



Ecuador – Marzo 2017 - ISSN: 1696-8352

## **INGRESOS PROCEDENTES DE CONTRATOS CON CLIENTES Y SU INCIDENCIA EN EL ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL**

**Diana Victoria Bravo Cedeño**

**Master Fulton Zambrano Saltos**

Para citar este artículo puede utilizar el siguiente formato:

Diana Victoria Bravo Cedeño y Fulton Zambrano Saltos (2017): "Ingresos procedentes de contratos con clientes y su incidencia en el estado de resultado integral", Revista Observatorio de la Economía Latinoamericana, Ecuador, (marzo 2017). En línea:

<http://www.eumed.net/cursecon/ecolat/ec/2017/contratos.html>

### **RESUMEN**

La investigación aborda un aspecto coyuntural en la empresa RAWS S.A. que se dedica a prestar servicios inmobiliarios. Radicó en la falta de formalidad y claridad de contabilización acorde a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes de los ingresos procedentes de servicios, lo que incidía en estado de resultados. En Ecuador la incorporación de las NIIF está vigente desde el año 2010 que inició el proceso y en el año 2012 para las Pymes. El objetivo general fue Analizar la incidencia de los ingresos procedentes de clientes en el estado del resultado integral de la empresa. Para cumplir se plantearon tres objetivos específicos, el uno referido a describir los servicios, un segundo que buscó establecer las formas contractuales y el tercero para determinar políticas y procesos de contabilidad. La metodología aplicada fue un estudio de caso, de tipo descriptivo y explicativo, la población investigada estuvo compuesta por siete empleados y funcionarios de la empresa, por tratarse de una población reducida no hubo muestreo sino que se recopiló información del 100 % del universo. Las principales conclusiones fueron: 1) La empresa realizaba acciones de corretaje y administración inmobiliaria al margen de una relación formal contractual, basándose en acuerdos verbales, pero por aspectos legales y contables, esto debería realizarse formalmente mediante contratos de corretaje y administración inmobiliaria; ii) La empresa dispone básicamente de dos servicios generadores de ingresos, el uno es el contrato de corretaje y el segundo es la administración inmobiliaria; y, iii) Se determinaron dos procesos contables para los dos servicios, ambos en el contexto de la Norma Internacional de información Financiera para pymes, por ser una empresa pequeña.

### **SUMMARY**

The research addresses a cyclical aspect in the company RAWS S.A. Which is dedicated to providing real estate services? It was based on the lack of formality and clarity of accounting in accordance with the International Financial Reporting Standards for SMEs of income from services, which had an

impact on the income statement. In Ecuador the incorporation of the IFRS is in force since 2010 that started the process and in 2012 for SMEs. The overall objective was to analyze the impact of revenues from customers on the statement of comprehensive income of the company. In order to comply, three specific objectives were set forth: one referring to describing services, a second that sought to establish contractual forms and the third to determine accounting policies and processes. The applied methodology was a case study, descriptive and explanatory, the population was composed of seven employees and employees of the company, because it was a small population was not sampled but collected information from 100% of the universe. The main conclusions were: 1) The company carried out brokerage and real estate management activities outside a formal contractual relationship, based on verbal agreements, but due to legal and accounting aspects, this should be formally executed through brokerage and real estate management contracts; ii) The company has basically two income generating services, one is the brokerage contract and the second is the real estate administration; And iii) Two accounting processes were determined for the two services, both in the context of the International Financial Reporting Standard for SMEs, as a small company.

**Palabras claves:** Normas Internacionales de Información Financiera, Empresa inmobiliaria, Ingresos de operaciones corrientes.

**Key words:** International Financial Reporting Standards, Real Estate Company, Current Income.

## I. INTRODUCCIÓN

En el año 2008, la Superintendencia de Compañías del Ecuador emitió la resolución en que se estableció el cronograma de transición por parte de las empresas ecuatorianas al sistema de Normas Internacionales de Contabilidad que debería iniciarse en el año 2010 hasta el 2012 en que el 100 % de las compañías bajo su supervisión deberían estar aplicando el nuevo esquema. Esta investigación aborda un estudio de caso de una microempresa con sede en la ciudad de Guayaquil dedicada a actividades de bienes raíces con el nombre de Raws S.A.

La empresa en mención fue constituida en el año 2004, su actividad económica es la inmobiliaria, que se caracteriza por tener tres líneas de operaciones, la primera es el corretaje de bienes raíces, la segunda es la administración de inmuebles propios y la tercera es la administración de inmuebles de clientes. La empresa sujeta del análisis se dedica a dos de estas tres actividades, con ciertas particularidades de las que se ocupará este trabajo de investigación y propuesta. La primera es el operar sin ningún tipo de contrato escrito con los clientes y en segundo lugar como resultado del primer factor es que las transacciones son realizadas y registradas sin un soporte legal y contable que formalice la relación con el cliente.

La actividad de corretaje se la define como una mediación que se realiza para que dos partes celebren un contrato; para el efecto inmobiliario aplica tanto en el arrendamiento como en compra-venta. En esta línea de servicios la empresa no celebra un contrato con el cliente, sino que se ejecuta en función de un acuerdo verbal, no obstante que la transacción en algunos casos cifras de cuatro dígitos bajos y constituye buena parte de sus ingresos; de la falta de una documentación de la transacción esta no es registrada contablemente y los cobros y pagos realizados muchas veces son al margen del registro contable, lo que disminuye el control interno y la memoria financiera de las transacciones que se realiza.

En la segunda línea de negocios (administración de inmuebles propios) no existe novedad por cuanto no tiene este tipo de activos no corrientes. En la tercera línea de negocios que es la administración de inmuebles de terceros, también es realizado en condiciones de contratación con alto grado de informalidad, pero con una particularidad digna de subrayar como es el largo plazo del trabajo y la integralidad de la administración del bien inmueble, esto repercute en costos ocultos, transacciones no registradas y falta de registros suficientes que permitan un control interno adecuado

La situación que sucede en la tercera línea de negocios obedece a la relación estrecha entre empresa inmobiliaria y bienes inmuebles administrados que son parcialmente de alguno de los socios, lo que genera una dualidad que en términos formales no se registra por asumirse son la misma persona, pero en el aspecto jurídico son dos personas diferentes, una la natural y la otra la sociedad anónima.

Con el problema presentado se formuló como objetivo general del trabajo de investigación y propuesta el establecer la incidencia de una adecuada formalización y contabilización de los ingresos de contratos con clientes en el estado de resultado integral de la empresa RAWWS S.A, para el período 2015 – 2017. Para cumplir el objetivo se definieron tres específicos que son **i)** Describir los principales servicios inmobiliarios que ofrece la empresa RAWWS S.A. y sus características; **ii)** Establecer mecanismos contractuales adecuados para formalizar mediante la relación de negocios entre la empresa y los propietarios de los bienes que administra; **iii)** Determinar las políticas y procesos contables que deberán aplicarse en el nuevo esquema de NIIF y formalidad contractual entre la empresa y sus clientes.

## **II. METODOLOGÍA**

La investigación propuesta se basó en un estudio de caso aplicado a la empresa RAWWS S.A. para ello, el diagnóstico fue descriptivo y explicativo, por lo que se expusieron los diferentes efectos presentados en la empresa por la aplicación de esta norma internacional. El enfoque fue cualitativo por cuanto se exploró y definió aspectos para una adecuada contabilización y presentación de la información financiera relacionada con los ingresos de la empresa.

Las técnicas utilizadas fueron la observación no involucrada, la encuesta mediante un cuestionario estructurado en escala de Likert, entrevista mediante una guía semiestructurada y el análisis documental de archivos de la empresa, principalmente de estados financieros. Las variables de investigación involucradas fueron ingresos por servicios (dependiente) y contratos con clientes (variable independiente). La población estuvo conformada por siete trabajadores de la empresa, la mayoría del área de contabilidad. Por tratarse de una población pequeña no se aplicó técnica de muestreo sino que se tomó información al 100 % de la población.

## **III. MARCO REFERENCIAL Y TEÓRICO**

Este acápite se referirá a las bases teóricas sobre la que se realizará el análisis del entorno académico; que para este caso, serán categorías como empresa, contabilidad, gestión financiera y servicios.

La empresa como un conjunto de contratos, es una forma de entender el proceso contable de la empresa que es un conjunto de contratos con los administradores, accionistas, gobierno, acreedores, empleados, clientes, vendedores y auditores. Estos contratos pueden ser explícitos o implícitos y cada uno de ellos generan derechos y obligaciones empresa-agente, a continuación un esquema de la relación empresa-agentes (tabla 1):

**Tabla 1. La empresa y su relación contractual con agentes**

<b>Tipo de agente</b>	<b>Contribución</b>	<b>Derechos</b>
Accionista	Capital en acciones o participaciones	Dividendos y valor residual
Administrador	Habilidades de gestión	Salario, bonificaciones o prestaciones
Empleado	Habilidades operativas o administrativas	Salario, sueldos y prestaciones
Vendedor	Bienes y servicios	Efectivo
Cliente	Efectivo	Bienes y servicios
Prestamista-acreedor	Recursos financieros	Intereses capital principal
Gobierno	Bienes públicos y servicios	Impuestos
Auditor	Servicios	Honorarios

Nota: Sunder, S, 2005, Teoría de la contabilidad y el control, Bogotá: UNC, pág.41.

La gestión financiera es el área que impulsa toda la empresa desde ella se gestiona la inversión, financiamiento, información económico-financiera, su preocupación central es la rentabilidad y el riesgo, por tanto todo lo que ocurre en la empresa impactan en estas dos variables directivas

El sistema financiero es una de las tradicionales áreas funcionales de la gestión, hallada en cualquier organización, son de su competencia los análisis, decisiones y acciones relacionadas con los medios financieros necesarios a la actividad de dicha organización. Así, la función financiera integra todas las tareas relacionadas con el logro, utilización y control de recursos financieros (Nunes, 2013, pág. 15).

Otro concepto ampliamente utilizado es sobre contabilidad que se la define como “la ciencia que estudia el patrimonio y las variaciones que en él se producen, tiene como objeto su medición adecuada en sus diversos aspectos desde su participación (vertical), dinámica entre periodos (horizontal) y desde la perspectiva económica como la financiera” (Rey, 2011, pág. 4).

Como complemento a contabilidad, la investigación se refiere a las Normas Internacionales de Información Financiera es el conjunto de reglas que actualmente gobierna el campo de la contabilidad en cuanto a principios, sustituye a los Principios de Contabilidad de General Aceptación, a continuación una definición de las mismas, una definición de la misma es:

Las Normas Internacionales de Información Financiera constituyen un conjunto único de normas de global aceptación, comprensibles y de alta calidad basadas en principios articulados; su fin superior es que la información contenida en estados financieros sea comparable y transparente que guíe a los usuarios de la información financiera como inversionistas, acreedores y otros en sus decisiones (IFRS, 2015).

Por tratarse de una empresa de servicios se introduce este concepto que es una prestación intangible que abarca un amplio conjunto de actividades tales como diseño, consultoría profesional, de

salud, de educación, financieros, de franquicias, y otros; el servicio no se lo puede ver directamente pero se lo aprecia mediante la satisfacción de la necesidad, aunque puede ser algo subjetivo, su calidad no es independiente sino que está en función de la expectativa, información y conocimiento del cliente, además de lo ofertado por el prestado.

Los servicios tienen un conjunto de características que se requiere tener en cuenta para todo lo que se le relaciona; más aún para los procesos contables, tal como lo describe Idelfonso (2005) son las siguientes: **i)** Intangibilidad de la prestación; **ii)** Servicios sin forma: es concomitante a su condición de intangibilidad, carecen de forma física; **iii)** Simultaneidad entre producción y el consumo, por ejemplo los servicios de educación; **iv)** Participación del cliente en el proceso de producción; el mismo servicio puede ser diferente en función del paciente, por ejemplo los servicios de salud; **v)** Imposibilidad de acumular el servicio (sin inventario); **vii)** Creación y percepción de valor según expectativas, información, experiencia y conocimiento de productor y consumidor; y **viii)** dificultad de un control cuantitativo.

Los servicios de gestión inmobiliaria “Son los realizados por una persona natural o jurídica que en nombre propio o ajeno lleva a cabo una intermediación entre demandantes de negocios inmobiliarios y oferentes” (Díaz, 2016, pág. 2). Esta definición incorpora dos tipos de posibles ejecutores como son las personas naturales o jurídicos, y el concepto de negocios inmobiliarios que puede involucrar varios tipos como son: **i)** venta, **ii)** arrendamiento, **iii)** permuta, **iv)** comodato o préstamo de uso, y **v)** donación.

#### **IV. DESARROLLO**

##### **Situación Financiera de la Empresa al 2015**

Las Normas Internacionales de Información Financiera establecen cuatro estados financieros básicos de la empresa que son el estado de situación financiera, de resultados, de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo. En esta sección se presentarán los dos primeros, mismos que son los declarados al 31 de diciembre del 2015 y serán la base sobre el que se realizará los cambios ajustados a una adecuada contabilización de ingresos por los servicios que presta.

El primero será el estado de situación financiera, en que se presentó una empresa que por el monto de las ventas se clasifica en una pequeña empresa cuyas ventas están entre 100.001 hasta US\$ 1'000.000 (Presidencia de la República, 2011).

**Año 2015:** Al 31 de diciembre la empresa presentó una total de activos de US\$ 44.125,56, de ellos el 34.21 % en corriente y 65.79 % son no corriente; cabe destacar que no presenta ningún tipo de inversión inmobiliaria en sus cuentas.

**Tabla 2. Raws S.A: Activo al 31 de diciembre del 2015**

Código	Cuentas	2015	Participación
311	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	3.220,00	7,30%
314	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR COMERCIALES CORRIENTES NO RELACIONADAS LOCALES	6.800,00	15,41%
332	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DEL SUJETO PASIVO (IVA)	2.396,41	5,43%
333	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DEL SUJETO PASIVO (IMPUESTO A LA RENTA)	2.677,95	6,07%
359	<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>15.094,36</b>	<b>34,21%</b>
371	MUEBLES Y ENSERES	5.554,40	12,59%
372	EQUIPO DE COMPUTACIÓN	7.471,41	16,93%
373	VEHÍCULOS, EQUIPO DE TRANSPORTE Y CAMINERO MÓVIL	26.776,79	60,68%
382	(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO DEL COSTO HISTÓRICO ANTES DE REEXPRESIONES O REVALUACIONES	-10.978,40	-24,88%
439	OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	207,00	0,47%
449	<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>29.031,20</b>	<b>65,79%</b>
499	<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b>44.125,56</b>	<b>100,00%</b>

Nota: Superintendencia de Compañías

Los activos fueron financiados en un 36.77 % por pasivos corrientes, esto es de corto plazo, no existieron pasivos no corrientes. El patrimonio fue del 63.23 %. Es importante notar que aunque el capital suscrito fue de US\$ 800, tiene un rubro de aporte de capital para futuras capitalizaciones por US\$ 22.000, utilidades acumuladas y del ejercicio por US\$ 4.716,74.

**Tabla 3. Raws S.A.; Pasivo y Patrimonio al 31 de diciembre del 2016**

Código	Cuentas	2015	Participación
513	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR COMERCIALES CORRIENTES NO RELACIONADAS LOCALES	8.845,16	20,05%
533	IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO	2.245,16	5,09%
534	PASIVOS CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS PARTICIPACIÓN TRABAJADORES POR PAGAR DEL EJERCICIO	817,44	1,85%
535	PASIVOS CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS OBLIGACIONES CON EL IESS	332,35	0,75%
536	PASIVOS CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS JUBILACIÓN PATRONAL	1.000,00	2,27%
537	OTROS PASIVOS CORRIENTES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS	2.297,76	5,21%
550	OTROS PASIVOS CORRIENTES	687,00	1,56%
551	<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>16.224,87</b>	<b>36,77%</b>
599	<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	<b>16.224,87</b>	<b>36,77%</b>
601	CAPITAL SUSCRITO Y/O ASIGNADO	800,00	1,81%
602	(-) CAP. SUSC. NO PAGADO, ACCIONES EN TESORERÍA	0,00	0,00%
603	APORTES DE SOCIOS, ACCIONISTAS, PARTICIPES, FUNDADORES, CONSTITUYENTES, BENEFICIARIOS U OTROS TITULARES DE DERECHOS REPRESENTATIVOS DE CAPITAL PARA FU	22.000,00	49,86%
604	RESERVA LEGAL	400,00	0,91%
611	UTILIDADES ACUMULADAS DE EJERCICIOS ANTERIORES	2.716,12	6,16%
612	(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS DE EJERCICIOS ANTERIORES	18,09	0,04%
613	RESULTADOS ACUMULADOS POR ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF	0,00	0,00%
614	UTILIDAD DEL EJERCICIO	2.002,66	4,54%
698	<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>27.900,69</b>	<b>63,23%</b>
699	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>44.125,56</b>	<b>100,00%</b>

Nota: Superintendencia de Compañías

El estado de resultados correspondiente al periodo 2015 presentó ingresos por US \$ 110.478,62 por venta de servicios, los sueldos ascendieron Al 19.03 %, gastos de mantenimiento y reparaciones por el 29.13 %, otros gastos por el 24.55 %, el total de gastos ascendió al 95.07 %, la utilidad fue del 4.93 % del ingreso.

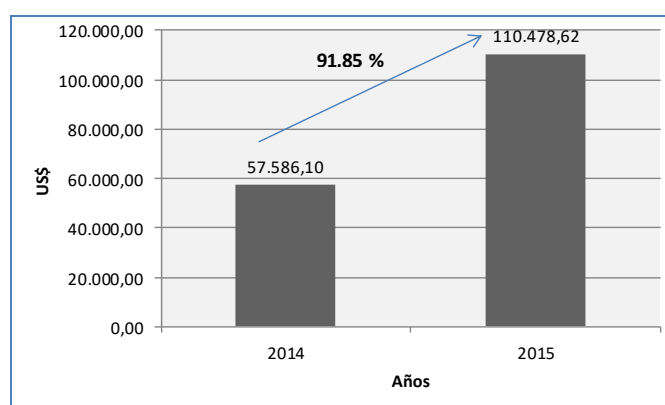
**Variación años 2014 al 2015:** La empresa tuvo un importante crecimiento en el año 2015 con respecto al año anterior, en que sus activos crecieron un 421.25 %, tanto en corriente como en no corriente. Por el lado de los pasivos no corrientes estos fueron cancelados en su totalidad. Los pasivos crecieron un 255.19 %. El patrimonio creció un 615.76 %, cabe destacar que el rubro que generó este cambio fue un aporte de accionistas para futuras capitalizaciones de alrededor US\$ 22.000.

**Tabla 4. Raws S.A. Estado de situación, 2014 y 2015**

Descripción	2014	2015	Variación
Activos corrientes	2.490,23	15.094,36	506,14%
Activos no corrientes	5.975,03	29.031,20	385,88%
<b>Total de activos</b>	<b>8.465,26</b>	<b>44.125,56</b>	<b>421,25%</b>
Pasivo corriente	3.667,93	16.224,87	342,34%
Pasivo no corriente	900,00	-	-100,00%
<b>Total de pasivos</b>	<b>4.567,93</b>	<b>16.224,87</b>	<b>255,19%</b>
Patrimonio	3.898,03	27.900,69	615,76%
<b>Total de pasivo y patrimonio</b>	<b>8.465,96</b>	<b>44.125,56</b>	<b>421,21%</b>

Nota: Superintendencia de Compañías

Los ingresos de la empresa en el 2015 ascendieron a US\$ 110.478,62, con un crecimiento de un 91.85 % con respecto al año inmediato anterior que fueron por US\$ 57.586,10, esta duplicación obedece a un crecimiento de las operaciones regulares de la empresa.



**Figura 1. Raws S.A.: Ingresos 2014 y 2015**

Nota: Superintendencia de Compañías

**Tipología de contrato de prestación de servicios económico-inmobiliario que suscribirá la empresa**

Actualmente, la empresa realiza la gestión de un inmueble que es propiedad de los socios. Esta actividad se la realiza al margen de una formalidad mínima pues no existe ningún tipo de contrato de

administración de la propiedad realizado entre los copropietarios y la empresa, esto genera una situación triangular entre los arrendadores, la empresa y los copropietarios. En que Raws carece de un documento legal que le permita una acción fluida. A continuación detalles del inmueble administrado:

**Tabla 5. Detalle de inmueble**

<b>Descripción</b>	
Propiedad:	Edificio ubicado en José mascote y Hurtado
Área en metros cuadrados:	1.680 m2
Terreno:	400 m2
Régimen de propiedad horizontal:	No
Construcción:	Cemento armado
Paredes	Manpostería
Pisos:	tres pisos altos
Paredes:	Mampostería
Uso:	Comercial
Locales comerciales	4 planta baja
Oficinas:	30 3 pisos
Techo:	Fibro cemento
Avalúo comercial US\$:	450 m2
Avalúo total US\$	756.000,00

Nota: Datos de la construcción

Una segunda línea de trabajo es la acción de corretaje que se realiza por cuenta de terceros para la compra, venta y administración de propiedades de terceros, en general se mantiene el esquema, aunque con mayor riesgo por cuanto se trata de clientes no vinculados. Los problemas que origina el contrato se detallan a continuación:

**Tabla 6. Problemas y soluciones**

<b>Problema</b>	<b>Solución</b>
1) Los inmuebles están a nombre de los socios pero todas las actividades de administración son ejecutadas por la empresa Raws S.A.	Se suscribirá un contrato de administración Raws-clientes.
2) Los contratos de arrendamiento son realizados por la empresa, el arrendatario son los copropietarios	Una vez que la empresa asuma legalmente la administración, los contratos se realizaran entre esta como arrendadora
3) Se realizaba entrega directa, sin contabilización en la empresa de los valores recibidos por cuenta de los copropietarios	Todo valor ingresará a la empresa y será contabilizado conforme las normas de contabilidad

Una vez realizada la transferencia de dominio se requerirá aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera en los siguientes aspectos:

- NIIF para pymes por ser una empresa que tiene activos por debajo de US\$ 4'000.000,
- Ingresos por actividades ordinarias
- Arrendamientos
- Contratos de clientes



## Ingresos de actividades ordinarias

Se aplicará la sección 23 de las Normas para Pequeñas y medianas empresas, basado que la unidad analizada está en el grupo de estas últimas. Esta sección de las normas indica que se aplicarán para la contabilización de ingresos de actividades ordinarias procedentes para este caso de la prestación de servicios.

**Medición de ingresos de actividades ordinarias:** Los ingresos se contabilizará al valor razonable de la contraprestación, esto implica que se tomará el valor neto deduciendo cualquier rebaja o descuento de cualquier tipo.

**Contratos por Servicios de Corretaje de Bienes Raíces:** Una de las fuentes de ingreso proviene de esta actividad que consiste en la compra, venta y arriendo de bienes raíces que realiza la empresa por cuenta de terceros. Las modalidades de contratación pueden ser: i) contrato abierto; ii) contrato semi-exclusivo; iii) contrato exclusivo. Conforme la siguiente definición de cada uno:

**Tabla 7. Tipos de contrato**

Tipo de contrato	Definición
<b>Abierto</b>	El dueño del bien contrata una cantidad indeterminada de corredores, solo compensará a aquel que logre el objetivo del contrato, o inclusive puede hacerlo directamente sin la mediación de ninguno de los corredores.
<b>Semi-exclusivo</b>	Contrata a un solo corredor de servicios inmobiliarios, aunque se reserva el derecho de mercadearla y venderla por sí mismo, el corredor contratado será compensado solamente en caso de haber logrado directamente la transacción.
<b>Exclusivo</b>	El dueño del bien inmobiliario contrata a un solo corredor de servicios inmobiliarios quien se encargará de lograr el objetivo acordado. Bajo esta modalidad el corredor tiene derecho a la comisión sin importar quien venda la propiedad, aunque sea el mismo dueño.

Nota: [http://www.lairealty.com/Tipos\\_de\\_Contratos/page\\_536919.html](http://www.lairealty.com/Tipos_de_Contratos/page_536919.html)

En estos, el mercado estipula por lo general las siguientes condiciones de remuneración del servicio:

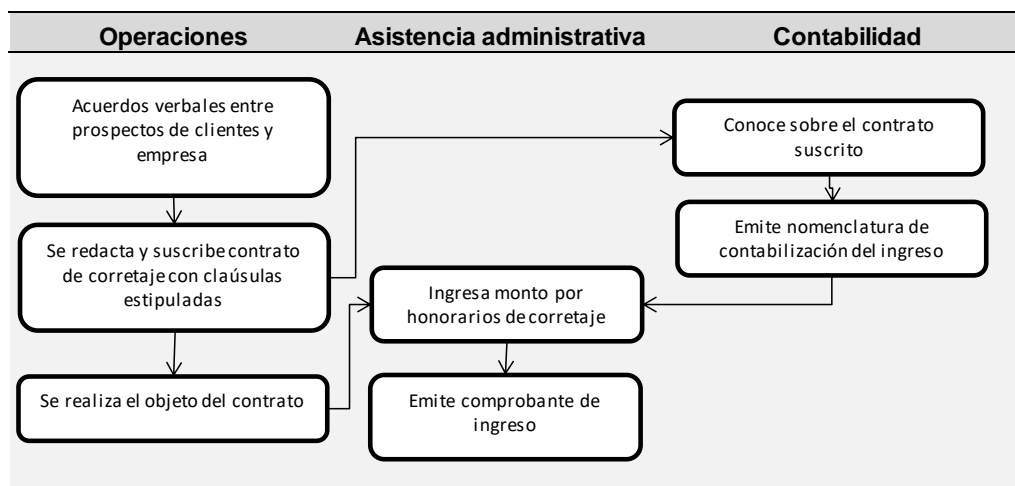
**Tabla 8. Servicios y tarifas**

Servicio	Honorarios
Compra o venta de bienes inmuebles	0,50 al 2 % del valor de la venta o compra, dependiendo de diversas condiciones y apoyos en el proceso por parte del contratante.
Arriendo de inmuebles	Monto igual a un mes de arrendamiento

El servicio de corretaje de bienes raíces involucra por lo general que la empresa incurra en desembolsos para realizar anuncios (compra, venta o arriendo) por cuenta del cliente, este monto deberá ser reembolsado por los clientes; por tanto, el egreso es con cargo al signatario del contrato.

## El Proceso Contable

Figura 2. Proceso de contabilidad de ingresos por corretaje



## La Ejecución Contable

El ingreso por cuenta de corretaje será contabilizado de la siguiente manera:

Tabla 9. Contabilización de ingresos por corretaje

Débito	Crédito
Efectivo y equivalente al efectivo	Ventas netas locales
Bancos	Corretaje de venta

## Contratos por Administración de bienes inmuebles

La administración inmobiliaria consiste en recibir propiedades para que la empresa gestione permanentemente su producción en términos de generación de ingresos por arrendamiento, a continuación las actividades involucradas:

### Actividades operativas de la administración del bien inmueble

- Corretaje de bienes en arrendamiento;
- Cobrar valores por cuenta del propietario;
- Realizar contrato de arrendamiento en calidad de apoderado del inmueble;
- Cobrar los cánones de arrendamiento en función de las fechas de vencimiento;

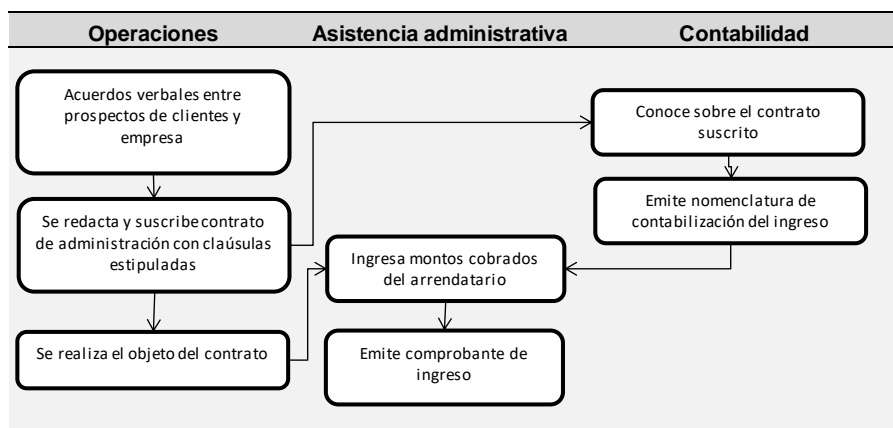
- Pagar impuestos prediales con cargo al propietario;
- Realizar obras de mantenimiento regular del inmueble por cuenta del propietario y según presupuesto aprobado;
- Liquidar valores recibidos con la periodicidad establecida por el propietario.

### Actividades relacionadas al interior de la empresa

- Lograr acuerdos en los que se determinará el alcance entre la empresa y el cliente;
- Suscribir acuerdo de administración del bien inmueble, en el mismo se establecerá el alcance, el plazo, el objeto del contrato, las obligaciones y derechos de las partes, los honorarios por la administración, entre otros aspectos
- Realizar acciones de corretaje para colocar los locales, departamentos, residencias, oficinas, terrenos en arrendamiento;
- Recibir valores por los servicios del arrendamiento que serán por depósito en garantía y por primer mes de arrendamiento.
- Clasificar los valores en ingresos por honorarios de la empresa (primer mes de arrendamiento) y valores por pagar a cliente;
- Cancelar los valores al oferente

### El Proceso Contable

Figura 3. Proceso de administración de inmuebles



### Ejecución Contable de la Transacción

Las tareas de ejecución contable se realizan en dos momentos, la primera por la recepción de valores del arrendatario y la segunda por liquidación de valores con el cliente o propietario:

**Modelo 1:** Transacción de recepción de primer mes de arrendamiento y del depósito en garantía.

**Tabla 10. Modelo 1 de contabilización**

<b>Débito</b>	<b>Crédito</b>
Efectivo y equivalente al efectivo Bancos	Pasivos corrientes Valores por liquidar cliente A Otros pasivos corrientes Deposito en garantía Arriendos

**Modelo 1 A:** se desprende de la transacción del modelo 1 en que se emite una factura de servicios al cliente o propietario por el importe del primer mes de arrendamiento como honorarios de corretaje.

**Tabla 11. Modelo 1A de contabilización**

<b>Débito</b>	<b>Crédito</b>
Pasivos corrientes Valores por liquidar cliente A	Ingresos por ventas Administración de inmuebles

**Modelo 2:** Cada mes la empresa emite factura por servicios de arrendamiento al arrendatario y recibe valores por ese concepto.

**Tabla 12. Modelo 2 de contabilización**

<b>Débito</b>	<b>Crédito</b>
Efectivo y equivalente al efectivo Bancos	Pasivos corrientes Valores por liquidar cliente A

**Modelo 2 -A:** Una vez recibido el canon de arrendamiento, la empresa procede a emitir factura por servicios de administración de inmuebles al cliente-propietario, este valor será un porcentaje acordado del valor cobrado.

**Tabla 13. Modelo 2A de contabilización**

<b>Débito</b>	<b>Crédito</b>
Pasivos corrientes Valores por liquidar cliente A	Ingresos por ventas Administración de inmuebles

**Modelo 2-B:** Periódicamente, conforme lo acordado con el cliente-propietario la empresa entregará los valores a favor de este que será en neto del valor cobrado por canon de arrendamiento menos el valor del honorario por administración de inmuebles.

**Tabla 14. Modelo 2B de contabilización**

<b>Débito</b>	<b>Crédito</b>
Pasivos corrientes	
Valores por liquidar cliente A	Efectivo y equivalente al efectivo
	Bancos

## **V. CONCLUSIONES**

La empresa realizaba acciones de corretaje y administración inmobiliaria al margen de una relación formal contractual, basándose en acuerdos verbales, pero por aspectos legales y contables, esto debería realizarse formalmente mediante contratos de corretaje o de administración inmobiliaria.

La empresa dispone básicamente de dos servicios generadores de ingresos, el uno es el contrato de corretaje y el segundo es la administración inmobiliaria, en el primero es un proceso puntual y de corto plazo en que se compra, vende y arrienda por cuenta de terceros y en el segundo es una actividad de mediano a largo plazo en que la empresa asume íntegramente la administración del edificio por lo que se encarga directamente de arrendar, dar mantenimiento y administrar en general la propiedad por ello requiere un contrato que le delegue poderes para esos menesteres.

Se determinaron dos procesos contables, uno para cada servicio, ambos en el contexto de la Norma Internacional de información Financiera para pymes, por ser una empresa pequeña. La sección con que se realizó el análisis fue la de ingresos de actividades ordinarias.

## **REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

- Díaz, F. (2016). *La gestión inmobiliaria*. Madrid: Smachwords.
- Idelfonso, E. (2005). *Marketing de los servicios*. Madrid: ESIC.
- IFRS. (2015). *International Financial Reporting Standard*. Recuperado el 15 de Mayo de 2016, de <http://www.ifrs.org/>
- Núñez, A. (2013). *Problemas de Economía de la Empresa*. Madrid: UB.

Presidencia de la República. (2011). *Reglamento a la estructura e institucionalidad de desarrollo productivo de la inversión y de los mecanismos e instrumentos de fomento productivo establecidos en el Código Orgánico de la Producción Comercio y Servicios*. Quito: Presidencia de la República del Ecuador.

Rey, J. (2011). *Contabilidad General*. Madrid: Paraninfo.

Sunder, S. (2005). *Teoría de la contabilidad y el control*. Bogotá, Colombia: UNC.

Superintendencia de Compañías. (2015). *Superintendencia de Compañías*. Recuperado el 15 de Agosto de 2016, de [http://appscvs.supercias.gob.ec/portaldeinformacion/consulta\\_cia\\_param.zul](http://appscvs.supercias.gob.ec/portaldeinformacion/consulta_cia_param.zul)

## ANEXOS

### Anexo No. 1. Raws S.A.: Estado de resultados, enero 1 a diciembre 31 del 2015

Código	Descripción	2015	Porcentaje
6001	VENTAS NETAS LOCALES DE BIENES GRAVADAS CON TARIFA 12% DE IVA	110.478,62	100,00%
<b>6999</b>	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>110.478,62</b>	<b>100,00%</b>
7041	GASTO SUELDOS, SALARIOS Y DEMÁS REMUNERACIONES QUE CONSTITUYEN MATERIA GRAVADA DEL IESE	21.025,60	19,03%
7044	GASTO BENEFICIOS SOCIALES, INDEMNIZACIONES Y OTRAS REMUNERACIONES QUE NO CONSTITUYEN MATERIA GRAVADA DEL IESE	4.245,96	3,84%
7047	GASTO APOORTE A LA SEGURIDAD SOCIAL (INCLUYE FONDO DE RESERVA)	5.958,35	5,39%
7068	GASTO GASTOS POR DEPRECIACIONES DEL COSTO HISTÓRICO DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO NO ACCELERADA	3.613,46	3,27%
7173	GASTO PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD	176,20	0,16%
7176	GASTO TRANSPORTE	2.500,00	2,26%
7179	GASTO CONSUMO DE COMBUSTIBLES Y LUBRICANTES	385,37	0,35%
7185	GASTO GASTOS DE GESTIÓN	1.200,00	1,09%
7186	VALOR NO DEDUCIBLE GASTOS DE GESTIÓN	1.200,00	1,09%
7188	GASTO ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS	4.800,00	4,34%
7189	VALOR NO DEDUCIBLE ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS	4.800,00	4,34%
7191	GASTO SUMINISTROS, HERRAMIENTAS, MATERIALES Y REPUESTOS	456,00	0,41%
7197	GASTO MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	32.183,48	29,13%
7218	GASTO COMISIONES Y SIMILARES (DIFERENTES DE LAS COMISIONES POR OPERACIONES FINANCIERAS) NO RELACIONADAS LOCAL	37,36	0,03%
7242	GASTO SERVICIOS PÚBLICOS	1.320,00	1,19%
7243	VALOR NO DEDUCIBLE SERVICIOS PÚBLICOS	1.320,00	1,19%
7248	GASTO OTROS GASTOS	27.127,27	24,55%
<b>7992</b>	<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>105.029,05</b>	<b>95,07%</b>
<b>7999</b>	<b>TOTAL COSTOS Y GASTOS</b>	<b>105.029,05</b>	<b>95,07%</b>
<b>801</b>	<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	<b>5.449,57</b>	<b>4,93%</b>
803	(-) PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES	817,44	0,74%
806	(+) GASTOS NO DEDUCIBLES LOCALES	7.320,00	6,63%
<b>835</b>	<b>UTILIDAD GRAVABLE</b>	<b>11.952,13</b>	<b>10,82%</b>
<b>845</b>	<b>SALDO UTILIDAD GRAVABLE 835-844</b>	<b>11.952,13</b>	<b>10,82%</b>
849	TOTAL IMPUESTO CAUSADO	2.629,47	2,38%
851	(-) ANTICIPO DETERMINADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FISCAL DECLARADO	384,31	0,35%
852	(=) IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO MAYOR AL ANTICIPO DETERMINADO	2.245,16	2,03%
854	(+) SALDO DEL ANTICIPO PENDIENTE DE PAGO	384,31	0,35%
855	(-) RETENCIONES EN LA FUENTE QUE LE REALIZARON EN EL EJERCICIO FISCAL	1.958,69	1,77%
859	(-) CRÉDITO TRIBUTARIO DE AÑOS ANTERIORES	719,16	0,65%
866	SUBTOTAL SALDO A FAVOR	48,38	0,04%
870	SALDO A FAVOR CONTRIBUYENTE	48,38	0,04%
871	ANTICIPO CALCULADO PRÓXIMO AÑO SIN EXONERACIONES NI REBAJAS	823,76	0,75%
876	ANTICIPO A PAGAR SALDO A LIQUIDARSE EN DECLARACIÓN PRÓXIMO AÑO	823,76	0,75%
879	ANTICIPO DETERMINADO PRÓXIMO AÑO	823,76	0,75%
98	CÁLCULO DE BASE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES (=) BASE DE CÁLCULO DE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES	5.449,57	4,93%

Nota: Superintendencia de Compañías

