros
NIIF 3 Combinaciones de negocios	NIIF 10 Estados Financieros consolidados
NIIF 4 Contratos de seguro	NIIF 11 Acuerdos conjuntos
NIIF 5 Activos no Corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas	NIIF 12 Información a revelar sobre participaciones en otras entidades
NIIF 6 Exploración y evaluación de recursos minerales	NIIF 13 Medición del valor razonable
NIIF 7 Instrumentos financieros: información a revelar	

Nota: NIIF. Fuente: (Superintendencia de Compañías, 2011)

1.6.2 Normas Internacionales de Contabilidad Vigente

Las Normas Internacionales de Contabilidad NIC, es un conjunto de estándares creados en Londres, por el IASB que establecen la información que deben presentarse en los estados financieros y la forma en que esa información debe aparecer, en dichos estados.

Son normas contables de alta calidad, orientadas al inversor, cuyo objetivo es reflejar la esencia económica de las operaciones del negocio, y presentar una imagen fiel de la situación financiera de una empresa. Las NIC son emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB, anterior International Accounting Standards Committee, IASC).

Tabla 2 NIC

NIC 1 Presentación de Estados Financieros	NIC 24 Información a revelar sobre partes relacionadas
NIC 2 Inventarios	NIC 26 Contabilización e información financiera sobre planes de beneficio por retiro
NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo	NIC 27 Estados financieros separados

NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores	NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos
NIC 10 Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa	NIC 29 Información financiera en economías hiperinflacionarias
NIC 11 Contratos de construcción	NIC 32 Instrumentos Financieros: Presentación
NIC 12 Impuesto a las ganancias	NIC 33 Ganancias por Acción
NIC 16 Propiedad, planta y equipo	NIC 34 Información Financiera Intermedia
NIC 17 Arrendamientos	NIC 36 Deterioro del valor de los activos
NIC 18 Ingresos de actividades ordinarias	NIC 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes
NIC 19 Beneficios a los empleados	NIC 38 Activos Intangibles
NIC 20 Contabilización de las subvenciones del Gobierno e información a revelar sobre ayudas gubernamentales	NIC 39 Instrumentos Financieros: reconocimiento y medición
NIC 21 Efecto de las variaciones en las tasa de cambio de la moneda extranjera	NIC 40 Propiedades de Inversión
NIC 23 Costos por préstamos	NIC 41 Agricultura

Nota: NIC, Fuente: (Superintendencia de Compañías, 2011)

1.6.3 Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES

Las NIIF para PYMES, representa otro conjunto de normas contables emitidas por el IASB, aplicables a las Entidades que califiquen como Pequeñas y Medianas Entidades.

Se considera Pequeñas y Medianas, según las NIIF para PYMES, aquellas entidades que:

- No tienen Obligación Pública de Rendir Cuentas
- Publican Estados Financieros de Propósito de Información General para usuarios Externos.

Dentro de las acciones llevadas a cabo por el IASB, un hito significativo representó la emisión de un estándar diferenciado, destinado a un grupo especial de entidades que en muchas regiones son caracterizadas como pequeñas y medianas: la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) para pequeñas y medianas entidades (PYMES).

“Las empresas podrán escoger entre la adopción de la NIIF para PYMES (NIIF13 Medición del Valor Razonable, NIC11 Contratos de Construcción, SIC11 Variación de cambio en Moneda Extranjera e IFRIC18 Transferencia de Activos procedente de clientes) o la versión completa de NIIF”. (Superintendencia de Compañías, 2014, pág. 2)

Sin embargo, las empresas que aun cumpliendo los requisitos establecidos sean constituyentes u originadores de contratos fiduciarios, o estén inscritas en el Registro de Mercado de Valores, tienen la obligación de adoptar la versión completa de las NIIF.

Las PYMES que decidan adoptar NIIF completas, deberán informar a la Superintendencia de Compañías sobre este hecho, y cumplir todas las obligaciones derivadas de esta decisión.

1.7 Conceptos Básicos de Estados Financieros

Los estados financieros, también denominados estados contables, informes financieros o cuentas anuales, son informes que utilizan las instituciones para dar a conocer la situación económica y financiera y los cambios que experimenta la misma a una fecha o periodo determinado. Esta información resulta útil para la administración, gestores, reguladores y otros tipos de interesados como los accionistas, acreedores o propietarios.

La mayoría de estos informes constituyen el producto final de la contabilidad y son elaborados de acuerdo a principios de contabilidad generalmente aceptados, normas contables o normas de información financiera. La contabilidad es llevada adelante por contadores públicos que, en la mayoría de los países del mundo, deben registrarse en organismos de control públicos o privados para poder ejercer la profesión.

Objetivos

El objetivo de los estados financieros es proveer información sobre el patrimonio del emisor a una fecha y su evolución económica y financiera en el período que abarcan, para facilitar la toma de decisiones económicas. Se considera que la información a ser brindada en los estados financieros debe referirse a los siguientes aspectos del ente emisor:

- ✓ Su situación patrimonial a la fecha de los estados
- ✓ Un resumen de las causas del resultado asignable a ese lapso;
- ✓ La evolución de su patrimonio durante el período;
- ✓ La evolución de su situación financiera por el mismo período,
- ✓ Otros hechos que ayuden a evaluar los montos, momentos e incertidumbres de los futuros flujos de fondos de los inversores

Además a través de los estados financieros, las empresas pueden tener una idea real de sus utilidades, funcionamientos económicos y movimientos contables.

Componentes

Los Estados financieros obligatorios dependen de cada país, siendo los componentes más habituales según las NIIF, los siguientes:

- ✓ Estado de Situación Financiera, tradicionalmente conocido como Balance General
- ✓ Estado de Resultados u Operaciones, denominado también Estado de Pérdidas y Ganancias, de Gastos y Rendimientos
- ✓ Estado de Variaciones en el Capital Contable

✓ Estado de Flujos de Efectivo

Los Estados Financieros resultan útiles para los usuarios ya que contienen datos que complementados con otras informaciones como por ejemplo; las condiciones del mercado en que se opera, permiten diagnosticar las políticas a seguir considerando con las nuevas tendencias.

Características de la información

La información financiera debe reunir determinadas características cualitativas con el fin de proporcionar el cumplimiento de sus objetivos y, en consecuencia garantizar la eficacia en su utilización por parte de sus diferentes destinatarios (usuarios).

Los estados financieros representan la situación de una empresa y los resultados obtenidos, como consecuencia de las transacciones administrativas y financieras efectuadas en cada ejercicio económico.

El objetivo de los Estados Financieros es proporcionar información útil a una amplia gama de usuarios que toman decisiones de tipo económico, acerca de la situación financiera, resultados y cambios en la posición financiera de la entidad.

Características cualitativas de los estados financieros:

- ✓ **Comprensibilidad:** Fácilmente entendibles entre los usuarios
- ✓ **Relevancia:** Relevante para la toma de decisiones. Información ejerce influencia sobre las decisiones económicas
- ✓ **Oportunidad:** Debe ser emitida a tiempo para que no pierda su capacidad de influir en la toma de decisiones.
- ✓ **Relación entre costo y beneficio:** Los beneficios derivados de la información deben exceder al costo de obtenerla.
- ✓ **Equilibrio entre características cualitativas:** En algunas ocasiones la relevancia y la confiabilidad están contrapuestas y deben dirigirse a la búsqueda de un punto óptimo que permita alcanzar los objetivos de los estados financieros valorando con criterio profesional la importancia relativa de cada caso particular.

Elementos de los Estados Financieros:

- ✓ **Activos:** son recursos controlados por la entidad y de los que se espera un beneficio económico futuro y que son provenientes de sucesos pasados; como por ejemplo las propiedades, planta y equipo.
- ✓ **Pasivos:** es una obligación presente de la empresa resultante de sucesos pasados y que a su vencimiento para cancelarla la entidad deberá desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos; así, por ejemplo, la adquisición de bienes y el uso de servicios dan lugar a cuentas comerciales por pagar, o a la recepción de un préstamo bancario da lugar a la obligación de reembolsar la cantidad prestada.
- ✓ **Patrimonio:** Es la parte residual de los activos de una empresa deducidos sus pasivos; por ejemplo, en una sociedad por acciones pueden mostrarse por separado los fondos aportados por los accionistas, las ganancias acumuladas, las reservas específicas procedentes de ganancias y las reservas por ajustes para mantenimiento del capital.
- ✓ **Ingresos:** Son incrementos en beneficios económicos relacionados a un incremento en los activos o una disminución en los pasivos que dan como resultado un aumento en el patrimonio neto diferente de los aportes de capital; por ejemplo aquéllas que surgen por la revaluación de los títulos cotizados o los incrementos del importe en libros de los activos a largo plazo.
- ✓ **Gastos:** Son disminuciones en beneficios económicos relacionados a una disminución en los activos o un incremento en los pasivos que dan como resultado una disminución en el patrimonio neto diferente de los dividendos entregados a los propietarios; por ejemplo aquéllas que surgen por el efecto que los incrementos en la tasa de cambio de una determinada divisa tienen sobre los préstamos tomados por la entidad en esa moneda.

La utilización de las NIIF no solo puede cambiar sustancialmente las cifras de los estados financieros de las empresas, sino también su forma de hacer negocios, debido a que si se presenta la información contable en una forma comprensible universal será más fácil que los usuarios que revisen dicha información puedan entenderla y así interesarse en estas empresas. (Hansen-Holm, 2011, pág. 7).

CAPÍTULO 2

DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO EN REFERENCIA A LA APLICABILIDAD DE LAS NIIF'S

2.1 Factores que explican la evolución del Sector de la Construcción en el Distrito Metropolitano de Quito

2.1.1 Análisis situacional

En la economía de cualquier país, las constructoras son importantes para conformar la infraestructura de éstos. El sector de la construcción engloba un conglomerado muy amplio, además de comprender vivienda, abarca obra vial, portuaria, industrial, de comercio, servicios y más.

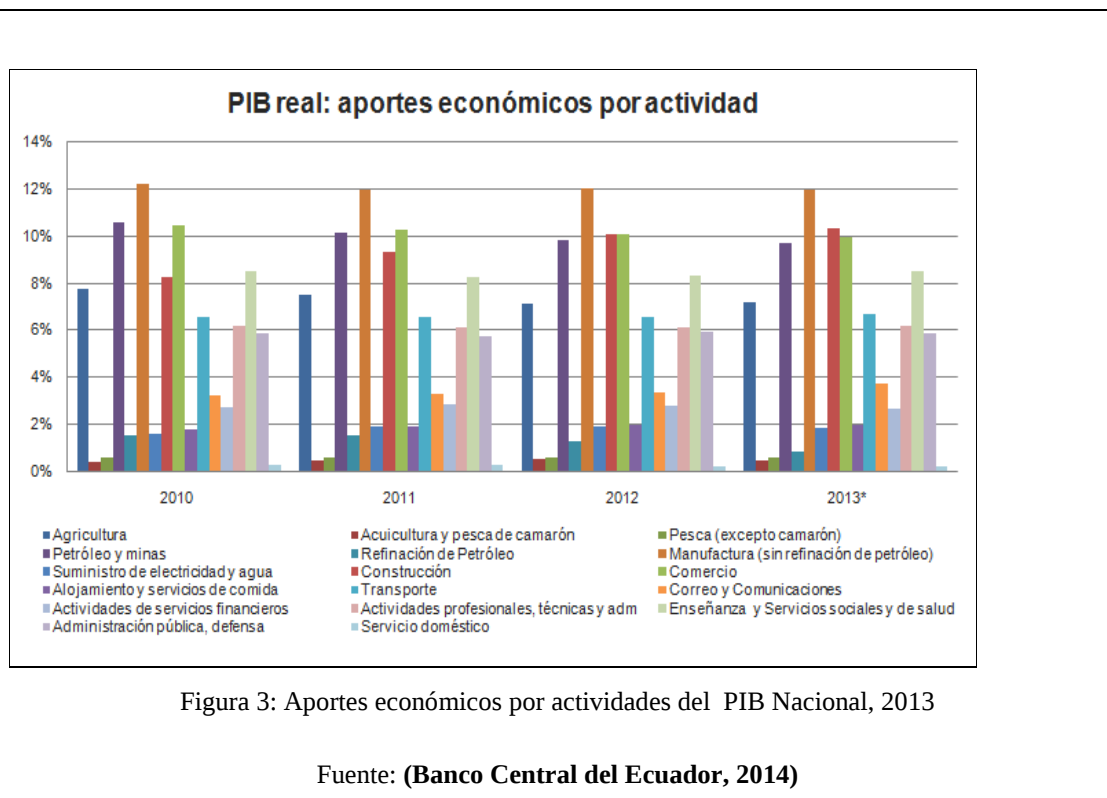
El sector de la Construcción del Distrito Metropolitano de Quito, ha logrado un crecimiento paralelo al presentado a nivel nacional; es un sector que si bien también ha sido afectado en alguna medida por la crisis mundial y ha presentado un decaimiento general con aparentes momentos de incertidumbre, es un sector de mucha importancia para el desarrollo económico y social de Quito y del país.

En la actualidad se presenta como fuerza propulsora para las empresas dedicadas a la construcción, las distintas formas de contratación, ya que pueden participar ya sea de manera independiente, así como también con el estado a través de la contratación pública. (González Olivo, 2012).

2.1.1.1 Influencias macroeconómicas

En la economía ecuatoriana el sector construcción en términos de contribución al PIB nacional constituye la quinta rama en importancia y la cuarta respecto al empleo y siempre se ha mostrado con un crecimiento sostenido evidenciado más notablemente durante el período 2010-2013 así, en el año 2010 este llegó a ocupar en el Índice de Actividad Económica el quinto lugar del total del PIB mientras que para

el año 2013 se encuentra en el primer lugar por Actividad Económica del total del PIB, se puede atribuir este efecto al visible ingreso al mercado de nuevas empresas dedicadas a este negocio en cada año, es así que de las 1000 compañías más importantes del Ecuador 34 corresponden al sector de la construcción generando conjuntamente una creciente demanda de mano de obra del sector y de las actividades que puedan estar relacionadas. (Banco Central del Ecuador, 2014).



2.1.1.1.1 Factor económico

La construcción en todos los países, especialmente en los que están en vías de desarrollo, se constituye en uno de los sectores productivos que mayor bienestar aporta a la sociedad mediante la dotación de infraestructura básica como son las carreteras, puertos, aeropuertos, proyectos de generación, transmisión y distribución de electricidad, alcantarillado, agua potable, obras de saneamiento, riego, unidades educativas, centros de salud, vivienda, obras urbanísticas, infraestructura industrial, etcétera.

Por el gran encadenamiento que tiene la construcción con el resto de sectores productivos, se convierte en el generador de valor agregado y creador de fuentes de trabajo directo e indirecto.

En el Ecuador, la decisión del gobierno nacional de invertir los ingresos provenientes del aumento del precio del petróleo, especialmente en infraestructura, ha sido decisiva para promover que la construcción se convierta en el "motor" de la economía nacional, para lo cual basta señalar los siguientes resultados: La participación de la construcción en el PIB nacional ha sido sostenida en los últimos años, llegando al 10,76% en el 2013, luego del PIB de los sectores de Petróleo y Minas (13%) y Manufactura (12%).



Figura 4: Participación de la Construcción en el PIB Nacional, 2013

Fuente: (Banco Central del Ecuador, 2014)

En el primer trimestre del 2014, la tendencia de la participación en el PIB Nacional continúa manteniéndose.

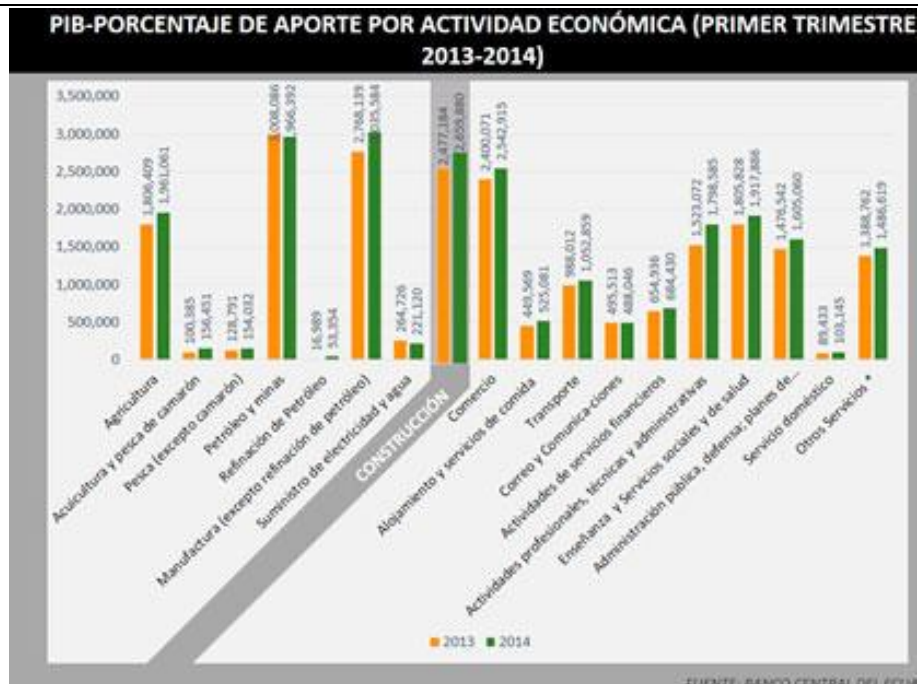


Figura5: Participación de la Construcción en el PIB Nacional, Primer Trimestre 2014

Fuente: (Banco Central del Ecuador, 2014)

El crecimiento del PIB de la Construcción es mayor que el PIB Nacional

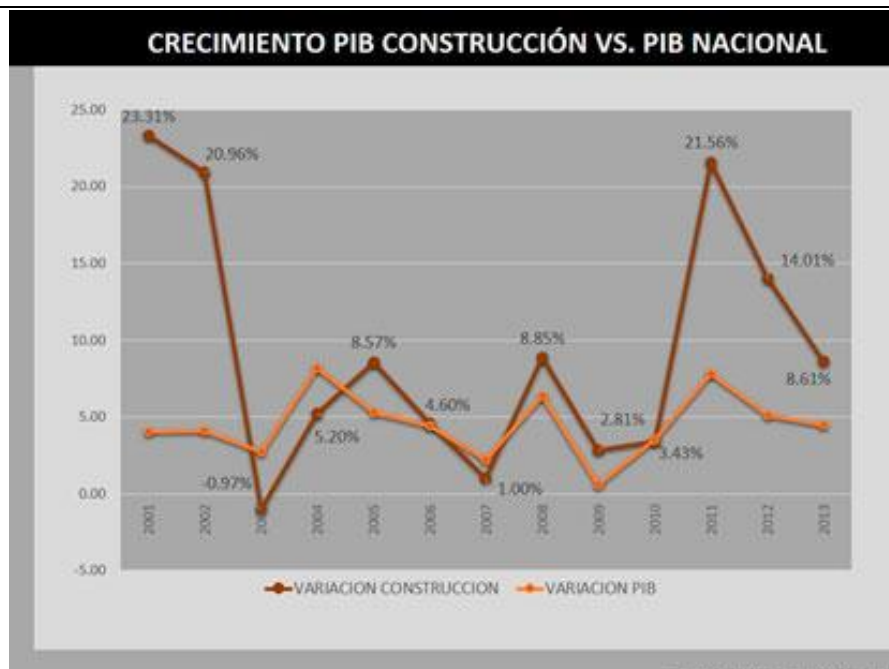


Figura 6: Crecimiento PIB Construcción vs. PIB Nacional

Fuente: (Banco Central del Ecuador, 2014)

La participación del Banco Ecuatoriano de Seguridad Social, BIESS, ha sido muy importante para el financiamiento de vivienda a través de la concesión de créditos hipotecarios a sus afiliados. En el 2013 concedió 1.126 millones de dólares y se espera que para el 2014 cierre con 1.340 millones.

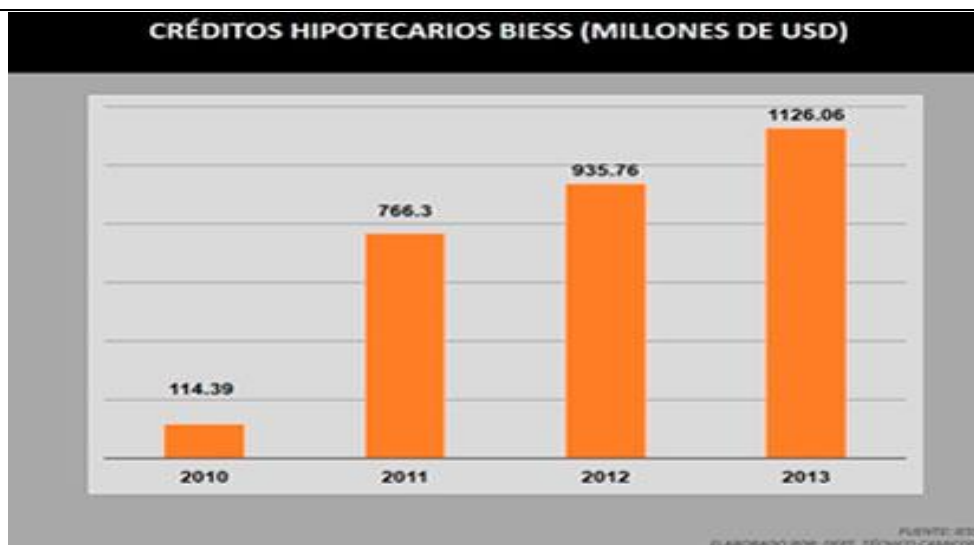


Figura 7: Créditos Hipotecarios BIESS (Millones de USD).

Fuente: (Maldonado, 2014)

2.1.1.1.2 Factor político

Desde que el Presidente de la República, Rafael Correa, asumió el cargo en enero de 2007 ha impulsado proyectos en sectores estratégicos con financiamiento mayormente de China y organismos multilaterales regionales, lo que le ha permitido una reactivación de la economía y soportar los golpes de la crisis mundial.

La inversión en vivienda ha sido uno de los sectores que se ha visto beneficiado en este gobierno, alcanzando los \$460 millones, es decir más de siete veces lo invertido por los gobiernos de Jamil Mahuad-Gustavo Noboa (\$22 millones), Lucio Gutiérrez (\$24 millones) y Alfredo Palacio (\$22 millones). (Maldonado, 2014)

De su parte, José Centeno, Presidente de la Cámara de la Industria de la Construcción (CAMICON), asevera que la inversión estatal en obra pública fue

un motor importante para que el sector se dinamice en los últimos años y mantenga un crecimiento del 14% anual.

“El Gobierno, con sus planes de vivienda para la clase popular, hace más fácil tener casa propia. Hay mucha demanda de materiales de construcción también por la obra pública”. (Maldonado, 2014, pág. 12)

El sector de la construcción es el de mayor desarrollo entre las actividades que conforman el Producto Interno Bruto. Los planes habitacionales, la construcción de nuevos puentes y otras obras han generado empleo para miles de ciudadanos.

Además cabe recalcar que la Cámara de la Industria de la Construcción ha mantenido reuniones con el nuevo Alcalde de Quito Mauricio Rodas y sus funcionarios, con la finalidad de eliminar los obstáculos que actualmente se presentan para el desarrollo de proyectos inmobiliarios, como son principalmente: los certificados de conformidad de finalización del proceso constructivo que condicionan la activación de la declaratoria de propiedad horizontal, las licencias ambientales que no obedecen a la realidad en sectores ya consolidados, la obtención de la licencia metropolitana urbanística 20 especial, la nueva ordenanza de bomberos, los largos e infructuosos trámites requeridos para la aprobación de planos, tratamiento especial para proyectos de vivienda de interés social, la descentralización para la obtención de información del sistema de catastros.

Por esta razón, CAMICON reitera su complacencia de que el sector de la construcción cuente con el apoyo tanto del gobierno nacional, como de las nuevas autoridades del BIESS y de la municipalidad de Quito. (Diario El Telegrafo, 2014)

2.1.1.1.3 Factor social

Dentro de los factores determinantes en el crecimiento inmobiliario se encuentra el BIESS (Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social), se fundamenta en que la línea de crédito hipotecario de esta entidad financiera da la posibilidad a un gran segmento de la población de obtener créditos a largo plazo con las mejores tasas del mercado. (Ordoñez, 2014, pág. 16) La principal ventaja del BIESS es las personas en relación de dependencia, tienen ya una precalificación automática para un crédito, sin

tener que pasar por los largos trámites de otras entidades, siendo esta una forma de apoyo en el financiamiento para las familias de clase baja y media baja, pero para los sectores más vulnerables que están conformados por los trabajadores informales sin relación de dependencia se complica la posibilidad de obtener su vivienda debido que no pueden acceder a ningún tipo de crédito del BIESS.

2.1.1.1.4 Factor laboral

Las fuentes de trabajo creadas en el sector de manera directa alcanzaron en el 2013 la cifra de 509.529 trabajadores; es decir que la construcción aportó con el 8.01 % del empleo total nacional.

Si se estima que por cada fuente de trabajo creada en la construcción se generan dos en el resto de sectores productivos, el total de fuentes de trabajo promovidas por el sector directa e indirecta para el 2013 alcanzaron la cifra de un millón y medio.

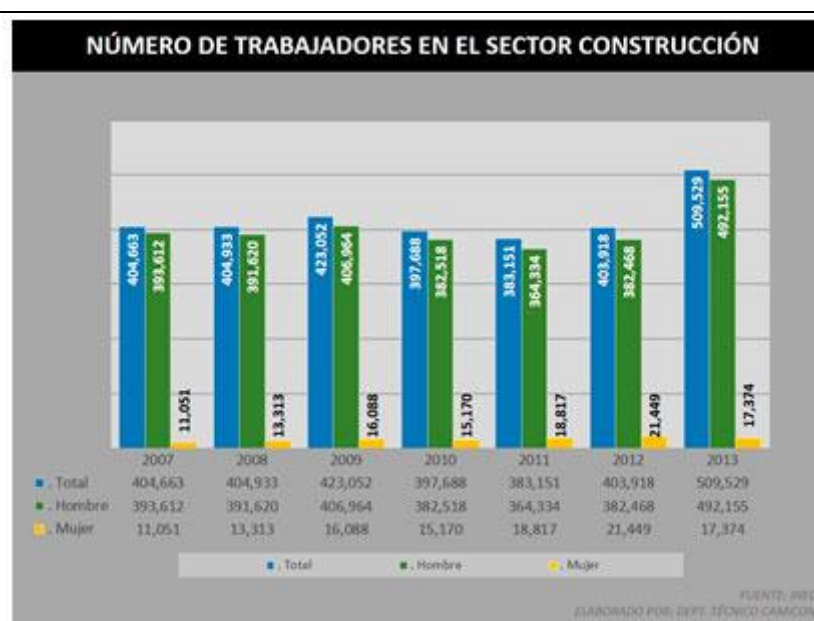


Figura 8: Número de trabajadores en el sector construcción.

Fuente: (Banco Central del Ecuador, 2014)

2.1.1.1.5 Factor tecnológico

Los cambios y descubrimientos tecnológicos revolucionarios producen un fuerte impacto en las empresas. EL Internet actúa como motor económico nacional incluso global que estimula la productividad, factor importante en la capacidad de un país

para mejorar sus condiciones de vida. El Internet cambia la naturaleza misma de las oportunidades y amenazas, alterando los ciclos de vida de los productos, aumentando la velocidad de distribución, creando nuevos productos, eliminando obstáculos de mercado geográficos tradicionales y modificando el equilibrio histórico de la estandarización y la flexibilidad de los productos. Las fuerzas tecnológicas representan oportunidades y amenazas importantes que se deben tomar en cuenta al formular la estrategia, los adelantos tecnológicos afectan en forma drástica a:

- ✓ Productos
- ✓ Servicios
- ✓ Mercados
- ✓ Proveedores
- ✓ Distribuidores
- ✓ Competidores

Clientes

Los adelantos tecnológicos dan como resultado la proliferación de productos nuevos y mejores, cambian las posiciones de costos competitivos relativos en una industria y hacen que los productos y servicios existentes resulten obsoletos.

2.1.1.1.6 Factor legal

Dentro del Factor Legal existen varias disposiciones que rigen para la construcción como se detalla a continuación las más importantes:

De la regularización de la construcción.- Según ordenanza No.434 de fecha 12 de septiembre de 2013, se entenderá por regularización de la construcción, al conjunto de procedimientos que permitan la legalización de aquellas construcciones que han sido edificadas al margen de las normas vigentes en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito; es decir y en general, sin planos aprobados o registrados y/o permisos o licencias de construcción.

La regularización de las construcciones se realizará mediante la obtención de la licencia única de construcción y habitabilidad, que será otorgada por el Municipio

del Distrito Metropolitano de Quito, a través de sus administraciones zonales, una vez que las construcciones hayan obtenido la calificación y el registro de acuerdo con los procedimientos y plazos definidos en la presente ordenanza.

Licencia única de construcción y habitabilidad.- La obtención de la licencia única de construcción y habitabilidad constituirá, al mismo tiempo, la aprobación de planos, el permiso de construcción y el permiso de habitabilidad de las áreas o superficies de construcción permitidas y/o en exceso según la Reglamentación Metropolitana vigente.

La licencia única de construcción y habitabilidad la suscribirá la Unidad Técnica de Gestión Urbana de la Administración Zonal correspondiente basada en el informe técnico de registro de planos arquitectónicos, de conformidad al formulario FR2, que se anexa a la presente ordenanza.

Catastro Municipal.- Una vez otorgada la licencia única de construcción y habitabilidad emitida mediante el formulario FR2, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito procederá a catastrar las construcciones regularizadas con dicha licencia, para lo cual la Secretaría General Zonal remitirá a la Unidad de Avalúos y Catastros de las administraciones zonales, una copia de la misma y copia del croquis o del plano arquitectónico que serán los documentos habilitantes para el ingreso y/o actualización del catastro, sin perjuicio del proceso institucional de oficio de actualización del catastro.

Instrumentación y ejecución.- El Proceso de Regularización de las Construcciones en el Distrito Metropolitano de Quito será instrumentado y ejecutado por las administraciones zonales dentro de sus límites administrativos.

Para el efecto, se utilizarán:

- ✓ Solicitud de Calificación de Regularización de la Construcción.
- ✓ Registro de Calificación de la Construcción (Formulario FR1).
- ✓ Registro de la licencia única de construcción y habitabilidad (Formulario FR2); de conformidad a los formatos que constan en el anexo de la presente ordenanza.

2.2 Diagnóstico de las empresas potenciales de análisis que adoptaron las Normas Internacionales de Información Financiera

Las NIIF buscan que la información financiera sea de aplicación uniforme para que cumpla con los objetivos de ser transparentes, comparables, que represente fielmente los hechos económicos, que en cualquier parte del mundo quien revise los Estados

Financieros tenga las mismas normas y así aumentar la confianza de los accionistas, inversionistas, empleados, clientes, proveedores, prestamistas, entidades de control y demás usuarios.

Detalle de los principales problemas que afectaron a la aplicación de las NIIF:

- ✓ No existió suficiente difusión de las NIIF
- ✓ Las Universidades y los Colegios Profesionales no han preparado lo suficiente a sus miembros.
- ✓ Los empresarios no estaban preparados para afrontar los efectos de la aplicación de las NIIF, no se actualizaron, pensaban que esto solo es un tema de contadores y auditores.
- ✓ Las empresas no contaban con un presupuesto previsto para capacitación y asesoría externa para la aplicación de las NIIF
- ✓ La mayoría de las empresas no tendrán toda la información histórica contable necesaria para aplicar por primera vez las NIIF, ya que no saben qué información requieren las mismas.
- ✓ Las empresas generalmente poseen un sistema contable integrado, pero el mismo no contiene la información que las NIIF exigen para la presentación de los estados financieros.
- ✓ Muchas empresas no tenían un jefe de sistema que lleve a cabo los cambios en el sistema de acuerdo con las exigencias de las NIIF
- ✓ El Servicio de Rentas Internas no se ha pronunciado en función de las NIIF, por lo que, es fácil prever que la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su reglamento no va a armonizar con las NIIF.

Como parte del proceso de transición, las compañías debieron elaborar obligatoriamente hasta marzo de cada año, un cronograma de implementación de dicha disposición, el cual tendrá, al menos, lo siguiente:

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

Adicionalmente, las empresas elaboraron, para sus respectivos períodos de transición, lo siguiente:

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

Las empresas también debían presentar el impacto cuantitativo del cambio a las NIIF/IFRS en estos estados contables de cierre de ejercicio, de la siguiente forma:

- ✓ Una reconciliación entre el patrimonio neto determinado de acuerdo con las normas anteriores y con las NIIF/IFRS a la fecha de la transición hacia las NIIF/IFRS (primer día del ejercicio). La reconciliación podrá tener un formato de tres columnas, presentando un estado de situación patrimonial (balance) resumido a la fecha de la transición, las correspondientes cifras de acuerdo con las NIIF/IFRS y la diferencia (efecto de la transición a NIIF/IFRS), explicando sus principales componentes.
- ✓ Una reconciliación entre el patrimonio neto preparado de acuerdo con las normas anteriores y el preparado de acuerdo con las NIIF/IFRS al cierre del ejercicio, con el mismo formato y el mismo detalle de información descriptos anteriormente.
- ✓ Una reconciliación entre los resultados del ejercicio determinado de acuerdo con las normas anteriores y el determinado de acuerdo con las NIIF/IFRS, con el mismo formato y el mismo detalle de información descrita anteriormente. (Campos & Asociados Ltda., 2013)

2.3 Ventajas de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera en las Empresas del Sector de la Construcción

El proceso de globalización de la economía ha impuesto a las empresas, la necesidad de lograr un alto grado de comparabilidad de la información financiera en el ámbito internacional. La armonización en esta materia junto con mayores niveles de transparencia, constituye un instrumento imprescindible para lograr una mayor calidad en la información financiera disponible para los distintos usuarios y grupos interesados, y para la toma de decisiones más fundamentadas por parte de los inversores, en beneficios de un funcionamiento más eficiente de los mercados.

En lo que respecta al planteamiento de la estructura conceptual, es básica para alcanzar un sistema de conceptos y objetivos que orienten las transacciones que deben registrarse en los estados financieros, así como la forma de valorarlas y comunicarlas a los usuarios de la información financiera, de forma que estos puedan entender mejor la información que se les ofrece y tengan una mayor confianza en ella.

La adopción de normas globales permite a las empresas de la construcción posicionarse en el mercado internacional, mejorando su competitividad. Las NIIF incrementan la comparabilidad y la transparencia de la información financiera y agilizan los negocios, brindando credibilidad y facilitando el acceso a crédito y a oportunidades de inversión.

Al brindar la posibilidad de comparar la información financiera de las empresas de construcción en todo el mundo, las NIIF constituyen un único conjunto de parámetros para analizar el desempeño de las empresas, incrementando la transparencia y confianza para los inversores.

La adopción de las NIIF implica un cambio en los principios contables básicos de las empresas, lo cual se traduce en la necesidad de que todo el personal de las empresa aprendan sobre este tema, este cambio no afectará exclusivamente al área contable-financiera, sino prácticamente a todas las áreas, procesos y sistemas de la empresa, al modificar esencialmente la base de información que estos utilizan.

La convergencia desde las normas locales a las NIIF requiere por lo tanto de la elaboración de un plan estratégico al más alto nivel, a fin de gestionar la transición de modo integral.

Asimismo, permite a los grupos multinacionales aplicar una contabilidad común en todas sus filiales, lo que puede mejorar las comunicaciones internas así como la calidad de la información que se elabora para la dirección y el proceso de toma de decisiones. Al mismo tiempo las NIIF pueden facilitar las adquisiciones y las desinversiones, como consecuencia de una mayor certeza y uniformidad en la interpretación de la contabilidad.

En mercados cada vez más competitivos, las NIIF permiten a las empresas de la construcción compararse con sus competidores de todo el mundo, y permiten a los inversores y otros comparar los resultados de la empresa con los de sus competidores.

2.4 Ventajas específicas en referencia a la aplicabilidad de la NIIF No.13 en el sector de la Construcción

El valor razonable, viene a formar parte integral de varias normas internacionales emitidas hasta el momento que son las que rigen la normativa contable en varios países, como por ejemplo: la NIC 16 (Propiedad, Planta y Equipos), que introduce el valor razonable para los activos utilizados para generar beneficios; la NIC 17 sobre arrendamientos explica que tales gastos deben reconocerse como activos y pasivos al menor de los valores razonables; la NIC 18 prescribe que los ingresos deben medirse al valor razonable; la NIC 19 exige que la medición en los beneficios para los empleados sea la diferencia entre el valor presente y el valor razonable; la NIC 20 manda expresamente a la medición a valor razonable de las subvenciones gubernamentales; la NIC 39, aborda lo referente al valor razonable en los instrumentos financieros; la NIC 40 supone alternativas opcionales para el valor inmobiliario y la NIC 41 de manera compulsiva e irrestricta exige la valoración de los activos biológicos a valores razonables. Entre otras normas que abordan el valor razonable, como las NIIF hoy día producirán un cambio drástico en la contabilidad tradicionalmente conocida hasta hace pocos días por su adhesión al costo histórico.

Teniendo algunas ventajas específicas dentro del sector de la construcción:

- ✓ Revalorización de Estados Financieros: Estimación de valores actuales de negocio en marcha.
- ✓ Valores Comerciales: Para conocer los valores de compra venta, fusión de sociedades, obtención de créditos o financiamientos, otorgar garantías a terceros, contratación de seguros, etc.
- ✓ Valores de realización: Para realizar las operaciones de compra venta
- ✓ Valores de recuperación: Para conocer la suma de dinero que se espera obtener con la venta del activo.
- ✓ Aumento del valor de la empresa en el mercado.
- ✓ Costos calculados sobre bases reales porque esto supone un beneficio menor y por consiguiente una tributación más justa.
- ✓ Plusvalías en venta de inmuebles menores lo que repercute también en un menor costo fiscal.
- ✓ Aumento patrimonial directo, lo que evidencia mejor garantía antes terceros y mejor posición para el endeudamiento. (Camara de la Construcción de Quito, 2013)

2.5 Levantamiento de encuestas de las Empresas del Sector de la Construcción en el Distrito Metropolitano de Quito

En la investigación a desarrollar, la población es la que ha cumplido con la adopción de las NIIF. Por lo establecido anteriormente con relación a la población del sector de la construcción en el Distrito Metropolitano de Quito y siendo esta población finita se considera necesario determinar el tamaño de la muestra aplicando la siguiente fórmula:

$$1. n' = \frac{s^2}{V^2}$$

=Tamaño provisional de la muestra=varianza de la muestra/varianza de la población.

$$2. n = \frac{n'}{\quad}$$

$$1 + n'/N$$

Dónde:

n' = Tamaño de la muestra sin ajustar

s^2 = Varianza de la muestra expresada como la probabilidad de ocurrencia de $\bar{y}$

$\bar{y}$ = Valor promedio de variable = 1

V^2 = Varianza de la población al cuadrado su definición

se^2 = Cuadrado del error estándar

se = Error estándar = 0.015

n = Tamaño de la muestra

N = Tamaño de la población

(Hernandez Sampieri, Fernandez, & Baptista, 2006)

Tamaño de la muestra

$$1. \ n' = \frac{s^2}{V^2}$$

$$n' = \frac{1}{0.015}$$

$$n' = 67$$

$$2. \ n = \frac{n'}{1 + n'/N}$$

$$n = \frac{67}{1 + 67/524}$$

$$n = 60$$

El tamaño de la muestra para este proyecto será de 60 Empresas dentro del Sector de la Construcción.

2.6 Estadísticas descriptivas de las variables levantadas

Los estudios descriptivos buscan especificar las propiedades, las características y los perfiles de personas, grupos, comunidades, procesos, objetos o cualquier otro fenómeno que se someta a un análisis. Es decir, miden, evalúan o recolectan datos sobre diversos conceptos (variables), aspectos, dimensiones o componentes del fenómeno a investigar. En un estudio descriptivo se selecciona una serie de cuestiones y se mide o recolecta información sobre cada una de ellas, para así describir lo que se investiga.

Los estudios descriptivos únicamente pretenden medir o recoger información de manera independiente o conjunta sobre los conceptos o las variables a las que se refieren, esto es, su objetivo no es indicar como se relacionan las variables medidas.

Así como los estudios exploratorios sirven fundamentalmente para descubrir y prefigurar, los estudios descriptivos son útiles para mostrar con precisión los ángulos o dimensiones de un fenómeno, suceso, comunidad, contexto o situación.

En esta clase de estudios el investigador debe ser capaz de definir, o al menos visualizar, que se medirá (que conceptos, variables, componentes, etc.) y sobre que o quienes se recolectarán los datos (personas, grupos, comunidades, objetos, animales, hechos, etc.). La descripción puede ser más o menos profunda, aunque en cualquier caso se basa en la medición de uno a más atributos del fenómeno de interés. (Roberto Hernandez Sampieri, 2006)

2.7 Análisis de datos

Una vez concluidas las etapas de colección y procesamiento de datos se inicia con una de las más importantes fases de una investigación: el análisis de datos. En esta etapa se determina como analizar los datos y que herramientas de análisis estadístico son adecuadas para éste propósito.

El análisis de datos es el precedente para la actividad de interpretación. La interpretación se realiza en términos de los resultados de la investigación. Esta actividad consiste en establecer inferencias sobre las relaciones entre las variables

estudiadas para extraer conclusiones y recomendaciones. La interpretación se realiza en dos etapas:

- a) Interpretación de las relaciones entre las variables y los datos que las sustentan con fundamento en algún nivel de significancia estadística.
- b) Establecer un significado más amplio de la investigación, es decir, determinar el grado de generalización de los resultados de la investigación.

Las dos anteriores etapas se sustentan en el grado de validez y confiabilidad de la investigación. Ello implica la capacidad de generalización de los resultados obtenidos.

La etapa de análisis de datos es una de las más importantes en el proceso de investigación en virtud de que se procede a racionalizar los datos colectados con el propósito de explicar las posibles relaciones que expresan las variables estudiadas.

La estadística proporciona innumerables beneficios a la investigación científica y tecnológica. Esta disciplina aporta elementos estadísticos descriptivos e inferenciales. Los primeros representan un conjunto de procedimientos que permiten procesar y presentar la información de manera organizada y resumida. Los segundos facilitan el establecimiento de inferencias de la muestra estudiada hacia la población de origen a través de una serie de pruebas de hipótesis aplicando estadística paramétrica y no paramétrica. (Baray, 2010)

CAPÍTULO 3

APLICABILIDAD DE LA NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACIÓN FINANCIERA NO.13 VALOR RAZONABLE DENTRO DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.

3.1 Planteamiento de la hipótesis:

La aplicación de la NIIF No.13 ha sido beneficiosa económicamente en el sector de la construcción del Distrito Metropolitano de Quito

3.2 Variables independientes

- ✓ Número de muestras de Compañías constructoras del Distrito Metropolitano de Quito.
- ✓ Tiempo de aplicabilidad de las Empresas a la Norma Internacional de Información Financiera No.13.
- ✓ Valor percibido por las empresas que adoptaron la Normas Internacional de Información Financiera No.13

3.3 Variables dependientes

- ✓ Normas Internacionales de Información financiera a utilizarse para el análisis del sector de la construcción del Distrito Metropolitano de Quito.
- ✓ Encuestas a realizar en las entidades a ser analizadas.

3.4 Indicadores

- ✓ 60 Compañías del Sector de la Construcción del Distrito Metropolitano de Quito

- ✓ 24 meses para el proceso de adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera en el Sector de la Construcción del distrito Metropolitano de Quito
- ✓ 100% de adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera en el Sector de la Construcción del distrito Metropolitano de Quito
- ✓ 99% de las Normas Internacionales de Información Financiera Vigente
- ✓ encuestas por cada Compañía de la Construcción según la muestra obtenida.

3.5 Análisis de la Norma Internacional de Información Financiera No.13 en el sector de la construcción

De acuerdo con la NIC 16, si se adopta una política de re-avalúo, la base para el avalúo es el valor razonable. El valor razonable se define en la NIC 16 párrafo 6 como el importe por el cual un activo podría ser intercambiado entre partes informadas en una transacción de libre mercado.

El valor razonable de terrenos y edificios generalmente se determina a partir de la evidencia del valor de mercado a través de un avalúo que normalmente realiza un valuador calificado.

El valor razonable o valor actual de la planta y equipo suele ser el valor de mercado determinado por un avalúo.

El valor de mercado puede reflejar el mayor y mejor uso de un activo, es decir un uso alternativo al actual. Por ejemplo, si una entidad es propietaria de un terreno en el centro de la ciudad en la que hay un almacén, el sitio puede tener potencial para un uso alternativo como desarrollo residencial, lo que significa que su valor de mercado podría ser considerablemente mayor que su valor como un lugar industrial (aunque la entidad tendría que incurrir en gastos, tales como la reubicación o los costos de cierre, a fin de realizar ese valor).

Cuando no existe evidencia en el mercado sobre el valor razonable para propiedades, planta y equipo, debido a la naturaleza especializada de los mismos y porque los

activos son difícilmente vendidos, estos son valuados mediante un enfoque de ingreso o de costo de reemplazo según la NIC 16 párrafo 33.

En algunos casos las entidades cuentan con plantas y equipo especializado en uso que sería difícil vender en un mercado activo a menos que sea como resultado del cierre del negocio o por falta de liquidez, en dicho caso el valor de mercado de la planta y equipo es con frecuencia muy inferior a su valor si estuviese en operación. Estos activos deberán ser valuados mediante el enfoque de costo de reemplazo depreciado es decir; el costo actual para la sustitución de un activo menos las deducciones por deterioro, obsolescencia y optimización.

Al evaluar la depreciación de un activo, debe tenerse en cuenta los años de uso, condición actual, obsolescencia económica y funcional, medio ambiente y otros factores, incluyendo el valor residual al final de la vida útil del activo.

Frecuencia

Si el importe en libros de la propiedad, planta y equipo no difiere de su valor razonable de un año a otro, la NIC 16 no requiere que se realice un avalúo, esto es, el intervalo de tiempo para valorar la propiedad, planta y equipo está determinado por los movimientos en su valor razonable.

Cuando los valores razonables son volátiles, como es el caso de los terrenos y edificios, puede ser necesario un re-avalúo continuo. Por el contrario, si se presentan movimientos mínimos en el valor razonable, como es el caso de la planta y equipo, es suficiente un re-avalúo cada tres o cinco años dice en la NIC 16, párrafo 34.

Los criterios para determinar el valor razonable dependerán en gran medida de la Administración y sus valuadores, contemplando entre otras cosas, los cambios en el mercado, el estado de los activos, los cambios en el activo y su ubicación.

Adicionalmente la Administración debe considerar un proceso para monitorear anualmente los movimientos en el valor razonable y la asesoría por parte de su valuador. Todas las categorías de propiedad, planta y equipo deben valorarse al mismo tiempo, sin embargo una categoría de activos puede ser revaluados

continuamente, siempre que el re-avalúo concluya en un corto periodo de tiempo según la NIC 16 párrafo 38.

Reporte del Valuador

Si una propiedad tiene potencial para un uso alternativo, el valuador debe reportar el valor de mercado para ese uso alternativo y deberá revelar en su informe que dicho valor no toma en cuenta cuestiones como el cierre o suspensión del negocio ni los costos asociados en que se incurriría, y que dichas alternativas deben ser consideradas por la entidad al decidir la cantidad adecuada a adoptar como valor razonable. El reporte del valuador deberá incluir las hipótesis o calificaciones hechas para la determinación del valor de mercado para los efectos de la NIC 16, las cuales deben ser previamente discutidas y acordadas con la Compañía.

La Norma Internacional de Contabilidad 16, establece el tratamiento para la contabilización de la Propiedad, Planta y Equipo. Este tratamiento sirve para que los usuarios de los Estados Financieros, puedan conocer la inversión que se ha hecho, así como los cambios que se han presentado por deterioro, obsolescencia, desapropiación o por un intercambio de la Propiedad Planta y Equipo. A demás, las entidades no solo deben aplicar las normas a los activos que se encuentran en uso, sino también a los inmuebles. (Superintendencia de Compañías, 2014).

3.6 Encuestas y entrevistas para recolección de datos

La recolección de datos se refiere al uso de una gran diversidad de técnicas y herramientas que pueden ser utilizadas por el analista para desarrollar los sistemas de información, los cuales pueden ser la entrevistas, la encuesta, el cuestionario, la observación, el diagrama de flujo y el diccionario de datos.

Todos estos instrumentos se aplicarán en un momento en particular, con la finalidad de buscar información que será útil a una investigación en común. (Ávila Baray , 2011)

Técnicas para hallar datos

Los analistas utilizan una variedad de métodos a fin de recopilar los datos sobre una situación existente, como entrevistas, cuestionarios, inspección de registros y observación. Cada uno tiene ventajas y desventajas. Generalmente, se utilizan dos o tres para complementar el trabajo de cada una y ayudar a asegurar una investigación completa.

La Entrevista

Las entrevistas se utilizan para recabar información en forma verbal, a través de preguntas que propone el analista. Quienes responden pueden ser gerentes o empleados, los cuales son usuarios actuales del sistema existente, usuarios potenciales del sistema propuesto o aquellos que proporcionarán datos o serán afectados por la aplicación propuesta.

Dentro de una organización, la entrevista es la técnica más significativa y productiva de que dispone el analista para recabar datos. En otras palabras, la entrevista es un intercambio de información que se efectúa cara a cara. Es un canal de comunicación entre el analista y la organización; sirve para obtener información acerca de las necesidades y la manera de satisfacerlas, así como consejo y comprensión por parte del usuario para toda idea o método nuevos. (Baray, 2010)

Recabar datos mediante la Entrevista

La entrevista es una forma de conversación, no de interrogación, al analizar las características de los sistemas con personal seleccionado cuidadosamente por sus conocimientos sobre el sistema, los analistas pueden conocer datos que no están disponibles en ningún otra forma.

En las investigaciones de sistema, las formas cualitativas y cuantitativas de la información importante. La información cualitativa está relacionada con opinión, política y descripciones narrativas de actividades o problemas, mientras que las descripciones cuantitativas tratan con números frecuencia, o cantidades. A menudo

las entrevistas pueden ser la mejor fuente de información cualitativas, los otros métodos tiende a ser más útiles en la recabación de datos cuantitativos.

Son valiosas las opiniones, comentarios, ideas o sugerencia en relación a como se podría hacer el trabajo; las entrevistas a veces es la mejor forma para conocer las actividades de las empresas. La entrevista pueden descubrir rápidamente malos entendidos, falsa expectativa o incluso resistencia potencial para las aplicaciones de desarrollo; más aún, a menudo es más fácil calendarizar una entrevista con los gerentes de alto nivel, que pedirle que llenen cuestionario.

La Encuesta

Hoy en día la palabra encuesta se usa más frecuentemente para describir un método de obtener información de una muestra de individuos. Esta muestra es usualmente sólo una fracción de la población bajo estudio.

Por ejemplo, antes de una elección, una muestra de electores es interrogada para determinar cómo los candidatos y los asuntos son percibidos por el público, un fabricante hace una encuesta al mercado potencial antes de introducir un nuevo producto. O tan sólo las encuestas tienen una gran variedad de propósitos, sino que también pueden conducirse de muchas maneras, incluyendo por teléfono, por correo o en persona. Aun así, todas las encuestas tienen algunas características en común.

A diferencia de un censo, donde todos los miembros de la población son estudiados, las encuestas recogen información de una porción de la población de interés, dependiendo el tamaño de la muestra en el propósito del estudio. La muestra es seleccionada científicamente de manera que cada persona en la población tenga una oportunidad medible de ser seleccionada. De esta manera los resultados pueden ser proyectados con seguridad de la muestra a la población mayor. La información es recogida usando procedimientos estandarizados de manera que a cada individuo se le hacen las mismas preguntas en más o menos la misma manera. La intención de la encuesta no es describir los individuos particulares quienes, por azar, son parte de la muestra sino obtener un perfil compuesto de la población.

Una encuesta recoge información de una muestra. Una muestra es usualmente sólo una porción de la población bajo estudio. (Ávila Baray , 2011)

Métodos comunes de Encuestas

Las encuestas pueden ser clasificadas en muchas maneras. Una dimensión es por tamaño y tipo de muestra. Las encuestas pueden ser usadas para estudiar poblaciones humanas o no humanas (por ejemplo, objetos animados o inanimados, animales, terrenos, viviendas). Mientras que muchos de los principios son los mismos para todas las encuestas.

Muchas encuestas estudian todas las personas que residen en un área definida, pero otras pueden enfocar en grupos particulares de la población o usuarios de un producto o servicio particular. Las encuestas también pueden ser conducidas con muestras locales, o nacionales.

Las encuestas pueden ser clasificadas por su método de recolección de datos. Las encuestas por correo, telefónicas y entrevistas en persona son las más comunes.

Las encuestas son una fuente importante de conocimiento científico básico. Las encuestas por correo, a través de entrevistas telefónicas o en persona son las más comunes.

Las encuestas por correo pueden ser de costo relativamente bajo. Como con cualquier otra encuesta, existen problemas en usar este método si no se presta suficiente atención a obtener niveles altos de cooperación. Estas encuestas pueden ser más efectivas cuando se dirigen a grupos particulares, tal como suscriptores a una revista especializada o a miembros de una organización profesional.

Las entrevistas telefónicas son una forma eficiente de recoger ciertos tipos de datos y se están usando con cada vez mayor frecuencia. Se prestan particularmente bien a situaciones donde es necesario obtener resultados oportunos y cuando el largo de la encuesta es limitado.

Las entrevistas en persona en el hogar u oficina de un participante son mucho más caras que las encuestas telefónicas o por correo. Estas pueden ser necesarias especialmente cuando se debe recoger información compleja.

Algunas encuestas combinan varios métodos. Por ejemplo, una encuestadora puede usar el teléfono para identificar participantes y luego hacer cita para una entrevista en persona. (Ávila Baray , 2011)

Las preguntas que hacemos en una Encuesta

Podemos clasificar las encuestas también por su contenido. Algunas encuestas enfocan en las opiniones y actitudes, mientras que otras se preocupan por características o comportamiento reales.

Las preguntas pueden ser abiertas: ¿Por qué siente así?, o cerradas ¿Aprueba usted o desaprueba?

3.7 Realizar los parámetros de evaluación de la aplicabilidad de la Norma Internacional de Información Financiera No.13

- ✓ **Activos o Pasivos:** condición o localización del activo y restricciones, si las hubiera, sobre la venta o uso del activo;
- ✓ **La Transacción:** Una medición a valor razonable supondrá que la transacción de venta del activo o transferencia del pasivo tiene lugar en el mercado principal del activo o pasivo en ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo.
- ✓ **Participantes del mercado:** la entidad identificará las características que distinguen generalmente a los participantes de mercado, considerando factores específicos para todos los elementos siguientes; el activo o pasivo; el mercado principal o más ventajoso para el activo o pasivo; y los participantes de mercado con los que la entidad realizaría una transacción en ese mercado.
- ✓ **El precio:** El valor razonable es el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría por la transferencia de un pasivo en una transacción ordenada en el mercado principal, en la fecha de la medición en condiciones de mercado presentes, independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración.

3.7.1 Análisis de las encuestas

Una vez concluidas las etapas de colección y procesamiento de datos se inicia con una de las más importantes fases de una investigación: el análisis de datos. En esta etapa se determina como analizar los datos y que herramientas de análisis estadístico son adecuadas para éste propósito. El tipo de análisis de los datos depende al menos de los siguientes factores.

- ✓ El nivel de medición de las variables
- ✓ El tipo de hipótesis formulada
- ✓ El diseño de investigación utilizado indica el tipo de análisis requerido para la comprobación de hipótesis
- ✓ El análisis de datos es el precedente para la actividad de interpretación. La interpretación se realiza en términos de los resultados de la investigación. Esta actividad consiste en establecer inferencias sobre las relaciones entre las variables estudiadas para extraer conclusiones y recomendaciones. La interpretación se realiza en dos etapas:
 - Interpretación de las relaciones entre las variables y los datos que las sustentan con fundamento en algún nivel de significancia estadística
 - Determinar el grado de generalización de los resultados de la investigación.

Las dos anteriores etapas se sustentan en el grado de validez y confiabilidad de la investigación. Ello implica la capacidad de generalización de los resultados obtenidos.

En esta etapa del proceso de investigación se procede a racionalizar los datos colectados a fin de explicar e interpretar las posibles relaciones que expresan las variables estudiadas.

El diseño de tablas estadísticas permite aplicar técnicas de análisis facilitando este proceso. El análisis debe expresarse de manera clara y simple utilizando lógica tanto inductiva como deductiva.

Los resultados de una investigación basados en datos muestrales requieren de una aproximación al verdadero valor de la población. Para lograr lo anterior se requiere de una serie de técnicas estadísticas.

Las tablas diseñadas para el análisis de datos se incluyen en el reporte final y pueden ser útiles para analizar una o más variables.

El análisis e interpretación de datos requiere de un profundo conocimiento de la estadística, es decir, el investigador tendrá que someter los datos a la prueba estadística y para ello necesita tener conocimiento de los supuestos que involucra la metodología estadística que habrá de utilizar.

La herramienta utilizada para el análisis de datos es la estadística. Esta disciplina proporciona innumerables beneficios a la investigación científica y tecnológica. La estadística descriptiva se entiende como el conjunto de métodos para procesar información en términos cuantitativos de tal forma que se les dé un significado. La estadística inferencial estudia la confiabilidad de las inferencias de que los fenómenos observados en la muestra son extensivos a la población de donde se obtuvo la muestra, es decir, facilita el establecimiento de inferencias de la muestra analizada hacia la población de origen.

La etapa de análisis de datos es una de las más importantes en el proceso de investigación en virtud de que se procede a racionalizar los datos colectados con el propósito de explicar las posibles relaciones que expresan las variables estudiadas. (Baray, 2010)

3.7.2 Fuentes de recolección de los datos de las empresas de la construcción analizadas.

Una fuente de información es una persona u objeto que provee datos. También permite centrar el trabajo del estudio evitando desviaciones del planteo original, facilita la elaboración de hipótesis o afirmaciones que luego deberán ser validadas y provee un marco de referencia para interpretar posteriormente los resultados del estudio o investigación. Se distinguen dos tipos fundamentales de fuentes de información:

Fuentes primarias (o directas): son los datos obtenidos de primera mano, por el propio investigador o, en el caso de búsqueda bibliográfica, por artículos científicos, monografías, tesis, libros o artículos de revistas especializadas originales, no interpretados.

Fuentes secundarias: consisten en resúmenes, compilaciones o listados de referencias, preparados en base a fuentes primarias. Es información ya procesada. Al realizar una investigación, es importante tener en cuenta el valor y confiabilidad de las fuentes. El valor se refiere a la relevancia que pueda tener una fuente de información. La confiabilidad se refiere a qué tanto podemos creer en la información que nos brinda.

3.7.3 Técnicas de recolección adoptadas para la recopilación de los datos

Es el método que se utilizó en esta investigación fue el cuestionario, un instrumento o formulario impreso, destinado a obtener repuestas sobre el problema en estudio y que el consultado llena por sí mismo.

El cuestionario puede aplicarse a grupos o individuos estando presente el investigador o el responsable del recoger la información, o puede enviarse por correo a los destinatarios seleccionados en la muestra.

Debido a su administración se puede presentar problema relacionados con la cantidad y calidad de datos que pretende obtener para el estudio. Uno de los problemas asociados pueden ser; los consultados pueden evadir la respuesta a alguna pregunta o no darle la importancia necesaria a las respuestas proporcionadas. Por ello y otros factores más, el instrumento que se use para la recolección de datos debe ser objeto de una cuidadosa elaboración.

Algunas ventajas del cuestionario son: su costo relativamente bajo, su capacidad para proporcionar información sobre un mayor número de personas en un periodo bastante breve y la facilidad de obtener, cuantificar, analizar e interpretar los datos.

Dentro de las limitaciones de este método figuran las siguientes: es poco flexible, la información no puede variar ni profundizarse, si el cuestionario es enviado por correo se corre el riesgo de que no llegue al destinatario o no se obtenga respuesta de los encuestados; además, resulta difícil obtener una tasa alta de compleción del cuestionario. Debido a esa posible pérdida de información se recomienda cuando se use este método una muestra más grande de sujetos de estudio.

El cuestionario es el documento en donde se van a recoger las características observadas para cada una de las unidades estadísticas de la colectividad del estudio.

Puede diferenciarse en estos campos:

Un campo para los datos de identificación, en la que se recogerán todos aquellos datos que permitan identificar al individuo o elemento de la investigación

Otro campo en el que se recoge la información propiamente dicha.

El cuestionario está formado por un conjunto de preguntas. Si éstas están formuladas adecuadamente, el cuestionario será válido.

Las preguntas se deben hacer de tal forma que las respuestas que se ofrezcan reúnan dos condiciones imprescindibles, el de ser excluyentes y exhaustivas para que el encuestado no pueda elegir dos respuestas de la misma pregunta y al mismo tiempo el encuestado tenga todas las posibilidades de respuesta.

De la calidad de este documento depende, en muy amplia medida, el valor de la encuesta y el de sus resultados. (Ávila Baray , 2011)

Tabla 3 Resumen Técnicas y fuentes de recolección de datos

TÉCNICA DE RECOLECCIÓN	FUENTES DE RECOLECCIÓN	MÉTODOS DE CONTACTO
Encuesta	Empresas Constructoras	Personal Correo electrónico

Nota: Resumen Técnicas y fuentes recolección de datos, **por:** J. Robalino

3.7.4 Recolección de datos realizada de las empresas de la Construcción

La recolección de información en una encuesta estructurada de 13 preguntas establece la relación de la empresa constructora con la adopción de la NIIF 13 en el año 2012 y su aplicabilidad en dicho sector. La muestra establecida de 60 empresas se resume a continuación:

Pregunta 1: ¿A qué grupo de adopción de las NIIF'S pertenece su compañía?

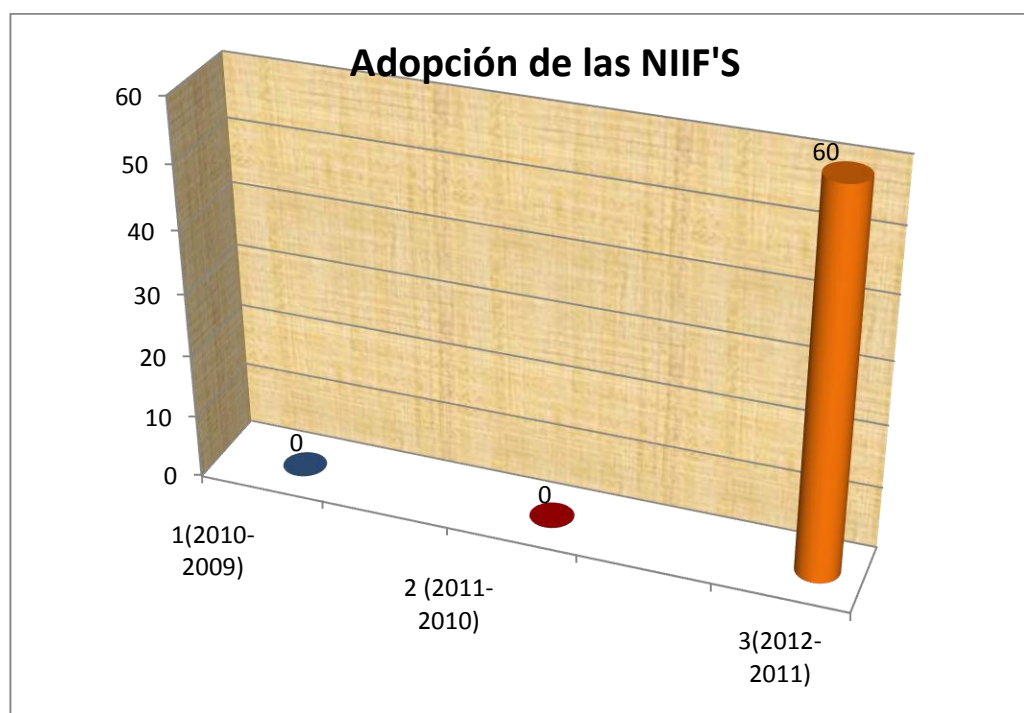


Figura 9: Grupo a que pertenece la empresa Constructora

Elaborado por J. Robalino

Pregunta 2: ¿Tuvo un plan de capacitación de NIIF'S al personal correspondiente?

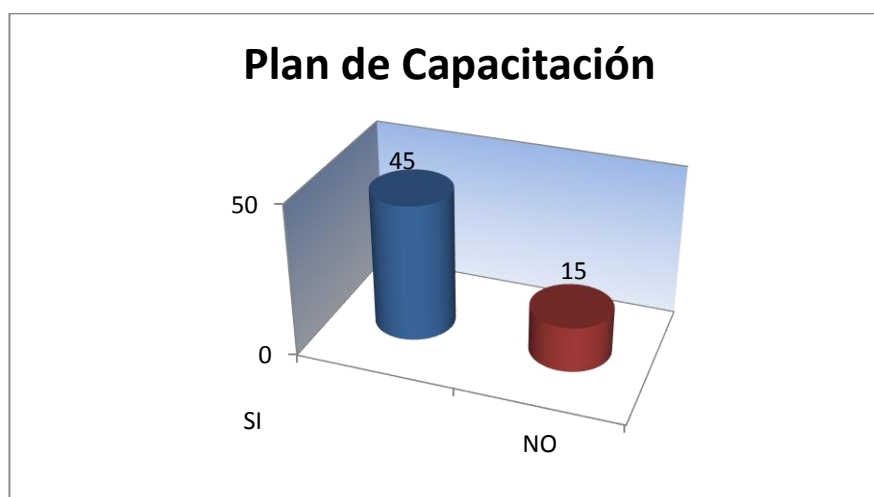


Figura 10: Plan de Capacitación NIIF

Elaborado por J. Robalino.

Pregunta 3: ¿La Compañía ha modificado?

- A) Políticas contables
- B) Estados Financieros
- C) Reportes

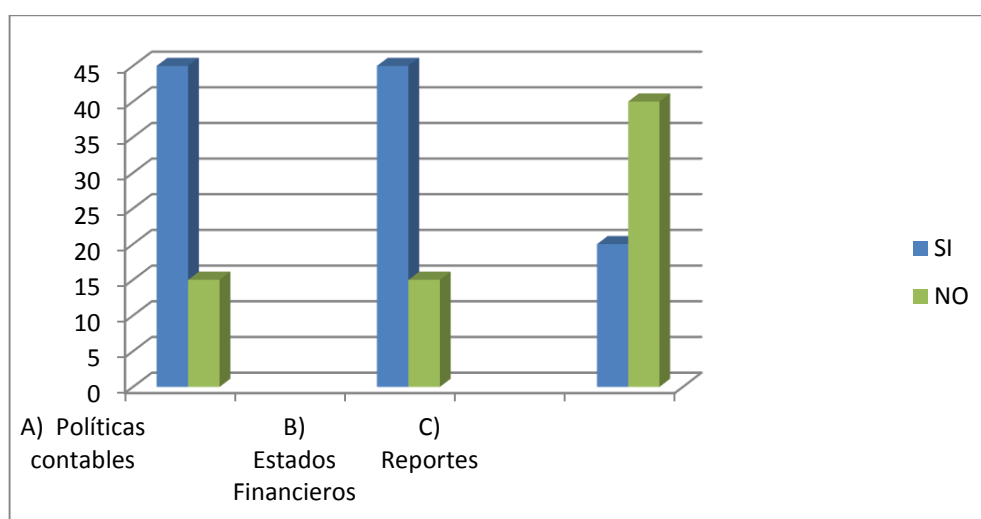


Figura 11: Modificaciones de la Compañía

por: J. Robalino.

Pregunta 4: ¿A que grupos de cuentas contables aplicó la NIIF 13 (valor razonable)?

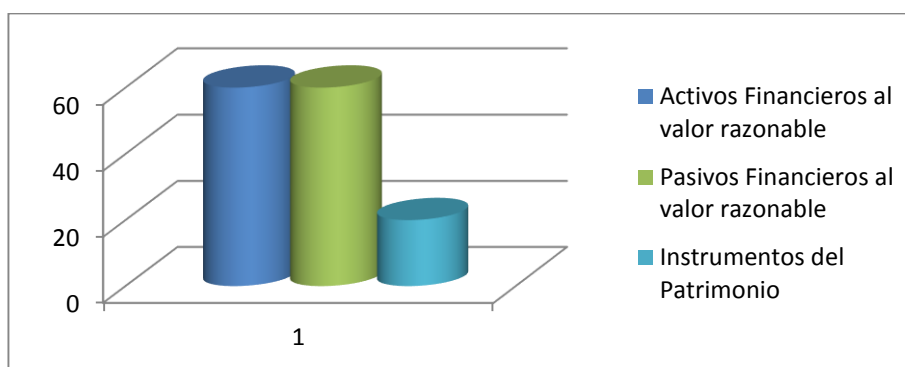


Figura 12: Aplicación de la NIIF 13

Elaborado por J. Robalino.

Pregunta 5: ¿Cómo ha afectado la transición desde las NEC a las NIIF en su Situación Financiera, Resultados, Cambios en el Patrimonio y Flujo de Efectivo?

La transición tuvo afectación directa en la Situación financiera con la valoración de Activos fijos e inventarios y el cálculo de los Pasivos corrientes y a largo plazo.

En resultados la afectación fue mínima únicamente a causa de impuestos diferidos. Todo lo demás fue absorbido por el Patrimonio, debido al manejo de valores razonables, aplicado a cambios en el Patrimonio, el flujo de efectivo no se vio afectado.

Pregunta 6: ¿La entidad ha medido en su Balance General de NIIF los Activos y Pasivos aplicando los requerimientos de la NIIF?

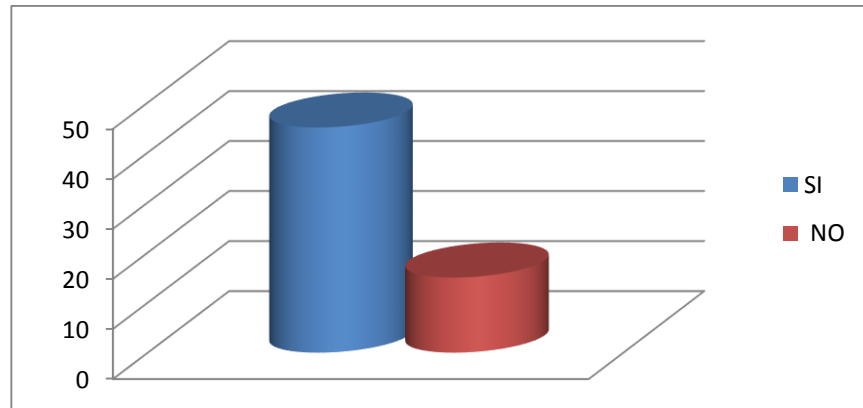


Figura 13: Medición de Activos y Pasivos

Elaborado por J. Robalino.

Pregunta 7: ¿Se puede identificar los costos y los ingresos ordinarios de cada activo?

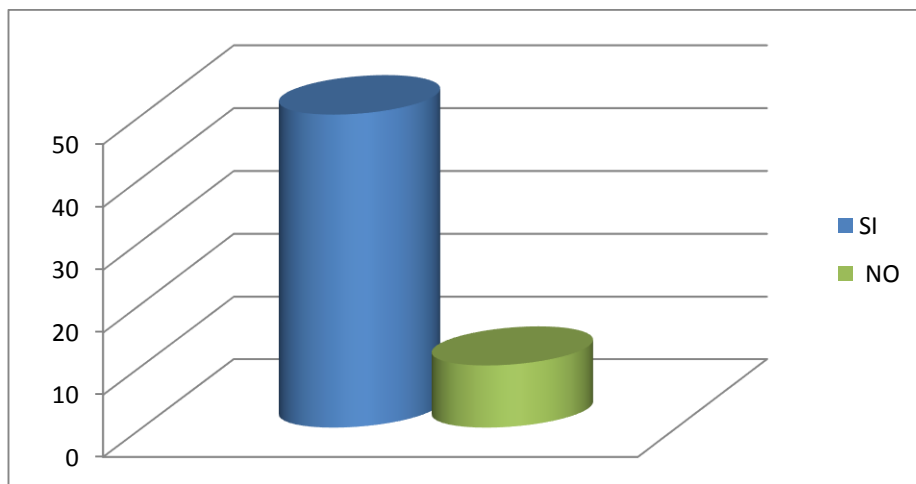


Figura 14: Identificación de costos e ingresos

Elaborado por: J. Robalino.

Pregunta 8: ¿Los ingresos ordinarios del contrato son medidos al valor razonable de la consideración recibida o por recibir?

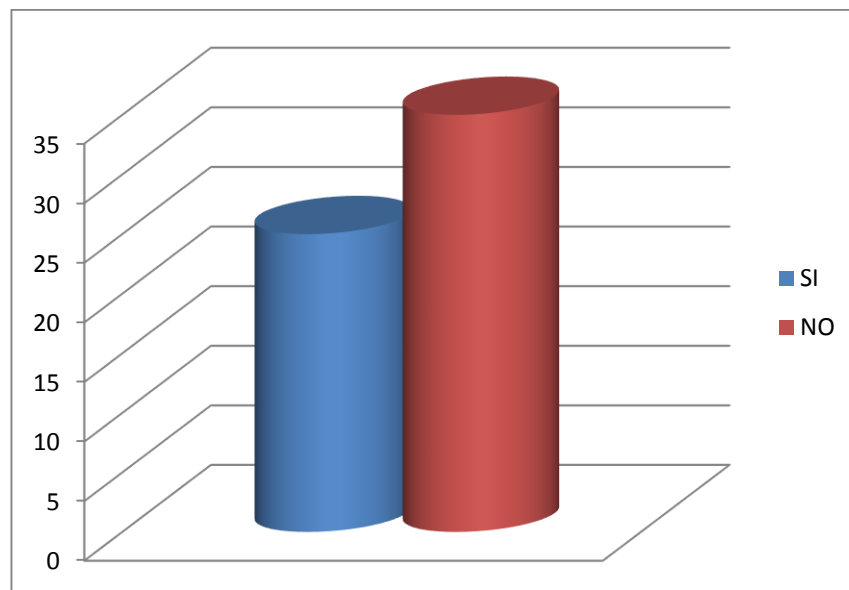


Figura 15: Ingresos ordinarios de los contratos

Elaborado por J. Robalino.

Pregunta 9: ¿Se puede medir confiablemente el valor razonable del activo recibido o intercambiado?

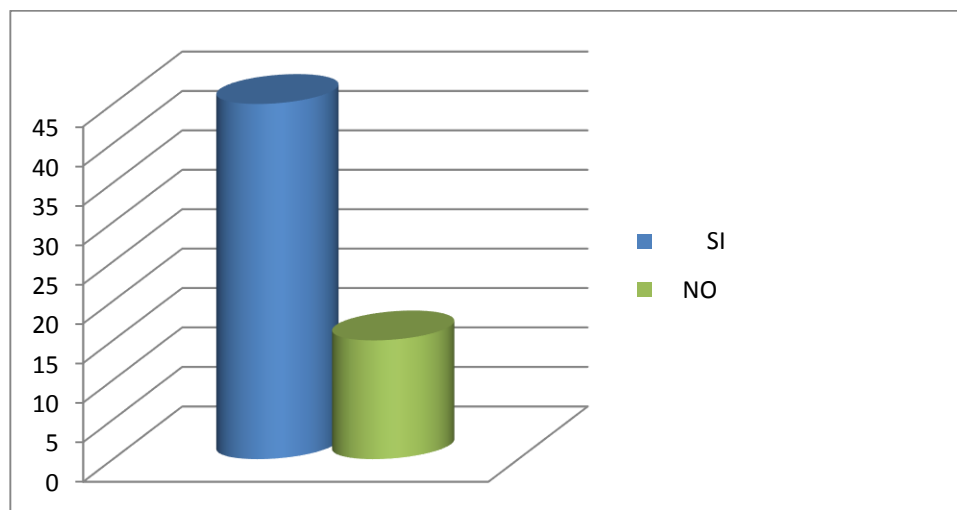


Figura 16: Valor razonable del activo

Elaborado por J. Robalino.

Pregunta 10: ¿La compañía ha usado el valor razonable del activo entregado para medir el costo del activo recibido?

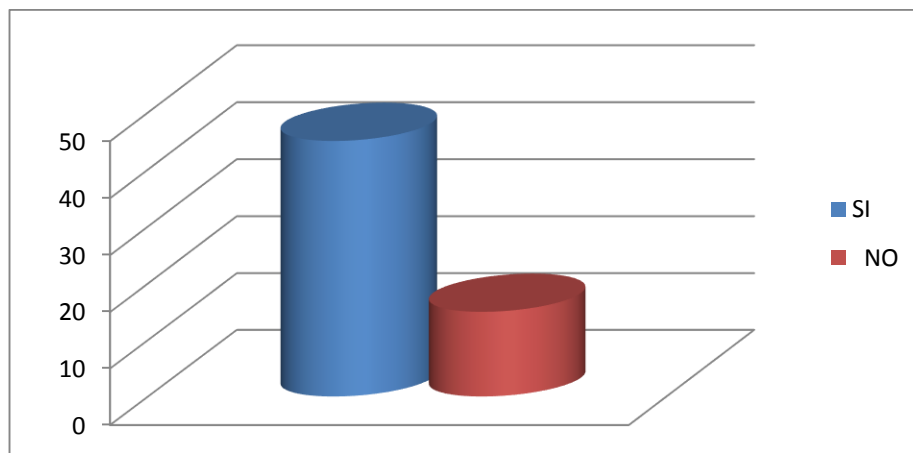


Figura 17: Medición del activo entregado

Elaborado por J. Robalino.

Pregunta 11: ¿La compañía ha aplicado la política de medición seleccionada a toda la clase de Propiedad, Planta y Equipo?

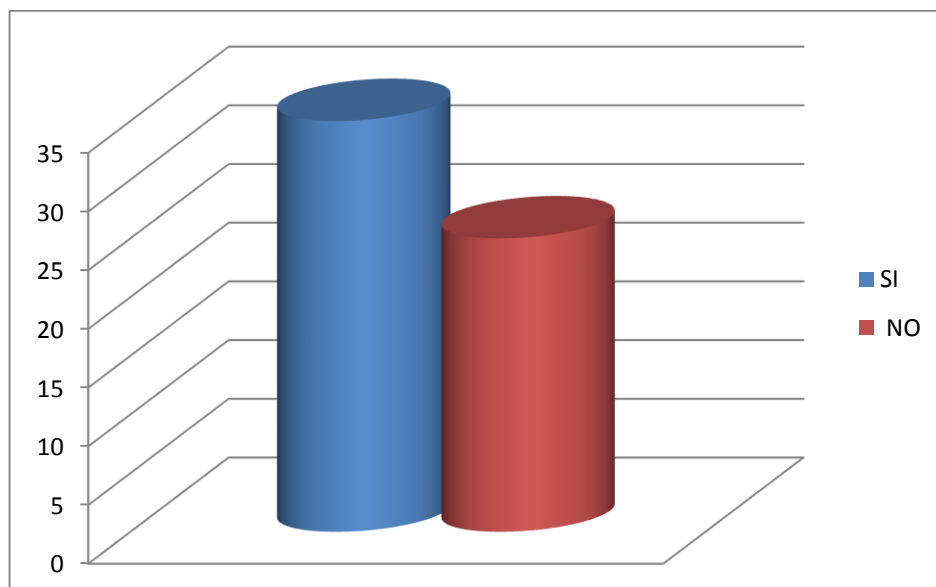


Figura 18: Aplicación de la NIIF 13 a P.P.E.

Elaborado por J. Robalino.

Pregunta 12: ¿Las revaluaciones son hechas con suficiente regularidad para asegurar que el valor en libros no difiera materialmente del que sería determinado usando el valor razonable a la fecha del Balance General?

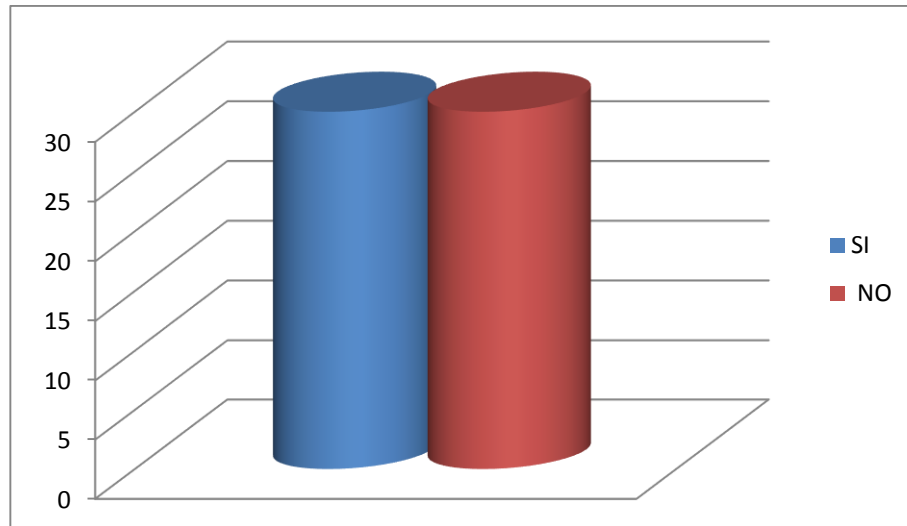


Figura 19: Revaluación del activo

Elaborado por J. Robalino.

Pregunta 13: ¿La consideración por cobrar en la disposición de un elemento de Propiedad, Planta y equipo ha sido reconocida inicialmente a su valor razonable?

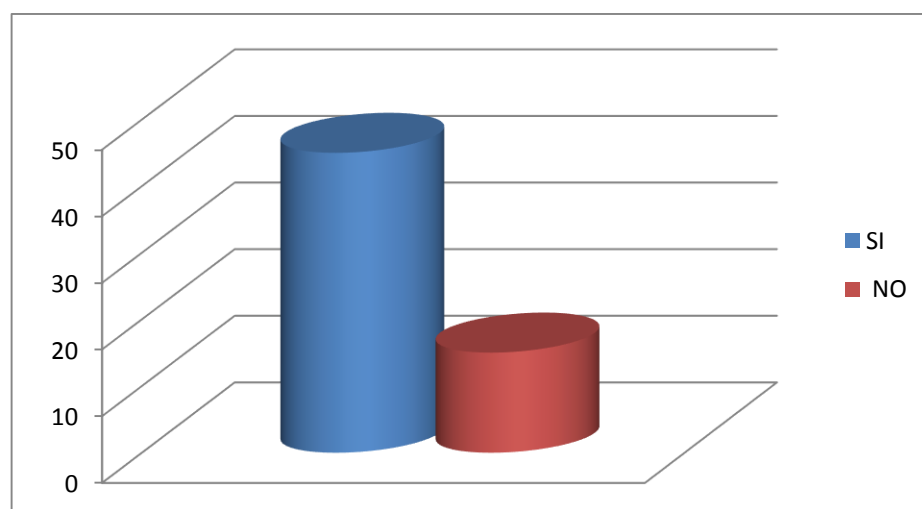


Figura 20: Valor razonable de la P.P.E

Elaborado por J. Robalino.

Tabla 4 Resumen de Resultados

PREGUNTA	RESULTADOS
¿A qué grupo de adopción de las NIIF pertenece su Compañía?	1(2010-2009): 0% 2 (2011-2010): 0% 3(2012-2011): 100%
¿Tuvo un plan de capacitación de NIIF'S al personal correspondiente?	SÍ: 75% NO : 25%
¿La Compañía ha modificado?	Políticas contables SÍ: 75% NO:25% Estados Financieros SÍ: 75% NO:25% Reportes SÍ: 33.% NO:67%
¿A que grupos de cuentas contables aplicó la NIIF 13 (valor razonable)?	Activos Financieros al valor razonable:100% Pasivos Financieros al valor razonable:100% Instrumentos del Patrimonio: 8.33%
¿Cómo ha afectado la transición desde las NEC a las NIIF en su Situación Financiera, Resultados, Cambios en el Patrimonio y Flujo de Efectivo?	
¿La entidad ha medido en su Balance General de NIIF los Activos y Pasivos aplicando los requerimientos de la NIIF?	SÍ: 75% NO: 25%
¿Se puede identificar los costos y los ingresos ordinarios de cada activo?	SÍ: 83.33% NO: 16.67%
¿Los ingresos ordinarios del contrato son medidos al valor razonable de la consideración recibida o por recibir?	SÍ: 41.67% NO: 58.33%
¿Se puede medir confiablemente el valor razonable del activo recibido o intercambiado?	SÍ: 75% NO: 25%
¿La compañía ha usado el valor razonable del activo entregado para medir el costo del activo recibido?	SÍ: 75% NO: 25%

¿La compañía ha aplicado la política de medición seleccionada a toda la clase de Propiedad, Planta y Equipo?	SÍ: 58.33% NO: 41.67%
¿Las revaluaciones son hechas con suficiente regularidad para asegurar que el valor en libros no difiera materialmente del que sería determinado usando el valor razonable a la fecha del Balance General?	SÍ: 50% NO: 50%
¿La consideración por cobrar en la disposición de un elemento de Propiedad, Planta y equipo ha sido reconocida inicialmente a su valor razonable?	SÍ: 75% NO: 25%

Nota: Resumen de resultados, **por:** J. Robalino.

CAPÍTULO 4

INFORME DE LOS RESULTADOS OBTENIDOS DE LA EVALUACIÓN DE LA APLICABILIDAD DE LA NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACIÓN FINANCIERA NO.13 DENTRO DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

4.1 Evaluación de los resultados obtenidos en los parámetros de análisis de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

La aplicación de la NIIF 13 (valor razonable) en las Compañías de la construcción ha sido aplicada en las cuentas que la Norma lo pide, quedando claro que dicha aplicación difiere en cada compañía debido que no todas manejan las cuentas contables que se rigen por esta Norma, como lo es Inventarios o Acciones en Bolsa de Valores.

La afectación directa de esta NIIF por la valoración que se debe dar a estas cuentas, ha sido en los activos fijos, pasivos corrientes y en algunas Compañías en Inventarios, la mayoría de las Compañías encuestadas concuerdan que no hay una afectación en el flujo de Efectivo, debido que la valoración razonable se establece dentro del Patrimonio.

4.1.1 Análisis del factor económico de los resultados obtenidos al aplicar la NIIF No. 13

Para establecer el análisis del factor económico con la adopción de la NIIF 13, se estableció la siguiente:

Datos obtenidos:

Dentro de la población tomada como muestra (60 empresas), para analizar el factor económico al aplicar la NIIF13 se establecen los siguientes resultados:

Pregunta relacionada al factor económico: ¿Al adoptar la NIIF 13 incremento en su empresa la capacidad productiva de bienes (Construcciones)? SÍ /NO Explique el porque

Población: 60 empresas constructoras

Respuestas Afirmativas: 12

Respuestas Negativas: 48

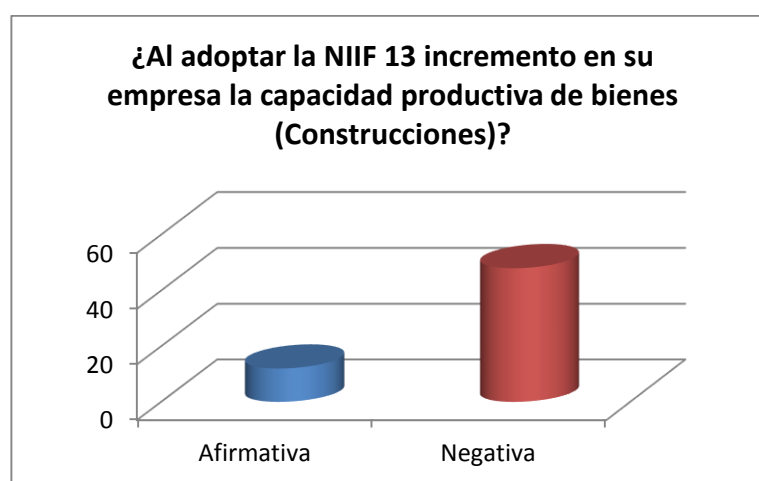


Figura 21: Capacidad Productiva

Elaborado por J. Robalino.

Respuestas consolidadas:

Ahora se registra contablemente todo lo que antes no exigían que se registre, como las depreciaciones de los bienes, y el revalorizar los bienes produce más gastos menos ganancias.

Se mantiene por que los cambios son en los registros contables y no afectan directamente a los bienes.

Depende del sector a quien nos dirigimos en la construcción porque para el sector público tienen un ente regulador de las construcciones que es el Municipio, y para el privado es el Colegio de Ingenieros y esto detiene el avance de las construcciones hasta tramitar los planos.

Al aumentar el valor de los bienes se tiene que aumentar el valor de los contratos de construcción y esto implica la caída de la demanda pero también existen planes de adquisición de bienes que pueden cubrir con estos valores.

El valor razonable afecta al activo pasivos y algunas cuentas patrimoniales, no se incluye en los ingresos de las empresas. Es decir no podríamos analizar si aumento o disminuyo después de la adopción, como hubo factores que si influyen para la disminución de los ingresos como el alza de los materiales para la construcción por diversos factores externos a la contabilidad.

En las construcciones civiles el ingreso ha sido mayor porque en la ciudad ha existido incremento de construcciones viales, las cuales han sido registradas según las NIIF.

Lo único que se hace es dar un nuevo valor a lo que ya tenía establecido y no significa una mejora a la capacidad productiva.

Análisis:

En función a las tabulaciones realizadas en las encuestas anteriormente citadas con respecto al factor económico que se establece en la adopción de la NIIF 13, podemos establecer las siguientes conclusiones:

De acuerdo a las respuestas de los encuestados, es difícil analizar si se incrementó o no el factor económico, debido que la mayoría de ellos afirma que la adopción de la NIIF 13 refleja la revalorización de activos y pasivos, es decir registros contables, y esto no implica un aumento en la venta de bienes.

El objetivo de la medición del valor razonable es estimar el precio al que tendría lugar una transacción para vender el activo o transferir el pasivo, con este razonamiento hay empresas que revaluaron sus contratos y hubo en aumento a valor presente, por esta razón la demanda disminuyo en el periodo de adopción.

En la construcción civil existió un incremento de contratación, debido que el Gobierno mejoro la situación vial dentro de la ciudad, y la accesibilidad a ella (carreteras), sin que esto tenga relación con la adopción de la NIIF.

4.1.2 Análisis del factor laboral de las Empresas de la Construcción adoptadas a las Normas Internacionales de Información Financiera.

Para establecer el análisis del factor laboral con la adopción de la NIIF 13, se estableció la siguiente:

Datos obtenidos:

Dentro de la población tomada como muestra (60 empresas), para analizar el factor laboral al aplica la NIIF13 se establecen los siguientes resultados:

Pregunta relacionada al factor laboral: ¿Al adoptar la NIIF 13 incremento o disminuyó la capacidad laboral? Incrementó / Disminuyó Explique el porqué

Población: 60 empresas constructoras

Respuestas Afirmativas: 8

Respuestas Negativas: 52

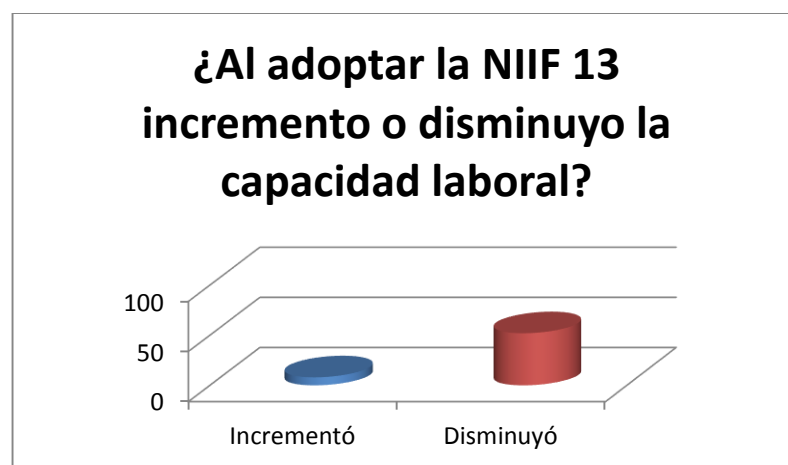


Figura 22: Capacidad Laboral

Elaborado por J. Robalino.

Respuestas consolidadas:

Disminuyó porque se deben registrar todos los bonos e incentivos que se entregan a los empleados y esto reduce la capacidad de contratación.

Se mantiene, porque en la mayoría de empresas el personal interno es el que se mantiene, lo que varía es el personal externo que se contrata temporalmente por las obras en proceso o por entregar.

No ha influido en lo laboral la adopción de las NIIF

En las construcciones o reconstrucciones viales se ha incrementado la contratación laboral, a pesar de que son contrataciones temporales deben ir registradas contablemente

Se mantiene porque las NIIF realizan la instrumentación de ajustar balances a valores razonables.

Análisis:

En función a las tabulaciones realizadas en las encuestas anteriormente citadas con respecto al factor laboral establecido en la adopción de la NIIF 13, podemos establecer las siguientes conclusiones:

El factor laboral en la empresa de la construcción establece un activo importante para el crecimiento empresarial, por esta razón, con la adopción de las NIIF se exigió que se registrara todos los beneficios sociales que tengan relación con los trabajadores, por esto se ha reducido la capacidad de contratación y se mantiene con la capacidad actual.

En el sector de la construcción civil, como en el factor anterior incremento la contratación laboral, por el aumento de la construcción vial de la ciudad, pero estos contratos en su mayoría son por obra, mas no para nómina fija de las empresas.

El sector laboral de las empresas de la construcción no tiene relación con la revalorización de activos y pasivos de las empresas, por esto no podemos decir que la capacidad aumento o disminuyo por la adopción de la NIIF.

4.1.3 Análisis del factor político en función a la aplicabilidad de las Normas Internacionales de Información Financiera en el sector de la construcción.

Para establecer el análisis del factor político con la adopción de la NIIF 13, se estableció la siguiente:

Datos obtenidos:

Dentro de la población tomada como muestra (60 empresas), para analizar el factor político al aplicar la NIIF13 se establecen los siguientes resultados:

Pregunta relacionada al factor político: ¿Cuál ha sido el aporte que el gobierno hacia el sector de la construcción desde la adopción de las NIIF13?

Población: 60 empresas constructoras

Respuestas Afirmativas: 8

Respuestas Negativas: 52

Respuestas consolidadas:

Al aumentar las demandas de construcción por las diversas ayudas del gobierno (bonos o incentivos) se necesita aumentar la mano de obra, pero esto no es por la adopción de las NIIF13.

El actual gobierno se encuentra en posesión desde la adopción de las NIIF13 y el aumento de adquisiciones de viviendas es por todas las accesibilidades que da el gobierno, mas no por la adopción de las NIIF13.

El aporte del gobierno es el mismo desde antes de la adopción

El aporte en construcciones viales ha aumentado por el mayor trabajo de parte del gobierno por mejorar vías carreteras y accesibilidades a la ciudad.

Análisis:

En función a las tabulaciones realizadas en las encuestas anteriormente citadas con respecto al factor político que se establece en la adopción de la NIIF 13, podemos establecer las siguientes conclusiones:

Las múltiples facilidades que el gobierno ha puesto en marcha para la adquisición de bienes ha sido un aporte muy importante para el sector de la construcción, aunque esto depende de la posibilidad económica de los compradores, de ser inmediato a un muy largo plazo para poder realizar la compra.

El aporte del Gobierno hacia el sector de la construcción de acuerdo a las encuestas se mantiene, porque el actual Gobierno se encuentra en el mando desde antes de la resolución de la adopción de las NIIF hasta la presente fecha.

Para el sector de la construcción civil el aporte del gobierno fue un poco más elevado por el aumento de construcciones viales.

4.2 Establecer los resultados de la aplicabilidad de la Norma Internacional de Información Financiera No.13 y la situación económica establecida para el sector de la construcción en el Distrito Metropolitano de Quito.

La aplicación de la NIIF 13 en la mayoría de Compañías es solamente en Propiedad planta y equipo, porque la aplicación en los Instrumentos financieros no tiene alcance significativo dentro de su contabilidad, las cuentas por cobrar o por pagar tiene un cobro o pago casi inmediato.

Las Constructoras de viviendas individuales construyen para su venta inmediata, se podría decir que se trabaja bajo pedido y en otras como construcción de conjuntos habitacionales la venta no es mayor a un año, en las construcciones viales se lo realiza cuando se tiene un contrato firmado. En las cuentas por pagar las deudas

adquiridas para las construcciones se las paga en el momento de la venta o término de la construcción.

La cuenta Inventarios se maneja en las Empresas que venden y distribuyen los productos para la construcción, porque las Compañías de la construcción no mantienen inventarios por lo explicado en el párrafo anterior.

Por otra parte las Compañías pequeñas o unipersonales de este sector, no tiene conocimiento de las Normas y los que conocen no las aplican por no conocer su aplicación en los Estados Financieros o movimientos contables.

La situación económica del sector de la construcción del Distrito Metropolitano de Quito, durante los últimos años se ha mantenido dentro de los mejores sectores de la actividad económica dentro del PIB, teniendo sus altos y bajos por factores externos como escases de productos o variación en la tarifa de ellos, que impiden al sector avanzar en su actividad, pero este sector se ha mantenido con su economía estable durante muchos años, según el Banco Central, INEC, COMICON y varios artículos de revistas leídos para la elaboración del presente trabajo.

4.3 Análisis para la comprobación de la hipótesis a través de los resultados de la aplicabilidad de la NIIF No. 13

La hipótesis planteada para este trabajo fue: “La aplicación de la NIIF No.13 ha sido beneficiosa económicamente en el sector de la construcción del Distrito Metropolitano de Quito”.

De acuerdo a la hipótesis planteada para este trabajo la aplicación de la NIIF 13 no ha sido beneficiosa para algunos Sectores de la Construcción porque de acuerdo a las respuestas de las encuestas realizadas al sector, la revalorización de contratos hizo que estos aumentaran en su valor y esto ocasiono problemas con los compradores y sus contratos.

Para otros sectores la NIIF 13 no influyo en su situación económica, porque la revalorización de activos y pasivos solo se refleja en la contabilidad y no tiene aplicabilidad en la venta directa del bien.

Se puede establecer que en el sector de la construcción vial ha existido aumento económico, no por la aplicación de las NIIF, sino porque el Estado ha realizado las contrataciones para las construcciones viales, es decir, la aplicación de la NIIF 13 no ha tenido influencia directa en la economía del sector de la construcción del Distrito Metropolitano de Quito.

Por lo anteriormente mencionado podemos establecer que la aplicación de la NIIF No.13 no ha sido beneficiosa económicamente en el sector de la construcción del Distrito Metropolitano de Quito, porque la aplicación de las NIIF es un procedimiento contable más no un indicador económico.

4.4 CASO PRÁCTICO

EMPRESA “SECTOR DE LA CONTRUCCION”

VALOR RAZONABLE EN PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

La empresa ha adquirido un edificio 2007 a un valor de \$35.834,87. Su vida útil se estimó en 20 años y se optó por el método de depreciación lineal, el valor de mercado determinado al 31 de diciembre del 2013 es de \$103.167,75.

La depreciación anual será:

$$35.834,87 * 5\% = 1.791,74$$

Se registra la depreciación correspondiente a la construcción originada en el año 2013.

Descripción	Debe	Haber
Depreciación del inmovilizado material	1.791,74	
Depreciación acumulada Construcciones		1.791,74

Al 31 de diciembre de 2013 se presentan los siguientes saldos antes de la revaluación:

Construcciones	35.834,87
Depreciación acumulada construcciones	10.750,44
Valor neto contable o valor en libros	25.084,43

*Depreciación acumulada de 1.791,74 * 6 años = 10.750,44

Se estima el valor razonable del edificio averiguando en varias empresas inmobiliarias el precio por el cual habían sido vendidos edificios en el sector que está ubicada la empresa, en los últimos 3 meses, a fin de determinar el costo promedio del m2 de construcción y del terreno. Este procedimiento no reemplaza el avalúo

realizado por un profesional, pero nos permite obtener valores estimados para demostrar su contabilización.

Es necesario repartir el precio de venta de cada edificio cotizado, de la siguiente manera: el 48% para la construcción, y el 52% para el terreno. Para realizar esta distribución de la inversión nos basamos en el avalúo catastral realizado por el Municipio para el año 2013.

Clasificación Contable	Avaluó Catastral	Metros Cuadrados	Distribución Avalúo catastral en %
Terreno	44.812,51	159,9	52%
Construcción	41.002,04	457	48%
Total Avalúo	85.814,55		100%

El avalúo catastral es el valor de los predios que pueden ser urbanos o rústicos, sobre los cuales se gravan los impuestos generados por su propiedad, son calculados por el Municipio en base a ordenanzas.

Clasificación Contable	Distribución del Precio de Venta en %	Distribución del Precio de Venta en \$ Edificio A	Distribución del Precio de Venta en \$ Edificio B	Distribución del Precio de Venta en \$ Edificio C
Terreno	52%	63.440,00	70.720,00	129.948,00
Construcción	48%	58.560,00	65.280,00	119.952,00
Total	100%	122.000,00	136.000,00	249.900,00

En el siguiente cuadro se presenta el precio de mercado de cada m2 de construcción en el sector:

Clasificación Contable	Precio de venta en \$	Metros Cuadrados	Precio de cada m2
Construcción A	58.560,00	220	266,18
Construcción B	65.280,00	250	261,12
Construcción C	119.952,00	800	149,94
Total			677,24

Precio promedio de mercado de cada m2 de construcción será: $677,24 / 3 = 225,75$

Activo	Metros cuadrados	Precio Promedio de Cada m2	Total
Construcción	457.00	225,75	103.167,75

El valor razonable para el año 2013 es:

Construcciones	103.167,75
----------------	------------

Por tanto el valor en libros del activo se deberá incrementar en:

Valor neto contable	25.084,43
Valor razonable	-103.167,75
El valor en libros se deberá incrementar en	= 78.083,32

Para incrementar el valor en libros del activo considerando su valor razonable:

Fecha	Descripción	Debe	Haber
31-dic-13	Construcciones Superávit por revaluación	78.083,32	
	Edificio Local principal		78.083,32
	Superávit por revaluación edificios		

Para cerrar el valor de la depreciación acumulada en contra del importe en libros bruto del activo. Depreciación anual $\$1.791,74 * 6$ años de depreciación = 10.750,44

Fecha	Descripción	Debe	Haber
31-dic-13	Depreciación acumulada construcciones	10,750,44	
	Construcciones Edificio Local principal		10,750,44

Se debe calcular el valor de la nueva depreciación sobre el valor razonable, y considerando el número de años que falta por depreciar el activo. $103.167,75 / 14 = 7.369,13$

Este importe de depreciación se originará a partir del ejercicio económico de 2014 y su asiento contable será:

Fecha	Descripción	Debe	Haber
31-dic-13	Depreciación inmovilizado material	7.369,13	
	Depreciación Construcciones		7.369,10
	Depreciación acumulada construcciones		

Método de Revaluación Aplicado a la Cuenta Terrenos

La empresa ha adquirido el 11 de noviembre de 2007, un terreno a un valor de \$39.165,13. El terreno es un activo que no está sujeto a depreciación, el valor de mercado determinado es de \$61.863,71.

El valor razonable se calculó de la siguiente manera:

Clasificación Contable	Precio de venta en \$ (véase cuadro # 15)	Metros Cuadrados	Precio promedio de cada m2
Terreno A	63.440,00	180	352,44
Terreno B	70.720,00	133	531,73
Terreno C	129.948,00	470	276,49
Total			1.160,66

Activo	Metros cuadrados	Precio promedio cada m2	Total
Terreno	159.90	386,89	61.863,71

Por tanto el valor en libros del activo se deberá incrementar en:

Valor neto contable	39.165,13
Valor razonable	-61.863,71
El valor en libros se deberá incrementar en	= 22.698,58

Para incrementar el valor en libros del activo considerando el valor de la revalorización.

Fecha	Descripción	Debe	Haber
31-dic-13	Terrenos y bienes naturales Superávit por Revaluación	22.698,58	
	Superávit por Revaluación terrenos		22.698,58

En este activo no se elimina la depreciación acumulada por que el terreno no está sujeto a depreciación.

Cuadro Comparativo del Método del Costo y Revaluación

Activo	Valor Razonable	Costo	Depreciación Acumulada al 31/dic/13	Modelo	
				Costo	Revaluación
Edificio		35.834,87	10.750,44	25.083,91	
Edificio	103.167,75				103.167,75
Terreno		39.165,13		39.165,13	
Terreno	61.863,71				61.863,71

En el cuadro anterior se puede observar que la empresa al escoger como política contable el modelo de revaluación, incrementará su activo luego de registrar a su valor razonable las cuentas de terrenos, construcción, lo que provocará una variación positiva de su patrimonio

• VALOR RAZONABLE EN INVENTARIOS

INVENTARIO DE MERCADERIAS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013											
ARTICULOS	SALDO CONTABLE KARDEX	VALOR UNITARIO	costo total	PRECIO DE VENTA	TOTAL PRECIO	FLETE 0,03	COMISION 1,0%	TOTAL DEDUCCIONES	VALOR NETO REALIZABLE	AJUSTE CONTABLE	OBSERVACIONES
CEMENTO	12.500	5 X qq	62.500,00	7 X qq	87.500,00	1.875,00	875,00	2.750,00	59.750,00	2.750,00	
HORMIGON (210)	7.200	55 x m³	396.000,00	83 x m³	597.600,00	11.880,00	5.976,00	17.856,00	378.144,00	17.856,00	
AGREGADOS										0,00	
PIEDRA											
PIEDRA (triturada 7)	2.500	9 x m³	22.500,00	11,67 x m³	29.175,00	675,00	291,75	966,75	21.533,25	966,75	
PIEDRA (homogenizada)	2.500	7,04x m³	17.600,00	10,04x m³	25.100,00	528,00	251,00	779,00	16.821,00	779,00	
PIEDRA (para cimentación)	2.500	5,40 x m³	13.500,00	8,40 x m³	21.000,00	405,00	210,00	615,00	12.885,00	615,00	
ARENA											
ARENA (no lavada)	12.800	3,50 x m³	44.800,00	5,64 x m³	72.192,00	1.344,00	721,92	2.065,92	42.734,08	2.065,92	
ARENA (lavada de río)	12.800	7 x m³	89.600,00	10 x m³	128.000,00	2.688,00	1.280,00	3.968,00	85.632,00	3.968,00	
ARENA (con chispa)	12.800	7,5 x m³	96.000,00	10,50 x m³	134.400,00	2.880,00	1.344,00	4.224,00	91.776,00	4.224,00	
ARENA (triturada)	12.800	1,20x m³	15.360,00	2,80x m³	35.840,00	460,80	358,40	819,20	14.540,80	819,20	
total			757.860,00		1.130.807,00	22.735,80	11.308	34.044	723.816	34.044	
ELABORADO POR: JACQUELINE ROBALINO											
REVISADO POR:											
AJUSTE CONTABLE											
RESULTADO POR MEDIR EL V.N.R..											
INVENTARIOS											
34.043,87											

- **VALOR RAZONABLE EN ACTIVO FINANCIERO**

Supóngase que la entidad tiene una cartera de préstamos con posibilidad de pago anticipado cuyo cupo y tasa de interés efectiva son del 10 por ciento, y cuyo principal y costo amortizado son 10.000 u.m. Realiza una transacción en la cual, a cambio de un pago de 9.115 u.m., el receptor de la transferencia obtiene el derecho a 9.000 u.m. de cualquiera de los cobros de principal más intereses al 9,5 por ciento.

La entidad retiene el derecho a 1.000 u.m. de cobros de principal más intereses al 10 por ciento, más el exceso correspondiente al diferencial del 0,5 por ciento sobre los 9.000 restantes de principal. Los cobros procedentes de pagos anticipados se distribuyen proporcionalmente entre la entidad y el receptor de la transferencia en la proporción de 1 a 9, pero cualquier impago se deduce de la participación de la entidad de 1.000 u.m., hasta que dicha participación se agote. El valor razonable de los préstamos en la fecha de la transacción es de 10.100 u.m. y el valor razonable del exceso correspondiente al diferencial de intereses es 40.

La entidad determina que ha transferido algunos riesgos y ventajas significativas de la propiedad (por ejemplo, el riesgo significativo de pago anticipado) pero también ha retenido algunos riesgos y ventajas significativos (a causa de su participación retenida subordinada) y ha retenido el control. Por lo tanto, aplica el enfoque de la implicación continuada.

Para aplicar esta Norma, la entidad analiza la transacción como (a) la retención de una participación retenida completamente proporcional en lo que se refiere a las 1.000 u.m., más (b) la subordinación de la participación retenida, que otorga al receptor de la transferencia mejoras en la calidad de los créditos por pérdidas que pudiera tener.

La entidad calcula que 9.090 u.m. (el 90 por ciento de 10.100 u.m.) de la contraprestación recibida de 9.115 u.m. representa la contraprestación recibida por la porción del 90 por ciento totalmente proporcional. El resto de la contraprestación recibida (25 u.m.) representa la parte que ha recibido por subordinar su participación

retenida a conceder mejoras en la calidad de los créditos al receptor de la transferencia para compensarle de pérdidas en los mismos.

Además, el exceso correspondiente al diferencial de 0,5 por ciento representa la contraprestación recibida por la mejora crediticia. Por consiguiente, la contraprestación total recibida por la mejora en la calidad de los créditos es de 65 u.m. (40 u.m. + 25 u.m.).

La entidad calcula el resultado de la venta de la porción del 90 por ciento de los flujos de efectivo. Suponiendo que los valores razonables de la porción del 90 por ciento transferida y de la porción del 10 por ciento retenida no están disponibles en la fecha de transferencia, la entidad distribuye el importe en libros del activo, de acuerdo con el párrafo 28, como sigue:

	Valor razonable estimado	Porcentaje	Importe en libros asignados
Porción transferida	9.090	90%	9.000
Porción retenida	1.010	10%	1.000
Total	10.100		10.000

La entidad computa su resultado sobre la venta de la porción correspondiente al 90 por ciento de los flujos de efectivo, deduciendo el importe en libros distribuido a la porción transferida de la contraprestación recibida, es decir 90 u.m. (9.090 u.m. – 9.000 u.m.). El importe en libros de la parte retenida es de 1.000 u.m.

Además, la entidad reconoce la implicación continuada que resulta de la subordinación de la participación retenida para pérdidas crediticias. Por consiguiente, reconoce un activo de 1.000 u.m. (el importe máximo de los flujos de efectivo que no recibiría de acuerdo a la subordinación) y un pasivo asociado de 1.065 u.m. (que es el importe máximo de los flujos de efectivo que no recibiría de acuerdo con la subordinación, es decir, 1.000 u.m. más el valor razonable de la subordinación que es de 65 u.m.)

La entidad utiliza toda la información arriba mencionada para contabilizar la transacción de la manera siguiente:

	DEBE	HABER
Activo original	-	9.000
Activo reconocido por la subordinación de la participación residual	1.000	-
Activo por la contraprestación recibida en forma de diferencial restante	40	-
Ganancia o pérdida (ganancia por la transferencia)		90
Pasivo	-	1.065
Efectivo recibido	9.115	-
Total	10.155	10.155

Ejemplo tomado de la definición de Reconocimiento y medición de Instrumentos financieros según las IASCF

Inmediatamente después de la transacción, el importe en libros del activo es de 2.040 u.m., que comprenden 1.000 u.m., que representan el importe distribuido a la parte retenida, y 1.040 u.m., que representan la implicación continuada adicional de la entidad, procedente de la subordinación de la participación retenida para compensar pérdidas crediticias (que incluye el exceso correspondiente al diferencial de 40 u.m.). En periodos posteriores, la entidad reconocerá la contraprestación recibida por la mejora en la calidad de los créditos (65 u.m.) sobre una base temporal, acumulará (devengará) intereses sobre el activo reconocido utilizando el método de la tasa de interés efectiva y reconocerá cualquier deterioro crediticio sobre los activos reconocidos. Como un ejemplo de lo anterior, supóngase que en el siguiente año hay una pérdida por deterioro crediticio en los préstamos subyacentes de 300 u.m. La entidad reducirá su activo reconocido por 600 u.m. (300 u.m. relativas a la participación retenida y otras 300 u.m. a la implicación continuada adicional que surge de la subordinación de su participación retenida por pérdidas crediticias) y reducirá su pasivo reconocido por 300 u.m. El resultado neto es un cargo a resultados por deterioro del crédito por importe de 300 u.m.

CONCLUSIONES

- La NIIF 13 es una medición que se basa en el valor del mercado, no es una medición específica de la entidad, por lo tanto, dicha valoración se realiza solo a los activos y pasivos que estén disponible para la venta.
- La NIIF 13 se aplica cuando otra NIIF requiera de valor razonable o información a revelar del valor razonable.
- La aplicabilidad de la NIIF 13 en el sector de la construcción sirve solo para los registros contables, mas no para la aplicabilidad en la venta de sus construcciones.
- En las pequeñas empresas del sector de la construcción existe muy poco conocimiento de la aplicación de las NIIF en sus Estados Financieros.
- Analizar los beneficios o perjuicios que conlleva la aplicación de la NIIF 13 en el sector de la construcción en el factor económico resulta complicado porque su aplicabilidad se da solo a ciertas cuentas contables, mas no en la compra-venta.
- Al analizar la aplicabilidad en el factor laboral y político dentro del sector de la construcción, podemos definir que no influye en estos factores la NIIF 13 debido que en el factor laboral no se mide a valor razonable para su aplicación contable y el factor político no es aspecto contable.

RECOMENDACIONES

- La contabilidad ha pasado de un modelo de costo histórico a uno de valor razonable, por tanto, se tiene que usar tasaciones y expertos para medir los activos, pasivos e instrumentos financieros.
- Basados a las características especiales de la adopción de las NIIF a nivel nacional en las pequeñas empresas, se requiere capacitaciones continuas por parte del organismo de control (Superintendencia de Compañías) para el dar el conocimiento de la aplicabilidad de la NIIF 13 en las diferentes cuentas que la necesiten.
- Para aplicar la NIIF13 en los cuentas contables de activos, pasivo e instrumentos financieros es necesario conocer en su totalidad todas las NIIF para poder aplicar la NIIF 13 en la empresa, por tanto, es imprescindible contar con el personal capacitado para llevar los estados financieros de una manera óptima.

LISTA DE REFERENCIAS

- Ávila Baray , L. (mayo de 2011). *NIIF*. Recuperado el 15 de diciembre de 2014, de <http://tesisdeinvestig.blogspot.com/2011/05/capitulo-iv-analisi-de-datos.html>
- Banco Central del Ecuador. (12 de abril de 2014). *PIB*. Recuperado el 20 de diciembre de 2014, de <http://www.bce.fin.ec/index.php/component/k2/item/310-producto-interno-bruto>
- Banco Central del Ecuador. (2 de marzo de 2014). *Sector de la construcción*. Recuperado el 15 de noviembre de 2014, de <http://contenido.bce.fin.ec/home1/estadisticas/bolmensual/IEMensual.jsp>
- Baray, L. (2010). *Introducción a la Metodología de la Investigación*. Argentina: Arcos S.A.
- Camara de la Construcción de Quito. (2013). *Aplicabilidad de las Normas Internacionales de Informacion Financiera en la Construccin*. Quito.
- Campos & Asociados Ltda. (07 de 05 de 2013). *Implementacion NIIF*. Recuperado el 12 de octubre de 2014, de <http://www.lacamara.org/website/images/Seminarios/Material/ABRIL2011/m-plan-implementacion-niif-07-04-11.pdf>
- Diario El Telegrafo. (25 de agosto de 2014). Inversión pública apuntala la prosperidad de Ecuador. pág. 1.
- González Olivo, T. (marzo de 2012). *Diseño de un sistema contable y administrativo aplicado a la Empresa Constructora BRAVOPROJECTS CIA. LTDA*. Quito.
- Hansen-Holm. (2011). *NIIF Teoría y Práctica*. Guayaquil, Guayas, Ecuador: Hansen-Holm & Co.
- Hernandez Sampieri, R., Fernandez, C., & Baptista, L. (2006). *Metodología de la Investigación*. México D.F., México: Infagon.
- Maldonado, I. H. (17 de enero de 2014). Camara de la Industria de la Construcción . *Construcción: Generadora de bienestar y riqueza* . Quito, Pichincha, Ecuador.
- Ordoñez, M. (2014). El BIESS marcó la pauta inmobiliaria. *Gestión*.
- Roberto Hernandez Sampieri, C. F.-C. (2006). *Metodología de la Investigación*. Mexico D.F: McGraw-Hill Interamericana Editores S.A de C.V .
- Superintendencia de Compañías. (12 de 01 de 2011). *Resolucion NIIF*. Recuperado el 7 de enero de 2015, de http://www.supercias.gob.ec/bd_supercias/descargas/niif/Resol_No_SC_Q_ICI_CP_AIFRS_11_01.pdf

Superintendencia de Compañías. (26 de junio de 2014). *Resolución NIIF*. Recuperado el 7 de enero de 2015, de http://www.supercias.gob.ec/bd_supercias/descargas/niif/Resol_No_SC_Q_ICI_CP_AIFRS_11_01.pdf