



POSGRADOS

Maestría en CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

RPC-SO-42-No.716-2018

Opción de
titulación:

ARTICULO PROFESIONALES DE ALTO NIVEL

TEMA:

ANÁLISIS DEL IMPACTO FINANCIERO-OPERATIVO EN LA ADOPCIÓN Y APLICACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) EN COMPAÑÍAS DE PROYECTOS INMOBILIARIOS COMO MECANISMO PARA ASEGURAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS ASEVERACIONES CONTABLES PARA LA GENERACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS QUE PERMITAN UNA ADECUADA TOMA DE DECISIONES DE ALTO NIVEL

AUTOR:

PILAR DEL ROCIO ORTIZ PINELA

DIRECTOR:

LUIS ERNESTO ALARCON CABEZAS

Guayaquil - Ecuador
2021

Autor/a:



Pilar del Rocio Ortiz Pinela

Ingeniera Comercial

Candidata a Magíster en Contabilidad y Auditoría por la Universidad

Politécnica Salesiana – Sede Guayaquil.

portizp1@est.ups.edu.ec

Dirigido por:



Luis Ernesto Alarcón Cabezas

Ingeniero Comercial

Magister en Administración de Empresas

lalarcon@ups.edu.ec

Todos los derechos reservados.

Queda prohibida, salvo excepción prevista en la Ley, cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública y transformación de esta obra para fines comerciales, sin contar con autorización de los titulares de propiedad intelectual. La infracción de los derechos mencionados puede ser constitutiva de delito contra la propiedad intelectual. Se permite la libre difusión de este texto con fines académicos investigativos por cualquier medio, con la debida notificación a los autores.

DERECHOS RESERVADOS

©2021 Universidad Politécnica Salesiana.

GUAYAQUIL – ECUADOR – SUDAMÉRICA

ORTIZ PINELA PILAR

TEMA

ANÁLISIS DEL IMPACTO FINANCIERO OPERATIVO EN LA ADOPCIÓN Y APLICACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) EN COMPAÑÍAS DE PROYECTO INMOBILIARIO COMO MECANISMO PARA ASEGURAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS ASEVERACIONES CONTABLES PARA LA GENERACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS QUE PERMITAN UNA ADECUADA TOMA DE DECISIONES DE ALTO NIVEL

RESUMEN

El presente artículo se realiza con el objetivo de analizar los impactos financiero-operativo en la aplicación de las normas contables vigentes para los estados financieros, en relación con los gastos incurridos al inicio de proyectos inmobiliarios que debieron registrarse como activos en el rubro de "inventarios en procesos", y no en cuenta de gastos del ejercicio. El enfoque de la investigación es cuantitativa, con un alcance de tipo explicativa, y de diseño no experimental. Esta investigación abarca el análisis e interpretación de las normas contables que tienen relación directa con los diarios y registros para entidades del sector de la construcción NIIF 15 de Ingresos e Información Interna Financiera de Constructoras y de los Fideicomisos Inmobiliarios por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 al 2019. De la población de entidades se efectuó la selección considerando la extensión financiera de las compañías como lo define el "Código Orgánico de la Producción" en 55 Constructoras y 30 Fideicomisos Inmobiliarios de mayor representatividad en el Ecuador. Los resultados revelaron que una flexibilización en el registro de los gastos originados de un proyecto Inmobiliario como parte de la cuenta de activos en el rubro "Inventarios en procesos", reflejaría claramente la realidad y posición financiera de las entidades. Se puede *concluir que*, si se mejorara la interpretación y aplicación de las normas contables vigentes, y/o flexibilizar el tratamiento de acuerdo con el giro de negocio, se obtendrán resultados de acuerdo con la rentabilidad de los proyectos, mejorando el cumplimiento de aseveraciones contables y toma de decisiones gerenciales acertadas.

ABSTRACT

The present article is carried out with the objective of analyzing the financial-operative impacts on the current application of accounting standards for financial statements in relation to the expenses incurred at the beginning of real estate projects that should have been recorded as assets in the item of "inventories in process", and not in account of expenses of the period. The approach of the research is quantitative, with an explanatory scope, and of non-experimental design This research covers the review of international standards that are related to accounting records in the construction sector IFRS 15 of Revenues, and Internal Financial Information of Construction Companies and Real Estate Trusts for the years ended December 31, 2016 to 2019. From the population of entities, the selection was made considering the financial extent of the companies as defined in the "Code Organic Production" in 55 Construction companies and 30 Real Estate Trusts more representative in Ecuador. The results revealed that a flexibilization in the expenses recorded originated from a Real Estate project as part of the asset account of "Inventories in process" may reflects the interpretation and application of current international accounting standards and/or make flexible the accounting treatment with the business line, better results may be obtained related to project's profitability, improving the fulfill of accounting assertions and taking the right managerial decision

Palabras Claves:

Normas Internacionales, Estados Financieros, Resultados Medibles, Costos, Gastos, Inmobiliario, Constructoras.

Keywords:

International Standards, Financial Statements, Measurable Results, Costs, Expenses, Real State, Construction Companies.

1. INTRODUCCIÓN

Los proyectos inmobiliarios involucran diversas obras de construcción sobre un activo destinado para usos civiles, por ejemplo, la adquisición física de un terreno para edificar un bien inmueble y destinar las unidades para su comercialización en ventas o rentas. Esta industria es importante para los sectores económicos, en el periodo del 2010 al 2015 este sector inmobiliario de la economía ecuatoriana experimentó un aumento en inversión de bienes inmuebles y este auge positivo se debió en gran parte por los altos ingresos petroleros y por las medidas tomadas del gobierno (Guerra, 2013)

La paulatina y creciente recuperación de negocios inmobiliarios y construcción a nivel mundial ha tenido un crecimiento moderado y lento; se vienen capitalizando las experiencias enfrentadas, así como las dificultades y obstáculos superados para lograr una adecuada administración de riesgos y evitar impactos financieros y operativos negativos que lleven a la industria a un nuevo declive financiero.

El mercado inmobiliario se ha vuelto un importante termómetro en la economía de los países. Los principales factores que inciden y afectan de manera significativa son los económicos, financieros, políticos y las condiciones propias del mercado. En el Ecuador, los negocios inmobiliarios basan el criterio de selección de potenciales clientes principalmente en los núcleos familiares y personas naturales que demandan inmuebles para ser destinados a vivienda, lo cual constituye en el mediano y largo plazo en beneficios del desarrollo de los ciudadanos y economía del país por la generación de plazas laborales. Romero et al, (2018)

Se ha considerado definiciones de diferentes autores:

Artículo “Análisis e Inversión en el Mercado Inmobiliario desde una Perspectiva Conductual” indica como objetivo la convergencia de teorías de la academia conductivista, analizando los escenarios para selección de decisiones gerenciales de inversión en este mercado y mejorar la rentabilidad de los rubros de clientes de un inversor. Las finanzas conductivistas fueron las aplicadas en el análisis para invertir en el mercado inmobiliario, evidenciando que los modelos conductuales comportan una mejora en la toma de decisiones de sus actores. Obtuvo como resultados, que mediante la aplicación de las referidas teorías en el sector inmobiliario se mejoran los resultados en la toma de decisiones de sus agentes. (Jaume, 2012)

Libro “La Contabilidad y los Estados Financieros” el objetivo de esta información es entregar un sencillo pre-ámbulo a la partida doble aplicada financieramente y reportes de conformidad con los principios contables de España, y direccionada al profesional con poca o nula experiencia en las normas contables para comprender los escenarios que mandan el comportamiento económico de una entidad. La meta es que los receptores o lectores de este texto, que no son profesionales que prepara los informes contables conozca los tecnicismos para obtenerla. (Pérez y Carballo, 2013)

Libro “Contabilidad Creativa” el objetivo es demostrar que la normativa contable española ofrece posibilidad de elección que afecta a buena parte de las cuentas que conforman la ecuación contable primaria y los rubros de ingresos ordinarios, costos y gastos operacionales. El campo aplicable o alcance de registros contables creativos es distinto al que a menudo se piensa. Obtuvo resultados que los usuarios de reportes financieros proporcionaron, se identificaron los preceptos y normas de contabilidad básicas, así como las normas de valuación y conozcan sobre las directrices de contabilidad adoptadas por las sociedades. (Amat y Blake, 2007)

Tesis de titulación “Ingresos Procedentes de contratos con clientes y su incidencia en el estado de resultado integral”. Su principal y genérico objetivo fue análisis de incidencia de las retribuciones

económicas provenientes de clientes comerciales y su registro en los resultados del año de la empresa. Se identificaron objetivos específicos: (i) describir los servicios; (ii) establecer las formas contractuales; y (iii) determinar políticas y procesos de contabilidad.

El mecanismo utilizado fue un estudio de caso, de índole descriptivo y explicativo, la población analizada estuvo compuesta por siete colaboradores y funcionarios de la empresa, por tratarse de una población minimizada no hubo muestreo, sino que se recopiló información del 100 % de su totalidad. Se obtuvo como conclusiones que la entidad realizaba acciones de corretaje y administración inmobiliaria al margen de una relación formal contractual, basándose en acuerdos verbales, se identificaron procesos contables para los servicios, ambos en el contexto de la Normativa Internacional de Información Financiera (NIIF para Pymes), por ser una sociedad pequeña. (Bravo, 2016)

Menciona que el mercado y sector de la construcción es imperativo para la economía de la nación, ya que genera riquezas y plazas laborales que contribuyen al desarrollo del país; y las empresas que la conforman por lo general son muy competitivas y flexibles, necesitando altos niveles de productividad para establecerse de manera permanente en el mercado. (Jervis, 2020)

Estos aportes de los diferentes autores mencionados tienen relación con el trabajo de investigación por la importancia que se entrega a las sociedades y profesionales en el ámbito de la contabilidad y de auditoría, para que establezcan métodos y procedimientos para el buen manejo de las actividades inmobiliaria en aquellas entidades cuyo giro del negocio sea ese.

Antes de la acogida técnica de las Normativas Internacionales de Información Financiera – NIIF los gastos que se generaban al inicio de un proyecto inmobiliario como: publicidad, pago de comisiones de ventas, honorarios profesionales, estudios de factibilidad, sueldos y salarios preoperacionales, gastos de publicidad y mercado, entre otros, se registraban de manera acumulativa como parte de los costos del proyecto en los activos como “inventarios en proceso”, lo cual es coherente con la actividad económica de las compañías constructoras e inmobiliarias. Con la aplicación de las Normativas NIIF NIIF en el Ecuador a partir del año 2009, el criterio contable indicado precedentemente cambió y los referidos gastos se registran en cuentas del estado de resultado integral de las entidades inmobiliarias y de construcción, no permitiendo su activación en rubros de activos de corto o largo plazo, de las referidas entidades.

El objetivo general es analizar las incidencias de la aplicabilidad de las Normativas NIIF en los registros contables de compañías inmobiliarias y de construcción para identificar la razonabilidad de la información contable, lo que llevaría a efectuar un análisis financiero operativo más preciso y real de la situación del negocio, lo que se puede concluir que si la misma cumple con los lineamientos necesarios en cuanto a las aseveraciones para una apropiada toma de decisiones de alto nivel.

La justificación de este artículo de análisis es que los impactos financiero-operativo en los estados financieros de las compañías inmobiliarias y de construcción bosquejan cambios importantes en cuanto al registro inicial y medición de saldos de cuentas de activos así como transacciones de ingresos ordinarios, costos de ventas y/o producción y gastos operacionales; los cuales de alguna manera llevaron a estas entidades a cambiar sus políticas y prácticas contables para adaptarse a una aplicabilidad de las Normativas Internacionales de Información Financieras – NIIF que significaron un impacto material en los estados financieros (gastos) y operaciones; por consiguiente en el patrimonio de estas compañías.

En base a este razonamiento, nos llevamos a plantear la siguiente pregunta de análisis:

¿Cuáles fueron los pros y contras, así como las incidencias financieras-operativos en las compañías inmobiliarias y de construcción?

Para empezar la presente indagación, es necesario indicar sobre la importancia de las normas contable-financieras, así como las variaciones que se originan en ellas, por la cual, se puede concluir que es debido al impacto financiero que el referido proceso involucra. Si no hubiera impacto económico, no se produciría ningún debate sobre los cambios normativos. Es difícil poner en duda que los estados financieros, y consecuentemente las normas sobre las que se desarrollan, contribuyen a la eficiente asignación de los recursos, y de esta forma influyen en la distribución de la riqueza. (Navallas y Romero, 2006)

Las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF se promulgaron considerando todo el ámbito contable-financiero, paralelamente, se han determinado en base a los distintos momentos del proceso contable y los varios campos de acción; es así que, para las empresas constructoras se estableció la norma NIIF No. 15 – Ingresos procedentes por firmas contractuales con clientes, que reemplazó a la NIC No. 11 – Contratos de Construcción y a la NIC No. 18 – Reconocimiento de Ingresos.

Se cita otras definiciones de varios autores como: quienes expresan que la problemática contable de las empresas inmobiliarias es la naturaleza del negocio porque sus ciclos de producción se extienden en varios ejercicios económicos. (Romero y García, 2012)

Considera que la implementación y el alineamiento de los estados financieros a las normas contables vigentes, trae costos y beneficios afectando a los mercados capitales. (Salazar, 2014)

El artículo es planteado en 4 secciones:

- (1) las bases teóricas con definiciones de los aspectos más importantes del marco conceptual de investigación;
- (2) los materiales y metodología utilizadas;
- (3) los resultados obtenidos del estudio; y
- (4) la conclusión y discusión del artículo científico.

1.1 MARCO TEÓRICO DE LA INVESTIGACIÓN

1.1.1 BASES TEÓRICAS

En las bases teóricas de la investigación se considera conceptos definidos por diferentes autores para que se tenga con mayor claridad la afectación de la problemática, poniendo en consideración los escenarios disyuntivos analizados en cuanto al reconocimiento de los “costos y gastos” de las etapas iniciales como activos en “inventarios en construcción” y no como partidas de los resultados del periodo. La flexibilidad en la aplicación de la normativa contable alineado con la realidad económica del giro del negocio inmobiliaria traería una mejora en la posición financiera, asegurar el cumplimiento de aseveraciones en los estrados financieros y una toma de decisiones gerenciales más acertadas para la continuidad como negocio en marcha de los proyectos inmobiliarios. La base técnica contable donde se sustenta el análisis del presente artículo profesional es como sigue:

1.1.1.1 NORMAS CONTABLES

Revista “Utilización de normas de contabilidad en el Ecuador” define que las Normativas Internacionales de Información Financiera – NIIF son directrices y prácticas contables divulgadas por el International Accounting Standards Board – IASB, institución que tiene como objetivo desarrollar lineamientos contables estandarizados en el mundo, de calidad, asequibles y escenarios que permitan que la situación financiero-contable sea comparables sin importar la ubicación de la nación en que son emitidos. Por esta razón 130 países y más en el mundo han implementado y tienen como normativas vigentes las NIIF. (Ron, 2015)

Artículo “Normas Internacionales de Contabilidad” tiene como meta mostrar la esencia económica del giro de negocio y operaciones realizadas por una entidad y presentar una situación contable transparente y alineadas a la realidad empresarial, en una fecha determinada. Las normas NIC han sido adaptadas en el tiempo por fases y de manera sencilla a la realidad de cada región, sin modificar los procesos usados por las localidades en el globo terráqueo. (Luna y Mora, 2018)

Las normativas contables evolucionaron y cambiaron su nombre por las International Financial Reporting Standard (IFRS), Normativas Internacionales de Información Financiera – NIIF, que son promulgadas por el International Accounting Standard Boards – IASB, basando su utilidad en la presentación y estandarización de la información contable-financiera.

Las Normativas Internacionales de Información Financiera – NIIF pueden ser implementadas y aplicadas en los estados financieros de sociedades en el mundo entero, a partir del 21 de agosto del 2006, en el Ecuador se estableció la adopción y aplicabilidad integral de las referidas normas internacionales por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia por el organismo de control. Los reportes financieros contables elaborados de acuerdo con las Normativas Internacionales de Información Financiera – NIIF se garantiza en gran parte una interpretación más transparente y precisa de la situación de la empresa y el resultado de sus operaciones.

1.1.1.2 ESTADOS FINANCIEROS

Artículo “Los estados financieros, también denominados cuentas anuales, informes financieros o estados contables, son el reflejo de la contabilidad de una empresa y muestran la estructura económica de ésta. En los estados financieros se plasman las actividades económicas que se realizan en la empresa durante un determinado período”. (Sevilla, 2015)

Libro “Análisis de Estados Financieros para la toma de decisiones” establece que los mismos, son aquellos que tienen como objetivo cumplir con las necesidades de información por parte de los usuarios que no están en condiciones de exigir informes a la medida de sus necesidades específicas de información. La aplicación de un requisito será impracticable cuando la entidad no pueda aplicarlo tras efectuar todos los esfuerzos razonables para hacerlo. NIC 1 de las Normativas Internacionales de Contabilidad (i) Normas Internacionales de Información Financiera; son las Normas e Interpretaciones adoptadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. Esas Normas comprenden: (ii) las Normas Internacionales de Contabilidad; y (iii) las Interpretaciones desarrolladas por el Comité de Interpretaciones de las Normativas Internacionales de Información Financiera – CINIIF o el antiguo Comité de Interpretaciones SIC). (Naka, 2012)

1.1.1.3 PROYECTOS INMOBILIARIOS

El desarrollo inmobiliario durante un buen tiempo estuvo abandonado por las empresas públicas y privada. Sin embargo, la migración de la población a las grandes ciudades causó una urgente necesidad de viviendas, dando lugar a que exista asentamiento poblacional creando los llamados barrios periféricos y que hasta la actualidad existe, y fue por el año 2002, donde se fue implementando el llamado crédito hipotecario de viviendas, dando lugar a que este sector de producción sea muy apetecido por inversionistas. (Cornejo, 2018)

1.1.2 BASES CONCEPTUAL

Los estados financieros son reportes contables de importancia significativa que incluye la situación real de las entidades, que sirve para la selección de directrices gerenciales, donde prima el objetivo general de generar rendimientos y margen de utilidad para los accionistas, que comprenden todos los juegos de reportes financieros contables, el estado de cambio en los activos netos y las notas explicativas. Las normas contables son las que están orientadas a mostrar la realidad financiera y económica del giro de los negocios, así como mostrar una representación veraz de la situación de la empresa. Los proyectos inmobiliarios son los que se involucra en una obra de construcción sobre un bien destinado a ser utilizado y aprovechado toda su estructura.

1.1.2.1 HIPÓTESIS O IDEAS A DEFENDER

En la formulación de la hipótesis, se considera que si se mejoran las normas contables de las empresas inmobiliarias para poder captar los gastos indirectos operacionales en que estas incurren, la data y evidencia de los estados financieros y reportes de contabilidad, serán más precisa, lo que ayudará a obtener financiamiento externo para el desarrollo sostenible de los proyectos inmobiliarios.

Las hipótesis son explicaciones tentativas de un fenómeno investigado formuladas a manera de proposiciones. Una hipótesis debe desarrollarse con una mente abierta y dispuesta a aprender, pues de lo contrario se estaría tratando de imponer ideas, lo cual es completamente errónea. (Izcarra, 2014).

La referida suposición en mi investigación es mejorar normas contables ya determinadas y que con el solo hecho de mejorarlas da la posibilidad de entregar una realidad en la veracidad de los estados financieros. Para demostrar y sustentar las hipótesis establecidas, es necesario la identificación de las nociones de variable, porque los supuestos son presunciones acerca de variables.

Existen diversas definiciones referentes a las variables; sin embargo, autores señalan que una variable es una propiedad que puede variar y cuya variación es susceptible de medirse u observarse. De manera que entendemos como cualquier característica, propiedad o cualidad que presenta un fenómeno que varía, en efecto puede ser medido o evaluado. Hernández et al., (2010)

En el presente trabajo de titulación, se han identificado tres variables imperativas: (i) Los principios contables aceptados en conjunción con las normativas internacionales de información financiera; (ii) Estados Financieros; y (iii) Los proyectos inmobiliarios. Estos principios y normativas convergen en un

conjunto de reglas genéricas que son guía contable para formular criterios estableciendo análisis patrimoniales, a la información de sus elementos y afectación económica de la entidad.

Los estados financieros, que también se identifican como rubros contables de cierre año, reportes económicos o situación contable, deben contener el reflejo transparente del saldo y transacciones contables de las sociedades, mostrando una estructura transparente de ésta, se plasman las actividades financieras y monetarias que realiza una entidad en un periodo de tiempo.

Los proyectos Inmobiliarios que involucre una obra de construcción destinado a usos civiles que no sean de infraestructura, la adquisición de un predio para la construcción de un bien inmueble y destinar las unidades a la venta o a la renta.

1. 2. MATERIALES Y MÉTODO

La presente investigación abarca las empresas de actividad de construcción en entidades constructoras y Fideicomisos Inmobiliarios con la aplicación de las Normativas Internacionales de Contabilidad que tienen relación con registros contables del sector inmobiliario como lo son: NIIF 15 “Ingresos procedente de Contratos con Clientes y sus Costos”, así como los Estados Financieros de las Constructoras y de los Fideicomisos Inmobiliarios por los cierres de año anual comprendidos desde el 31 de diciembre del año 2016 al año 2019.

La provincia del Guayas tiene un universo de 1,997 empresas constructoras de las cuales 55 son grandes empresas; 143 son medianas; 1,274 microempresas; y 525 pequeñas.

TABLA 1

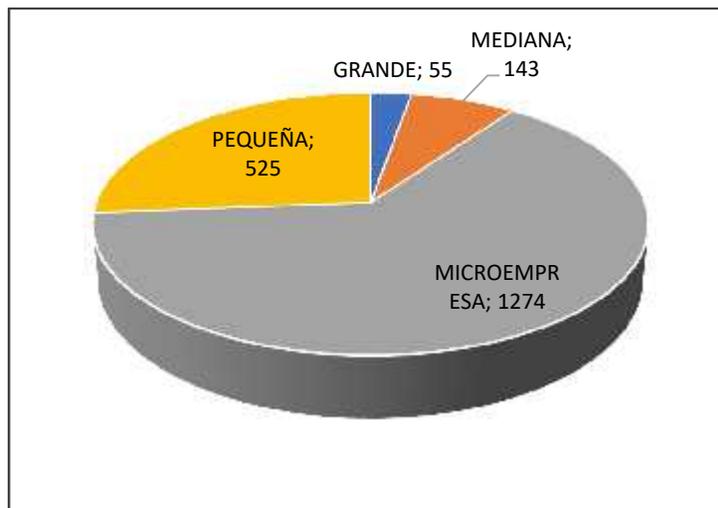
Número de Entidades constituidas en el Ecuador, del sector construcción

Tamaño	No. de Empresas	% Representación
Grande	55	2,75%
Mediana	143	7,16%
Microempresa	1,274	63,80%
Pequeña	525	26,29%
Total general	1,997	100,00%

Nota: Datos obtenidos de la SCVS, 2020. Elaboración propia

FIGURA No. 1

Representación de entidades constructoras en el Ecuador según su tamaño



Se considera una definición de población global: “una colección finita o infinita de unidades (individuos o elementos) de las cuales se desea obtener información”. Para el desarrollo de cualquier proyecto de investigación, el tamaño de la población involucrada es un factor importante y dado por el número de elementos que constituyen el universo en estudio. (Grande y Abascal, 2014)

Considerando lo anterior, el peso porcentual de las denominadas “microempresas” es mayor del total de la población, si tomamos como determinante el grupo de entidades con mayor rentabilidad tenemos que las empresas catalogadas como “grandes” generan mayores ingresos en un 65.76% por encima de las demás, como se demuestra:

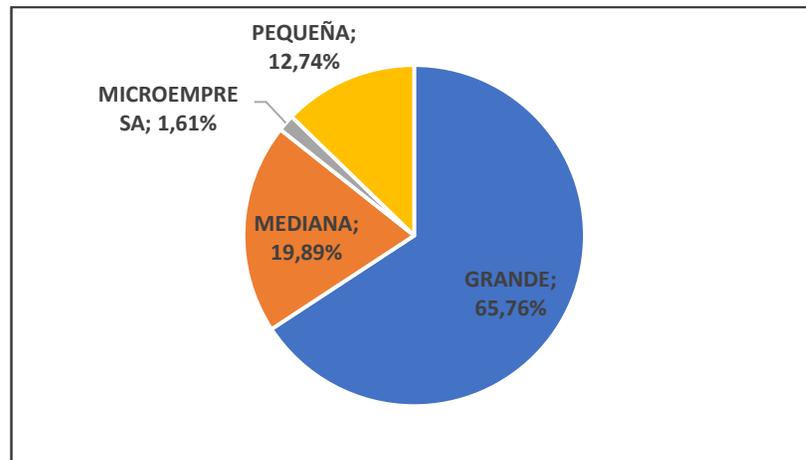
TABLA 2

Ingresos generados por el sector construcción en el ejercicio económico 2016

Tamaño	Ingresos en US\$ dólares	% Representación
Grande	898,054,034	65,76%
Mediana	271,705,695	19,89%
Microempresa	22,016,716	1,61%
Pequeñas	173,946,673	12,74%
Total general	1,365,723,118	100,00%

Nota: Datos obtenidos de la SCVS, 2020. Elaboración propia

FIGURA No. 2
Representación de ingresos generados por el sector construcción
ejercicio económico 2016



En la provincia del Guayas están constituidos y vigentes 254 Fideicomisos Mercantil de los cuales 30 son Fideicomisos Mercantil Inmobiliarios, la parte restante 224 se dedican a diferentes actividades de negocios fiduciarios (Superintendencias de Compañías, Valores y Seguros).

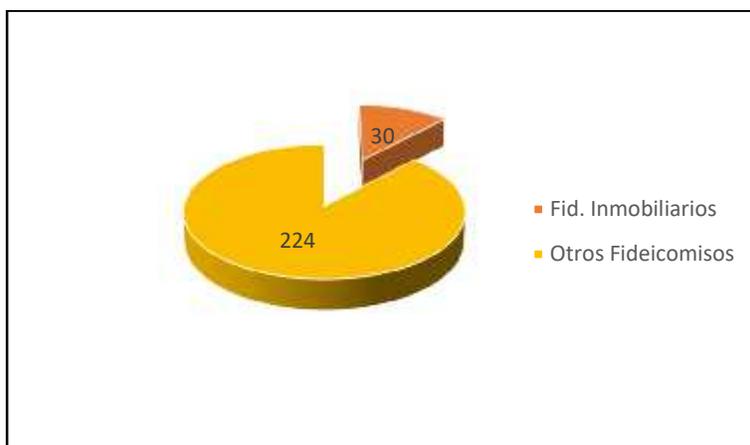
TABLA 3

Número de Fideicomisos Inmobiliarios constituidos en el Ecuador año 2016

Descripción	Población
Fideicomisos Inmobiliarios	30
Otros Fideicomisos	224
Total general	254

Nota: Datos obtenidos de la SCVS, 2020. Elaboración propia

FIGURA No. 3
Representación de entidades constructoras en el Ecuador según su tamaño



Una vez analizada la población del sector inmobiliario, para el presente análisis de la investigación del presente artículo, se consideró una selección de muestra a conveniencia tomando en consideración a 5 entidades constructoras y 5 fideicomisos mercantiles inmobiliarios. Se define con un concepto de muestra “a la parte de la población que se selecciona, de la cual se obtiene información para el desarrollo del estudio y que se efectuará la medición y la observación de las variables objeto de estudio” (Bernal, 2010).

Esta metodología de selección de elementos a conveniencia es una técnica muy utilizada para aplicar muestras de acuerdo con la facilidad de acceso de información y se puede observar opiniones, puntos de vista, explicaciones de manera más fácil de comprender. En razón que es una población muy extensa, no se podría tomar en consideración todos los componentes del universo, ya que se corre el riesgo de tener información errada y no conseguir el objetivo deseado.

La selección de datos fue considerada de información disponible y de acceso público de la Superintendencia de Compañías en el Sector Societario para las Constructoras y en Mercado de Valores para los Fideicomisos Inmobiliarios.

Esta información es confiable debido a que los estados financieros están expuestos a revisiones anuales por auditores independientes, donde emiten un dictamen sobre lo razonable de los reportes financieros y contables de estas entidades de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF vigentes emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Para el presente análisis y trabajo de artículo de titulación, se seleccionó una muestra no probabilística a conveniencia, que indica que este método: “permite seleccionar casos característicos de una población, limitando la muestra sólo a estos casos”. Para la aplicación de esta selección se obtuvo la muestra a analizar a partir de ciertas características básicas como sigue: (i) Información financiera a partir del año 2016 hasta el año 2019; (ii) que la ejecución comprenda entre 1 y 4 períodos; (iii) que los estados financieros presenten ingresos que permitan medir el impacto de la aplicación de normativas internacionales de contabilidad con respecto a los costos y gastos; y (iv) que las entidades seleccionadas sean constructoras y fideicomisos inmobiliarios en la provincia del Guayas, (Otzen y Manterola, 2017)

Las entidades seleccionadas para el análisis del presente artículo, de acuerdo a la información obtenida de la página del portal de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (SCVS) de

carácter público, constituyen empresas y fideicomisos inmobiliarios reconocidos en el mercado de la construcción e inmobiliario, así como cuentan con trayectoria importante en el mercado ecuatoriano, han sido auditadas en los últimos periodos por auditores externos y sus estados financieros se encuentran sobre la base contable vigente en el Ecuador que son las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, siendo su adopción desde la transición de las normas contables anterior a las actuales. Es importante indicar, que de acuerdo con las indagaciones de los estados financieros de la población y al conocimiento del negocio analizado, la problemática en cuanto a la aplicación de las normas contables vigentes es estándar y la afectación e impacto de la posición financiera-operativa en cuanto al reconocimiento de los costos y gastos es idéntica para todas.

El enfoque del presente trabajo de titulación es cuantitativo, toda vez que se estructura sobre la base de hallazgos cuantitativos, el diseño de la investigación es longitudinal porque se analiza en un período de 4 años y se clasifica como explicativa. El enfoque cuantitativo es aquel que “utiliza la recolección de datos para probar hipótesis con base en la medición numérica y el análisis estadístico, con el fin de establecer pautas de comportamiento y probar teorías.” Además, indican que los estudios explicativos no solo se basan en descripción, va dirigidos a responder causas y los efectos con los intereses de saber que ocurre con estos estudios. Hernández et al., (2014)

La investigación proyectiva se define como una propuesta para solucionar un problema o necesidad práctico sea de una institución en particular o una región geográfica con la finalidad de poder buscar solución en un punto céntrico o específico. (Hurtado, 2016)

En la presente investigación se aplican métodos teóricos y empíricos. En el método teórico se considera al histórico que analiza el comportamiento del problema y objeto de investigación en diferentes etapas de su desarrollo, y el lógico analiza todas las regularidades y causas que provocan el problema, se aplica análisis y síntesis para discutir sobre los referentes teóricos y normativos, así como documentos e informes contables y financieros. Como métodos empíricos se aplica la observación, tanto de la propia organización como de sus registros.

La medición para evaluar el impacto de posibles remediaciones sugeridos por las prácticas y normas contables vigentes. Como técnicas se aplica la entrevista a especialistas contables y financieros, a altos mandos de la Administración. Una vez que se ha podido segregar cada uno de los umbrales, las técnicas a considerar para el desarrollo de la investigación, se puede indicar que los resultados a obtener dan lugar a la problemática existente que todas las transacciones, y desembolsos generados al inicio de un proyecto inmobiliario debe reflejarse en los estados financieros de manera acumulativa como un “Activo en Construcción” y no como gastos afectando el Estados de Resultado Integral.

1.3. RESULTADOS

En este análisis de la investigación de la implementación y adaptación de las Normativas Internacionales de Contabilidad vigentes – NIIF, de acuerdo con una selección de muestras tomadas se evidencia la problemática en la interpretación de los efectos financieros, operativos de la aplicación de las referidas normativas contables desde el año 2009 y que se generan al inicio de un proyecto inmobiliario como son costos indirectos que según la normativa contable no se pueden acumular en el tiempo tales como: comisiones, promoción y publicidad, honorarios profesionales, entre otros. Estos costos mencionados estructuran y convergen en el presupuesto para definir el valor de venta de las unidades inmobiliarias. En el proceso del levantamiento del presente estudio de investigación se toma una selección de población a conveniencia en la provincia del Guayas de 5 Empresas Constructoras y 5 Fideicomisos

Inmobiliarios por los cierres de año anual comprendidos desde el 31 de diciembre del año 2016 al año 2019, en dólares y con los escenarios “con” y “sin” la aplicación de la normativa NIIF.

Se ha diseñado la información de los estados financieros considerando un formato que agrupa el estado de situación financiera y de los resultados integral, de manera estructurada y con la data necesaria y suficiente para un apropiado el análisis de esta problemática.

En la tabla No. 4 tenemos los resultados extraídos de las 5 empresas Constructoras donde se aprecian los rubros contables de saldos de cuentas y clases de transacciones aplicando la Normativa NIIF y en columnas distintas, sin la aplicación de la Normativa NIIF.

TABLA 4
Estados Financieros Entidades Constructoras

Empresa – E1

ESTADOS FINANCIEROS	2016		2017		2018		2019	
	CON NORMATIVA	SIN NORMATIVA						
Estado de Situación Financiera:								
ACTIVOS	35,926,306	36,380,472	26,512,740	27,024,404	17,392,902	17,937,903	22,037,494	22,691,308
Inventario de obras / inmuebles	27,384,254	27,838,421	22,311,535	22,823,200	11,841,944	12,386,946	17,093,541	17,747,356
Comisiones y similares	-	86,701	-	17,787	-	42,693	-	10,272
Honorarios	-	279,101	-	362,669	-	249,068	-	255,126
Promoción y publicidad	-	88,365	-	131,209	-	253,240	-	388,416
PASIVOS	31,848,388	31,848,388	25,733,234	25,733,234	15,119,376	15,119,376	15,511,727	15,511,727
Anticipos de clientes	17,769,884	17,769,884	13,589,796	13,589,796	6,731,833	6,731,833	6,070,791	6,070,791
PATRIMONIO	4,077,917	4,532,084	779,506	1,291,171	2,273,526	2,818,527	6,525,767	7,179,581
Estado de Resultado:								
INGRESOS	15,854,333	15,854,333	21,994,324	21,994,324	21,290,724	21,290,724	9,717,587	9,717,587
Ingresos Bienes	12,575,088	12,575,088	21,546,705	21,546,705	20,770,594	20,770,594	9,066,989	9,066,989
Ingresos Servicios	-	-	6,990	6,990	27,405	27,405	19,877	19,877
Otros Ingresos	3,279,244	3,279,244	440,629	440,629	492,725	492,725	630,722	630,722
COSTOS Y GASTOS	15,368,562	14,914,396	22,361,289	21,849,625	20,866,332	20,321,331	9,150,442	8,496,627
Costos de venta	2,761,541	2,761,541	6,957,950	6,957,950	12,369,973	12,369,973	14,403,437	14,403,437
Otros costos	7,647,181	7,193,015	10,583,203	10,071,538	4,123,324	3,578,323	9,566,913	8,913,098
Comisiones y similares	86,701	-	17,787	-	42,693	-	10,272	-
Honorarios	279,101	-	362,669	-	249,068	-	255,126	-
Promoción y publicidad	88,365	-	131,209	-	253,240	-	388,416	-
UTILIDAD DEL EJERCICIO	485,770	939,937	-366,966	144,699	424,392	969,393	567,146	1,220,960

Empresa – E2

ESTADOS FINANCIEROS	2016		2017		2018		2019	
	CON NORMATIVA	SIN NORMATIVA	CON NORMATIVA	SIN NORMATIVA	CON NORMATIVA	SIN NORMATIVA	CON NORMATIVA	SIN NORMATIVA
Estado de Situación Financiera:								
ACTIVOS	2,551,438	2,557,242	3,732,120	3,750,426	6,629,052	6,678,713	6,606,494	6,694,362
Inventario de obras / inmuebles	374,586	380,390	1,150,178	1,168,485	3,147,845	3,197,506	571,843	659,711
Comisiones y similares	-	813	-	2,436	-	-	-	2,795
Honorarios	-	1,236	-	12,071	-	46,338	-	79,274
Promoción y publicidad	-	3,755	-	3,800	-	3,324	-	5,800
PASIVOS	2,079,766	2,079,766	3,237,515	3,237,515	6,119,056	6,119,056	5,925,825	5,925,825
Anticipos de clientes	794,919	794,919	1,523,341	1,523,341	-	-	-	-
PATRIMONIO	471,671	477,475	494,604	512,911	509,996	559,657	680,669	768,537
Estado de Resultado:								
INGRESOS	5,555,450	5,555,450	7,687,763	7,687,763	5,729,939	5,729,939	19,014,826	19,014,826
Ingresos Bienes	-	-	-	-	-	-	-	-
Ingresos Servicios	5,555,450	5,555,450	7,678,278	7,678,278	5,707,257	5,707,257	19,000,620	19,000,620
Otros Ingresos	-	-	9,485	9,485	22,682	22,682	14,207	14,207
COSTOS Y GASTOS	5,440,168	5,434,364	7,622,389	7,604,082	5,650,922	5,601,260	18,717,990	18,630,122
Costos de venta	3,500,720	3,500,720	-	-	-	-	-	-
Otros costos	1,166,907	1,161,103	6,333,236	6,314,929	4,613,666	4,564,005	17,294,918	17,207,049
Comisiones y similares	813	-	2,436	-	-	-	2,795	-
Honorarios	1,236	-	12,071	-	46,338	-	79,274	-
Promoción y publicidad	3,755	-	3,800	-	3,324	-	5,800	-
UTILIDAD DEL EJERCICIO	115,282	121,086	65,374	83,681	79,017	128,678	296,836	384,704

Empresa – E3

ESTADOS FINANCIEROS	E3							
	2016		2017		2018		2019	
	CON NORMATIVA	SIN NORMATIVA						
Estado de Situación Financiera:								
ACTIVOS	54,549,329	54,808,225	48,803,995	49,019,781	39,565,201	39,774,366	48,237,894	48,932,686
Inventario de obras / inmuebles	28,714,674	28,973,569	17,912,353	18,128,139	10,543,539	10,752,704	13,901,791	14,596,583
Comisiones y similares	-	160,160	-	71,115	-	59,469	-	90,557
Honorarios	-	81,240	-	108,219	-	90,496	-	390,000
Promoción y publicidad	-	17,495	-	36,452	-	59,202	-	214,235
PASIVOS	45,750,634	45,750,634	39,699,236	39,699,236	29,906,434	29,906,434	37,982,736	37,982,736
Anticipos de clientes	11,714,150	11,714,150	5,331,922	5,331,922	3,703,738	3,703,738	3,011,886	3,011,886
PATRIMONIO	8,798,695	9,057,591	9,104,760	9,320,545	9,658,767	9,867,932	10,255,158	10,949,950
Estado de Resultado:								
INGRESOS	33,888,861	33,888,861	30,506,629	30,506,629	21,465,074	21,465,074	12,517,833	12,517,833
Ingresos Bienes	28,867,699	28,867,699	29,929,632	29,929,632	15,551,528	15,551,528	3,674,120	3,674,120
Ingresos Servicios	4,751,010	4,751,010	41,374	41,374	5,190,336	5,190,336	4,574,455	4,574,455
Otros Ingresos	270,152	270,152	535,624	535,624	723,210	723,210	4,269,258	4,269,258
COSTOS Y GASTOS	33,154,336	32,895,441	29,762,029	29,546,244	20,494,268	20,285,102	11,705,952	11,011,161
Costos de venta	17,965,794	17,965,794	12,817,396	12,817,396	8,683,155	8,683,155	3,046,070	3,046,070
Otros costos	5,988,598	5,729,702	8,365,289	8,149,504	2,894,385	2,685,219	840,051	145,259
Comisiones y similares	160,160	-	71,115	-	59,469	-	90,557	-
Honorarios	81,240	-	108,219	-	90,496	-	390,000	-
Promoción y publicidad	17,495	-	36,452	-	59,202	-	214,235	-
UTILIDAD DEL EJERCICIO	734,524	993,420	744,600	960,386	970,806	1,179,972	811,880	1,506,672

Empresa – E4

ESTADOS FINANCIEROS	E4							
	2016		2017		2018		2019	
	CON NORMATIVA	SIN NORMATIVA						
Estado de Situación Financiera:								
ACTIVOS	19,890,207	19,995,085	14,335,769	14,435,154	14,548,023	14,617,686	20,422,357	20,469,831
Inventario de obras / inmuebles	1,588,283	1,693,161	359,902	459,287	-	69,663	-	47,474
Comisiones y similares	-	3,561	-	492	-	153	-	1,247
Honorarios	-	92,684	-	70,649	-	60,872	-	38,160
Promoción y publicidad	-	8,633	-	28,244	-	8,637	-	8,066
PASIVOS	17,365,683	17,365,683	11,031,106	11,031,106	9,325,332	9,325,332	14,841,736	14,841,736
Anticipos de clientes	6,350,136	6,350,136	497,313	497,313	341,814	341,814	1,159,157	1,159,157
PATRIMONIO	2,524,524	2,629,402	3,304,663	3,404,048	5,222,691	5,292,354	5,580,621	5,628,095
Estado de Resultado:								
INGRESOS	40,168,338	40,168,338	27,932,595	27,932,595	19,082,965	19,082,965	23,788,108	23,788,108
Ingresos Bienes	-	-	-	-	-	-	-	-
Ingresos Servicios	39,817,986	39,817,986	27,682,196	27,682,196	18,817,210	18,817,210	23,526,377	23,526,377
Otros Ingresos	350,352	350,352	250,399	250,399	265,756	265,756	261,731	261,731
COSTOS Y GASTOS	39,370,794	39,265,916	26,726,499	26,627,114	16,754,674	16,685,011	22,991,952	22,944,478
Costos de venta	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros costos	36,670,546	36,565,668	23,829,511	23,730,125	14,136,979	14,067,316	20,239,055	20,191,581
Comisiones y similares	3,561	-	492	-	153	-	1,247	-
Honorarios	92,684	-	70,649	-	60,872	-	38,160	-
Promoción y publicidad	8,633	-	28,244	-	8,637	-	8,066	-
UTILIDAD DEL EJERCICIO	797,544	902,422	1,206,096	1,305,481	2,328,291	2,397,954	796,156	843,630

Empresa – E5

ESTADOS FINANCIEROS	E5							
	2016		2017		2018		2019	
	CON NORMATIVA	SIN NORMATIVA						
Estado de Situación Financiera:								
ACTIVOS	33,203,998	33,476,041	33,903,008	33,990,954	41,385,954	41,688,406	43,294,039	44,137,166
Inventario de obras / inmuebles	5,042,969	5,315,012	5,020,871	5,108,817	6,457,794	6,760,246	4,110,106	4,953,233
Comisiones y similares	-	772	-	10,033	-	7,194	-	7,143
Honorarios	-	269,710	-	57,621	-	295,158	-	835,244
Promoción y publicidad	-	1,561	-	20,292	-	100	-	741
PASIVOS	29,178,507	29,178,507	26,255,323	26,255,323	31,115,500	31,115,500	29,220,477	29,220,477
Anticipos de clientes	23,594,757	23,594,757	19,646,542	19,646,542	21,920,113	21,920,113	17,187,386	17,187,386
PATRIMONIO	4,025,491	4,297,534	7,647,685	7,735,631	10,270,454	10,572,906	14,073,561	14,916,689
Estado de Resultado:								
INGRESOS	25,816,459	25,816,459	28,978,539	28,978,539	31,170,634	31,170,634	33,118,065	33,118,065
Ingresos Bienes	23,341,782	23,341,782	27,968,193	27,968,193	30,912,383	30,912,383	32,802,202	32,802,202
Ingresos Servicios	2,043,415	2,043,415	735,574	735,574	6,942	6,942	14,718	14,718
Otros Ingresos	431,262	431,262	274,772	274,772	251,309	251,309	301,144	301,144
COSTOS Y GASTOS	23,429,905	23,157,862	24,051,651	23,963,706	26,694,645	26,392,193	26,904,322	26,061,194
Costos de venta	8,984,585	8,984,585	11,210,813	11,210,813	16,845,920	16,845,920	7,597,979	7,597,979
Otros costos	12,112,980	11,840,937	9,603,728	9,515,782	6,437,834	6,135,382	15,733,402	14,890,275
Comisiones y similares	772	-	10,033	-	7,194	-	7,143	-
Honorarios	269,710	-	57,621	-	295,158	-	835,244	-
Promoción y publicidad	1,561	-	20,292	-	100	-	741	-
UTILIDAD DEL EJERCICIO	2,386,554	2,658,597	4,926,887	5,014,833	4,475,989	4,778,441	6,213,742	7,056,870

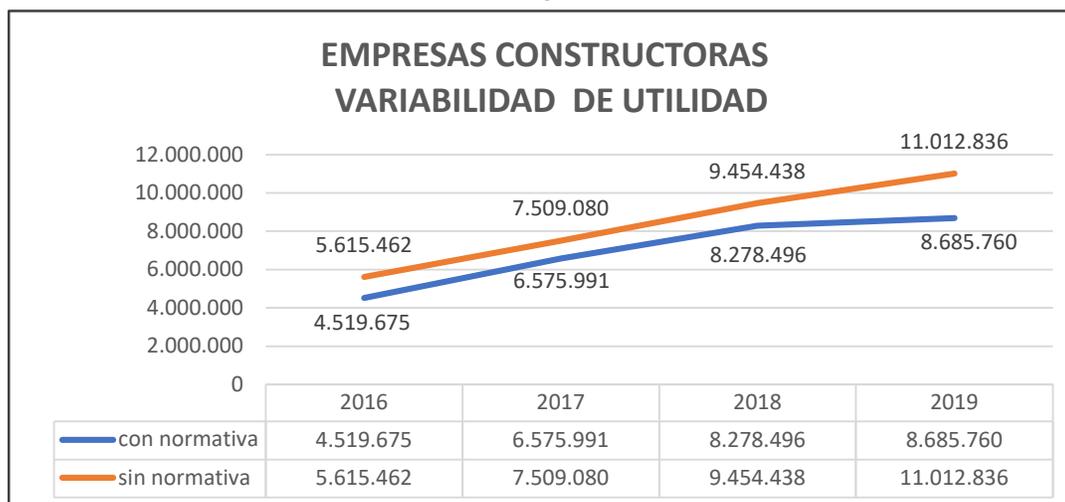
Nota: Datos obtenidos de la SCVS, 2020. Elaboración propia

De la información comparativa plasmada precedentemente, podemos evidenciar que la información financiera de las entidades de construcción se lo ha diseñado considerando 3 características principales como sigue: estados financieros aplicando los registros contables de conformidad a las normativas NIIF vigentes versus los estados financieros sin los efectos de la referida aplicación de normativa por un periodo de 4 años consecutivos por los cierres de año anual comprendidos desde el 31 de diciembre del año 2016 al año 2019.

Estos estados financieros están estructurados como sigue; activos y pasivos corrientes y no corrientes, cuentas patrimoniales, ingresos ordinarios, costos/gastos y la utilidad del ejercicio. En el total de activos tenemos las cuentas de inventarios que incluye las “obras inmuebles” en donde se registra los desembolsos generados al inicio de un proyecto. En el total de pasivos se incluyen los anticipos de clientes, que son los ingresos recibidos depositados en cuenta de las personas naturales y jurídicas (clientes) entregados para la construcción de los proyectos inmobiliarios y que se liquidarán una vez sea entregado el bien inmueble en un tiempo determinado. El patrimonio es lo que posee la empresa, su respaldo financiero. El total de ingresos son los generados por la facturación de bienes y servicios que cumplan con las características de las normativas para el reconocimiento como tal, una vez se hayan transferidos los riesgos y beneficios a los clientes. El total de costos y gastos representan las cuentas contables de los rubros iniciales del proyecto, y la utilidad del ejercicio económico.

Una vez explicado los componentes de los estados financieros revisados de manera comparativa “con” y “sin” los ajustes de las NIIF, podemos demostrar que las utilidades de los ejercicios con la aplicación de la normativa de la NIIF es menor que sin la aplicación de las referidas normas, esto se debe a que los costos iniciales de los proyectos se registran en los rubros de saldos contables del estado de situación financiera en el grupo de activos cuenta “inventarios de obras inmuebles” sin la afectación a las cuentas del grupo de “costos y gastos”, donde se evidencia la problemática planteada.

FIGURA No. 4
Variación utilidad empresas constructoras



En la Figura No. 4 se puede observar la variabilidad de la utilidad consolidada por año de las empresas constructoras analizadas “con” y “sin” la aplicación de las normas NIIF, considerando el acumulado de los cuatro años sujetos a análisis para esta problemática.

En la tabla No. 5 que se muestra a continuación, tenemos la información financiera obtenida de 5 Fideicomisos Inmobiliarios donde se aprecia en los reportes financieros de saldos de cuentas y clases de transacciones con la aplicación de las normativas internacionales vigentes y comparándolos sin la aplicación de las referidas normativas contables.

Tabla 5
Estados Financieros Fideicomisos Inmobiliarios

Fideicomiso - F1

ESTADOS FINANCIEROS	2016		2017		2018		2019	
	CON NORMATIVA	SIN NORMATIVA	CON NORMATIVA	SIN NORMATIVA	CON NORMATIVA	SIN NORMATIVA	CON NORMATIVA	SIN NORMATIVA
Estado de Situación Financiera:								
ACTIVOS	4,902,336	5,035,483	19,549,819	19,711,864	16,662,881	16,856,640	25,589,732	25,806,439
Inventario de obras / inmuebles	-	133,147	-	162,045	-	-	-	216,708
Comisiones y similares	-	24,209	-	29,463	-	31,204	-	39,401
Honorarios	-	48,417	-	58,926	-	72,247	-	78,803
Promoción y publicidad	-	60,522	-	73,657	-	90,309	-	98,503
PASIVOS	1,149,020	1,149,020	12,759,328	12,759,328	13,424,793	13,424,793	21,823,692	21,823,692
Anticipos de clientes	1,096,688	1,096,688	10,032,906	10,032,906	9,570,683	9,570,683	16,493,669	16,493,669
PATRIMONIO	3,753,316	3,886,463	6,790,491	6,952,537	3,238,088	3,431,847	3,766,039	3,982,747
Estado de Resultado:								
INGRESOS	74,553	74,553	453,600	453,600	137,470	137,470	229,856	229,856
Ingresos Bienes	68,037	68,037	429,378	429,378	134,880	134,880	150,385	150,385
Ingresos Servicios	6,517	6,517	24,223	24,223	2,590	2,590	79,471	79,471
Otros Ingresos	-	-	-	-	-	-	-	-
COSTOS Y GASTOS	242,086	108,939	1,169,741	1,007,696	294,628	100,869	394,014	177,306
Costos de venta	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros costos	133,147	-	162,045	-	193,760	-	216,708	-
Comisiones y similares	24,209	-	29,463	-	31,204	-	39,401	-
Honorarios	48,417	-	58,926	-	72,247	-	78,803	-
Promoción y publicidad	60,522	-	73,657	-	90,309	-	98,503	-
UTILIDAD DEL EJERCICIO	-167,533	-34,385	-716,141	-554,095	-157,158	36,602	-164,157	52,550

Fideicomiso - F2

ESTADOS FINANCIEROS	2016		2017		2018		2019	
	CON NORMATIVA	SIN NORMATIVA	CON NORMATIVA	SIN NORMATIVA	CON NORMATIVA	SIN NORMATIVA	CON NORMATIVA	SIN NORMATIVA
Estado de Situación Financiera:								
ACTIVOS	19,547,786	19,741,546	12,532,401	13,920,657	9,299,652	9,492,545	8,980,851	9,140,388
Inventario de obras / inmuebles	17,960,961	18,154,721	11,946,833	13,335,089	9,005,924	9,005,924	7,988,669	8,148,207
Comisiones y similares	-	31,204	-	17,954	-	35,071	-	29,007
Honorarios	-	72,247	-	609,023	-	70,143	-	58,014
Promoción y publicidad	-	90,309	-	761,279	-	87,679	-	72,517
PASIVOS	10,396,476	10,396,476	3,407,142	3,407,142	391,783	391,783	625,420	625,420
Anticipos de clientes	-	-	3,339,002	3,339,002	303,969	303,969	437,217	437,217
PATRIMONIO	9,151,311	9,345,070	9,125,259	10,513,514	8,907,869	9,100,762	8,355,431	8,514,968
Estado de Resultado:								
INGRESOS	1,253,403	1,253,403	7,186,805	7,186,805	2,977,744	2,977,744	847,995	847,995
Ingresos Bienes	1,253,403	1,253,403	7,186,805	7,186,805	2,977,744	2,977,744	847,995	847,995
Ingresos Servicios	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros Ingresos	-	-	-	-	-	-	-	-
COSTOS Y GASTOS	426,261	232,502	6,843,887	5,455,632	3,063,069	2,870,176	290,068	130,531
Costos de venta	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros costos	193,760	-	1,388,256	-	192,893	-	159,537	-
Comisiones y similares	31,204	-	17,954	-	35,071	-	29,007	-
Honorarios	72,247	-	609,023	-	70,143	-	58,014	-
Promoción y publicidad	90,309	-	761,279	-	87,679	-	72,517	-
UTILIDAD DEL EJERCICIO	827,142	1,020,902	342,918	1,731,174	-85,325	107,568	557,927	717,465

Fideicomiso - F3

ESTADOS FINANCIEROS	2016		2017		2018		2019	
	CON NORMATIVA	SIN NORMATIVA	CON NORMATIVA	SIN NORMATIVA	CON NORMATIVA	SIN NORMATIVA	CON NORMATIVA	SIN NORMATIVA
Estado de Situación Financiera:								
ACTIVOS	-	-	10,750,036	10,997,193	10,719,918	10,722,383	12,021,855	12,112,232
Inventario de obras / inmuebles	-	-	9,644,574	9,891,731	9,173,888	9,173,888	11,220,587	11,310,964
Comisiones y similares	-	-	-	44,938	-	616	-	16,432
Honorarios	-	-	-	89,875	-	822	-	32,864
Promoción y publicidad	-	-	-	112,344	-	1,027	-	41,080
PASIVOS	-	-	9,915,716	9,915,716	9,333,954	9,333,954	10,541,897	10,541,897
Anticipos de clientes	-	-	3,247,914	3,247,914	3,141,433	3,141,433	3,361,162	3,361,162
PATRIMONIO	-	-	834,320	1,081,477	1,385,964	1,388,428	1,479,958	1,570,335
Estado de Resultado:								
INGRESOS	-	-	164,860	164,860	474,927	474,927	321,432	321,432
Ingresos Bienes	-	-	164,860	164,860	474,927	474,927	321,432	321,432
Ingresos Servicios	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros Ingresos	-	-	-	-	-	-	-	-
COSTOS Y GASTOS	-	-	435,769	188,612	451,592	449,127	164,322	73,945
Costos de venta	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros costos	-	-	247,157	-	2,465	-	90,377	-
Comisiones y similares	-	-	44,938	-	616	-	16,432	-
Honorarios	-	-	89,875	-	822	-	32,864	-
Promoción y publicidad	-	-	112,344	-	1,027	-	41,080	-
UTILIDAD DEL EJERCICIO	-	-	-270,909	-23,752	23,335	25,800	157,110	247,487

Fideicomiso - F4

ESTADOS FINANCIEROS	2016		2017		2018		2019	
	CON NORMATIVA	SIN NORMATIVA	CON NORMATIVA	SIN NORMATIVA	CON NORMATIVA	SIN NORMATIVA	CON NORMATIVA	SIN NORMATIVA
Estado de Situación Financiera:								
ACTIVOS	4,627,869	4,630,333	13,229,890	13,241,032	12,480,021	12,523,347	15,442,309	15,450,378
Inventario de obras / inmuebles	3,326,869	3,329,333	9,762,557	9,773,699	11,382,004	11,382,004	14,487,872	14,495,940
Comisiones y similares	-	616	-	2,026	-	22,590	-	1,467
Honorarios	-	822	-	4,052	-	9,216	-	2,934
Promoción y publicidad	-	1,027	-	5,065	-	11,520	-	3,667
PASIVOS	2,275,382	2,275,382	8,561,809	8,561,809	10,172,008	10,172,008	13,162,361	13,162,361
Anticipos de clientes	2,196,345	2,196,345	8,515,944	8,515,944	7,736,211	7,736,211	10,737,262	10,737,262
PATRIMONIO	2,352,487	2,354,951	4,668,081	4,679,223	2,308,013	2,351,339	2,279,949	2,288,017
Estado de Resultado:								
INGRESOS	-	-	39,995	39,995	9,440	9,440	-	-
Ingresos Bienes	-	-	39,995	39,995	9,440	9,440	-	-
Ingresos Servicios	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros Ingresos	-	-	-	-	-	-	-	-
COSTOS Y GASTOS	5,135	2,670	92,786	81,644	44,386	1,060	37,405	29,337
Costos de venta	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros costos	2,465	-	11,142	-	43,326	-	8,068	-
Comisiones y similares	616	-	2,026	-	22,590	-	1,467	-
Honorarios	822	-	4,052	-	9,216	-	2,934	-
Promoción y publicidad	1,027	-	5,065	-	11,520	-	3,667	-
UTILIDAD DEL EJERCICIO	-5,135	-2,670	-52,791	-41,649	-34,946	8,381	-37,405	-29,337

Fideicomiso – F5

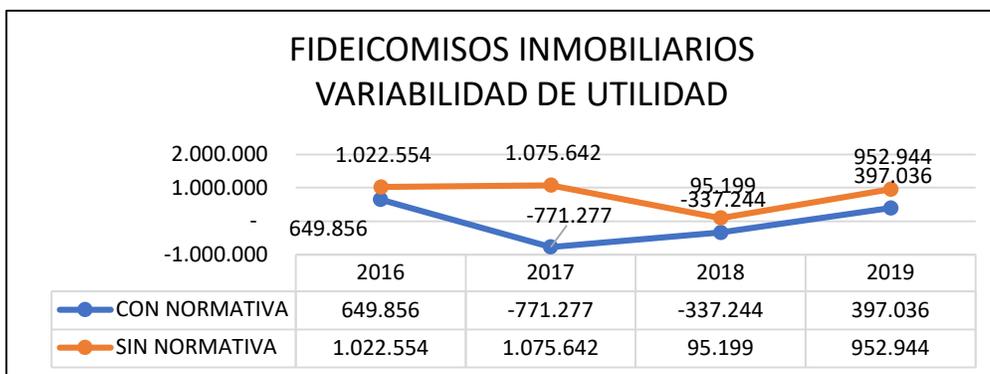
ESTADOS FINANCIEROS	2016		2017		2018		2019	
	CON NORMATIVA	SIN NORMATIVA	CON NORMATIVA	SIN NORMATIVA	CON NORMATIVA	SIN NORMATIVA	CON NORMATIVA	SIN NORMATIVA
Estado de Situación Financiera:								
ACTIVOS	18,937,219	18,980,545	43,966,361	44,004,681	27,361,063	27,361,063	34,718,853	34,800,071
Inventario de obras / inmuebles	17,995,018	18,038,344	42,172,695	42,211,014	26,148,454	26,148,454	31,468,467	31,549,685
Comisiones y similares	-	22,590	-	5,081	-	-	-	1,833
Honorarios	-	9,216	-	10,161	-	-	-	29,135
Promoción y publicidad	-	11,520	-	23,078	-	-	-	50,249
PASIVOS	5,663,492	5,663,492	17,406,224	17,406,224	14,089,909	14,089,909	21,500,138	21,500,138
Anticipos de clientes	3,262,961	3,262,961	7,376,875	7,376,875	6,472,178	6,472,178	11,261,972	11,261,972
PATRIMONIO	13,273,727	13,317,053	26,560,137	26,598,457	13,271,154	13,271,154	13,218,715	13,299,933
Estado de Resultado:								
INGRESOS	64,241	64,241	61,911	61,911	21,976	21,976	81,790	81,790
Ingresos Bienes	-646,241	-	24,131	24,131	6,803	6,803	53,618	53,618
Ingresos Servicios	-	-	37,780	37,780	15,173	15,173	28,171	28,171
Otros Ingresos	-	-	-	-	-	-	-	-
COSTOS Y GASTOS	68,860	25,534	136,266	97,947	105,127	105,127	198,228	117,010
Costos de venta	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros costos	43,326	-	38,320	-	-	-	81,218	-
Comisiones y similares	22,590	-	5,081	-	-	-	1,833	-
Honorarios	9,216	-	10,161	-	-	-	29,135	-
Promoción y publicidad	11,520	-	23,078	-	-	-	50,249	-
UTILIDAD DEL EJERCICIO	-4,619	38,707	-74,355	-36,035	-83,151	-83,151	-116,439	-35,221

Nota: Datos obtenidos de la SCVS, 2020. Elaboración propia

La estructuración de los estados financieros en los Fideicomisos Inmobiliarios y sus componentes es similar al análisis de las empresas constructoras, con la diferencia que estos fideicomisos son creados exclusivamente para uno o varios proyectos específicos de conformidad con la "Escritura de Constitución de Fideicomiso" estructurado por la Administradora Fiduciaria, es decir que se puede apreciar de mejor manera la problemática planteada. En total de ingresos son los generados por la facturación de bienes y

servicios. El total de los costos y gastos corresponden a las cuentas contables de los rubros de las iniciales del proyecto, y la utilidad del ejercicio. En este planteamiento, se puede demostrar que las utilidades del ejercicio “con la aplicación” de las normativas NIIF es menor que “sin la aplicación” de las referidas normas, esto se debe a que los costos iniciales de los proyectos se registran en los rubros de saldos de cuenta, grupo de “activos” cuenta “inventarios de obras inmuebles” y no se afecta en la cuenta del grupo de costos y gastos.

FIGURA No. 5
Variación utilidad - Fideicomisos Inmobiliarios



En la Figura No. 5 se puede apreciar la variabilidad de la utilidad/pérdida consolidada en los Fideicomisos Inmobiliarios analizados de acuerdo con la muestra a conveniencia, “con” y “sin” la aplicación de las normas NIIF, considerando el acumulado de los cuatro años sujetos a análisis para esta problemática.

Analizando los resultados obtenidos mencionamos que tanto en el Grupo de Empresas Constructoras como en los Fideicomisos Inmobiliarios analizados, la variabilidad de la utilidad/pérdida en los años sujetos a revisión del 2016 al 2019, “con” y “sin” la aplicación de las normas NIIF, se tiene que con la aplicación de la referida normativa los resultados son negativos en comparación a los resultados sin aplicar las normativas, lo que representan estados financieros alineados a la realidad de los negocios inmobiliarios.

En las empresas constructoras lo que se evidencia es que la utilidad/pérdida por cada año, con la aplicación de las normativa es inferior, sin embargo sin la normativa aumenta, lo que significaría que se podría tener más utilidades en los períodos analizados, sin embargo esta conclusión no se la puede disgregar en virtud que no se presentan estados financieros con los resultados por cada proyecto como por ejemplo: construcción de edificios, calles, puentes, donde daría lugar a que se diluyan los costos y gastos de manera global con los ingresos sin separar la contribución marginal de cada proyecto tomando unidades de negocios independientes.

Por otro lado, en los Fideicomisos Inmobiliarios son los que saldrían más perjudicados porque estos son creados para un solo proyecto con esta solo actividad, es decir reflejan claramente su pérdida en los períodos iniciales.

1. 4.- CONCLUSIONES Y DISCUSIÓN

Con los análisis y resultados obtenidos en el presente artículo científico, cuyo objetivo fue el de analizar los efectos en los reportes financieros de las compañías constructoras y fideicomisos inmobiliarios, que antes de la adopción de las normas NIIF, en el cual, los gastos que se generaban al inicio de un proyecto inmobiliario como publicidad, pago de comisiones de ventas, honorarios profesionales se registraban de manera acumulada como parte de los costos del proyecto en los activos como “Inventarios en Proceso”, y con la adaptación de la Norma NIIF 15 “Ingresos Ordinarios Provenientes de Contratos con Clientes” estos afectan a la cuenta de gasto en los rubros de clases de transacciones dando lugar a que los estados financieros reflejen resultados negativos al iniciar un proyecto inmobiliario, y que para obtener financiamiento externo en el desarrollo sostenible de los proyectos inmobiliarios sea de difícil viabilidad y objeto de negativas por parte de entidades bancarias y similares.

Para poder efectuar este análisis tomamos estados financieros y documentación conexas información de la base de fuente pública del organismo de control regulador del marco operativo, administrativo y legal de las entidades del Ecuador en el sector societario y mercado de valores, información que fue de vital importancia ya que corresponde a cifras y notas revelatorias, con el dictamen de auditoría externa y con opiniones libres de salvedad u observaciones. Es necesario recalcar que además del material detallado, se revisaron las notas explicativas a los reportes financieros de saldos de cuenta y clases de transacciones, informes técnicos, y rendición de cuentas de las gerencias, administradoras fiduciarias, juntas de fideicomiso y juntas de accionistas, según sea el caso.

Se considera oportuno este análisis ya que a nivel gerencial existe una negativa, renuencia y no conformidad con la aceptación de los registros contables de conformidad con las NIIF, ya que si analizamos proyectos inmobiliarios de categoría “vivienda”, estos registros no representan la realidad económica, en virtud que los estados financieros comienzan con un aporte inicial por parte de la constructora o Constituyente que es el terreno según sea el caso, cuyo valores están reflejados al costo del valor comercial razonable, generándose un compromiso y responsabilidad.

Sin embargo, en la actualidad el cumplimiento de la Normas Internacionales (NIIF) son de obligación, caso contrario se corre el riesgo que las compañías constructoras y fideicomisos inmobiliarios no cumplan con estados financieros razonable y sus estados financieros sean calificados por los auditores externos y por consiguiente sean revisados o intervenidos por organismos de control, lo cual no sería conveniente para estas entidades incurrir en estos procesos que pueden llegar a poner en riesgo su calidad de empresa en marcha, además de tener revisiones innecesarias por no cumplimiento, dando lugar a menoscabar su credibilidad y profesionalismo, elementos necesarios para conseguir los proyectos y negocios en el mercado inmobiliario.

Sería de mucho apoyo para las entidades analizadas en el presente artículo, la reconsideración en la aplicabilidad de la contabilización de los costos y gastos de un proyecto de construcción, estableciendo excepciones en el marco técnico contable y coadyuvando en la esencia económica del negocio inmobiliario. Las entidades de construcción e inmobiliarias podrían ser calificada y catalogadas como tal y con las excepciones relacionadas con la aplicación de las NIIF en cuanto al registro de los costos y gastos asociados directamente al proyecto inmobiliario. Entonces los registros contables que se registran al inicio podrían considerarse como sigue:

) Si se genera publicidad para vender el proyecto incluido un estudio de mercado, podríamos preguntarnos ¿Esto es un Inventario de proyecto de construcción o gasto que afecte directamente al estado de resultados integral?

Si esta publicidad es para impulsar la venta del proyecto, entregando afiches, efectuando ferias, obsequios, se considera parte del proyecto del bien inmueble, por lo tanto, se contabilizará en la cuenta de “activos - inventario de obras en procesos”.

Si es una publicidad generalizando la empresa que patrocina la venta de los bienes inmuebles, otros servicios que ofrece, esto se contabilizará en la cuenta de gastos en el Estado de Resultados integral.

) Si se contrata los servicios profesionales de un abogado para estructurar el tema jurídico y tributario del proyecto. ¿Esto es un Inventario de proyecto de construcción o gasto que afecte directamente al estado de resultados integral?

Si estos servicios profesionales de los abogados son para estructurar el proyecto administrativos, esto se contabilizará en la cuenta de “activos - inventario de obras en proceso”.

Si es para asuntos legales de la empresa en general, actas junta de accionistas, reconocimientos legales se lo contabilizará en la cuenta de gastos en el Estado de Resultados Integral.

) La nómina del personal dedicado exclusivamente a la supervisión y administración del proyecto ¿Esto es un inventario de proyectos en construcción o gastos?

El personal destinado exclusivamente a la construcción del bien Inmueble, sean obreros, directores, residentes, bodegueros, y personal administrativo de la obra, esto se contabilizará en la cuenta de “Activos - Inventarios de obras en procesos”.

El personal destinado a la Administración General de la empresa, como la Gerencia General, Financiero, Contador, Talento Humano los cuales se contabilizarán en la cuenta de gastos en el Estado de Resultados integral.

) ¿Los intereses generados por préstamos financieros para el proyecto o capital de trabajo?

Si es un préstamo para fondar el proyecto exclusivamente, se registrará en la cuenta de “Activos - Inventarios de obras en proceso”.

Y si es préstamo para capital de trabajo, se contabilizará en la cuenta de gastos en el Estado de Resultados integral.

Al término del presente análisis y estudio se puede concluir que los resultados obtenidos en los dos escenarios de interpretación y aplicación de las normas contables, la flexibilización en cuanto al reconocimiento de los costos y gastos como activos en las etapas iniciales de los proyectos inmobiliarios resultarían favorables para la rentabilidad y mejoras en la presentación de las aseveraciones en los estados financieros contribuyendo a un impacto financiero-operativo favorable para las empresas constructoras e inmobiliarias. Se interpreta además que la referida flexibilización en cuanto a la aplicación de las normas contables vigentes NIIF, se obtendría beneficios alineados a la rentabilidad de los negocios de carácter inmobiliarios y de la construcción, con una mejora significativa en la posición financiera,

colaborando a la gerencia y gobierno corporativo un abanico de oportunidades y toma de decisiones claves para asegurar la continuidad como negocio en marcha de las referidas entidades.

1.5.- AGRADECIMIENTOS

Gracias por su apoyo y comprensión a mi esposo Stalin, a mis hijos Joseph y Emanuel, que son fuente de inspiración e impulso final para cumplir otras de las metas propuestas.

A mi Dios que me ha dado la fortaleza, entendimiento y salud para continuar con este arduo trabajo.

A mis compañeros y administradores de la empresa Etinar S.A. donde presto mis servicios por el apoyo constante con la finalidad de poder aportar con estos nuevos conocimientos en el campo profesional que me desarrollo.

Al Ing. Master Luis Alarcón por el tiempo, dedicación, y aportaciones de sugerencias e ideas que me ayudaron a la culminación de este artículo profesional de alto nivel.

REFERENCIAS

Arana (2019) El Rey de Los Bienes Raíces: 7 Pasos Para Ser El Rey de Los Bienes Raíces. España. Independently Published

[EL-REY-LOS-BIENES-RAICES/dp/1692319086](https://books.google.com.ec/books?id=EL-REY-LOS-BIENES-RAICES/dp/1692319086)

Amat (2008) Comprender la Contabilidad y las Finanzas Ed.3ra. Barcelona. Gestión 2000

[books?id=25oyMudx1bsC&printsec=frontcover&dq=amat+2008+comprender+la+contabilidad+y+las+finanzas&hl=es&sa=X&ved=2ahUKEwi_ILferqvAhWKmeAKHdreDxwQ6AEwAHoECAIQAg#v=onepage&q=amat%202008%20comprender%20la%20contabilidad%20y%20las%20finanzas&f=false](https://books.google.com.ec/books?id=25oyMudx1bsC&printsec=frontcover&dq=amat+2008+comprender+la+contabilidad+y+las+finanzas&hl=es&sa=X&ved=2ahUKEwi_ILferqvAhWKmeAKHdreDxwQ6AEwAHoECAIQAg#v=onepage&q=amat%202008%20comprender%20la%20contabilidad%20y%20las%20finanzas&f=false)

Amat y Blake (2007) Contabilidad Creativa Ed.4ta. Barcelona: Gestión 2000

[books?id=wza0Tuofe5oC&printsec=frontcover&dq=amat+y+blake+2007+contabilidad+creativa&hl=es&sa=X&ved=2ahUKEwjyZzUr6vwAhUrTt8KHZyBHEQ6wEwAHoECAMQAQ#v=onepage&q&f=false](https://books.google.com.ec/books?id=wza0Tuofe5oC&printsec=frontcover&dq=amat+y+blake+2007+contabilidad+creativa&hl=es&sa=X&ved=2ahUKEwjyZzUr6vwAhUrTt8KHZyBHEQ6wEwAHoECAMQAQ#v=onepage&q&f=false)

Lizcano (2005). Contabilidad Financiera. Barcelona: Gestión 2000

https://books.google.com.ec/books?id=1T5DPD8PnZgC&printsec=frontcover&hl=es&source=gb_s_ge_summary_r&cad=0#v=onepage&q&f=false

Boar y Perramon (2020) Normas Internacionales de Información Financiera NIC/NIIF. España..Profit.

<https://books.google.com.ec/books?id=AUTqDwAAQBAJ&printsec=frontcover&dq=boar+y+perramon+2020&hl=es&sa=X&ved=2ahUKEwj2zfKgsKvwAhXPiuAKHSqjBVsQ6wEwAHoECAIQAg#v=onepage&q=boar%20y%20perramon%202020&f=false>

Bohórquez, Álvarez y Bravo (2020) Arquitecturas que Hablan. Las resonancias del contexto en los espacios arquitectónicos. Guadalajara.Ed. 1era Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Occidente:

<http://www.upv.es/contenidos/CAMUNISO/info/U0536159>

Bravo (2016). Ingresos procedentes de contratos con clientes y su incidencia en el estado de resultados integral .Ecuador. Tesis Titulación

https://1library.co/document/yngvpo0z-ingresos-procedentes-contratos-clientes-incidencia-resultado-integral.html?utm_source=search_form

Congote (2019) Gerencia de Proyectos Inmobiliarios Una mirada desde la experiencia . Colombia. Ed Universidad de los Andes Facultada de Ingeniería

https://books.google.com.ec/books?id=zx9hzQEACAAJ&dq=congote+2019+Gerencia+de+Proyectos+Inmobiliarios&hl=es&sa=X&ved=2ahUKEwi6pq_zs6vwAhVukuAKHX4ODs0Q6AEwAHoECAIQAQ

Carbonell, Cartagena, Orts , y Nájera (2013) Estudios de Viabilidad Inmobiliaria Problemas Básicos. España. Alicante. Club universitario

https://books.google.com.ec/books?id=IQJDgAAQBAJ&printsec=frontcover&dq=carbonell,car tagena,+orts+y+najera++2013+estudios+de+viabilidad+inmobiliaria&hl=es&sa=X&ved=2ahUK Ewi7zs_ktKvwAhUkU98KHSliBNsQ6AEwAHoECAIQAQ#v=onepage&q=carbonell%2Ccartage na%2C%20orts%20y%20najera%20%202013%20estudios%20de%20viabilidad%20inmobiliari a&f=false

Cornejo (2018) Negocio Inmobiliario Planteamiento y Gestión Proyectos .Perú: Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas

https://books.google.com.ec/books?id=RdKEDwAAQBAJ&pg=PT182&dq=cornejo+2018+nego cio+inmobiliario+plateamiento+y+gestion+proyectos&hl=es&sa=X&ved=2ahUKEwjOm_3Ytav wAhXGMd8KHTK_BosQ6wEwAHoECAUQAQ#v=onepage&q=cornejo%202018%20negocio% 20inmobiliario%20plateamiento%20y%20gestion%20proyectos&f=false

Colombo, Tabakman, Rudolph (2006) Desarrollos Inmobiliarios Exitosos. México. Bienes Raíces Ediciones

https://books.google.com.ec/books/about/Desarrollos_Inmobiliarios_Exitosos.html?id=ZyLJAA AACAAJ&redir_esc=y

Castillo (2014) Fideicomiso Inmobiliario en México. México: Porrúa.

https://www.google.com/search?q=castillo+2014+fideicomiso+inmobiliario+en+mexico&biw=2000&bih=946&tbm=bks&sxsrf=ALeKk03JqIzMZDwGiK08nq2fZ9IY9GTTBA%3A1619974266758&ei=etiOYLbflYid_QamoZUg&oq=castillo+2014+fideicomiso+inmobiliario+en+mexico&gs_l=psy-ab.3...2398.18414.0.19133.56.48.3.1.1.0.314.6199.0j23j10j1.34.0....0...1c.1.64.psy-ab..18.7.935...0j33i10k1.0.yUU75fBGei0

Dextre (2018) Ciencia Contable: Visión y Perspectiva. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú:
<https://books.google.com.ec/books?id=3aDNDwAAQBAJ&printsec=frontcover&dq=dextre+2018+ciencia+contable&hl=es&sa=X&ved=2ahUKEwi2hNy1uqvwAhWITt8KHaZQBQQQ6wEwAHoECAAQAQ#v=onepage&q=dextre%202018%20ciencia%20contable&f=false>

Estupiñan (2015) NIC/NIIF Transición y Adopción en la Empresa. Colombia: Ediciones de la U.

https://www.todostuslibros.com/libros/nic-niif-transicion-y-adopcion-en-la-empresa_978-958-762-120-4

Filgueira (2020) Manual de Auditoria de los Estados Financieros en NIIF. Santiago de Chile. Universidad Alberto Hurtado

https://books.google.com.ec/books?id=JNv7DwAAQBAJ&printsec=frontcover&hl=es&source=gbs_ge_summary_r&cad=0#v=onepage&q&f=false

Ferro (2015). Venta y Alquiler de Bienes Inmuebles para no iniciados. España. CreateSpace Independent Publishing

https://books.google.com.ec/books?id=qxc_zQEACAAJ&printsec=frontcover&dq=editions:ISBN1514378868&hl=es

Guerra (2013). Existió una burbuja en el mercado inmobiliario del Ecuador? Quito Ecuador Ed. .Corporación para el Desarrollo CORDES

<http://repositorio.usfq.edu.ec/bitstream/23000/2587/1/109278.pdf>

Izcara (2014). Manual de Investigación Cualitativa. México Ed. Grupo Cieg

[https://www.grupocieg.org/archivos/Izcara%20\(2014\)%20Manual%20de%20Investigaci%C3%B3n%20Cualitativa.pdf](https://www.grupocieg.org/archivos/Izcara%20(2014)%20Manual%20de%20Investigaci%C3%B3n%20Cualitativa.pdf)

Jervis Avila (2020) Impacto financiero de la Gestión de cambios en proyectos de una constructora de Guayaquil Ecuador (Master Thesis).

https://www.google.com/search?sxsrf=ALeKk02M6W0Tx4SCAC631cdL_LzO3aMqA:1619974517364&q=Jervis+Avila+2020+Impacto+financiero+de+la+gestion+de+cambios&sa=X&ved=2ahUKEwjG6putu6vwAhUkU98KHSliBNsQy8gGegQIBxAB&biw=2000&bih=946&dpr=0.8

Jaume (2012) Análisis e Inversión en el Mercado Inmobiliario desde Perspectiva Conductual. Cataluña: Doctorado del departamento de Organización.

<https://www.tesisenred.net/bitstream/handle/10803/288316/TJRH1de1.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Hurtado (2015) Metodología de la Investigación. Caracas. 8v Quiron

<https://books.google.com.ec/books?id=S11iPgAACAAJ&dq=hurtado+2015+metodologia+de+la+investigacion&hl=es&sa=X&ved=2ahUKEwjX3KHmu6vwAhWxg-AKHZEKd9AQ6AEwAHoECAAQAQ>

Hammond (2019) Inversión Inmobiliaria en Bienes Raíces en Los Estados. Ed. Create your Future LLC:

https://books.google.com.ec/books?id=FQVKygEACAAJ&dq=PROYECTOS%20INMOBILIARIOS&hl=es&source=gbs_book_other_versions

Mendoza y Ortiz (2016) Contabilidad Financiera para Contaduría y Administración. Baranquilla Colombia: ECOE ediciones. Recuperado de:

https://books.google.com.ec/books/about/Contabilidad_financiera_para_Contaduria.html

Moreno (2018) Los Fideicomisos Ventajas y Desventajas. México: Findes, Recuperado de: <https://www.findes.org/cursos/fiscal>.

Naupas ,Mejia, Novoa y Villagomez (2013).Metodologia de la investigación cuantitativa-cualitativa.Ed.3era. U.transversal

https://books.google.com.ec/books?id=VzOjDwAAQBAJ&printsec=frontcover&dq=metodologia+de+la+investigacion+8va+edicion+Hurtado+2015&hl=es&sa=X&ved=2ahUKEwjavuS_vKvWAhWQiuAKHa-gAQYQ6AEwAXoECAQQAg#v=onepage&q&f=false

Otzen y Manterola (2017). Técnicas de Muestreo sobre una Población a Estudio. Chile.

https://www.google.com.ec/search?q=otzen+y+manterola+2017+tecnicas+de+muestreo+sobre+una+poblacion+a+estudio&hl=es&tbm=bks&sxsrf=ALeKk00RavA7fG5Red0SC2iDjZhsIEZ4bw%3A1619975348173&ei=tNyOYNDpCe-N_QbBkLqADQ&oq=otzen+y+manterola+2017+tecnicas+de+muestreo+sobre+una+poblacion+a+estudio&gs_l=psy-ab.3...22676.34728.0.35495.55.51.2.0.0.0.290.7109.0j26j12.38.0....0...1c.1.64.psy-ab..15.3.587...33i10k1.0.gBayDGxt8eM

Ortiz (2018). Análisis Financiero aplicado bajo NIIF.Ed. 16ava Colombia Bogotá Universidad Externado

<https://books.google.com.ec/books?id=suNaDwAAQBAJ&printsec=frontcover&dq=ortiz+2018+analisis+financiero+aplicado+bajo+NIIF&hl=es&sa=X&ved=2ahUKEwjpcalwavwAhWPUt8KHbAXALgQ6AEwAHoECAAQAQ#v=onepage&q=ortiz%202018%20analisis%20financiero%20aplicado%20bajo%20NIIF&f=false>

Palomar (2019). Fiducia en Garantía y Fuentes de pagos. Colombia. Uniandes.

<https://books.google.com.ec/books?id=pfemzQEACAAJ&dq=Palomar+2019+Fiducia+en+garantia+y+fuentes+de+pagos&hl=es&sa=X&ved=2ahUKEwis6uWUwqvwAhVIS98KHaqNDk8Q6AEwAHoECAEQAAQ>

Pérez y Carballo (2013) .La contabilidad y los estados financieros. Madrid. 1era Edi.: Esic Editorial. www.casadellibro.com/ebook-la-contabilidad-y-los-estados-financieros-ebook

Pérez y Carballo (2013). El diagnostico económico-financiero de la empresa contabilidad y los estados financieros. .Madrid:

www.casadellibro.com/ebook-la-contabilidad-y-los-estados-financieros-ebook

Ponce, Morejon, Salazary Baque (2019) Introducción a las Finanzas. Alicante. Edi 1era
<http://dx.doi.org/10.17993/EcoOrgyCso.2019.50>

Ramos Carlos (2020) Manual de Auditoria de los Estados Financieros en NIIF. Chile: Universidad Alberto Hurtado.
https://books.google.com.ec/books/about/Manual_de_Auditoria_de_Estados_Financie.html?

Rincón (2015) Guía para elaborar Plan de Cuentas con NIIF. Colombia: Ediciones de la U
<https://books.google.com.ec/books?id=bzOjDwAAQBAJ&pg=PA4&dq=rincon+carlos+agosto+gui+a+para+elaborar+plan+de+cuentas+con+NIIF>

Ron (2015). Utilización de Normas de Contabilidad en el Ecuador. Revista Observatorio de la Economía Latinoamericana. Ecuador
https://www.researchgate.net/publication/326881414_Utilizacion_de_Normas_de_Contabilidad_en_el_Ecuador

Romero et at. (2018) Mercado Inmobiliario en Ecuador y America Latina. Quito Ecuador . Ed. Diego Grijalva
<https://www.usfq.edu.ec/publicaciones/polemika/Paginas/revistas/polemika013.aspx>

Rivero (2015) Costos y Presupuestos Reto de Todos los días. Lima. Universidad Peruana de Ciencias Aplicada
<https://www.worldcat.org/title/costos-y-presupuestos-reto-de-todos-los-dias/oclc/991799128?referer=di&ht=edition>

Salazar (2018) Pasivos y Normas Internacionales de Información Financiera. Perú. Independently Published
<https://books.google.com.ec/books?id=93miywEACAAJ&dq=luna-++2018+Normas+internacionales+de+contabilidad&hl=es&sa=X&ved=2ahUKEwjUoMfvwqvwAhXhct8KHxtuBXEQ6AEwAHoECAAQAq>

Tondolo (2018) Estudio Científico Análisis de factibilidad para la adquisición de un inmueble como proyecto de inversión. Estado de Florida de los Estados Unidos .Grín Virlage
<https://www.amazon.com/An%C3%A1lisis-Factibilidad-Adquisici%C3%B3n-Inmueble-Inversi%C3%B3n/dp/3668733325>

Vélez (2013) Decisiones de Inversión para la valoración financiera de proyectos y empresas. Ed.5ta. España. Cataluña. Pontificia Universidad Javeriana
<https://books.google.com.ec/books?id=x4hbAgAAQBAJ&printsec=frontcover&dq=schovelin+2014+Modelo+para+maximizar+ingresos+de+nuevos&hl=es&sa=X&ved=2ahUKEwih-4ymnKzwAhWMieAKHV-sBQkQ6AEwA3oECAEQAg#v=onepage&q&f=false>