

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

Facultad de Ciencias Económicas
Escuela de Contaduría Pública



**“EFECTO QUE TIENE LA APLICACIÓN DE NIC 11, NIC 18 Y NIC 23
EN EL RECONOCIMIENTO DE COSTOS E INGRESOS DE LOS SUJETOS DE
UN CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN, RAMO VIVIENDA, AREA
METROPOLITANA DE SAN SALVADOR”**

TRABAJO DE INVESTIGACION PRESENTADO POR:

FLOR DE MARIA MARTINEZ TICAS
ANA CECILIA SANTOS RODRÍGUEZ
SILVIA LISETT ULLOA GONZALEZ

PARA OPTAR EL GRADO DE

LICENCIADA EN CONTADURIA PUBLICA

JUNIO 2006

SAN SALVADOR

EL SALVADOR

CENTRO AMERICA

AUTORIDADES UNIVERSITARIAS

Rector(a) : Dra. María Isabel Rodríguez

Secretaria General: Licda. Alicia Margarita Rivas
de Recinos

Facultad de Ciencias Económicas:

Decano: Lic. Emilio Recinos Fuentes

Secretario(a) : Licda. Vilma Yolanda Vásquez de
Del Cid

Asesor Director: Lic. Manuel Antonio Mejía

Asesor Metodológico: Lic. Eddie Gamaliel Castellanos
López

Tribunal Examinador: Msc. Luis Alonso Ramírez
Aguilar
Lic. Manuel Antonio Mejía

AGRADECIENTOS

A DIOS TODO PODEROSO A LA VIRGEN MARIA: por darme sabiduría, entendimiento y poner las herramientas necesarias en mi vida para culminar mi sueño y el de mis padres.

A MIS PADRES: Dolores Abel Martínez Tiznado y Maria Adelina Ticas de Martínez, por ser la inspiración de mi vida, por su amor, apoyo, comprensión y sus sabios consejos que me han llevado a ser un mejor ser humano.

A MIS HERMANOS: Luis Alberto Martínez por su amor, su apoyo incondicional, el aliento que de el recibí cuando llegaba al final de mis fuerzas, sus consejos, a Marcos Antonio Martínez y Ana Julia Martínez por su apoyo y su cariño.

A MIS AMIGOS (AS): que con paciencia escucharon mis quejas y me apoyaron, en especial a Roberto Carlos Sánchez por estar conmigo en los momentos más difíciles y ahora por compartir conmigo este triunfo que me llena de orgullo y satisfacción.

A MI ASESOR: Lic. Manuel Antonio Mejía por su apoyo, su amistad y sus conocimientos que me ayudaron a culminar este trabajo.

Flor de Maria Martínez

AGRADECIMIENTOS

A DIOS TODO PODEROSO: por iluminarme durante todo el desarrollo de mi carrera y del presente trabajo. Por bendecirme dándome fortaleza y sabiduría en cada momento hasta llegar a éste triunfo.

A MIS PADRES: Señor Isabel Santos Reyes y Señora Rosa Delmy Rodríguez de Santos, por creer en mi, por apoyarme cuando sentía que las fuerzas me abandonaban dándome todo su amor y confianza.

A MIS HERMANOS: Dora Alicia, Carlos Alberto y Sergio Alexander Rodríguez. Por apoyarme siempre, por consentirme para seguir hasta el fin de mi objetivo.

A MIS AMIGOS: Por el apoyo y cariño brindado, el cual me ayudo para seguir siempre adelante.

A MI ASESOR: Lic. Manuel Antonio Mejía por guiarnos adecuadamente ayudándonos a mantener la confianza en que todo se puede lograr; fomentando el interés por adquirir nuevos conocimientos.

Ana Cecilia Santos Rodríguez

AGRADECIMIENTOS

A DIOS TODO PODEROSO: por toda la sabiduría proveniente de él, mis triunfos son gracias a su amor y misericordia.

A MIS PADRES: por sus sabios consejos, por ser la guía que alumbra mi camino y por su colaboración para culminar mi carrera.

A MIS HERMANOS: por su amor y comprensión, por su paciencia y su apoyo en todo momento.

A MI ASESOR: Licenciado Manuel Antonio Mejía por su orientación, apoyo, paciencia, por su tiempo y dedicación en nuestro trabajo de graduación.

Silvia Lisett Ulloa González

INDICE

	CONTENIDO	No. Pag
	RESUMEN EJECUTIVO	i
	INTRODUCCION	iii
	 CAPITULO I	
1	Antecedentes Y Marco Teórico	1
1.1	Antecedentes	1
1.1.1	La construcción a nivel mundial	1
1.1.2	La construcción a nivel nacional	3
1.1.3	Sectores que participan en la solución del problema habitacional	5
1.1.3.1	Sector público	5
1.1.3.1.1	Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU)	8
1.1.3.1.2	Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO)	11
1.1.3.2	Instituciones Autónomas	11
1.1.3.2.1	Fondo Social para la Vivienda (FSV)	11
1.1.3.2.2	Instituto de Previsión Social de la Fuerza Armada (IPSFA)	12
1.1.3.3	Sector privado	13
1.1.3.3.1	Bancos	13
1.1.3.3.2	Organizaciones no Gubernamentales	15
1.2	Importancia de la Construcción en la economía	15
1.3	Clasificación de las empresas constructoras	18
1.4	Particularidades aplicables a las empresas	

	Constructoras	19
1.5	Conceptos básicos utilizados en la industria de la construcción	20
1.6	Normativa técnica	27
1.6.1	Norma Internacional de Contabilidad 11 "Contratos de Construcción"	28
1.6.2	Norma Internacional de Contabilidad 18 "Ingresos Ordinarios"	40
1.6.3	Norma Internacional de Contabilidad 23 "Costos por Intereses"	44
1.7	Normativa Legal	48
1.7.1	Leyes Tributarias	49
1.7.1.1	Código Tributario	49
1.7.1.2	Ley de Impuesto Sobre La Renta	49
1.7.1.3	Ley de Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios	53
1.7.2	Leyes Municipales	57
1.7.2.1	Ley de Arbitrios Municipales	57
1.7.2.2	Código Municipal	58
1.7.3	Leyes Laborales	59
1.7.3.1	Código de Trabajo	59
	CAPITULO II	
2	Metodología de la investigación	61
2.1	Recolección de datos	61
2.2	Investigación documental	62
2.3	Investigación de campo	62
2.4	Determinación del universo	63
2.5	Determinación de la muestra	64

2.6	Encuesta	66
2.7	Diagnóstico	94
	CAPITULO III	
3	Propuesta	101
3.1	Objetivos	101
3.1.1	General	101
3.1.2	Específicos	102
3.2	Importancia de la determinación de Ingresos y costos	102
3.3	Etapas para la aprobación de un contrato de Construcción	103
3.3.1	Factibilidad de proyecto de urbanización y Construcción	105
3.3.2	Permisos de proyectos de urbanismo y construcción	105
3.3.3	Recepción de proyectos de urbanismo y construcción	
3.4	Caso práctico	106
3.4.1	Determinación de los costos e ingresos	107
3.4.2	Estados financieros del contratista	122
3.4.3	Información a revelar con respecto al contrato	130
	CAPITULO IV	
4	Conclusiones y Recomendaciones	133
4.1	Conclusiones	119
4.2	Recomendaciones	137
	BIBLIOGRAFÍA	139

RESUMEN EJECUTIVO

El presente trabajo surge como producto de una investigación sobre la problemática que enfrenta el sector de la Industria de la Construcción, este trabajo se llevo a cabo en el mes de marzo de 2005.

Se realizo una investigación bibliográfica y de campo, determinando que la problemática que enfrentan la industria de la construcción es el reconocimiento de costos e ingresos a lo largo de la obra que se realiza, conllevando a confusiones sobre cuando reconocer y cuando diferir en un periodo contable lo pendiente de ejecutar en el periodo contable inmediato.

En el desarrollo de la investigación se concluyo que la mayoría de empresas constructoras poseen un conocimiento amplio en el reconocimiento contable de los costos e ingresos pero no tienen la suficiente capacidad para distinguir si en verdad aplican el método correcto, por lo que se recomendó la adopción de los métodos que proponen las Normas Internacionales de Contabilidad 11, 18 y 23.

El trabajo de graduación se desarrollo con el propósito de que el sector de la Industria de la Construcción, los profesionales de contaduría pública, los estudiantes en general y todo aquel que tenga conocimientos básicos de la contabilidad, encuentren un texto que facilite la comprensión de la normativa a través de un caso práctico.

INTRODUCCIÓN

En vista de las exigencias internacionales a las que como país se están experimentando, las empresas se ven en la obligación de actualizarse en todos los aspectos para poder competir en este mundo globalizado, y así poder ser empresas competitivas.

Una de estas exigencias es la adopción de las Normas Internacionales de Contabilidad que deben ser aplicadas por las empresas; es decir, que la presentación de Estados Financieros debe ser en base a dichas normas.

Por lo que en el presente documento, se han estudiado los efectos de aplicar Normas Internacionales de Contabilidad 11, 18 y 23, para los sujetos de un contrato de construcción, específicamente las empresas constructoras de vivienda, en la zona metropolitana de San Salvador.

En el documento se puede encontrar una breve reseña sobre la construcción; tanto a nivel nacional como mundial, todo ello para poder comprender su evolución. Así mismo, puede conocerse los sectores que participan en la solución del problema

habitacional. También se puede encontrar, un detalle de los conceptos básicos más importantes utilizados en la industria de la construcción.

Se detalla también, la normativa técnica donde se resume una a una las normas internacionales de contabilidad ya mencionadas que en sí, tratan sobre contratos de construcción, ingresos ordinarios y costos por intereses. Junto a esto, se presenta un resumen de la normativa legal, la cual esta compuesta por las leyes que rigen al sector construcción.

Luego, se hace una investigación de campo para poder medir los efectos de la aplicación de dichas normas aplicadas a los sujetos de un contrato de construcción; de tal forma que para recopilar la información necesaria se hizo uso de la encuesta, la cual fue dirigida a los gerentes y/o contadores de dichas empresas.

Para complementar, se desarrolló un caso práctico sobre las tres normas de contabilidad antes mencionadas.

Y por último, se presentan las conclusiones y recomendaciones para el caso.

CAPITULO I

1. ANTECEDENTES Y MARCO TEORICO

1.1. ANTECEDENTES

1.1.1. La construcción a nivel mundial.

A finales del siglo XVIII se le dio diferentes aplicaciones técnicas al término construcción tales como: edificios públicos y privados, puentes, calles, canales, movimientos de tierras e instalaciones urbanas: acueductos y alcantarillados.

Previo a la revolución industrial el arte de construir estaba directamente relacionado con la creación de edificaciones, posterior a ella, se modificó la técnica constructiva, por el hecho de que los materiales tradicionales: piedra, ladrillo y madera, fueron trabajados de manera más racional y distribuidos más libremente; así mismo, aparecen nuevos insumos como el vidrio y el hormigón, luego se utilizó la fundición, cuyo proceso mejoró la dinámica de esta industria.

También se mejoran las instalaciones de las obras y se difunde el uso de la maquinaria, el desarrollo de la geometría permite representar en dibujo de forma más rigurosa y unívoca, todos los aspectos de la construcción; la fundación de escuelas especializadas provee a la sociedad de un gran número de profesionales preparados. Por otra parte se construyeron calles y canales más amplios, lo cual generó el uso intensivo de carreteras; el aumento de la población y las migraciones de un lugar a otro exigen la construcción de nuevas viviendas; el crecimiento de la ciudad requiere instalaciones cada vez más espaciales y resistentes; finalmente los edificios e infraestructuras englobadas en la mutación de la economía capitalista alcanzan un significado bastante distinto del que tenían en el pasado.

La investigación científica ha modificado las técnicas de construir. Las dos principales innovaciones tienen su origen en Francia; la invención de la geometría descriptiva y la introducción del sistema métrico decimal. La primera fue expuesta por el profesional de la matemática y la Geometría Gaspard Monge (1746-1818) a través de varios sistemas de

representación de un objeto tridimensional en las dos dimensiones de la lámina.

Con respecto a la segunda fue introducida por la revolución francesa, en su esfuerzo de cambiar absolutamente todas las instituciones de la vieja sociedad siguiendo modelos racionales.

Las empresas buscan constantemente soluciones para adaptarse a los nuevos retos que enfrentan; la competencia que entablan las organizaciones, la globalización, los ciclos de vida menores para los productos y los cambios tecnológicos son algunos de los principales problemas que las afectan.

1.1.2. La construcción a nivel nacional

El origen de los primeros constructores en El Salvador se remonta hacia el año 1922, cuando es fundada la Escuela de Artes Gráficas, la cual los llamaba carpinteros.

En el año de 1926 la construcción presentó un desarrollo y crecimiento en gran escala originado por la emigración de la población hacia el área metropolitana; lo que originó un déficit habitacional, debido a la creciente demanda y a la falta de recursos económicos de las personas para adquirir una vivienda que satisfaga sus necesidades, siendo en esta época que el Estado participa viendo la carencia existente, concediendo toda clase de facilidades a las compañías y sociedades constructoras de viviendas populares.

A pesar de los esfuerzos realizados por el Estado, el constante crecimiento de la población, demanda mayor cantidad de viviendas, lo cual crea un elevado déficit habitacional y la insatisfacción de esta necesidad por un buen grupo social. Para identificar cuantitativamente la gravedad de este problema, según la Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples (EHPM), señalan que en 2004 existían en El Salvador 1,626,036 hogares, de los cuales el 63% se encontraba localizado en las áreas urbanas y el 37% restante en áreas rurales. El país contaba, además, con un parque de 1, 593,528 unidades habitacionales, que comparado con el número de hogares arrojaba un déficit

cuantitativo de 32,508 viviendas. Para ese mismo año, también existían 512,312 viviendas que necesitaban ser mejoradas debido a que presentaban de una a cinco carencias. La suma del déficit cuantitativo más el déficit cualitativo conformaban un déficit total de 544,820 viviendas.

1.1.3. Sectores que participan en la solución del problema habitacional

1.1.3.1. Sector Público

Esta integrado por todas las instituciones creadas por el Estado para poder cumplir con su mandato Constitucional, establecido en los artículos 1 y 2 de La Constitución de El Salvador; que reconocen a la persona humana como el origen y el fin de la actividad del Estado y su derecho a la vida, a la integridad física y moral, a la libertad, seguridad, al trabajo, a la propiedad, posesión y a ser protegida en la conservación y defensa de los mismos.

El Artículo 32 establece el dictar la legislación y crear los organismos y servicios necesarios, para que la familia tenga integración, bienestar, y desarrollo social, cultural y económico.

El Artículo 101, por su parte destaca que el orden económico debe responder esencialmente a principios de justicia social, que tiendan a asegurar a todos los habitantes del país una existencia digna del ser humano.

El Artículo 119 establece que la construcción de viviendas es una actividad de interés social y obliga al Estado a procurar que el mayor número de familias salvadoreñas lleguen a ser propietarias de su vivienda.

Por otra parte, El Salvador fue uno de los países participantes en la Conferencia de Naciones Unidas sobre Asentamientos Humanos celebrada en Estambul (Turquía, 1996), en la que adquirió los siguientes compromisos:

- a) Lograr que todos tengan una vivienda que sea salubre, segura, accesible, asequible y que comprenda servicios, instalaciones y comodidades básicas.

- b) Asegurar que haya coherencia y coordinación entre las políticas macroeconómicas, las políticas y estrategias de vivienda.

- c) Garantizar la seguridad jurídica en la tenencia y la igualdad de acceso a la tierra para todos, incluidas las mujeres.

- d) Promover el acceso de todas las personas al agua potable, el saneamiento y otros servicios.

- e) Fomentar el acceso amplio y no discriminatorio a servicios de financiamiento de vivienda; abiertos, eficientes, eficaces y apropiados para todos; y

- f) Fomentar métodos y tecnología de construcción disponibles localmente y que sean apropiados, seguros, asequibles, eficientes e inocuos para el medio ambiente.

Las Instituciones Autónomas y las Instituciones de Derecho Público; creados por el Estado para solucionar el problema habitacional son las siguientes:

- a) Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU)
- b) Programa Nacional de Vivienda Popular (PRONAVIPO)
- c) Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO)
- d) Instituciones autónomas
 - 1. Fondo Social para la Vivienda.
 - 2. Instituto de Previsión Social de la Fuerza Armada (IPSFA)

1.1.3.1.1. Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU)

Esta institución surge como una subsecretaría de Estado, mediante los decretos 26 y 27 publicado en el Diario Oficial numero 263, del 2 de mayo de 1979. Teniendo como misión promover

normas, coordinar, facilitar el desarrollo y ordenamiento urbano y territorial, el acceso a vivienda, propiciando el hábitat sostenible que garantice el progreso y bienestar de la población, a través de un equipo de trabajo con proyección social, que logra su realización.

Operativamente la labor del VMVDU se lleva a cabo a través de la coordinación del trabajo de tres grandes áreas: la Oficina de Asentamientos Humanos (OFAH) encargada de ejecutar los proyectos dirigidos a proporcionar seguridad en las condiciones de habitabilidad a las familias de más bajos recursos. La Oficina de Planificación Estratégica Sectorial (OPES) que planifica y coordina las políticas y estrategias de Vivienda, Desarrollo Urbano y Territorial y la Oficina Administrativa Institucional (OAI) que proporciona el apoyo interno para la realización de su labor técnica y social.

1.1.3.1.2. Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO)

Esta institución fue fundada el 17 de junio de 1992, a través del decreto No. 258, publicado en el Diario Oficial del 9 del mismo mes y año, como una Institución Pública, de crédito con autonomía propia, orientada a contribuir a solventar el problema de vivienda de las familias más pobres de El Salvador. Su misión "facilitar el acceso a una solución habitacional a las familias de más bajos ingresos, mediante créditos y subsidios a través de instituciones autorizadas".

Los programas que desarrolla son: Programa de créditos que consiste en canalizar recursos a una red de instituciones intermediarias autorizadas, con el objeto de otorgar financiamiento para vivienda, y programa de contribuciones que consiste en un aporte de dinero o especie para vivienda, otorgado en forma directa a la familia sin compromiso de devolución, mediante un título valor emitido a favor del beneficiario; esta contribución es un estímulo a la familia por su esfuerzo en ahorro o trabajo comunitario.

Estos dos programas se llevan a cabo a través de Instituciones Financieras y organizaciones no Gubernamentales que contribuyen con los programas de FONAVIPO.

1.1.3.2. Instituciones autónomas

1.1.3.2.1. Fondo Social Para la Vivienda

Es una institución de crédito autónoma, de derecho público, con personalidad jurídica, creada por Decreto Legislativo No. 238 del 17 de mayo de 1973, nació como un programa de seguridad social en el que participan el Estado, los patronos y los trabajadores. El objeto legal es contribuir a la solución del problema habitacional de los trabajadores, proporcionándoles los medios adecuados para la adquisición de viviendas cómodas, higiénicas y seguras.

Todos los trabajadores afiliados a los Sistemas de Ahorro para Pensiones, tanto Público como Privado pueden optar a solicitar un crédito para vivienda a través del FSV.

Esta institución proporciona créditos para adquirir viviendas a sus cotizantes en cinco categorías:

- a) Compra de terrenos
- b) Construcción de viviendas
- c) Mejoras en viviendas
- d) Compra de viviendas
- e) Refinanciamiento por compra de viviendas por cualquiera de los conceptos anteriores.

1.1.3.2.2. Instituto de Previsión Social de la Fuerza Armada (IPSEFA)

Se creó como una institución de crédito autónoma de derecho público y con recursos propios para uso de miembros de la fuerza armada.

Tienen derecho a préstamos con garantías hipotecarias, los afiliados que han cotizado por un mínimo de cinco años, para los siguientes fines:

- a) Financiar,

- b) Adquirir,
- c) Construir,
- d) Ampliar,
- e) Mejorar vivienda.

Así como también, para pago de deudas hipotecarias originadas para los fines mencionados anteriormente con instituciones de crédito reconocidas por el Estado.

1.1.3.3. Sector Privado

El sector privado esta integrado por todas las instituciones con fines de lucro, que destinan recursos para el otorgamiento de préstamos a largo y corto plazo, para la construcción, reparación y ampliación de viviendas, entre los cuales tenemos a los bancos.

Asimismo, dentro de este sector se encuentran Organizaciones No Gubernamentales que aún cuando dentro de sus fines no se encuentre el lucro, no son dirigidos directamente por el

Gobierno, normalmente estas instituciones son apoyadas por organismos humanitarios.

1.1.3.3.1. Bancos

El Banco Hipotecario de El Salvador, fue reconocido como uno de los que más colaboró con el problema habitacional en épocas de antaño. Su mayor parte surgió con el financiamiento para reconstrucción de viviendas dañadas por los terremotos de los años 1965 y 1986 a personas de bajos y medianos ingresos.

Este banco ofrecía cuatro líneas de crédito así:

- a) Para urbanizaciones
- b) Para construcción de casas de habitación
- c) Para adquirir casas de habitación para usuarios finales
- d) Para importación de materiales de construcción.

La contribución al problema habitacional por parte de otros bancos, surge a partir del año 1991 de acuerdo a la nueva Ley de Bancos e Instituciones Financieras, en donde se amplió el

alcance de los bancos, incluyendo dentro de sus cartera de préstamos, el de financiar viviendas a corto y largo plazo.

1.1.3.3.2. Organizaciones no Gubernamentales

Estas son instituciones privadas sin fines de lucro, cuyo objetivo primordial es satisfacer necesidades de viviendas a personas de bajos ingresos, cuyo financiamiento en su mayor parte proviene de donaciones de instituciones y organismos tanto nacionales como extranjeros.

Estrategia de las ONG's:

- a) Programas habitacional
- b) Programa cooperativo
- c) Programa de desarrollo a comunidades

1.2. IMPORTANCIA DE LA CONSTRUCCIÓN EN LA ECONOMÍA

La construcción tiene el potencial de constituirse en un importante motor de crecimiento económico debido a su alto retorno sobre los recursos invertidos y el alto efecto multiplicador derivado de sus vinculaciones hacia delante y hacia atrás con el resto de la economía.

En el caso de El Salvador, estudios recientes han estimado que el multiplicador de la construcción es el más alto de las 46 ramas de la economía nacional, con un valor cercano a dos, lo que quiere decir que cada dólar de incremento de la demanda final del sector de la construcción genera efectos multiplicadores directos e indirectos sobre la economía de aproximadamente dos dólares.

Ese elevado efecto multiplicador del sector construcción es el resultado de los fuertes flujos de demandas reciprocas que mantiene con otros sectores de la economía, y de manera particular con: el comercio, la industria, el sistema financiero, el transporte de hierro, cemento, materiales de construcción y otros, la relación es tan estrecha que con sobrada razón se argumenta que el valor agregado que genera

debería contabilizarse como parte del sector construcción y no como parte de la industria manufacturera.

Por otra parte, la construcción habitacional es también recocida como uno de los sectores con mayor capacidad de generación de empleos formal; a lo que habría que agregar los trabajadores del sector informal y los procesos auto-constructivos.

Los argumentos antes mencionados han servido desde siempre para justificar el carácter estratégico que tienen el sector de la construcción. Sin embargo, es preciso señalar que con el advenimiento del proceso de globalización de la economía, la importancia de la construcción en el desarrollo de las naciones se ha vuelto todavía mayor.

De hecho, ahora el sector construcción, ya no es importante solo por el uso intensivo de mano de obra, por su elevado efecto multiplicador y por producir un bien que permite satisfacer necesidades básicas, sino también por que se ha demostrado que alrededor de su dinámica es posible articular un círculo

virtuoso capaz de colocar a un país dentro de un sólido desarrollo económico.

En efecto, la experiencia reciente de varios países demuestra que alrededor del sector construcción es posible estructurar una estrategia de desarrollo basada en una articulación ingeniosa entre la satisfacción de la necesidad de vivienda, el aumento de la tasa de ahorro nacional, la modernización de la infraestructura de apoyo al desarrollo económico y social, la atracción de inversiones, la disminución progresiva del desempleo y del empleo informal, y el logro de tasas de crecimiento económico robusta y sostenidas en el tiempo.

1.3. CLASIFICACIÓN DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS

Es de mucha importancia establecer la cobertura de la investigación tomando en cuenta que existe la pequeña, mediana y gran empresa.

Existen varias instituciones que utilizan diferentes criterios para clasificar a las empresas según su tamaño, el número de empleados y actividad económica.

Para fines de este trabajo se toma la clasificación de la "Cámara Salvadoreña de la Industria de la Construcción" que las identifica como:

- a) Contratistas generales,
- b) Productores y distribuidores de materiales
- c) Viviendistas.

1.4. PARTICULARIDADES APLICABLES A LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS.

- a) Los diferentes tipos de contrato
 - i. El contrato de servicios profesionales
 - ii. El contrato de construcción de vivienda.

b) Los diferentes métodos para la determinación de los ingresos y costos.

i. El método del grado de avance de la obra.

ii. El método de terminación del contrato.

La actividad que desarrollan estas empresas, normalmente se inicia en un período contable y finaliza en el o los siguientes períodos.

1.5. CONCEPTOS BÁSICOS UTILIZADOS EN LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN.

Debido a que todo trabajo de investigación implica el manejo de terminología especializada, resulta necesario citar algunos conceptos básicos, entre ellos:

Empresa:

“Esta constituida por un conjunto coordinado de trabajo, de elementos materiales y de valores incorpóreos, con objeto de

ofrecer al público, con fines de lucro, y de manera sistemática, bienes o servicios".¹

Producción:

"Es el proceso por el cual se transforman los recursos en otros bienes, mediante el uso de mano de obra y de instalación fabril".²

Industrias:

"Actividad económica dedicada a la transformación de insumos en productos terminados".

Industria de la construcción:

Transformación de los insumos de la construcción en todos los productos resultantes de las actividades involucradas en el sector construcción".

Vivienda:

¹ Torres Tovar, Juan Carlos "Introducción a la Contabilidad" Editorial Diana segunda Edición 1978

² Comité Técnico de Normas de Contabilidad Financiera

"Lugar que nos protege de todas las inclemencias del tiempo: lluvia, sol, frió, entre otras; además de poseer las condiciones mínimas habitacionales relativas a las disponibilidades básicas de infraestructura (agua, energía eléctrica, telecomunicaciones, transportes, centros de salud, centros comerciales, tren de aseo, carreteras)".³

Construcción:

"Amplio sector de la economía dedicado a la realización de la infraestructura básica de un país, ciudades, vías de comunicación, carreteras, caminos, vías pavimentadas, aeropuertos, escuelas, hospitales, complejos habitacionales, lugares de recreación, urbanización, puentes, drenajes, etc.".

Construcción de Vivienda:

Se define como la conjunción de los materiales directos colocados ordenadamente por la mano de obra en su debida proporción, más los costos indirectos hasta lograr la determinación de los mismos.

³ Secretaría de Asentamientos Urbanos y Obras Públicas, Glosario de Términos México 1978 página 137.

Ingresos de las empresas constructoras:

Se consideran como ingreso de las empresas constructoras, la venta de viviendas o la venta de servicios profesionales por la construcción de viviendas con sus propios recursos o con recursos provenientes de los intermediarios financieros y de los clientes.

Costos de las empresas constructoras:

Es la suma de erogaciones y esfuerzos necesarios para la construcción de un bien o la prestación de servicios.

Costos de construcción:

Los costos de construcción están integrados por los siguientes elementos: material directo, mano de obra directa y costos indirectos.

Material directo:

Es aquel elemento básico e indispensable que se transforma en vivienda, que es utilizado en reparaciones o modificaciones de las mismas.

Mano de obra directa:

Es la remuneración pagada al personal que transforma el material directo utilizado en las empresas constructoras.

Costos indirectos:

Son los costos en que incurren las empresas constructoras y que no pueden asignarse a cada vivienda, por lo que requieren de distribuciones equitativas a prorrates aproximados.

Gastos de operación:

Son aquellos gastos en que incurren las empresas constructoras, las cuales están relacionadas en el funcionamiento, control y comercialización de las operaciones.

Garantía de la terminación de la obra:

Se tramitan garantías, fianzas y seguros con el propósito de garantizar la obra. Las garantías que normalmente se dan en los contratos y subcontratos de construcción son las siguientes:

Garantías de oferta:

Para participar en la licitación de un proyecto es requisito previo e indispensable que el oferente constituya a favor del cliente una garantía de oferta presentada con el fin de garantizar tanto la oferta como la firma del subcontrato. Esta garantía deberá mantenerse en vigor hasta la adjudicación definitiva de la licitación para quienes hayan sido eliminados y para quien se le adjudique hasta que la sustituya por la que garantizará el cumplimiento del subcontrato.

Fianza de fiel cumplimiento:

El licitante favorecido deberá presentar una fianza de fiel cumplimiento a entera satisfacción del cliente. La fianza deberá ser presentada previa o simultáneamente a la firma del contrato, el cual se lleva a cabo después de la adjudicación del mismo. Normalmente la garantía se constituye por un valor equivalente al 10% del valor del contrato.

Garantía de buena calidad de materiales y mano de obra:

El licitante deberá responder por cualquier desperfecto o anomalía que dentro del plazo indicado (un año) sobrevenga en la

obra, ya sea en el todo, o en sus partes o el funcionamiento de la misma, siempre que tales desperfectos se deban o sean consecuencia de no haberse empleado los materiales de la clase y calidad indicados en las especificaciones del contrato.

Seguros:

El subcontratista deberá obtener todos los seguros requeridos por el contrato y los que son exigidos por las leyes de la República, después de haber sido suscrito el contrato. Tales seguros son aprobados por el cliente y su falta de presentación de derecho al contratante de rescindir el contrato.

Anticipos:

Reciben, en ocasiones un anticipo para realizar la obra en cuestión, consiste en recibir aproximadamente un 20% del valor del contrato como anticipo para realizar las obras. Este será reintegrado mediante descuentos equivalentes al porcentaje del anticipo solicitado, los cuales se le harán cada una de las estimaciones que se presenten a cobro a partir de la primera de estas.

Estimaciones:

Conforme avanzan los trabajos se presentan las estimaciones que generalmente hacen las veces de facturas y en su caso se anexa la factura correspondiente. Por la obra terminada se elabora una relación de los trabajos realizados que se denominan estimaciones, para su cobro según lo estipulado en el presupuesto que se presentó al contratante.

El estimado de cada parte o avance de la obra esta compuesto de varios componentes, los cuales incluyen:

1. materiales,
2. mano de obra,
3. uso de equipo / renta,
4. otros gastos de venta
5. gastos indirectos fijos
6. utilidad.

1.6. NORMATIVA TÉCNICA

1.6.1. Norma Internacional de Contabilidad 11 "Contratos de Construcción"

Alcance de la norma:

Esta Norma debe ser aplicada en el tratamiento contable de los contratos de construcción, en los estados financieros del contratista, incluyéndose los contratos para el suministro de servicios siempre y cuando se relacionen directamente con el contrato para la construcción de un activo; incluyendo también los contratos para demolición o rehabilitación de activos y la restauración del entorno que pueda seguir a la demolición de un activo. ⁴

Un Contrato de Construcción es un contrato, específicamente negociado, para la fabricación de un activo o un conjunto de activos que están íntimamente relacionados entre sí o son interdependientes en términos de su diseño, tecnología y función, o bien en relación con su último destino o utilización.

⁴ International Accounting Standards Committee Foundation, Norma Internacional de Contabilidad 11 publicación año 2003 párrafo 1

Las formulas que se utilizan en los contratos de construcción son variadas, pero la Norma los clasifica en: Contratos a precio fijo que es un contrato de construcción en el cual él contratista acuerda un precio fijo o una cantidad fija por unidad de producto, y en algunos casos tales precios están sujetos a cláusulas de revisión si aumentan los costos. Un Contrato de margen sobre el costo es aquel contrato de construcción en el que se reembolsan al contratista los costos satisfechos por él y definidos previamente en el contrato, más un porcentaje de esos costos o una cantidad fija.

Algunos contratos de construcción pueden tener características de una y otra modalidad, en tales circunstancias, el contratista necesita considerar que el desenlace del contrato de construcción sea estimado con suficiente fiabilidad.

Ingresos ordinarios del contrato:

Se debe comprender como ingresos ordinarios del contrato de construcción:

El importe inicial del ingreso acordado en el contrato; y cualquier modificación en el trabajo contratado, así como reclamaciones o incentivos en la medida que sea probable que de los mismos resulte un ingreso; y siempre que sean susceptibles de valoración fiables.

En un contrato los ingresos ordinarios se miden según el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir. Medición de los ingresos ordinarios se afectará por diversas incertidumbres, que dependen del desenlace de hechos futuros.

Las estimaciones necesitan a menudo, ser revisadas a medida que tales hechos ocurren o se resuelven las incertidumbres, que afectarán el resultado de los ingresos ordinarios ya sea en aumento o disminuciones de un ejercicio a otro.

Por Ejemplo:

- a) Las partes contratantes acuerdan modificaciones o reclamaciones que vienen aumentar o disminuir los ingresos ordinarios del contrato en un ejercicio posterior al que fue pactado;

- b) Los ingresos ordinarios pactados en un contrato de precio fijo pueden aumentar debido a las cláusulas de revisión de precios;
- c) Los montos de los ingresos ordinarios de un contrato pueden disminuir por demoras en la realización de la obra; o
- d) Los valores de los ingresos ordinarios de un contrato de precio fijo pueden aumentar si este supone una cantidad constante por unidad de obra y el número de unidades de obra se modifica al alza.

Las modificaciones para cambiar el alcance del trabajo que se va a ejecutar bajo las condiciones del contrato, son bajo la instrucción del cliente. Una modificación puede aumentar o disminuir los ingresos ordinarios del contrato.

Ejemplo:

- a) Los cambios en la especificación, diseño del activo;
- b) Cambios en la duración del contrato.

Las modificaciones forman parte en los ingresos ordinarios del contrato cuando:

a) El cliente aprueba el valor de los ingresos ordinarios que resulta de la modificación, así como la aprobación del plan modificado; y

b) El valor que la modificación presume puede ser valorada con suficiente fiabilidad.

Entendemos por Reclamación: una cantidad que el contratista espera cobrar del cliente o de un tercero como reembolso de costos no incluidos en el precio del contrato.

Ejemplo de Reclamaciones:

Cuando el cliente cause retrasos, errores en las especificaciones o el diseño, por causa de disputas del trabajo incluido en el contrato.

Se incluirán entre los ingresos ordinarios del contrato las reclamaciones cuando:

a) Las negociaciones han alcanzado un avanzado estado de maduración, de manera que es probable que el cliente acepte la reclamación; y

b) El valor que es probable que acepte el cliente puede ser medido con suficiente fiabilidad.

Se entiende por incentivos: las cantidades adicionales reconocidas al contratista siempre que cumpla o sobrepase determinados niveles de ejecución en el contrato.

Ejemplo:

Un contrato puede estipular el reconocimiento de un incentivo al contratista si termina la obra en un plazo menor al previsto.

Los pagos por incentivos se incluirán entre los ingresos ordinarios procedentes del contrato cuando:

a) El contrato este suficiente avanzado, de manera que es probable que los niveles de ejecución se cumplan o se sobrepasen; y

b) El valor derivado del pago por incentivos puede ser medido con suficiente fiabilidad.

Costos del contrato:

En un contrato los costos deben comprender:

- a) Los relacionados directamente con el contrato específico,
- b) Los relacionados con la actividad de contratación que pueden ser agregados al contrato específico;
- c) Cualquier concepto pactado en el contrato, que se pueda cobrar al cliente.

Los costos relacionados directamente con un contrato específico de construcción incluyen:

- a) Costos de mano de obra, incluyendo supervisión en el sitio de ejecución de la obra
- b) Costos de materiales usados en la construcción;
- c) Depreciación de planta y equipo usado en el contrato;
- d) Costo de traslado de planta, equipo y materiales hasta, y desde, el sitio de la obra;
- e) Costo de alquiler de planta y equipo;
- f) Costo de diseño y de asistencia técnica relacionados directamente con el contrato;

g) Costo estimado de rectificación y trabajo de garantía, incluyendo costos de garantía esperados; y

h) Reclamaciones de Terceros

Estos costos pueden reducirse por cualquier ingreso eventual que no esté incluido en los ingresos originados por el contrato, por ejemplo, ingresos por venta de materiales excedente y disposición de planta y equipo al término del contrato.

Dentro de los costos que pueden ser atribuibles a la actividad del contrato en general y que pueden ser asignados a contratos específicos están:

a) Los seguros;

b) Los costos de diseño y asistencia técnica que no están directamente relacionados con un contrato específico; y

c) Los gastos indirectos de construcción.

Dichos costos son asignados usando métodos sistemáticos y lógicos, aplicados de manera uniforme a todos los costos que tengan características similares. Los gastos indirectos de construcción incluyen costos tales como la preparación y procesamiento de la planilla del personal de construcción.

Los costos que pueden ser atribuibles a la actividad del contrato en general y que pueden ser asignados a contratos específicos también incluyen los costos por intereses cuando el contratista adopta el tratamiento alternativo permitido por la Norma Internacional de Contabilidad 23, "Costos por Intereses". Los costos que son cargables específicamente al cliente según los términos del contrato pueden incluir algunos costos generales de administración y costos de desarrollo cuyo reembolso está especificado en los términos del contrato.

Los costos que no puedan ser atribuidos a la actividad de contratación, o no puedan ser distribuidos a los contratos específico, se excluirán de los costos del contrato de construcción. Entre estos costos a excluir se encuentran:

- a) Costos generales de administración cuyo reembolso no está especificado en el contrato;
- b) Costos de venta;
- c) Costos de investigación y desarrollo cuyo reembolso no está especificado en el contrato; y

d) Depreciación de la planta y equipo ocioso que no se use en un determinado contrato.

Los costos del contrato incluyen aquellos atribuibles a un contrato por el período desde la fecha de la obtención del mismo hasta la fecha de su terminación. Sin embargo, los costos relacionados directamente con un contrato, incurridos para su obtención, también se incluyen como parte de los costos del contrato si éstos pueden identificarse y valuarse confiablemente, si es probable que el contrato sea obtenido.

Cuando los costos incurridos para la obtención de un contrato son reconocidos como un gasto en el período en el cual se incurrieron, éstos no se incluyen en los costos del contrato cuando éste se obtiene en un periodo posterior.

Reconocimiento de ingresos y gastos del contrato:

Cuando el resultado final de un contrato de construcción puede ser estimado confiablemente, los ingresos y costos asociados con el contrato de construcción deben ser reconocidos como ingresos y gastos respectivamente de acuerdo con el estado de realización

de la actividad producida por el contrato en la fecha de cierre del balance.

En el caso de un contrato a precio fijo, el resultado final de un contrato de construcción puede ser estimado confiablemente cuando se han satisfecho todas las condiciones siguientes:

- a) Los ingresos totales provenientes de contrato pueden valuarse confiablemente;
- b) Es probable que la empresa obtenga los beneficios económicos asociados con el contrato;
- c) Tanto los costos que faltan para la terminación del contrato como el grado de realización, a la fecha del balance, pueden ser valorados con suficiente fiabilidad; y
- d) Los costos atribuibles al contrato pueden ser identificados claramente y valuados confiablemente de manera que los costos incurridos realmente puedan ser comparados con las estimaciones previas.

En el caso de un contrato de margen sobre el costo, el desenlace del contrato de construcción puede ser estimado con suficiente

fiabilidad cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) Es probable que la empresa obtenga los beneficios económicos derivados del contrato; y
- b) Los costos atribuibles al contrato, sean o no específicamente reembolsables, pueden ser claramente identificados y valorados de forma fiable.

Tratamientos contables de los costos e ingresos del contrato.

Para la contabilización de los contratos de construcción en los estados financieros del contratista, generalmente se utiliza: el método de porcentaje de terminación, bajo este método los ingresos del contrato son cotejados con los costos del mismo, incurridos para alcanzar la etapa de terminación, originando el informe de ingresos, gastos y utilidades que pueden atribuirse en la proporción del trabajo terminado.

Bajo este método del porcentaje de terminación, los ingresos del contrato se reconocen como tales en el estado de pérdidas y ganancias en los períodos contables en los cuales se realiza el trabajo. Los costos del contrato se reconocen generalmente como

gastos en el estado de pérdidas y ganancias en los períodos contables en los que se realiza el trabajo relacionado con dichos costos. No obstante, todo exceso esperado de los costos del contrato, sobre los ingresos ordinarios totales derivados del mismo, se reconocerá como un gasto llevándolo a resultados inmediatamente.

Este método brinda información útil sobre el grado de actividad del contrato y su ejecución durante el período.

1.6.2. Norma Internacional de Contabilidad 18 "Ingresos Ordinarios"

Alcance:

Es aplicada al contabilizar los ingresos ordinarios procedentes de las siguientes transacciones y sucesos:

- a) La venta de productos;
- b) La prestación de servicios; y
- c) El uso, por parte de terceros, de activos de la empresa que produzcan intereses, regalías y dividendos.

Definición de ingreso ordinario:

Es la entrada bruta de beneficios económicos, durante el periodo, surgido en el curso de las actividades ordinarias de una empresa, siempre que tal entrada dé lugar a un aumento en el patrimonio neto que no esté relacionado con las aportaciones de los propietarios de ese patrimonio.

El ingreso es reconocido cuando es probable que los beneficios económicos futuros fluyan a la empresa y estos beneficios puedan ser medidos con fiabilidad.

La prestación de servicios implica normalmente la ejecución por parte de la empresa, de un conjunto de tareas acordadas en un contrato, con una duración determinada en el tiempo. Los servicios pueden prestarse en el transcurso de un único ejercicio o a lo largo de varios ejercicios.⁵

Algunos contratos para la prestación de servicios se relacionan directamente con contratos de construcción, por ejemplo aquellos

⁵ International Accounting Standards Committee Foundation, Norma Internacional de Contabilidad 18, publicación años 2003 párrafo 4.

que realizan los arquitectos o la gerencia de los proyectos. Los ingresos ordinarios derivados de tales contratos no son abordados por esta Norma, sino que se contabilizan de acuerdo con los requisitos que, para los contratos de construcción se especifican en la NIC 11, Contratos de Construcción.

Cuando el resultado de una transacción, que suponga la prestación de servicios, pueda ser estimado con fiabilidad, los ingresos ordinarios asociados con la operación deben reconocerse, considerando el grado de realización de la prestación a la fecha del balance. El resultado de una transacción puede ser estimado con fiabilidad cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) El importe de los ingresos ordinarios pueda valorarse con fiabilidad;
- b) Es probable que la empresa reciba los beneficios económicos derivados de la transacción;
- c) El grado de realización de la transacción, en la fecha del balance, pueda ser valorado con fiabilidad; y

d) Los costos ya incurridos en la prestación, así como los que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser valorados con fiabilidad.

El reconocimiento de los ingresos ordinarios por referencia al grado de realización de una transacción se denomina habitualmente con el nombre de método de porcentaje de realización. Según este método, los ingresos ordinarios se reconocen en los ejercicios en los cuales tiene lugar la prestación del servicio. El reconocimiento de los ingresos ordinarios con esta base suministrará información útil sobre la medida de la actividad del servicio y su ejecución en un determinado ejercicio. La NIC 11 Contratos de Construcción, exige también la utilización de esta base de reconocimiento de los ingresos ordinarios. Los requisitos de ésta Norma son por lo general, aplicables al reconocimiento de los ingresos y gastos asociados con una operación que implique prestación de servicios.

El porcentaje de realización de una transacción puede determinarse mediante varios métodos. Cada empresa usa el método que mide con más fiabilidad los servicios ejecutados.

Entre los métodos a emplear se encuentran, dependiendo de la naturaleza de la operación:

- a) Inspección de los trabajos realizados;
- b) La proporción de los servicios realizados hasta la fecha como el total de servicios a prestar, o
- c) La proporción de los costos incurridos hasta la fecha suponen sobre el costo total estimado de la operación, calculada de manera que solo los costos que reflejen servicios ya ejecutados se incluyan entre los costos incurridos hasta la fecha y solo los costos que reflejan servicios ejecutados o por ejecutar se incluyan en la estimación de los costos totales de la operación.

1.6.3. Norma Internacional De Contabilidad 23 "Costos Por Intereses".

Objetivo:

Prescribir el tratamiento contable de los costos por intereses.

La norma establece como regla general, el reconocimiento inmediato de los costos por intereses como gastos.

Y como tratamiento alternativo permitido, la capitalización de los costos por intereses, que sean directamente imputables a la adquisición, construcción o producción de algunos activos que cumplan determinadas condiciones.

Conceptos de costos por intereses:

- a) Son costos por intereses: los intereses y otros costos, incurridos por la empresa, que estén relacionados con los fondos que ha tomado prestados.⁶

Entre los costos por intereses de los fondos que se han tomado prestados se incluyen:

- a) Los intereses de los préstamos a corto y largo plazo, así como los que proceden de sobregiros en cuentas corrientes.
- b) La amortización de primas de emisión o descuento correspondientes a los fondos que se han tomado prestados.

⁶ International Accounting Standards Committee Foundation, Normas Internacionales de Contabilidad 23, publicación año 2003 párrafo 4.

- c) La amortización de los gastos de formalización de contratos de préstamos.
- d) La carga por intereses relativos a los arrendamientos financieros.
- e) La diferencia de cambios procedentes de préstamos en moneda extranjera.

Tratamiento por punto de referencia:

“Los costos por intereses deben ser reconocidos como gastos del periodo en que se incurren en ellos”.⁷

Tratamiento alternativo permitido:

“Los costos por intereses deben ser reconocidos como gastos del periodo en que se incurren en ellos, salvo si fueren capitalizados cuando estos sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos que cumplan las condiciones para su cualificación, formando parte del costo de dichos activos.

⁷ International Accounting Standards Committee Foundation, Norma Internacional de Contabilidad 23, publicación año 2003 párrafo 7.

Son directamente atribuibles los costos que podrían haberse evitado sino se hubiera efectuado ningún desembolso en el activo correspondiente.

La capitalización de los costos por intereses debe comenzar cuando:

- a) Se halla incurrido en desembolso con relación al activo
- b) Se halla incurrido en costos por intereses
- c) Se estén llevando a las actividades necesarias para preparar al activo para el uso deseado o para su venta.⁸

Suspensión de la capitalización:

La capitalización de los costos por intereses debe ser suspendida durante los periodos en los que se interrumpa el desarrollo de actividades, si estos se extienden de manera significativa en el tiempo.⁹

⁸ International Accounting Standards Committee Foundation, Norma Internacional de Contabilidad 23, publicación año 2003 párrafo 20

⁹ International Accounting Standards Committee Foundation, Norma Internacional de Contabilidad 23, publicación año 2003 párrafo 23.

Fin de la capitalización:

La capitalización de los costos por intereses debe finalizar cuando se han completado todos o prácticamente todas las actividades necesarias para preparar el activo.¹⁰

1.7. NORMATIVA LEGAL.

Las actividades desarrolladas por la Industria de las constructoras están reguladas por diversas leyes tales como:

- a) Tributarias
- b) Municipales
- c) Laborales
- d) Ley de Medio Ambiente

A continuación se citará algunos artículos de las diversas leyes que regulan las actividades desarrolladas por la Industria de la Construcción.

¹⁰ International Accounting Standards Committee Foundation, Norma Internacional de Contabilidad 23, publicación año 2003 párrafo 25.

1.7.1. Leyes Tributarias

1.7.1.1. Código Tributario.

El código tributario establece como contabilidad formal la que, ajustándose consistentemente a uno de los métodos generalmente aceptado por la técnica contable apropiada para el negocio de que se trate, es llevada en libros autorizados en legal forma. ¹¹ Están obligados a llevar contabilidad formal los sujetos pasivos que de conformidad a lo establecido en el código de comercio o en las leyes especiales están obligados a ello. ¹²

Las Industrias están obligadas a llevar registros detallado de los costos de la materia prima, elaborados y en proceso. ¹³

1.7.1.2. Ley del Impuesto sobre la Renta.

Artículo 2:

¹¹ Mendoza Orantes Ricardo (2006). Recopilación de Leyes Tributarias, 39^a Edición, Art. 139, inciso primero.

¹² Mendoza Orantes Ricardo (2006). Recopilación de Leyes Tributarias, 39^a Edición, Art. 139, inciso segundo.

¹³ Mendoza Orante Ricardo (2006), Recopilación de Leyes Tributarias, 39^a Edición, Art. 140, inciso segundo, literal f.

“Se entiende por renta obtenida, todos los productos o utilidades percibidos o devengados por lo sujetos pasivos, ya sea en efectivo o en especie y provenientes de cualquier clase de fuente, tales como:

- a) De la actividad empresarial: ya sea comercial, agrícola, industrial, de servicio y de cualquier otra naturaleza,
- b) Del capital: tales como alquileres, intereses, dividendos o participaciones,
- c) De toda clase de productos, ganancias, beneficios o utilidades cualquiera que sea su origen”.

Artículo 29:

“Son deducibles de la renta obtenida:

- 1) Gastos del negocio,
- 2) Remuneraciones,
- 3) Gastos de viaje al exterior y viáticos al interior del país,
- 4) Arrendamientos,
- 5) Primas de seguros,
- 6) Tributos y cotizaciones de seguridad social,
- 7) Deducción para asalariados que liquidan o no el impuesto,

- 8) Combustible,
- 9) Mantenimiento,
- 10) Intereses,

Los intereses pagados o incurridos, según el caso, por las cantidades tomadas en préstamo toda vez que sean invertidas en la fuente generadora de la renta gravable, así como los gastos incurridos en la constitución, renovación, o cancelación de dichos préstamos, los cuales deberán deducirse en proporción al plazo convenido para el pago del financiamiento.

Tampoco serán deducibles los intereses en tanto el activo con el que se vinculan no sea productor de renta gravable, caso en el cual, los intereses incurridos en ese lapso deberán ser capitalizados como parte del costo de adquisición de los activos y ser deducidos únicamente vía depreciación. ¹⁴

¹⁴ Vázquez López, Luis "Recopilación de Leyes en Materia Tributaria" 10ª. Edición.

11) Costos,

El costo de la mercadería y de los productos vendidos, que se determinara de la siguiente manera: al importe de las existencias al principio del ejercicio o periodo de imposición de que se trate, se sumara el valor del costo de producción, fabricación, construcción o manufactura, de bienes terminados y el costo de las mercancías u otros bienes adquiridos o extraídos durante el ejercicio, y de esta suma se restara el importe de las existencias al fin del mismo ejercicio.¹⁵

Artículo 30:

“Es deducible de la renta obtenida, el costo de adquisición o de fabricación, de los bienes aprovechados por el contribuyente, para la generación de la renta computable, de acuerdo a lo dispuesto en este artículo.

En los bienes que se consumen o agotan en un periodo no mayor de doce meses de uso o empleo en la producción de la renta, su

¹⁵ Vázquez López, Luis “Recopilación de Leyes en Materia Tributaria” 10ª. Edición.

costo total se deducirá en el ejercicio en que su empleo haya sido mayor, según lo declare el contribuyente".¹⁶

1.7.1.3. Ley del Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios.

Artículo 17:

"para los efectos del impuesto, son prestaciones de servicios todas aquellas operaciones onerosas, que no consistan en la transferencia de dominio de bienes muebles corporales, señalándose entre ellas las siguientes:

- b) Asesorías técnicas y elaboración de planos y proyectos,
- d) Arrendamiento, subarrendamiento de inmuebles destinados a actividades comerciales, industriales, de servicios o de cualquier otra actividad, con o sin promesa de venta u opción de compra, usufructo, concesión o cualquier otra

¹⁶ Vázquez López, Luis "Recopilación de Leyes en Materia Tributaria" 10ª. Edición.

forma de cesión del uso o goce de todo tipo de inmuebles, establecimiento y empresas mercantiles,

- f) Confeccionar o ejecutar por si o bajo su dirección una obra material mueble, con materias primas aportadas por quien encarga la obra,
- g) Ejecución de obras de ingeniería o similares, en que se emplean materiales o medios suministrados por quien encarga la obra,
- h) Instalación, confección de obras, de especialidades o movimientos de tierra pactados por administración o mando, por precio alzado o unitario o en otra forma,
- i) Reparaciones, transformaciones, ampliaciones que no significan una confección o construcción de una obra inmueble nueva, y los trabajos de mantenimiento, reparación y conservación de bienes muebles e inmuebles,
- j) Contratos generales de construcción o edificación de inmuebles nuevos por administración o mandato, en que el ejecutor o constructor aporta solamente su trabajo personal y el que encarga la obra o construcción suministra los materiales,

e) k) La construcción o edificación de inmuebles nuevos, convenidos por un precio alzado en los cuales los materiales principales son suministrados integra o mayoritariamente por el contratista.¹⁷

Artículo 48:

“La base imponible genérica del impuesto, sea que la operación la realice al contado o al crédito, es la cantidad en la que se cuantifiquen monetariamente los diferentes hechos generadores del impuesto, la cual corresponderá por regla general, al precio o remuneración pactada en las transferencias de bienes o en las prestaciones de servicios respectivamente, o al valor aduanero en las importaciones o internaciones.

No podrá considerarse, para los efectos del impuesto, una base imponible inferior a los montos que consten en los documentos que de conformidad con lo dispuesto en esta ley, deban emitirse, con las adiciones y deducciones que se contemplan en los artículos 51, 52 y 53 de esta ley.

¹⁷ Vázquez López, Luis “Recopilación de Leyes en Materia Tributaria, 10ª. Edición.

No es impedimento para la determinación de la base imponible, la omisión o plazo de pago del precio o de la remuneración convenida entre las partes".¹⁸

Artículo 64:

"Por regla general, el impuesto que ha de ser pagado por el contribuyente será la diferencia que resulte de deducir del débito fiscal causado en el periodo tributario, el crédito fiscal trasladado al contribuyente al adquirir bienes o al utilizar los servicios, y en su caso, el impuesto pagado en la importación o interacción definitiva de los bienes, en el mismo periodo tributario".¹⁹

Artículo 70:

"El presente impuesto pagado o causado no constituye un costo de bienes y servicios adquiridos, importados o utilizados respectivamente, salvo cuando los bienes o servicios estén

¹⁸ Vázquez López, Luis "Recopilación de Leyes en Materia Tributaria, 10ª. Edición.

¹⁹ Vázquez López, Luis "Recopilación de Leyes en Materia Tributaria, 10ª. Edición.

destinados al uso o consumo final, a operaciones exentas o sujetos excluidos del presente impuesto. Tampoco es un gasto deducible para los efectos del Impuesto sobre la Renta".²⁰

1.7.2. Leyes Municipales

1.7.2.1. Ley de Arbitrios Municipales

Tarifa de Arbitrios de la Municipalidad de San Salvador (Decreto No.436)

Establece que las personas naturales o jurídicas, sucesiones y fideicomiso, pagarán en concepto de impuesto, tasas, derechos, licencias y contribuciones para el desarrollo y sostenimiento de la administración municipal en la medida de su capacidad económica (Artículo 1).

²⁰ Vázquez López, Luis "Recopilación de Leyes en Materia Tributaria, 10ª. Edición.

Las tarifas se aplican a las empresas financieras, comerciales e industriales para las cuales existe una determinada tabla de impuesto.

Empresas Constructoras:

Empresas dedicadas a la planificación o supervisión de obras constructoras:

Nacionales \$ 22.86 al mes

Extranjeras \$ 45.71 al mes

Empresas dedicadas a la ejecución de obras de construcción TABLA INDUSTRIAL.

1.7.2.2. Código Municipal

Art. 4.- Compete a los Municipios

Lit.26 La promoción y financiamiento de programas de viviendas o renovación urbana.

Para la realización de estos programas, la Municipalidad podrá conceder préstamos a los particulares en forma directa o por medio de entidades descentralizadas, dentro de los programas de vivienda o renovación urbana.

Lit.27 Autorización y fiscalización de las obras particulares

1.7.3. Leyes Laborales

1.7.3.1. Código de Trabajo

Código de Trabajo (Decreto No. 15)

El código de trabajo es aplicable a los obreros de la construcción solamente en aquellos aspectos que no son mencionados por el contrato colectivo descrito anteriormente.

Con relación a las indemnizaciones, aunque son tratados por el mencionado documento, tiene su base en el Artículo 26 de Código de Trabajo.

Laudo Arbitral

En las empresas constructoras se debe tomar en cuenta de manera muy especial el contrato colectivo de trabajo del Sindicato Unión de Trabajadores de la Construcción, el cual fue celebrado en Septiembre de 1995 y sustituye al "laudo Arbitral" celebrado anteriormente, el cual en Noviembre de 1997 fue negociado y actualizado y surtiendo efecto en los contratos de construcción celebrados a partir de le primero de enero de 1998.

Debido a que la mano de obra es un factor muy importante que influye sustancialmente en los costos de la construcción de bienes inmuebles, dicho contrato regula las condiciones bajo las cuales los trabajadores estarán al servicio de las constructoras; asimismo tiene por objeto establecer derechos y obligaciones de partes, con el fin de armonizar y dignificar las relaciones laborales.

CAPITULO II

2. METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

Con el propósito de obtener información sobre los efectos de aplicar Normas Internacionales de Contabilidad 11, 18 y 23, en el reconocimiento de los costos e ingresos de los sujetos de un contrato de construcción, en el ramo de vivienda, se procedió a realizar la investigación de campo, recolectando la información, para su análisis.

La investigación se desarrollo en el área metropolitana de San Salvador, ya que es aquí es donde se concentran la mayoría de las empresas constructoras de vivienda en el país.

2.1 RECOLECCIÓN DE DATOS

El trabajo de investigación se desarrolló utilizando las siguientes técnicas:

a) Documental

b) De campo

2.2 INVESTIGACIÓN DOCUMENTAL

Se efectuó una investigación bibliográfica consultando libros, tesis, revistas, folletos, leyes y reglamentos, normas técnicas, sitios web, y todo tipo de literatura que se relacionó con el tema de investigación, haciendo referencia en las diferentes citas bibliográficas.

2.3 INVESTIGACIÓN DE CAMPO

El trabajo de investigación se enfocó dentro de lo que se conoce como paradigma hipotético-deductivo, ya que este se caracteriza porque se basa en supuestos y en la experiencia.

Además, se asumen variables o elementos en un sistema de interacciones, cuyo análisis se realizó con instrumentos

estadísticos, dicha investigación estuvo auxiliada por las técnicas descriptiva y analítica.

El instrumento estadístico utilizado fue el cuestionario, dirigido a Gerentes Financieros, Contadores Generales o Asistentes contables de las empresas en estudio.

El cuestionario incluye 29 preguntas de las categorías de elección múltiples y abiertas; las cuales consisten en lo siguiente:

- a. De elección múltiple: significa que al lector se le dan varias posibles respuestas para que elija una, varias, todas o ninguna de ellas.
- b. Abiertas: son aquellas preguntas en las que el lector tiene la oportunidad de responder según su criterio, es decir, no se limita su respuesta.

2.4 DETERMINACIÓN DEL UNIVERSO

Se determino como universo el listado de empresas constructoras en el ramo de vivienda, afiliadas a la CASALCO del año 2004 ubicadas en el área metropolitana de San Salvador. El listado comprende 120 empresas de las cuales 74 no son constructoras de vivienda, por lo que no se tomaron en cuenta para la presente investigación, totalizando un universo de 46 empresas. Además de tomar en cuenta información sobre empresas constructoras proporcionado por la Dirección General de Estadísticas y Censos (DIGESTYC) como una opción complementaria para la selección de la muestra.

2.5 DETERMINACIÓN DE LA MUESTRA

Para definir una muestra representativa en función del universo seleccionado en la presente investigación, se estableció un nivel de precisión con el 10% de error (E) utilizando la siguiente fórmula para estudios sencillos:

$$n = \frac{Z^2 \cdot P \cdot Q \cdot N}{(N-1) E^2 + Z^2 P \cdot Q}$$

En donde:

n = Tamaño de la muestra

E = Error Admisible

P = Probabilidad de éxito

Q = Probabilidad de empresas constructoras, ramo vivienda

N = Tamaño del Universo

Z = Intervalo de Confianza

Datos:

n = ?

E = 0.10

P = 0.50

Q = 0.50

N = 46

Z = 1.96 (basado en el nivel de confianza del 90%)

$$n = \frac{(1.96)^2 (0.50*0.50*46)}{(46-1) (0.10^2) + (1.96)^2 (0.50*0.50)}$$

$$n = 31.32 \cong 31.00$$

Total de empresas a encuestar = 31.00

Para seleccionar cada uno de los elementos de la muestra se tomó una tabla de números aleatorios, tomando en cuenta solo los primeros dos dígitos de cada valor, debido a que la muestra es de 31 empresas por lo que se consideró que estos valores no sobrepasaran dicha cantidad, siguiendo este proceso hasta seleccionar las 31 empresas que conforman la muestra.

2.6 ENCUESTA

Para conocer los diferentes servicios que prestan las empresas constructoras, la forma en que efectúan sus contratos y los diferentes criterios de reconocimiento de ingresos y gastos, se elaboró un cuestionario compuesto de 29 preguntas las cuales se presentan a continuación:

1. ¿Que tipos de contratos de construcción realiza la empresa?

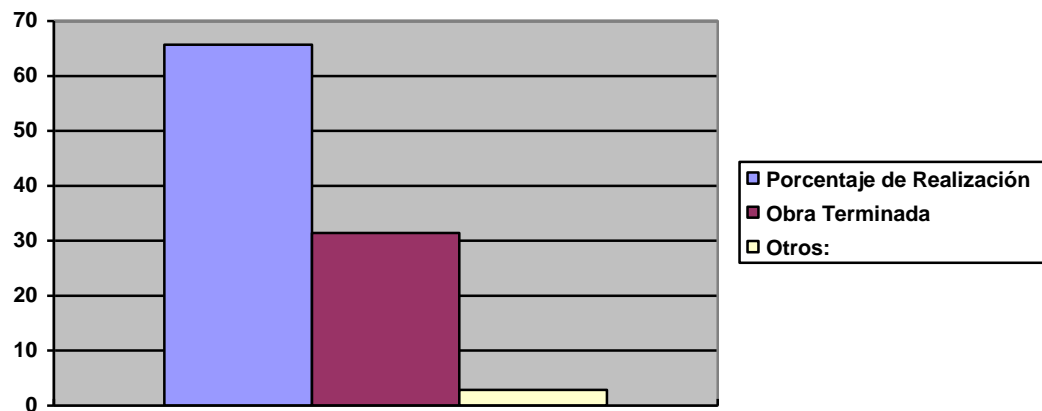
De las empresas encuestadas el 46.15% realiza contratos a precio fijo, el 33.33% realiza contratos del tipo de margen sobre el costo, es decir que los tipos de contratos de construcción que existen, el que más se aplica es a precio fijo y el de margen sobre el costo, los otros tipos de contratos no tienen mucha aplicabilidad.

	CONCEPTO	No.	%
a)	A precio fijo	18	46.15
b)	Margen sobre el costo	13	33.33
c)	Margen sobre el costo con un precio máximo concertado	4	10.26
d)	Otros	4	10.26
	TOTAL	39	100.00

2. ¿Que métodos utiliza la empresa para el reconocimiento de costos e ingresos de un contrato de construcción?

De las empresas encuestadas el 65.71% reconoce sus costos e ingresos utilizando el método de porcentaje de realización y el 31.43% a través del método de obra terminada, además de darse en algunas el uso de otros tipos de métodos.

	CONCEPTO	No.	%
a)	Porcentaje de Realización	23	65.71
b)	Obra Terminada	11	31.43
c)	Otros:	1	2.86
	TOTAL	35	100.00



3. ¿Cuándo se reconoce un ingreso por incentivo?

De las empresas encuestadas el 45.16% reconocen ingresos por incentivos cuando sobrepasan los niveles de ejecución, pero un 35.48% utiliza otros criterios para reconocer ingresos por

incentivos, y el 19.36% cuando el importe del pago por incentivos puede ser medido con suficiente fiabilidad.

	CONCEPTO	No.	%
a)	Cuando se sobre pasan los niveles de ejecución del contrato	14	45.16
b)	El importe del pago del incentivo puede ser valorado con suficiente fiabilidad.	6	19.36
c)	Otros	11	35.48
	TOTAL	31	100.00

4. ¿Cómo reconocen los pagos adicionales por incentivos al terminar la obra en un plazo menor al previsto?

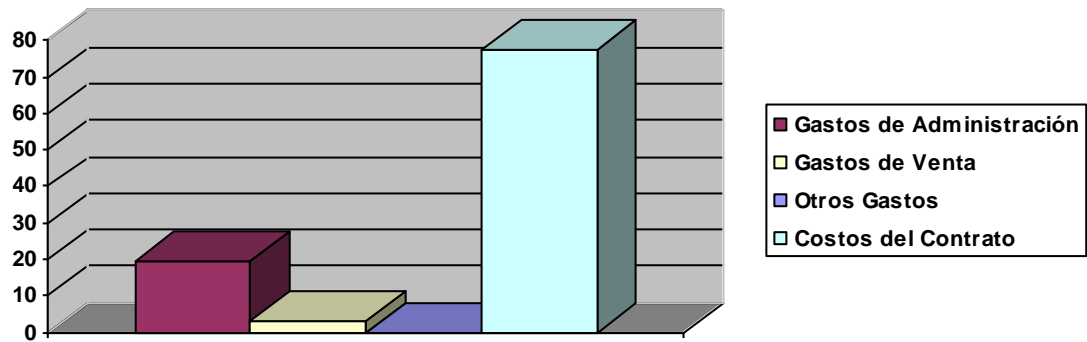
De las empresas encuestadas un 51.61% que representa el porcentaje significativo no reconocen ingresos por incentivos. El 22.58% los reconoce como ingresos extraordinarios del contrato, 12.90% reconoce los pagos por incentivos como un ingreso ordinario del contrato, y un 12.90% los reconoce como otros ingresos generales.

	CONCEPTO	No.	%
a)	Ingresos Ordinarios del Contrato	4	12.90
b)	Ingresos Extraordinarios del Contrato	7	22.58
c)	Otros Ingresos Generales	4	12.90
d)	No Aplica	16	51.61
	TOTAL	31	100.00

5. ¿Que tratamiento reciben las erogaciones relacionadas directamente con los tramites de negociación de un contrato de construcción si el contrato llega a obtenerse?

Las erogaciones por tramites de negociación cuando se obtiene un contrato se registran como costos del contrato según un 77.42%, según un 19.35% como gastos de administración, y como gastos de ventas según un 3.23%

	CONCEPTO	No.	%
a)	Gastos de Administración	6	19.35
b)	Gastos de Venta	1	3.23
c)	Otros Gastos	0	0.00
d)	Costos del Contrato	24	77.42
	TOTAL	31	100.00



6. ¿En que circunstancias el desenlace de un contrato de construcción no puede ser estimado con suficiente confiabilidad?

El desenlace de un contrato de construcción no puede estimarse con fiabilidad cuando surge incertidumbre según un 77.42% de las empresas encuestadas, y cuando no se obtiene beneficios económicos según un 19.35%, un 3.23% no respondió.

	CONCEPTO	No.	%
a)	Cuando surge incertidumbre	24	77.42
b)	Cuando no se obtiene beneficios económicos	6	19.35
	No responde	1	3.23
	TOTAL	31	100.00

7. Si la empresa reconoce ingresos basándose en el porcentaje de realización y al finalizar el contrato existe un saldo incobrable ¿Cómo procede a reconocer dicha diferencia?

De las empresas encuestadas un 45.16% los reconoce a través de ajuste a los ingresos, un 29.03% reconoce los saldos incobrables de los ingresos como gastos del ejercicio, un 25.81% no responde a la pregunta y un 3.23% reconocen la diferencia como gasto del ejercicio si esta dentro del mismo año, si es de un año ya finalizado crean una reserva para cuentas incobrables.

	CONCEPTO	No.	%
a)	Como gastos del Ejercicio	9	29.03
b)	Ajuste a los Ingresos	14	45.16
c)	Otros:	0	0.00
d)	No responde	8	25.81
	TOTAL	31	100.00

8. ¿Cuales de los siguientes factores considera la empresa para realizar estimaciones confiables en la negociación de un contrato de construcción?

De las empresas encuestadas el 41.46% que son la forma y plazos de pago, un 29.27% son los derechos de disposición de cada una de las partes, según un 19.51% son las contrapartidas a satisfacer, y un 9.76% opina que son el tipo y giro de la empresa.

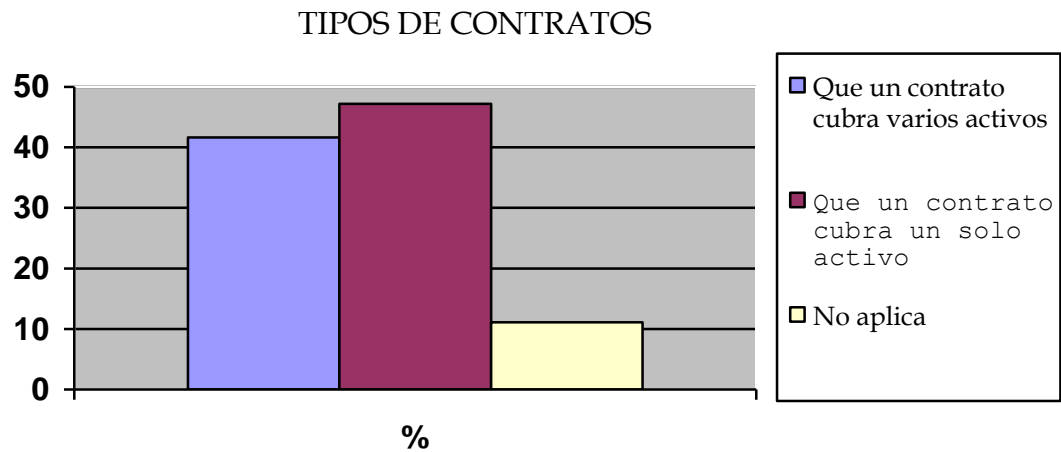
	CONCEPTO	No.	%
a)	Derechos de disposición de cada una de las partes	12	29.27
b)	Contrapartida a satisfacer	8	19.51
c)	Forma y plazo de pagos	17	41.46
d)	Tipo y giro de la Empresa	4	9.76
	TOTAL	41	100.00

9. ¿Cuáles de estas modalidades de contratos de construcción se han dado en la empresa?

De acuerdo a los datos obtenidos se puede observar que la mitad de las empresas constructoras dedicadas al ramo de vivienda realizan contratos de construcción que cubren varios activos, y un poco menos de la mitad desarrollan contratos que cobren un solo activos. Fuera de estos porcentajes encontramos

un 8.33% que no aplica a las modalidades de contratos antes expuestas.

	CONCEPTO	No.	%
a)	Que un contrato cubra varios activos	18	50.00
b)	Que un contrato cubra un solo activo	15	41.67
c)	No aplica	3	8.33
TOTAL		36	100.00



10. ¿En qué condiciones un contrato que cubre varios activos es tratado como un elemento separado?

Por los datos obtenidos el reconocimiento por separado de un contrato de construcción que cubre varios activos, ocurre en su mayor parte cuando se pueden identificar los ingresos y costos de cada activo con un 54.05%; la segunda razón para el reconocimiento por separado de los activos se encuentra en el reconocimiento por propuestas económicas diferentes para cada activo con un 21.62%; la tercera condición para reconocer por separado los activos es cuando el activo ha estado sujeto a negociación por separada con un 8.11% y finalmente con un porcentaje del 16.22% que no aplica o no sabe de las modalidades de contratos por lo que están fuera de la normativa.

	CONCEPTO	No.	%
a)	Cuando se han recibido propuestas económicas diferentes para cada activo	8	21.62
b)	Cuando el activo ha estado sujeto a negociación separada	3	8.11
c)	Cuando se pueden identificar los ingresos ordinarios y costos de cada activo.	20	54.05
d)	No aplica	6	16.22
TOTAL		37	100.00

11. ¿Cuándo un contrato de uno o varios clientes, es tratado como un único contrato de construcción?

La consideración de un solo contrato de construcción cuando existen uno o varios clientes es considerado de esta manera en su mayoría por cuanto estos están íntimamente relacionados entre si y forman efectivamente parte de un único proyecto; Esto es revelado con un 41.67%.

La segunda manera para que los contratos de varios clientes sean considerados bajo uno solo, responde al hecho de que el grupo de contratos se negocia como un único paquete, alcanzando esto un 36.11% de las consideraciones para esta acción. En último lugar y con un 22.22% se encuentra el llevar a cabo bajo un solo contrato cuando estos se ejecutan simultáneamente o bien en una secuencia continua.

	CONCEPTO	No.	%
a)	Cuando el grupo de contratos se negocia como un único paquete	13	36.11
b)	Cuando están íntimamente relacionados entre si que son parte de un único proyecto	15	41.67
c)	Cuando los contratos se ejecutan simultáneamente o bien en una secuencia continua	8	22.22
	TOTAL	36	100.00

12. ¿En qué circunstancias la cuantía de los ingresos ordinarios del contrato aumenta o disminuye de un ejercicio a otro?

La principal razón encontrada para el aumento o disminución en la cuantía de ingresos ordinarios de un ejercicio a otro, responde al hecho de modificaciones acordadas con el cliente, ocupando esta un porcentaje significativo y muy incidente del 56.10%. Dentro de este concepto se pueden ejemplificar cambios en estructuras, diseños, especificaciones u otros. Las penalizaciones por demoras a cuenta del contratista ocupa el segundo lugar alcanzando un 14.63%, este podría catalogarse

como mínimo con respecto a las modificaciones acordadas con el cliente. Los reclamos y precios fijos por obra ocupan la tercera razón para la variación en los ingresos, ocupando estos un 12.20%. Dentro de los reclamos que esta en la cuarta razón con un 12.20% que lo consideran como una causa de aumento o disminución de los ingresos; el 4.88% reflejo no tener variaciones en sus ingresos.

	CONCEPTO	No.	%
a)	Por modificaciones acordadas con el cliente.	23	56.10
b)	Por reclamaciones.	5	12.20
c)	Por penalizaciones causadas por demoras del contratista en la realización de la obra	6	14.63
d)	Por un contrato a precio fijo que supone una cantidad constante por unidad de obra	5	12.20
e)	No aplica	2	4.88
	TOTAL	41	100.00

13. ¿Por qué causas surgen reclamaciones?

Las causas por las que surgen los reclamos o reclamaciones en los contratos de construcción en su mayoría se debe a errores en las especificaciones o diseños solicitados por el cliente según los datos obtenidos ya que un 45.00% lo confirma; así mismo la segunda razón es por retrasos causados por los clientes esto según el 32.50% de los encuestados. Con relación a lo anterior podemos encontrar la tercera causa del surgimiento de reclamaciones en las que se ven involucradas ambas partes, esto responde a las disputas referentes al trabajo incluido en el contrato y que ocupa un 20.00%. Para finalizar se encuentra un 2.50% correspondiente a aquellas que no contestan.

	CONCEPTO	No.	%
a)	Por retrasos causados por el cliente.	13	32.50
b)	Por errores en las especificaciones o diseño.	18	45.00
c)	Por causa de disputa referente al trabajo incluido en el contrato	8	20.00
d)	No responden	1	2.50
	TOTAL	40	100.00

14. ¿En qué casos las reclamaciones se incluyen en los ingresos ordinarios del contrato?

La razón principal por lo que las reclamaciones son reconocidas como ingresos ordinarios del contrato es cuando las negociaciones han alcanzado un estado avanzado de maduración, siendo probable que el cliente acepte la reclamación con un 51.61%; y en segundo lugar con un 35.48% la razón de reconocer como ingresos ordinarios del contrato cuando el importe sea valorado con suficiente fiabilidad; El 9.71% no aplica y un 3.19% no responde.

	CONCEPTO	No.	%
a)	Cuando las negociaciones han alcanzado un estado avanzado de maduración, siendo probable que el cliente acepte la reclamación.	16	51.61
b)	Cuando el importe sea valorado con suficiente fiabilidad.	11	35.48
c)	No aplica	3	9.71
d)	No responde	1	3.19
	TOTAL	31	100.00

15. ¿Se genera confusión en el reconocimiento de los ingresos en el caso que el contrato supere más de un ejercicio contable?

Según los resultados obtenidos en la encuesta en cuanto a que si se genera confusión en el reconocimiento de los ingresos, en caso que el contrato supere mas de un ejercicio contable, el 45.16% contesto que no existe confusión alguna ya que aclaran con el cliente las modificaciones, un 32.26% que sí se genera confusión ya que los costos pueden aumentar considerablemente.

Además un 19.35% aclara que hay confusión en el reconocimiento pero por situaciones diferentes a las dos primeras y un 3.23% no respondió a la pregunta.

	CONCEPTO	No.	%
a)	No, por que se acuerda con el cliente las modificaciones o reclamaciones posteriores al ejercicio en que se realizó el contrato.	14	45.16
b)	Si, porque el importe de los ingresos ordinarios puede aumentar por las cláusulas de revisión de precios	10	32.26

c)	Otra situación	6	19.35
	No responde	1	3.23
	TOTAL	31	100.00

16. ¿Entre los costos que se atribuyen a la actividad de contratación en general, se dan los siguientes en la empresa?

En cuanto a los costos que se atribuyen a la actividad de contratación en general se tiene que el 45.24% de estos están atribuidos a los costos indirectos de construcción, seguidos del pago de uso de seguros con el 42.86% y solo en 11.90% es para diseño y asistencia técnica no atribuible a un contrato en específico.

	CONCEPTO	No.	%
a)	Seguros	18	42.86
b)	Diseño y asistencia técnica no atribuible a un contrato en específico.	5	11.90
c)	Costos indirectos de construcción	19	45.24
	TOTAL	42	100.00

17. ¿Qué tratamiento contable utiliza la empresa para reconocer los costos por intereses?

Puede observarse que se cumple con la normativa en cuanto al tratamiento contable que se le dan a los costos por intereses, ya que el resultado es que el 59.38% reconoce los costos por intereses como gastos; haciendo referencia al método por punto de referencia y que el 34.38% los capitaliza utilizando el método tratamiento alternativo permitido y solo el 6.25% utiliza otro método.

	CONCEPTO	No.	%
a)	Se reconoce como gastos	19	59.38
b)	Se capitalizan	11	34.38
c)	Otro:	2	6.25
	TOTAL:	32	100.00

18. En caso de utilizar el tratamiento de "Capitalización de los costos por intereses", ¿En qué momento inicia el proceso de capitalización de intereses?

De los que capitalizan los costos por intereses, inician este proceso solo cuando se ha incurrido en dichos costos y el resultado es de 35.29%, el 14.71% lo hace cuando se ha incurrido en desembolsos con relación al activo, pero un 17.65% no lo aplica y el 23.53% no respondió a la pregunta y solo el 8.00% capitaliza los costos por intereses cuando se están llevando a las actividades necesarias para preparar el activo.

	CONCEPTO	No.	%
a)	Cuando se ha incurrido en desembolsos con relación al activo	5	14.71
b)	Cuando se haya incurrido en costos por intereses.	12	35.29
c)	Cuando se estén llevando a las actividades necesarias para Preparar el activo	3	8.82
d)	No aplica.	6	17.65
e)	No responde	8	23.53
	TOTAL	34	100.00

19. ¿En que momento la capitalización de los costos por intereses es suspendida?

La normativa establece el momento en que se debe suspender la capitalización de los costos por intereses y solo el 31.82% lo hace de manera correcta y es cuando se interrumpen las actividades de manera significativa, mientras que el 12.90% no lo aplica y el 22.58% no respondió.

	CONCEPTO	No.	%
a)	Cuando se interrumpen el desarrollo de actividades de manera significativa.	10	32.26
b)	Cuando se interrumpe el desarrollo de actividades en un corto tiempo	3	9.68
c)	Nunca	7	22.58
d)	No aplica.	4	12.90
e)	No responde	7	22.58
	TOTAL	31	100.00

20. ¿Cuándo debe finalizar el proceso de capitalizar los costos por intereses?

Se puede observar, que las empresas cumplen con el proceso de finalizar el proceso de capitalización en el momento de vender el activo el 25.81%, el 9.68% lo hace cuando el activo ya esta en uso y el 19.35% utiliza otro momento para finalizar esta proceso. Y un 25.81% no respondió a la pregunta.

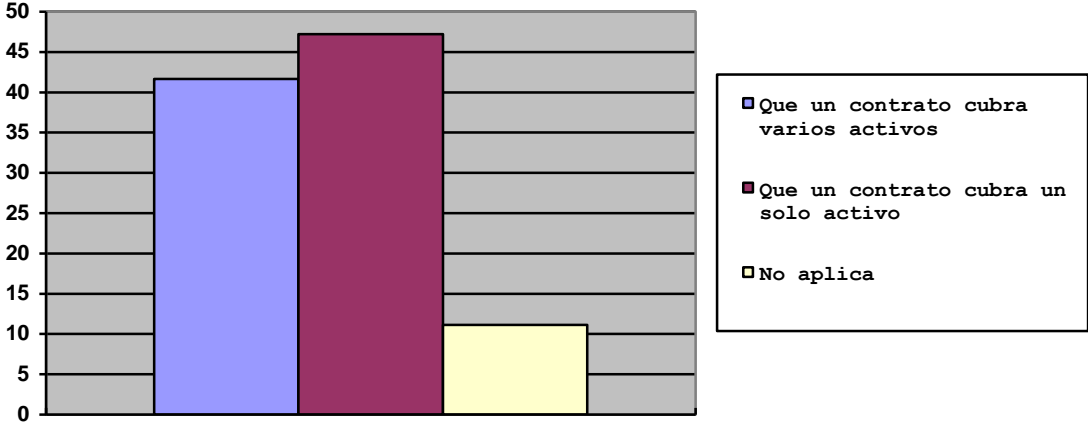
	CONCEPTO	No.	%
a)	Cuando aun faltan algunas actividades por concluir	0	0.00
b)	Cuando se ha vendido el activo	8	25.81
c)	Cuando el activo ya esta en uso	3	9.68
d)	En ningún caso de los anteriores	6	19.35
e)	No aplica	6	19.35
f)	No responde	8	25.81
	TOTAL	31	100.00

21. ¿Qué información se revela en los Estados Financieros de acuerdo a los costos por intereses?

Otra información importante se obtuvo al preguntar que tipo de información se presentaba en los estados financieros, el 50.00% respondió; que las políticas contables aplicadas a los costos por intereses, seguida del tipo de tasa utilizada en la

capitalización con el 21.05% y el 18.42% de las empresas encuestadas incluye el importe de los costos capitalizados durante el periodo a presentar y solamente el 10.53% dice no revelar información alguna.

	CONCEPTO	No.	%
a)	Las políticas contables aplicadas a estos	19	50.00
b)	Importe de tales costos capitalizados durante ese periodo	7	18.42
c)	Tasa de capitalización	8	21.05
d)	Ninguna	4	10.53
e)	Otras :	0	0.00
	TOTAL	38	100.00



22. ¿Qué entiende por Costos por Intereses?

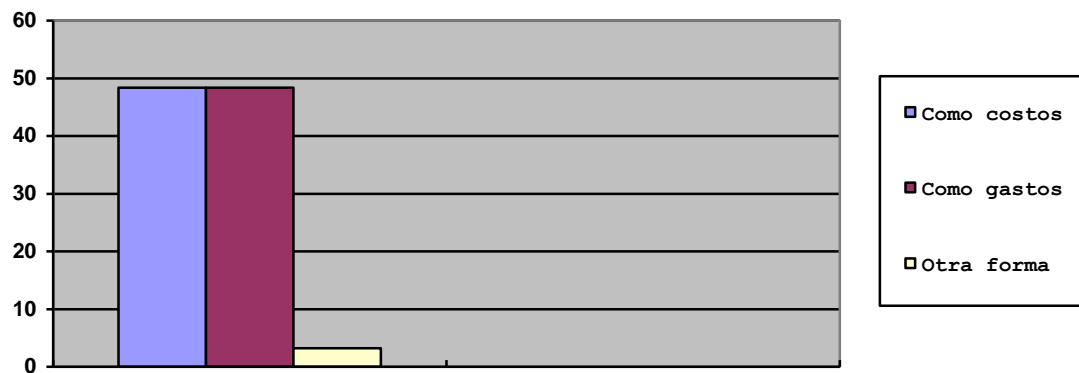
La investigación arrojó que el 90.63% tiene claro el termino de Costos por intereses y solo el 9.38% entiende que son intereses y otros costos relacionados con los fondos utilizados en un proyecto.

	CONCEPTO	No.	%
a)	Intereses y otros costos que estén relacionados con los fondos	3	9.38
b)	Intereses por financiamiento de fondos par realizar el proyecto	29	90.62
	TOTAL	32	100.00

23. ¿Cómo clasifica los costos por intereses en sus proyectos?

Las empresas están divididas en cuanto a como clasifican en su caso los costos por intereses ya que el resultado es el 48.39% lo hace como costos y el otro 48.39% como gastos y solo el 3.23% utiliza otra forma.

	CONCEPTO	No.	%
a)	Como costos	15	48.39
b)	Como gastos	15	48.39
c)	Otra forma	1	3.23
	TOTAL	31	100.00



24. ¿En que momento reconocen los ingresos ordinarios?

En cuanto a ingresos ordinarios el 59.38% de las empresas encuestadas los reconoce cuando los beneficios pueden ser valorados con fiabilidad, seguido del 31.25% que lo hace cuando es probable que haya beneficios económicos futuros y

solo el 9.38% los reconoce aunque no haya seguridad de obtener beneficios y sin que estos puedan medirse con suficiente fiabilidad.

	CONCEPTO	No.	%
a)	Cuando es probable que haya beneficios económicos futuros	10	31.25
b)	Cuando los beneficios pueden ser valorados con fiabilidad.	19	59.38
c)	Aún cuando no se tiene seguridad que habrá beneficios económicos futuros y estos aún no puedan ser medidos con suficiente fiabilidad.	3	9.38
	TOTAL	32	100.00

25. Marque los términos que a su criterio representan ingresos ordinarios:

Respecto a que se conoce el termino de ingresos ordinarios se divide según al área en que se desarrollan, ya que el 56.82% respondió que era los provenientes de la prestación de servicios y el 29.55% de la venta de productos, el 6.82% que son intereses de los contratos de arrendamientos financieros y

el 6.82% que son aquellos provenientes del uso de los activos de la empresa por parte de terceros que produzcan intereses, regalías y dividendos.

	CONCEPTO	No.	%
a)	Venta de productos	13	29.55
b)	Prestación de servicios	25	56.82
c)	Uso de activos de la empresa por parte de terceros que produzcan intereses, regalías y dividendos	3	6.82
e)	Intereses de los contratos de arrendamiento financieros	3	6.82
	TOTAL	44	100.00

26. ¿Qué condiciones se deben dar en un contrato a precio fijo para hacer estimaciones confiables del desenlace del contrato?

De las respuestas obtenidas un 50% coincide en el reconocimiento de costos indirectos, remodelaciones, ajustes por averías, imprevistos relacionados directamente con la obra.

Revisión constante de los costos relacionados a las estimaciones, análisis de los precios de materiales, mano de obra para posibles reclamaciones.

Fijación de tiempo de entrega de la obra, que se respeten las fechas pactadas para la ejecución del proyecto, que se haga una valoración razonable de los ingresos totales del contrato y que los costos sean claramente identificados. Recepción de obra, aprobación de cliente, aprobación de ente supervisor.

Y un 50% coincide en una combinación de precio fijo con avance de obra, es decir no tiene una aplicación directa de contrato a precio fijo.

27. ¿Que comprende los ingresos ordinarios de los contratos de construcción?

De acuerdo a los datos obtenidos en las encuestas un 95% coinciden en que los ingresos ordinarios del contrato de construcción comprenden los montos acordado en el contrato y cualquier modificación, incentivo o reclamo siempre que se

puedan valorar y se reconozcan estos ingresos a medida se realiza la obra.

28. Si los costos del contrato exceden los ingresos ordinarios totales derivados del mismo, ¿Cómo reconocen las pérdidas esperadas del contrato?

El 47.62% respondió que lo reconocen como pérdida del ejercicio en el cual se determina, mientras que el 19.05% la lleva a pérdida del contrato relacionado con el proyecto; además, un 14.29% aclaró que lo reconocen como pérdida del ejercicio fiscal en el que se determina y un 9.52% no aplica. Así mismo, un 4.76% dice llevarlo a una cuenta pendiente de liquidar, otro 4.76% no respondió.

2.7 DIAGNÓSTICO

En la presente investigación se determinó que el mayor porcentaje en los tipos de contrato son aquellos acordados a un precio fijo.

Las modalidades que se observó con mayor frecuencia fueron los de varios activos y no los de un solo activo, aunque la diferencia entre estos no tiene mayor representatividad; de igual manera el mayor porcentaje de las condiciones que un contrato de varios activos debe cumplir para tratarse como un elemento separado lo obtuvo la condición de identificar los ingresos ordinarios y costos de cada activo en relación a la propuestas económicas diferentes para cada activo y la negociación por separado del contrato. Los contratos de uno o varios clientes es considerado como un único contrato, con mayor frecuencia cuando están íntimamente relacionados entre sí que son parte de un único proyecto, seguido de los contratos que se negocian como un único paquete y si los contratos se ejecutan simultáneamente o bien en una secuencia continua.

Las circunstancias para que no se realicen estimaciones confiables se da con mayor frecuencia por incertidumbres que surgen en la ejecución del contrato, con una variación de 58.07% en relación a no obtener los beneficios económicos del contrato.

De acuerdo al estudio los factores, que obtienen mayor consideración por las empresas para realizar estimaciones confiables en la negociación de un contrato de construcción la obtuvo la forma y plazo de pagos.

La mayor parte de encuestados coinciden en cuanto a las condiciones que se deben dar en un contrato a precio fijo para hacer estimaciones confiables, considerando que se deben realizar revisiones constantes de los costos relacionados a las estimaciones, análisis de los precios de los materiales, mano de obra, imprevistos relacionados directamente con la obra.

El método de reconocimiento de ingresos y costos que obtuvo mayor utilización según la investigación es el método de porcentaje de realización con una variación del 34.28% con respecto al método de obra terminada.

Los datos obtenidos en el rubro de ingresos permite constatar que la mayoría de empresas constructoras se dedican tanto a la prestación de servicio como a la construcción de viviendas para la obtención de sus ingresos, comprendiendo como ingresos ordinarios del contrato los montos acordados en el contrato y cualquier modificación, incentivo o reclamación siempre que se puedan valorar, reconociéndolos en el momento que los beneficios puedan ser valorados con fiabilidad.

Un 45.16% de las empresas constructoras consideran que el reconocimiento de los ingresos de un contrato no genera confusión cuando los contratos superan mas de un ejercicio contable porque se acuerda con el cliente las modificaciones o reclamaciones posteriores al ejercicio en que se realizó el contrato, sin embargo, un 32.26% de estas si consideran que genera confusión porque el importe de los ingresos ordinarios del contrato pueden aumentar o disminuir de un ejercicio a otro por modificaciones acordadas con el cliente, seguido por las posibles penalizaciones causada por demoras del contratista en la realización de la obra.

Respecto a los incentivos que pueda recibir el contratista los resultados reflejan que la mitad de los encuestados los reconoce solo cuando se sobrepasan los niveles de ejecución de la obra establecidos en el contrato. El 22.58% los reconoce como ingresos extraordinarios y la parte restante como ingresos ordinarios.

En caso que se genere un saldo incobrable al finalizar la obra y por ende el contrato, la mayoría los reconoce haciendo un ajuste a los ingresos pactados y otra parte lo hace reconociéndolos como gastos del ejercicio.

Otra situación relevante son las reclamaciones que hace el contratista, debido a que en la mayoría de veces son provocadas por errores en las especificaciones y diseños dadas por el cliente o bien por retrasos causados por ellos mismos respecto a la diferencia de criterios o a la disputa referente al trabajo incluido o especificado en el contrato de construcción. Por lo tanto, en el caso que el contratista acuerde un reclamo este es reconocido solo si el contratante acepta los nuevos cambios o si el importe de dicha reclamación es valorado con suficiente fiabilidad.

En la investigación se puede observar el tratamiento de las erogaciones previas a la contratación registrarse formando parte del costo del activo 77.42%, en el caso que el contrato llegue a realizarse tal como lo dice la norma y una minoría 22.58% los registra como gastos del ejercicio.

Los costos indirectos de construcción, el diseño y asistencia técnica no atribuible a un contrato en específico, los costos por seguros, son atribuibles a la actividad de contratación, según los datos obtenidos los costos por diseños y asistencia técnica, no atribuibles a un contrato en específico es el menos considerado en el registro de estos.

Los costos por intereses reciben un tratamiento permitido, tratándose como parte del costo, de un activo si son ocasionados para desarrollar ese activo, según la investigación se puede observar que la mayor parte de empresas encuestadas los registran como costos del proyecto con una variación no significativa del 3.22% con respecto a reconocerlos como gastos.

El inicio de la capitalización de los intereses se da en las circunstancias cuando se ha incurrido en desembolsos con

relación al activo, cuando se incurre en costos por intereses y cuando se estén llevando a cabo las actividades necesarias para preparar el activo. Según los resultados de la encuesta en un 58.82% de las empresas lo realizan y según un 41.18% no aplican o no responden a la forma de inicio de la capitalización.

La capitalización de estos costos debe ser suspendida en el caso que se interrumpan en forma significativa las actividades un 32.26% lo hace de esta manera y un 67.74% lo hace en una interrupción de actividades en el corto tiempo, no aplican, o responden, es decir, no se tiene clara la circunstancia en la que debe realizarse la suspensión de la capitalización.

El proceso de capitalización de los intereses debe terminar cuando el activo esté disponible para la su venta, este listo para su uso, según la investigación se hace de esta forma en un 35.49%, cuando aun faltan actividades por concluir no es aplicable según los datos obtenidos a demás de no obtener respuesta por otros y no aplicar esta disposición 64.51%

En los estados financieros debe revelarse información referente a las políticas contables, tasas de interés, importe capitalizable, según la investigación esta claro para un 89.47%

de las empresas encuestadas y un 10.53% no revela ningún tipo de información.

Debe entenderse como costos por intereses aquellos que estén relacionados a los fondos para realizar el proyecto en un 90.62% es este termino el aplicable y un 9.38% lo interpreta como intereses por financiamiento de fondos independientemente de financiamientos de proyectos.

Además, se observa que no existe consistencia entre conocer a que se refieren los costos por intereses y el registro de los mismos ya que en forma equitativa se lleva a costos y gastos con un 43.39% respectivamente y una minoría dice aplicar otra forma o no tener claro el concepto.

La diferencia resultante de los costos y los ingresos generados por un proyecto deben ser reflejados en los resultados del ejercicio en que ocurran como perdidas, un 80.96% los reconoce como perdidas independientemente de reflejarla como financiera, fiscal o de un proyecto y solamente un 4.76% dice reflejarla en cuentas pendientes de liquidar.

CAPITULO III

3 PROPUESTA

Con el propósito de conocer la forma adecuada de reconocimiento de los costos e ingresos de las empresas constructoras, para la ejecución de proyectos con duración mayor a un ejercicio contable, se hace necesario crear un modelo basado en las Normas Internacionales de Contabilidad 11, 18 y 23, el cual comprenda las principales operaciones sobre ingresos, costos y gastos; para los contratos de construcción en el ramo de vivienda.

3.1 OBJETIVOS

3.1.1 General

Presentar a través de ejemplos los efectos de aplicar Normas Internacionales de Contabilidad 11, 18 y 23, en el reconocimiento de costos e ingresos de los sujetos de un

contrato de construcción y conocer así los procedimientos necesarios.

3.1.2 Específicos

Determinar los controles de índole técnico y administrativo de los contratos de construcción.

Conocer el tratamiento contable de los costos e ingresos generados en el contrato de construcción por parte del contratista.

Importancia de la determinación de ingresos y costos.

Para determinar correctamente los ingresos y los costos en que incurren las empresas constructoras, es necesario considerar los diferentes tipos de contratos que estas suscriben para la

construcción de viviendas, ya que estos constituyen la base para determinar los costos e ingresos, porque en ellos se establecen los plazos y la forma en que deben reconocerse.

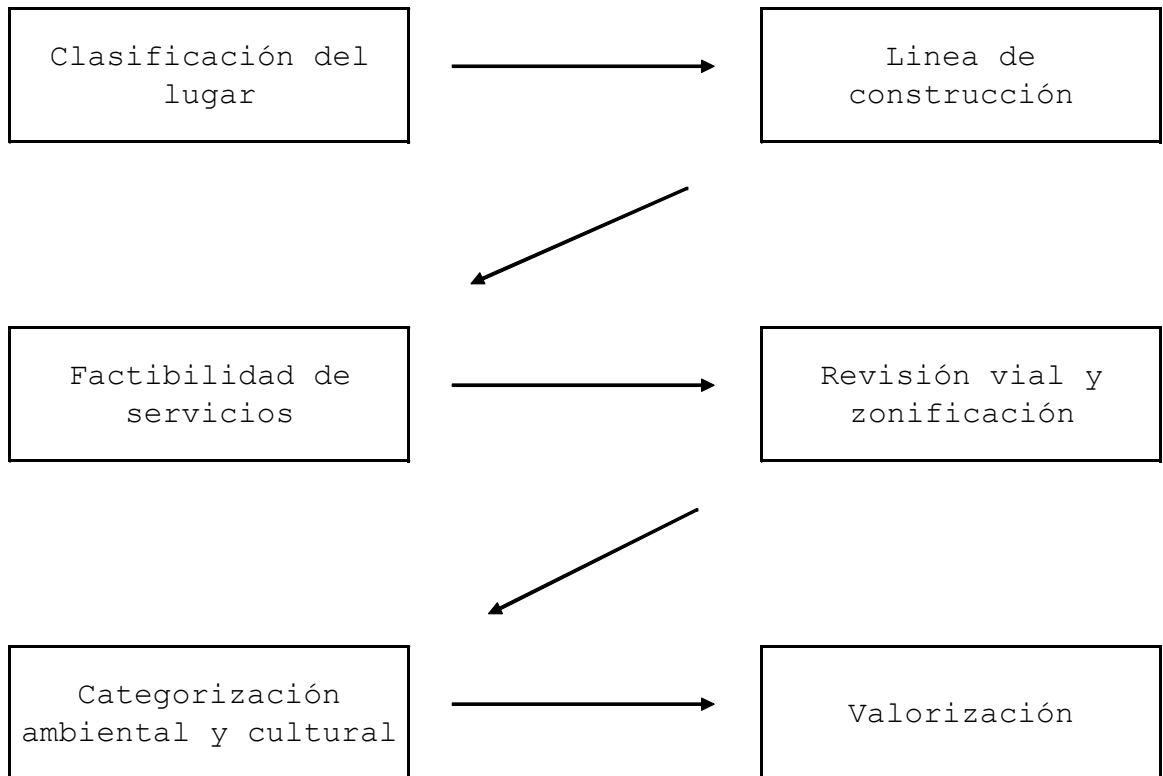
Así mismo debe tenerse en cuenta el procedimiento a seguir para que un proyecto de construcción sea aprobado.

Etapas para la aprobación de un contrato de construcción.

IDENTIFICACION DE TRAMITE POR PROCESOS Y ENTIDAD

TIPO DE TRAMITE	INSTITUCIONES					
	VMVDU	ANDA	MARN	CONCULTURA	CNR	ALCALDIA
PASO 1: Factibilidad de Proyectos						
a) Calificacion de lugar/Linea de Construccion/Factibilidad de Servicios/Revision Vial y Zonificacion	X					
b) Factibilidad de Servicios de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario		X				
c) Formulario Ambiental			X			
d) Valoriazacion Cultural				X		
e) Dictamen Alcaldia						X
f) Revision Antecedentes Registrales					X	
g) Estudio de Impacto Ambiental			X			
PASO 2: Permiso de Proyectos						
a) Distribucion Vial y Zonificacion/Arquitectura/Estructura	X					
b) Drenajes de Agua Lluvia/Recubrimiento Vial	X					
c) Drenajes de Aguas Negras y Abastecimiento de Agua Potable		X				
d) Tributo Municipales						X
e) Desmembracion de Cabeza de Dueño					X	
PASO 3: Recepcion de Proyectos						
a) Terraceria/Drenajes de Alcantarillado/Rasantes y Pavimento	X					
b) Arquitectura/Estructuras/Instalaciones Electricas	X					
c) Drenajes de Aguas Negras		X				
d) Valorizacion Cultural		X				

3.3.1. Factibilidad de Proyectos de Urbanismo y Construcción.



3.3.2. Permisos de proyectos de Urbanismo y Construcción.

- a) Permiso de parcelación,
- b) Permiso de construcción.

3.3.3.Recepción de proyectos de urbanismo y construcción.

- a) Recepción de obras de urbanización,
- b) Recepción de obras de construcción y permiso de habitar.

CASO PRÁCTICO.

El reconocimiento de los ingresos y los costos de un contrato generado en más de un ejercicio contable está basado en la estimación del nivel de ejecución, determinando así la proporción de los ingresos ordinarios para cada ejercicio en los que se esté ejecutando la obra.

Además de la información relevante que debe reflejarse con relación a los contratos ejecutados en los estados financieros.

3.4.1. Determinación y registros de costos e ingresos de construcción.

El 30 de diciembre de 2003, la junta directiva de la Compañía B acuerda contratar un proyecto de construcción con la compañía A para la construcción de 25 viviendas.

El 03 de enero de 2004 se firma contrato de construcción a precio fijo entre las partes, la cantidad inicialmente pactada en el contrato es de \$255,000.00. del cual se acuerda un anticipo del 40% y el resto al finalizar la obra.

FECHA	CONCEPTO	PARCIAL	DEBE	HABER
05-03-04	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES Banco Cuscatlán Cta. Cte. 01-230100	\$102,000.00	\$102,000.00	
	ANTICIPOS DE CLIENTES Compañía B	\$102,000.00		\$102,000.00
	V/ Registro del 40% de anticipo del Contrato de Construcción de 25 viviendas de la compañía B.			
	TOTAL		\$102,000.00	\$102,000.00

El 13 enero del mismo año se suscribe con el Banco Cuscatlán una línea de crédito por \$ 125,000.00 destinados a la ejecución del proyecto a una tasa del 8% anual y el pago del 1% en concepto de comisión sobre cada desembolso. El banco efectúa depósitos de acuerdo a los requerimientos.

El primer desembolso efectuado por el banco asciende a \$30,000.00 al cual se cargan comisiones del 1% del valor total del desembolso en concepto de administración, más gastos de notario por un valor de \$50.00.

FECHA	CONCEPTO	PARCIAL	DEBE	HABER
13-01-04	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES Banco Cuscatlán Cta. Cte. 01-230100	\$29,611.00	\$ 29,611.00	
	IVA - CREDITO FISCAL Crédito Fiscal	\$ 39.00	\$ 39.00	
	COSTOS INDIRECTOS Comisiones Bancarias Gastos Notario	\$ 300.00 \$ 50.00	\$ 350.00	
	PRESTAMOS BANCARIOS Banco Cuscatlán	\$30,000.00		\$30,000.00

	V/ Registro del primer desembolso de préstamo del Banco Cuscatlán al 8%, para la construcción de 25 viviendas de la compañía B, deducciones de 1% y gastos de Notario.			
	TOTAL		\$30,000.00	\$30,000.00

El 13 de febrero de 2004 se registra la capitalización de los intereses mensuales del primer desembolso.

Primer Desembolso

Fecha del desembolso: 13-03-04

Desembolso: \$30,000.00

Tasa de interés: 8%

Inicio de la Capitalización: 13-03-04

CALCULO:

$\$ 30,000.00 \times 0.08 \times (31/360) = \206.67

FECHA	CONCEPTO	PARCIAL	DEBE	HABER
13-02-04	COSTOS INDIRECTOS Intereses bancarios	\$ 206.67	\$ 206.67	
	INTERESES POR PAGAR Banco Cuscatlán	\$ 206.67		\$ 206.67
	V/ Registro de inicio de capitalizados de intereses del 1er. desembolso.			
	TOTAL		\$ 206.67	\$ 206.67

El inicio de la capitalización de los costos por intereses del primer desembolso, se realiza a partir del 13 de febrero del año en curso, a pesar que la ejecución de la obra se haya iniciado dos meses después de la fecha acordada. Se procede de esta manera, debido a que las actividades necesarias para preparar el activo para su uso deseado o para su venta, implica algo más que la construcción física del mismo. Incluye también los trabajos técnicos y administrativos previos a la construcción física, tales como los permisos anteriores a la construcción.

El 10 de junio de 2004, el banco efectúa el segundo desembolso por \$42,500.00, deduciendo los intereses devengados del primer desembolso.

CALCULO:

\$ 30,000.00 X 0.08 X (148/360) = \$986.67

Comisión sobre el desembolso: (\$42,500.00 x 0.01) = \$ 425.00

IVA de la comisión: (\$425.00 x 0.13) = \$55.25

Segundo desembolso: (\$42,500.00-\$986.67)= \$41,462.50

FECHA	CONCEPTO	PARCIAL	DEBE	HABER
10-06-04	EFFECTIVO Y EQUIVALENTE Banco Cuscatlán Cta. Cte. 01-230100	\$41,033.08	\$ 41,033.08	
	IVA - CRÉDITO FISCAL Crédito Fiscal	\$ 55.25	\$ 55.25	
	COSTOS INDIRECTOS Comisiones bancarias	\$ 425.00	\$ 425.00	
	INTERESES POR PAGAR Banco Cuscatlán	\$ 986.67	\$ 986.67	
	PRESTAMOS BANCARIOS Banco Cuscatlán	\$42,500.00		\$42,500.00
	V/2do desembolso y cargo de intereses del			

	1er desembolso.			
	TOTAL		\$ 42,500.00	\$42,500.00

Reconocimiento de costos e ingresos del año 1

El porcentaje de realización para este año es de 35% determinado por la relación de los costos reales entre los costos estimados del contrato.

Cálculos:

Costos reales: \$ 90,000.00

Costos estimados: \$ 200,000.00

Porcentaje de Realización: 45%

Ingresos del contrato \$ 255,000.00

Reconocimiento de Ingresos $(\$255,000.00 \times 45\%) = \$ 114,750.00$

Reconocimiento de costos $(\$200,000.00 \times 45\%) = \$ 90,000.00$

FECHA	CONCEPTO	PARCIAL	DEBE	HABER
31-12-04	COSTOS DE CONSTRUCCIÓN Proyecto D	\$90,000.00	\$90,000.00	
	CONSTRUCCIONES EN PROCESO Obras en proceso Proyecto D	\$90,000.00		\$90,000.00
	V/ Reconocimiento de costo por avance de la obra del 45%.			
	TOTAL		\$90,000.00	\$90,000.00

FECHA	CONCEPTO	PARCIAL	DEBE	HABER
31-12-04	ANTICIPOS DE CLIENTES Proyecto D	\$102,000.00	\$102,000.00	
	CUENTAS POR COBRAR Compañía B, Proyecto D	\$ 12,750.00	\$ 12,750.00	
	INGRESOS DE CONSTRUCCION Proyecto D	\$114,750.00		\$114,750.00
	V/Reconocimiento de ingresos por avance de la obra del 45%.			
	TOTAL		\$114,750.00	\$114,750.00

El 3 de enero de 2005 se gestiona el tercer desembolso por la diferencia de la línea de crédito, deduciendo los intereses devengados del primer y segundo desembolso.

CALCULO:

$$\$ 30,000.00 \times 0.08 \times (214/360) = \$ 1,426.67$$

$$\$ 42,500.00 \times 0.08 \times (214/360) = \$ 2,021.11$$

$$\text{Total Intereses:} = \$ 3,447.78$$

$$\$ 30,000.00 \times 0.08 \times (3/360) = \$ 20.00$$

$$\$ 42,500.00 \times 0.08 \times (3/360) = \$ 28.33$$

$$\text{Total Intereses:} = \$ 48.33$$

$$\text{Tercer desembolso } (\$52,500.00 - \$3,447.78 - 48.33) = \$ 49,003.89$$

FECHA	CONCEPTO	PARCIAL	DEBE	HABER
03-01-05	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES Banco Cuscatlán Cta. Cte. 01-230100	\$49,003.89	\$ 49,003.89	
	INTERESES POR PAGAR Banco Cuscatlán	\$3,447.78	\$ 3,447.78	
	COSTO INDIRECTOS Intereses Bancarios	\$ 48.33	\$ 48.33	
	PRESTAMOS BANCARIOS Banco Cuscatlán	\$52,500.00		\$52,500.00

	V/ Registro del 3er desembolso y cargo de intereses del 1er y 2do desembolso.			
	TOTAL		\$52,500.00	\$52,500.00

El 21 de marzo de 2005 el contratista decide suspender la ejecución del proyecto, debido a la incertidumbre del desenlace del contrato generada por la congelación de las cuentas del contratante, a raíz de un litigio judicial en contra de este.

Intereses capitalizados al 20 de marzo de 2005.

$$\text{\$ } 125,000.00 \times 0.08 \times (76/360) = \text{\$ } 2,111.11$$

FECHA	CONCEPTO	PARCIAL	DEBE	HABER
20-03-05	COSTO INDIRECTOS Costos por Intereses	\$ 2,111.11	\$ 2,111.11	
	INTERESES POR PAGAR Banco Cuscatlán	\$ 2,111.11		\$ 2,111.11
	V/ Registro de capitalización de intereses del préstamo bancario			
	TOTAL		\$ 2,111.11	\$ 2,111.11

Se suspende capitalización de los costos por intereses del 21 de marzo al 21 de julio de 2005, debido a la interrupción de la ejecución de la obra, reconociendo los intereses como gastos.

Intereses calculados al 21 de Julio de 2005.

$$\$ 125,000.00 \times 0.08 \times (123/360) = \$ 3,416.67$$

FECHA	CONCEPTO	PARCIAL	DEBE	HABER
21-07-05	GASTOS FINANCIEROS Intereses Bancarios	\$3,416.67	\$ 3,416.67	
	INTERESES POR PAGAR Banco Cuscatlán	\$3,416.67		\$ 3,416.67
	V/ Registro de intereses devengados por préstamo bancario.			
	TOTAL		\$ 3,416.67	\$ 3,416.67

Al final de cuatro meses, el contratista negocia con el contratante una reclamación por \$10,000.00, debido al atraso del proyecto, continuando así la ejecución de la obra. Así mismo, se acuerda un anticipo del 25% del valor del contrato.

Bajo estas condiciones el contratista se compromete a entregar la obra en la fecha pactada.

FECHA	CONCEPTO	PARCIAL	DEBE	HABER
21-07-05	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES Banco Cuscatlán Cta. Cte. 01-230100	\$63,750.00	\$63,750.00	
	ANTICIPOS DE CLIENTES Compañía B	\$63,750.00		\$63,750.00
	V/ Registro del 25% de anticipo del Contrato de Construcción de 25 viviendas de la compañía B			
	TOTAL		\$63,750.00	\$63,750.00

El contratista determina el grado de realización del proyecto, calculando la proporción que los costos del contrato incurridos hasta la fecha suponen sobre la última estimación del total de costos del mismo. El resumen de la información financiera durante el período de construcción es el siguiente:

	Año 1	Año 2
Ingresos negociados al inicio del contrato	\$ 255,000.00	\$255,000.00
Valor del reclamo	_____	\$ 10,000.00
Total de ingresos del contrato	\$255,000.00	\$265,000.00
Costos del contrato hasta la fecha	\$ 90,000.00	\$ 208,550.00
Costos para terminar el contrato	\$110,000.00	
Costos totales estimados	\$200,000.00	\$208,550.00
Ganancia total estimada	\$ 55,000.00	\$ 56,450.00
Porcentaje de realización	45 %	100 %

Los valores de ingresos, gastos y utilidades presentadas en el estado de resultados, en cada uno de los dos años, son como sigue:

	Acumulado	Reconocido en años anteriores	Reconocido en el periodo corriente
Año 1			
Ingresos (\$255,000.00 x 0.45)	\$ 114,750.00	_____	\$ 114,750.00
Gastos (\$200,000.00 x 0.45)	\$ 90,000.00	_____	\$ 90,000.00
Utilidad	\$ 24,750.00		\$ 24,750.00
Año 2			

Ingresos (\$265,000.00 x 1.00)	\$ 265,000.00	\$ 114,750.00	\$ 150,250.00
Gastos (\$208,550.00x 1.00)	\$ 208,550.00	\$ 90,000.00	\$ 118,550.00
Utilidad	\$ 56,450.00	\$ 24,750.00	\$ 31,700.00

El 30 de Diciembre de 2005 se dá la cancelación crédito rotativo del Banco Cuscatlán.

FECHA	CONCEPTO	PARCIAL	DEBE	HABER
30-12-05	PRESTAMOS BANCARIOS Banco Cuscatlán	\$125,000.00	\$125,000.00	
	INTERESES POR PAGAR Intereses Bancarios	\$ 10,000.00	\$ 10,000.00	
	EFFECTIVO Y QUIVALENTE Banco Cuscatlán	\$135,000.00		\$135,000.00
	V/ Registro por cancelación de préstamo bancario y pago de intereses.			
	TOTAL		\$135,000.00	\$135,000.00

Reconocimiento de costos e ingresos para el año 2

FECHA	CONCEPTO	PARCIAL	DEBE	HABER
31-12-05	COSTOS DE CONSTRUCCIÓN Proyecto D	\$118,550.00	\$118,550.00	
	CONSTRUCCIONES EN PROCESO Obras en proceso Proyecto D	\$118,550.00		\$118,550.00
	V/ Registro del reconocimiento de los costo por avance de la obra del 55%			
	TOTAL		\$118,550.00	\$118,550.00

FECHA	CONCEPTO	PARCIAL	DEBE	HABER
31-12-05	ANTICIPOS DE CLIENTES Proyecto D	\$ 63,750.00	\$63,750.00	
	CUENTAS POR COBRAR Compañía B Proyecto D	\$ 86,500.00	\$ 6,500.00	
	INGRESOS DE CONSTRUCCIÓN Proyecto D	\$ 50,250.00		\$150,250.00
	V/ Reconocimiento de los ingresos por avance de la obra del 55%.			

	TOTAL		\$150,250.00	\$150,250.00
--	-------	--	--------------	--------------

El 3 de Enero del 2006 se entrega la obra.

FECHA	CONCEPTO	PARCIAL	DEBE	HABER
03-01-06	EFECTIVO Y EQUIVALENTE Banco Cuscatlàn	\$99,250.00	\$99,250.00	
	CUENTAS POR COBRAR Compañía B, Proyecto D	\$99,250.00		\$99,250.00
	V/ Registro de ingreso a Banco por entrega del proyecto D de construcción de las 25 viviendas.			
	TOTAL		\$99,250.00	\$99,250.00

NOTA: La estimación inicial que el contratista hace de los costos es de \$ 197,500.00. La duración del contrato es de 2 años y la ejecución de este se iniciará el 15 de enero del corriente.

El inicio de la ejecución del proyecto demoro dos meses por atrasos en los permisos de construcción.

Al final del año 1, el contratista estima que los costos totales del contrato han subido hasta \$ 200,000.00

En el año dos resulta un incremento en los ingresos de \$10,000 por la aceptación de reclamo por parte del contratista y unos costos adicionales de \$ 8,550.00

3.4.2. Estados financieros del contratista

Los estados financieros del contratista al finalizar el ejercicio contable son:

INGENIEROS CONTRATISTAS, S.A. DE C.V.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005
(VALORES EXPRESADOS EN DOLARES AMERICANOS)

<u>A C T I V O</u>		<u>P A S I V O</u>	
<u>Corriente</u>	951,318.02	<u>Corriente</u>	341,590.89
Caja	500.00	Cuentas por Pagar	237,028.63
Bancos	77,752.80	Prestamos en Garantia Hipotecaria C P	22,024.24
Inversiones	6,000.00	Documentos por Pagar C P	13,069.85
Cuentas por Cobrar	158,230.72	Anticipo recibidos por proyectos	50,000.00
Inventarios	675,813.33	Otras Cuentas por pagar	<u>19,468.17</u>
Otras Cuentas por Cobrar	<u>33,021.17</u>		
 <u>No Corriente</u>	 197,352.31	 <u>No Corriente</u>	 224,223.76
Maquinaria y Equipo	46,141.71	Préstamos en Garantia Hipotecaria L P	88,096.97
Mobiliario y Equipo	32,773.18	Documentos por Pagar L P	26,139.70
Vehiculos	<u>118,437.42</u>	Depósitos en Garantia de Obra	<u>109,987.09</u>
		 <u>CAPITAL, RESERVAS Y SUPERAVIT</u>	 582,855.68
		<u>Capital Social (Pagado)</u>	316,571.42
		Capital Social Minimo	57,142.86
		Capital Social Variable	<u>259,428.56</u>
		 <u>Reserva Legal</u>	 79,142.86
		Reserva Legal	<u>79,142.86</u>
		 <u>Utilidades Acumuladas</u>	 <u>187,141.40</u>
		De Ejercicios Anteriores	102,244.43
		Del Presente Ejercicio	<u>84,896.97</u>
 TOTAL DE ACTIVO	 <u><u>1,148,670.33</u></u>	 TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	 <u><u>1,148,670.33</u></u>

ING. OSCAR MANUEL RIVERA
Representante Legal

LIC. HORACIO MELENDEZ
Contador

LIC. RUFINO MENDOZA
Auditor Externo

INGENIEROS CONTRATISTAS, S.A. DE C.V.
ANEXOS AL BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005
(VALORES EXPRESADOS EN DÓLARES AMERICANOS)

ACTIVO

CORRIENTE

951,318.02

CAJA

500.00

CAJA GENERAL

210.71

Caja General

210.71

CAJA CHICA

289.29

Caja Chica de Oficina

75.00

Caja Chica Motorista

100.00

Caja Chica Proyectos

114.29

BANCO

77,752.80

Banco Cuscatlan, S.A.

26,828.67

Cta. Cte. 012-301-000009037

26,828.67

Scotiabank El Salvador, S.A.

457.24

Cta. Cte. 23-20-101401

457.24

Banco Agrícola, S.A.

120.08

Cta. Cte. 542-008446-6

120.08

Banco Salvadoreño, S.A.

50,346.81

Cta. Cte. 0455-1002052-3

1,358.75

Cta. Cte. 0295-1001487-3

497.93

Cta. Cte. 0295-1002165-9

48,490.13

CUENTAS POR COBRAR

158,230.72

Clientes

158,230.72

Proyecto "B"

7,727.34

Proyecto "C"

51,253.38

Proyecto "D"

99,250.00

OTRAS CUENTAS POR COBRAR

33,021.17

Pago a Cuenta

15,388.77

IVA - Crédito Fiscal

17,632.40

INVERSIONES

6,000.00

Acciones

6,000.00

INVENTARIOS

675,813.33

Materiales de Construcción

63,106.08

Edificaciones

285,714.26

Obras en Proceso

326,992.99

NO CORRIENTE

197,352.31

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

197,352.31

Maquinaria y Equipo

49,760.66

Depreciación

(3,618.95)

46,141.71

Mobiliario y Equipo de Oficina

38,352.58

Depreciación

(5,579.40)

32,773.18

124

INGENIEROS CONTRATISTAS, S.A. DE C.V.
ANEXOS AL BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005
(VALORES EXPRESADOS EN DÓLARES AMERICANOS)

Equipo de Transporte	123,459.84	
Depreciación	(5,022.42)	118,437.42
TOTAL DE ACTIVOS		1,148,670.33
PASIVO		
CORRIENTE		341,590.89
CUENTAS POR PAGAR		341,590.89
PROVEEDORES		<u>54,410.99</u>
Sepinta, S.A. de C.V.	320.28	
Carlos David Lainez	264.84	
Empresas Unidas, S.A. de C.V.	997.80	
Marcos Adolfo Guardado	500.00	
Parada-Guillen Abogados Asoc.	45.20	
Horacio de Jesús López	12.43	
Almacenes Vidrí, S.A. de C.V.	18,253.77	
José Luis Chávez	2,818.25	
Valores Arcadia, S.A.	130.91	
Alenco, S.A.	3,994.68	
Econser, S.A.	288.96	
Desarrollos Civiles, S.A.	15.82	
Import-Export Siplliers	15,372.54	
Impuesto por Pagar	350.00	
Telecom-ANDA-CAESS	4,877.70	
Seguro Social y AFP	423.24	
Oscar Orlando Zetino	483.45	
José Santos Rodríguez	144.20	
Waldo Membreño	4,755.61	
Bernardo Moreno	235.43	
Jim Alexander Chávez	2.85	
Julio Armando Beltrán	114.80	
	8.23	
ACREEDORES VARIOS		<u>182,617.64</u>
José Walter Soundy	154,318.65	
Impuesto sobre la Renta	28,298.99	
PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS C P		<u>22,024.24</u>
Préstamos Hipotecarios C P	22,024.24	
DOCUMENTOS POR PAGAR A C P		<u>13,069.85</u>
Documentos por Pagar a C P	13,069.85	
ANTICIPOS RECIBIDOS DE CLIENTES		<u>50,000.00</u>
Anticipos recibidos de clientes	50,000.00	
OTRAS CUENTAS POR PAGAR		<u>19,468.17</u>
Proyecto "A"	19,468.17	

INGENIEROS CONTRATISTAS, S.A. DE C.V.
ANEXOS AL BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005
(VALORES EXPRESADOS EN DÓLARES AMERICANOS)

<u>NO CORRIENTE</u>		224,223.76
Préstamos Hipotecarios L P	88,096.97	
Préstamos Hipotecarios L P	<u>88,096.97</u>	
Documentos por Pagar L P	26,139.70	
Documentos por Pagar L P	<u>26,139.70</u>	
Depósitos en Garantía de Obra	109,987.09	
Anticipo Proyecto "B"	6,209.73	
Anticipo Proyecto "C"	93,748.89	
Anticipo Proyecto "C"	<u>10,028.47</u>	
 CAPITAL, RESERVAS Y SUPERÁVIT		 582,855.68
Patrimonio	316,571.42	
Capital Social Mínimo	57,142.86	
Capital Social Variable	<u>259,428.56</u>	
 Reserva Legal	 79,142.86	
Reserva Legal	<u>79,142.86</u>	
 Utilidades Acumuladas	 187,141.40	
De ejercicios anteriores	102,244.43	
Del presente ejercicio	<u>84,896.97</u>	
 TOTAL DE PASIVO Y PATRIMONIO		 <u>1,148,670.33</u>

INGENIEROS CONTRATISTAS, S.A. DE C.V.
ESTADO DE RESULTADOS DEL 01 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005
(VALORES EXPRESADOS EN DOLARES AMERICANOS)

INGRESOS POR CONSTRUCCIONES		\$ 1,025,917.72
Construcciones	\$ 1,025,013.64	
Ingresos de Operación	<u>\$ 904.08</u>	
COSTOS DE CONSTRUCCION		<u>\$ 763,129.95</u>
UTILIDAD BRUTA		\$ 262,787.77
GASTOS GENERALES		\$ 141,071.68
Gastos de Administración	\$ 123,740.98	
Gastos Financieros	<u>\$ 17,330.70</u>	
UTILIDAD DE OPERACIÓN		<u>\$ 121,716.09</u>
UTILIDAD ANTES DE RESERVA E IMPUESTO		\$ 121,716.09
Reserva Legal		<u>\$ 8,520.13</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO		\$ 113,195.96
Impuesto sobre la Renta		<u>\$ 28,298.99</u>
UTILIDAD NETA		<u><u>\$ 84,896.97</u></u>

ING. OSCAR MANUEL RIVERA
Representante Legal

LIC. RUFINO MENDOZA
Auditor Externo

LIC. HORACIO MELENDEZ
Contador

INGENIEROS CONTRATISTAS, S.A. DE C.V.
ANEXOS AL ESTADO DE RESULTADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005
(VALORES EXPRESADOS EN DOLARES AMERICANOS)

INGRESOS POR SERVICIOS		1,025,917.72
Servicios por Ingeniería		1,025,013.64
Proyecto "A"	200,838.42	
Proyecto "B"	161,435.09	
Proyecto "C"	512,490.13	
Proyecto "D"	<u>150,250.00</u>	
OTROS PRODUCTOS		<u>904.08</u>
Otros Productos	904.08	
COSTOS DE CONSTRUCCION		763,129.95
Proyecto "A"		203,065.81
Materiales Directos	87,339.01	
Sueldos y Salarios	29,612.77	
Honorarios Profesionales	31,798.88	
Cuota patronal ISSS y AFP	2,226.64	
Fletes, acarreos y desalojos	2,641.32	
Diseños y papelería	115.32	
Mantenimiento y reparación de maquinaria y	757.37	
Combustibles y lubricantes	3,937.17	
Viaticos	55.00	
Subcontratos varios	36,191.05	
Alquiler de maquinaria y equipo	1,911.51	
Prestaciones al personal	3,917.41	
Fianzas	349.19	
Servicios de agua, teléfono y energía elec	228.90	
Miscelaneos	218.57	
Cuota y contribuciones patronales	352.00	
Alquiler de casa	1,413.70	
Permisos de construcción		
Proyecto "B"		62,922.47
Materiales Directos	21,975.48	
Sueldos y Salarios	257.14	
Honorarios Profesionales	17,689.73	
Cuota patronal ISSS y AFP	48.85	
Fletes, acarreos y desalojos	6,441.42	
Diseños y papelería	130.96	
Mantenimiento y reparación de maquinaria y	472.69	
Combustibles y lubricantes	1,488.98	
Viaticos	410.13	
Subcontratos varios	13,293.91	
Fianzas	482.88	
Servicios de agua, teléfono y energía elec	162.42	
Miscelaneos	19.03	
Cuota y contribuciones patronales	48.85	
Proyecto "C"		378,591.67
Materiales Directos	110,901.17	
Sueldos y Salarios	52,136.30	
Honorarios Profesionales	27,369.01	
Cuota patronal ISSS y AFP	6,254.30	
Fletes, acarreos y desalojos	5,896.26	
Diseños y papelería	756.49	
Mantenimiento y reparación de equipos	491.06	
Combustibles y lubricantes	1,575.04	
Viaticos	110.50	

INGENIEROS CONTRATISTAS, S.A. DE C.V.
ANEXOS AL ESTADO DE RESULTADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005
(VALORES EXPRESADOS EN DOLARES AMERICANOS)

Subcontratos varios	161,843.79	
Alquiler de maquinaria y equipo	1,980.14	
Prestaciones al personal	71.42	
Fianzas	4,393.92	
Servicios de agua, telefono y energia elec	4,075.13	
Cuota y contribuciones patronales	737.14	
Proyecto "D"		118,550.00
Honorarios profesionales	12,001.99	
Diseños y papeleria	1,112.00	
Combustibles y lubricnates	9,870.05	
Viaticos	500.00	
Materiales	57,675.49	
Viaticos	1,110.00	
Subcontratos varios	20,275.55	
Fianzas	12,459.88	
Servicios de agua, telefono y energia elec	2,525.58	
Miscelaneos	1,019.46	
UTILIDAD BRUTA		262,787.77
GASTOS GENERALES		141,071.68
Gastos de Administración		<u>123,740.98</u>
Sueldos y Salarios	23,225.92	
Aguinaldo y Vacaciones	5,648.57	
Honorarios profesionales	50,055.33	
Cuota patronal ISSS y AFP	3,309.69	
Papeleria y utiles	3,931.80	
Combustible y lubricnates	2,691.79	
Servicio de Agua y energia electrica	2,468.30	
Servicio de telefono	4,268.08	
Mantenimiento y reparacion de mobiliario y	505.60	
Publicaciones y suscripciones	214.54	
Atenciones y prestaciones sociales	1,776.37	
Servicio de Vigilancia	207.06	
Mantenimiento y reparacion de vehiculos	2,715.66	
Impuestos municipales	1,377.92	
Viaticos	242.54	
Fianzas	5,472.95	
Licitaciones	3,042.89	
Miscelaneos	2,119.47	
Fletes y Transporte	83.79	
Mantenimiento y reparacion de equipo de co	273.44	
Otros Impuestos	327.95	
Diferencial cambiario	(25.35)	
Seguro de vehiculos	4,705.91	
Derecho de registro	1,656.43	
Seguro de daños	1,170.00	
Seguro de deuda	518.04	
Bonificaciones	1,526.28	
Mantenimiento de instalaciones	230.01	
Gastos Financieros		17,330.70
Intereses	16,354.93	
Comisiones bancarias	<u>975.77</u>	
UTULIDAD DE OPERACIÓN		121,716.09

INGENIEROS CONTRATISTAS, S.A. DE C.V.
ANEXOS AL ESTADO DE RESULTADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005
(VALORES EXPRESADOS EN DOLARES AMERICANOS)

UTILIDAD ANTES DE RESERVA E IMPUESTO		121,716.09
Reserva Legal	8,520.13	
Impuesto sobre la renta	28,298.99	
 UTILIDAD NETA		 84,896.97

INGENIEROS CONTRATISTAS, S.A. DE C.V.
CALCULO DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA
(VALORES EXPRESADOS EN DOLARES AMERICANOS)

UTILIDAD ANTES DE RESERVA E IMPUESTO		121,716.09
RESERVA LEGAL		(8,520.13)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO		113,195.96
IMPUESTO SOBRE LA RENTA		28,298.99

3.4.3 Información a revelar con respecto al contrato

El contratista ha finalizado el año dos de actividades. Todos los costos incurridos en los contratos han sido pagados en efectivo, y también se han liquidado en efectivo los anticipos y certificaciones correspondientes. Los costos incurridos por los contratos B y C incluyen gastos de materiales que han sido comprados para el correspondiente contrato, pero no han sido

utilizados en su ejecución hasta la fecha. Para los contratos B y C, los clientes han realizado anticipos por trabajos todavía no ejecutados.

El estado de los cuatro contratos en curso, al final del 2005 es como sigue:

CONTRATOS					
PROYECTOS	A	B	C	D	TOTAL
Ingresos del contrato	\$ 200,838.42	\$ 161,435.09	\$ 513,394.21	\$ 150,250.00	\$ 1,025,917.72
Gastos del Contrato	\$ 203,065.81	\$ 62,922.47	\$ 378,591.67	\$ 118,550.00	\$ 763,129.95
Perdidas esperadas	\$ -20,306.58				\$ -20,306.58
Ganancias reconocida Menos: Pérdida reconocida	\$ -22,533.97	\$ 98,512.62	\$ 134,802.54	\$ 31,700.00	\$ 242,481.19
Costos del contrato incurridos en el periodo	\$ 203,065.81	\$ 69,214.72	\$ 416,450.84	\$ 118,550.00	\$ 807,281.36
Costos reconocida en los resultados del periodo	\$ 203,065.81	\$ 62,922.47	\$ 378,591.67	\$ 118,550.00	\$ 763,129.95
Costos relacionados con la actividad futura, reconocidos como activos	\$ -	\$ 6,292.25	\$ 37,859.17	\$ -	\$ 44,151.41
Ingresos del contrato	\$ 200,838.42	\$ 161,435.09	\$ 513,394.21	\$ 150,250.00	\$ 1,025,917.72
Certificaciones	\$ 200,000.00	\$ 160,000.00	\$ 500,000.00	\$ 51,000.00	\$ 911,000.00
Ingresos no certificados	\$ 838.42	\$ 1,435.09	\$ 13,394.21	\$ 99,250.00	\$ 114,917.72
Anticipos			\$ 50,000.00		\$ 50,000.00

Los saldos y las cantidades que deben ser incluidas en las revelaciones a los estados financieros son como sigue:

Ingresos de contratos reconocidos como tales en el período: \$1,025,917.72

Costos incurridos en el contrato y ganancias reconocidas (Menos Pérdidas reconocidas) hasta la fecha: \$1,049,762.55

Anticipos recibidos: \$ 50,000.00

Saldo bruto adeudado por el cliente, por el trabajo ejecutado presentado entre los activos: \$ 158,230.72

Saldo bruto adeudado al cliente por el trabajo ejecutado presentado entre pasivos exigibles: (\$ 19,468.16)

Los saldos que se presentan, han sido calculados como sigue:

PROYECTOS	A	B	C	D	TOTAL
Costos incurridos en el contrato	\$203,065.81	\$ 69,214.72	\$416,450.84	\$ 118,550.00	\$ 807,281.36
Ganancias acreditadas Menos: perdidas cargadas a resultados	\$(22,533.97)	\$ 98,512.62	\$134,802.54	\$ 31,700.00	\$ 242,481.19
	\$180,531.84	\$167,727.34	\$551,253.38	\$ 150,250.00	\$1,049,762.56
Certificaciones	\$200,000.00	\$160,000.00	\$500,000.00	\$ 51,000.00	\$ 911,000.00
Adeudado por los clientes		\$ 7,727.34	\$ 51,253.38	\$ 99,250.00	\$ 158,230.72
Adeudado a los clientes	\$(19,468.16)				\$ (19,468.16)

CAPITULO IV

4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

4.1. CONCLUSIONES

Luego de realizar el estudio teórico-práctico de los efectos de la aplicación de Normas Internacionales de Contabilidad 11, 18 y 23, al momento de reconocer costos e ingresos de los sujetos de un contrato de construcción en el ramo de vivienda, se puede concluir que:

De los tipos de contratos que establece la Norma Internacional de Contabilidad 11 "Contratos de Construcción", el más utilizado es el acordado a precio fijo, haciendo uso del método de grado de avance. En el caso de que dicho contrato involucre a dos o más activos, éste es tratado como un único contrato siempre que los activos estén relacionados entre sí.

El método de grado de avance es el único método propuesto por la Norma Internacional de Contabilidad 11 "Contratos de Construcción", el cual de acuerdo a los resultados es el más utilizado por las empresas constructoras.

Para poder utilizar el método de grado de avance es importante considerar: costos presupuestados, ingresos y costos proyectados, ingresos y costos reales, ya que bajo este método los ingresos y costos del contrato se comparan en la consecución del estado de terminación en que se encuentra; con lo que se revelara el importe de los ingresos, gastos y resultados que pueden ser atribuidos a la porción del contrato ya ejecutado.

La utilización del método de grado de avance, ocasiona efectos tributarios en el momento en que se reconocen los ingresos, ya que la Norma establece el reconocimiento de éstos cuando dicho resultado puede ser estimado con suficiente fiabilidad, es hasta entonces que se puede reconocer como tal; entrando en contradicción en lo establecido en la Ley de Impuesto a la transferencia de Bienes Muebles y Prestación de Servicios.

(IVA), la forma correcta de reconocerlos es como lo establece la Norma Internacional 11 y ajustar en nota de débito o crédito según sea el caso.

El método Tratamiento Alternativo Permitido propuesto por la Norma Internacional de Contabilidad 23 "Costos por Interés" es el más utilizado para el reconocimiento de dichos costos, el cual establece que deben ser directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos.

Las circunstancias por las cuales se ven afectadas las estimaciones en cuanto a su confiabilidad es por la incertidumbre que depende del desenlace de hechos futuros.

La capitalización de los costos por intereses, se ve afectado por la interrupción en el desarrollo de las actividades, cuando se extienden de manera significativa en el tiempo, y a pesar de ello la capitalización no es suspendida según lo establece la Normativa.

De acuerdo a la información a revelar en los Estados Financieros la mayoría cumple los lineamientos que establece la Normativa

“La prestación de servicios implica, normalmente, la ejecución por parte de la empresa, de un conjunto de tareas acordadas en un contrato, con una duración determinada en el tiempo. Los servicios pueden prestarse en el transcurso de un único periodo o a lo largo de varios periodos contables.

Algunos contratos para la prestación de servicios se relacionan directamente con contratos de construcción, por ejemplo: aquellos que realizan los arquitectos o la gerencia de los proyectos. Los ingresos derivados de tales contratos no son abordados en la Norma Internacional de Contabilidad 18 “ Ingresos Ordinarios”, si no que se contabilizan de acuerdo con los requisitos que, para los contratos de construcción, se especifican en la NIC 11 “ Contratos de Construcción”.

4.2. RECOMENDACIONES

Que los profesionales que laboran en empresas constructoras efectúen revisiones periódicas a las estimaciones, en cuanto al análisis de los precios de los materiales, mano de obra e imprevistos relacionados con la obra, a medida que estos hechos ocurren.

Que las empresas tengan un sistema de presupuesto financiero y de información interna efectiva para la elaboración de las estimaciones y así garantizar la confiabilidad de estas.

Tener siempre en cuenta que los ingresos deben ser reconocidos hasta el momento en que son realmente percibidos, y no al momento de ser facturados.

Que se tome en cuenta la información mínima requerida a revelar en los Estados Financieros de las empresas constructoras como lo establecen las Normas Internacionales de Contabilidad 11, 18 y 23.

Una vez adoptado los métodos que proponen las Normas Internacionales de Contabilidad 11, 18 y 23 estos sean aplicados de manera uniforme.

Considerar las leyes especiales que rigen al sector construcción para la aprobación y ejecución de las obras de construcción, con el objeto de evitar retrasos e incertidumbre en el desenlace de la obra.

BIBLIOGRAFÍA

LIBROS:

- Aquino Aguilar, Francisco Ernesto

Diseño de un Sistema de costos como herramienta de control en el sector construcción del área Metropolitana de San Salvador. Tesis Licenciatura en Contaduría Pública. Universidad de El Salvador. 1996

- Calderón Rosales, José Francisco

Determinación de Ingresos y Costos de la mediana empresa dedicada a la Industria de la Construcción de Vivienda en El Salvador, Zona Metropolitana. Tesis Licenciatura en Contaduría Pública. Universidad de El Salvador. 1995

FUNDASAL:

Documento de Investigación. Condiciones de vida de los asentamientos populares Urbanos del área Metropolitana de San Salvador.

Agosto 1987.

Horngren, Charles T.

Contabilidad de Costos un Enfoque Gerencial

Sexta edición.

International Accounting Standards Committee Foundation

Normas Internacionales de Contabilidad 11, 18 y 23.

Publicación año 2003

Kohler, Eric L.

Diccionario para Contadores

Editorial México. R. Cárdenas C. UTEHA

1981.

Paredes C. Mauricio de J.

Como Contabilizar los Contratos de Construcción, Enfoque Contable
y Fiscal.

2ª edición, enero de 2006

Torres Tovar, Juan Carlos.

Introducción a la Contabilidad

Editorial Diana.

Segunda edición 1978.

Universidad de El Salvador 2001
Guía para aspirantes de Nuevo Ingreso.
Editorial e Imprenta Universitaria.

Villegas Mora, Xavier
Método Práctico para la Contabilidad de Costos de Construcción.
PAGINAS WEB
www.casalco.org.sv
www.construccion.com
www.monografias.com
www.vmvdu.gob.sv

LEYES

Alcaldías Municipales
Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área
Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños.
Decreto Legislativo No. 732, D Oficial 18; Tomo 322

Editorial Jurídica Salvadoreña
Ley de Impuesto sobre la Renta,
El Salvador, diciembre 2004
Editorial Lic. Ricardo Mendoza Orantes.

Ley de Impuesto a la transferencia de Bienes Muebles y Prestación de Servicios.

Recopilación de Leyes Tributarias; Año 2005.

Sindicato Unión de Trabajadores de la Construcción (SUTC)

Laudo Arbitral 1994

Impresas Cornejo, El Salvador.