



Notas de *Actualidad*

Agosto | 2018

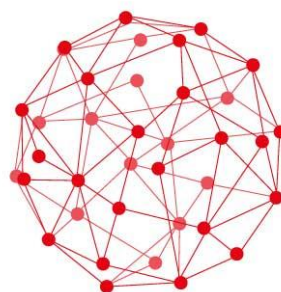
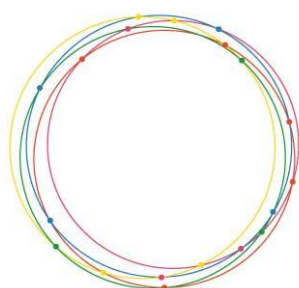


“Caminemos juntos al éxito.”



En ABALT nos encargamos de tus finanzas
mientras tú te ocupas de lo más importante:

Hacer crecer tu negocio.



ABALT®

ACCOUNTING - AUDIT - TAX

Contenido:

1. Pago de utilidades, cuando exista una determinación tributaria del IR 1
2. Factores de ajuste en procesos de determinación de IR mediante comunicaciones de diferencias 8
3. NIIF 15: Impactos en el sector construcción..... 11
4. Indicadores Macroeconómicos 18

1. Pago de utilidades, cuando exista una determinación tributaria del IR

Base Legal: Acuerdo No. MDT-2018-0159 emitido por el Ministerio del Trabajo, publicado en el suplemento del registro oficial No 282 del día jueves 12 de julio de 2018.	Destacado: Establece el Instructivo que regula el procedimiento para el pago de utilidades cuando exista una determinación tributaria del impuesto a la renta.
---	--

Transcripción del contenido:

Capítulo I
Generalidades

Art. 1.- Objeto.- El presente instructivo regula el procedimiento para el pago de utilidades de los trabajadores y ex trabajadores, en relación a las determinaciones tributarias del Impuesto a la Renta que se hallen firmes y ejecutoriadas, de conformidad con lo establecido en el artículo 104 del Código del Trabajo.

Art. 2.- Ámbito.- Estarán obligados al cumplimiento de la presente Norma todos los empleadores del sector privado o quien se encuentre obligado a cumplir con el pago de utilidades, cuando exista una determinación tributaria del Impuesto a la Renta que se halle en firme y ejecutoriada.

Notas de *Actualidad* | Agosto 2018.

Capítulo II

Glosario de términos

Art. 3.- Definiciones.- Para efectos de aplicación de la presente Norma, se deberán considerar dentro de su contexto, las siguientes definiciones:

Actos Firmes.- Aquellos actos respecto de los cuales no se hubiere presentado reclamo alguno, dentro del plazo que la Ley señala.

Actos Ejecutoriados.- Aquellos actos que consistan en resoluciones de la administración, dictados en reclamos tributarios, respecto de los cuales no se hubiere interpuesto o no se hubiere previsto recurso ulterior, en la misma vía administrativa o si se hubiere impugnado, este hubiere sido resuelto de forma negativa.

Mediación.- Procedimiento de solución de conflictos por el cual las partes, asistidas por un tercero neutral llamado mediador, procuran un acuerdo voluntario, que verse sobre materia transigible, de carácter extrajudicial y definitivo, que ponga fin al conflicto.

Capítulo III

Del procedimiento administrativo para la determinación tributaria solicitada al Servicio de Rentas Internas

Art. 4.- Inicio de trámite para el pago de utilidades.- Se dará inicio al trámite administrativo para el pago de utilidades en razón de las determinaciones tributarias del Impuesto a la Renta, cuando se practiquen los exámenes de auditoría, de la siguiente forma:

4.1 A petición del Director Regional del Trabajo y Servicio Público.

4.2 De las Organizaciones de trabajadores de las respectivas empresas.

4.3 Quien tenga interés propio y directo.

4.4 Cuando el Servicio de Rentas Internas notifique el Acta de determinación tributaria del Impuesto a la Renta, que se halle firme y ejecutoriada.

Capítulo IV

Del procedimiento para el pago de utilidades en aplicación del artículo 104 del Código del Trabajo, respecto de las determinaciones tributarias del Impuesto a la Renta que se hallen firmes y ejecutoriadas

Notas de Actualidad | Agosto 2018.

Art. 5.- Avoco conocimiento por parte del Ministerio del Trabajo.- El Ministerio del Trabajo, a través de las Direcciones Regionales del Trabajo y Servicio Público, una vez que el Servicio de Rentas Internas notifique el Acta de determinación tributaria del Impuesto a la Renta, que se halle firme y ejecutoriada, o por petición del trabajador o interesado o de oficio el Ministerio del Trabajo, dará inicio al trámite administrativo de pago de utilidades por concepto del Impuesto a la Renta, a favor de las personas trabajadoras y ex trabajadoras.

Art. 6.- Verificación del acta de determinación del Impuesto a la Renta.- La Dirección Regional del Trabajo y Servicio Público, en el término de tres (3) días de recibida la petición, solicitará al Servicio de Rentas Internas, certifique la firmeza y ejecutoriedad del Acta de determinación tributaria del Impuesto a la Renta.

Art. 7.- De la mediación.- El Director Regional del Trabajo y Servicio Público, previo a emitir la orden de pago, en el término de tres (3) días hábiles derivará el expediente administrativo a la Dirección de Mediación Laboral del Ministerio del Trabajo, para que la o el mediador señale día y hora que no podrá ser mayor a tres (3) días hábiles, para que se realice la audiencia correspondiente entre los empleadores o quien se encuentre obligado a cumplir con el pago de utilidades y los trabajadores y ex trabajadores beneficiarios.

En ningún caso se podrán mediar los valores que deban recibir los trabajadores y ex trabajadores por concepto de utilidades, establecidos en el Acta de determinación tributaria del Impuesto a la Renta.

Art. 8.- Suspensión de la audiencia.- La o el mediador podrá suspender la audiencia, cuando cualquiera de las partes por razones de caso fortuito o fuerza mayor que puedan afectar al desarrollo de la diligencia, lo soliciten con cuarenta y ocho (48) horas de anticipación. También se podrá suspender cuando cualquiera de las partes no asistan a la audiencia señalada.

Dicha suspensión no podrá ser mayor a tres (3) días hábiles.

Art. 9.- Nueva convocatoria.- Transcurrido el término de la suspensión de la audiencia, la o el mediador, señalará nuevo día y hora que no podrá ser mayor a cinco (5) días hábiles, para que se lleve a cabo la audiencia de mediación.

Art. 10.- Informes.- Si las partes requieren elementos para conseguir acuerdos, podrán solicitar en el término de cinco (5) días hábiles, se remitan los informes necesarios para el efecto.

Notas de Actualidad | Agosto 2018.

Art. 11.- De la devolución del expediente.- Una vez que la o el mediador emita el acta de mediación con acuerdos totales, parciales o imposibilidad de acuerdo, la Dirección de Mediación Laboral en el término de tres (3) días hábiles, remitirá el expediente administrativo a la Dirección Regional del Trabajo y Servicio Público, para que continúe con el trámite de ejecución.

Art. 12.- Requisitos previos para el cálculo de la participación de utilidades: Recibido el expediente administrativo por parte de la Dirección de Mediación laboral, el Director Regional del Trabajo y Servicio Público a través de providencia y para efectos del control del pago de la participación de utilidades, solicitará la siguiente documentación:

- a) Nómina de los trabajadores y ex trabajadores.
- b) Mecanizado del IESS.
- c) Justificativos de cargas familiares.

La documentación a la que hace referencia este artículo, será cargada al sistema de salarios en línea del Ministerio del Trabajo por parte del empleador, a través del cual se realizará el cálculo de las utilidades a las que tienen derecho los trabajadores y ex trabajadores.

Art. 13.- Verificación de los valores de la participación de utilidades e intereses.- La Dirección Regional del Trabajo y Servicio Público, remitirá a la Dirección de Análisis Salarial, en el término de tres (3) días hábiles, para que verifique el cálculo de utilidades, así como de los intereses en los casos que corresponda, en un término de diez (10) días, conforme lo prescrito en el artículo 104, en concordancia a lo establecido en el artículo 97 del Código del Trabajo, tomando en consideración:

- a) El acta de mediación; o,
- b) El acta de determinación tributaria y los respectivos intereses de acuerdo a la ley.

Art. 14.- Orden de pago.- El Director Regional del Trabajo y Servicio Público dispondrá el pago del monto correspondiente a utilidades a favor de las personas trabajadoras y ex trabajadoras, tomando en consideración lo siguiente:

14.1 El Director Regional del Trabajo y Servicio Público, una vez que realice los procedimientos determinados en los artículos 12 y 13 de la presente Norma, emitirá en el término de tres (3) días hábiles la respectiva orden de pago, otorgando al

Notas de Actualidad | Agosto 2018.

empleador o quien se encuentre obligado a cumplir con el pago de utilidades un término de treinta (30) días hábiles, contados a partir de la notificación de dicha resolución. Para el efecto el empleador se encontrará en la obligación de calcular los respectivos intereses a la tasa máxima activa referencial, desde la fecha en la que se generó el incumplimiento del pago de utilidades.

14.2 El cálculo de los intereses a los que se refiere el presente artículo, se computarán a partir del 20 de abril de 2015, fecha de la expedición de la Ley Orgánica para la Justicia Laboral y Reconocimiento del Trabajo en el Hogar, con base al principio de irretroactividad.

Capítulo V

Del Control y La Coactiva

Art. 15.- Del control.- El Ministerio del Trabajo, con la finalidad de efectuar el control y cumplimiento de lo dispuesto en el presente Acuerdo Ministerial, efectuará lo siguiente:

15.1 Una vez transcurrido el término de treinta (30) días hábiles desde que se emitió la respectiva orden de pago, la Dirección Regional del Trabajo y Servicio Público en el término de tres (3) días hábiles, solicitará a la Dirección de Análisis Salarial, realice la verificación del cálculo de las utilidades de los trabajadores y ex trabajadores en el sistema de salarios en línea, conforme el acta de mediación o la determinación de utilidades en relación al Impuesto a la Renta, más sus respectivos intereses.

Culminará el procedimiento administrativo concluida la acción de control por parte de la Dirección Regional del Trabajo y Servicio público sobre el pago efectuado.

Art. 16.- Incumplimiento del pago de utilidades en relación al Impuesto a la Renta.- Si los empleadores del sector privado o quien se encuentre obligado a cumplir con el pago de utilidades, no lo hiciere en el término establecido en numeral 15.1 del artículo 15 de la presente Norma, el Director Regional del Trabajo y Servicio Público en el término de veinte y cuatro (24) horas emitirá la respectiva orden de cobro, con la finalidad de que el Juzgado de Coactiva realice el cobro de las utilidades de los trabajadores y ex trabajadores, determinadas por el Servicio de Rentas Internas.

Art. 17.- Del inicio del juicio coactivo.- El Director Regional del Trabajo y Servicio Público una vez cumplido lo dispuesto en el artículo precedente, remitirá al Juez de Coactiva de su respectiva jurisdicción copia certificada de la resolución y las razones de encontrarse ejecutoriada la resolución de incumplimiento de pago, sentadas por el/la Secretario Regional de manera inmediata.

Notas de *Actualidad* | Agosto 2018.

Para el ejercicio de la jurisdicción coactiva con relación al pago de utilidades respecto de las determinaciones de Impuesto a la Renta, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Coactivas.

Art. 18.- Valores recaudados por el Juzgado de Coactiva.- Una vez que los valores de las utilidades de los trabajadores y ex trabajadores determinadas por el Servicio de Rentas Internas fueron recaudados por el Juzgado de Coactiva, se pondrán a órdenes del Director Regional del Trabajo y Servicio Público a fin de dar el trámite correspondiente.

Art. 19.- Procedimiento para el pago de los valores recaudados por el Juzgado de Coactiva.- Una vez que el Juzgado de Coactiva ponga a órdenes del Director Regional del Trabajo y Servicio Público, los valores de las utilidades de los trabajadores y ex trabajadores determinadas por el Servicio de Rentas Internas, este en el término de tres (3) días hábiles, realizará tres publicaciones en días distintos, sin que las mismas superen quince (15) días, en la página web del Ministerio del Trabajo y en un diario de mayor circulación local o nacional.

Art. 20.- Requisitos de los trabajadores y ex trabajadores para el cobro de valores recaudados por el Juzgado de Coactiva.- A efectos del cobro de las utilidades determinadas por el Servicio de Rentas Internas, los trabajadores y ex trabajadores solicitarán al Director Regional del Trabajo y Servicio Público el pago de dichos valores, con la presentación de la solicitud escrita y cédula de ciudadanía.

El Director Regional del Trabajo y Servicio Público, verificará en la plataforma informática del Ministerio del Trabajo el valor que les corresponde a los trabajadores y ex trabajadores.

Una vez que se cumpla lo determinado en los incisos anteriores del presente artículo, el Director Regional del Trabajo y Servicio Público, solicitará a la Unidad Financiera de su Dirección, efectúe el pago de los valores de las utilidades de los trabajadores y ex trabajadores determinadas por el Servicio de Rentas Internas.

Art. 21.- Requisitos para el cobro de valores de utilidades por parte de los herederos.- Si falleciere un trabajador o ex trabajador que haya tenido derecho al cobro de los valores de utilidades determinadas por el Servicio de Rentas Internas, sus herederos podrán cobrar los respectivos valores, presentando una petición dirigida a la Dirección Regional del Trabajo y Servicio Público, adjuntando lo siguiente:

Notas de *Actualidad* | Agosto 2018.

a) Posesión efectiva debidamente registrada en acta notarial, a través del cual se haga público el deceso del causante; y,

b) En el caso de existir dos o más herederos, se presentará el nombramiento de procurador o procuradora común debidamente otorgado.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Una vez que haya sido dictada la orden de cobro por parte del Ministerio del Trabajo, no se admitirá impugnación administrativa o Judicial, salvo las excepciones a la coactiva.

SEGUNDA.- El cálculo de los intereses que se refiere la presente Norma, se computarán a partir del 20 de abril de 2015, fecha de la expedición de la Ley Orgánica para la Justicia Laboral y Reconocimiento del Trabajo en el Hogar, con base al principio de irretroactividad.

TERCERA.- En todo lo que no estuviere previsto en la presente Norma, se estará a lo dispuesto por el Código del Trabajo y los Convenios de la OIT ratificados por el Ecuador.

CUARTA.- Con sustento en el principio constitucional de legalidad establecido en el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, las Instituciones del Estado y sus servidores ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la Ley; de tal manera que, corresponde a los jueces de trabajo de acuerdo a sus atribuciones y competencias, conocer y resolver conflictos individuales provenientes de relaciones de trabajo, de conformidad con los artículos 573 y 575 del Código del Trabajo.

QUINTA.- El Ministerio del Trabajo, no es competente para determinar la calidad de intermediado y/o tercerizado de los ex trabajadores, sino que es potestad exclusiva de los jueces de trabajo quienes tienen la autoridad jurisdiccional, esto es, el poder de administrar justicia, conforme lo establecido en los artículos 573 y 575 del Código del Trabajo.

DISPOSICIÓN FINAL

El presente Acuerdo Ministerial entrará en vigencia a partir de su suscripción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

2. Factores de ajuste en procesos de determinación de IR mediante comunicaciones de diferencias

Base Legal: Resolución N° NAC-DGERCGC18-00000264 emitida por el Servicio de Rentas Internas, publicado en el suplemento del registro oficial No 282 del día jueves 12 de julio de 2018.	Destacado: Establece los factores de ajuste en procesos de determinación de Impuesto a la Renta mediante comunicaciones de diferencias y liquidaciones de pago y su forma de aplicación.
---	--

Transcripción del contenido:

Artículo 1.- **Ámbito.**- Los factores de ajuste a los que se refiere la presente Resolución, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 275 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, se aplicarán en los casos que se verifique un detrimento de la capacidad contributiva de los sujetos pasivos.

Se entenderá que existe detrimento de la capacidad contributiva cuando el índice calculado entre la utilidad gravable determinada y el total de ingresos gravables determinados por el Servicio de Rentas Internas o el sujeto pasivo en su declaración, sea superior al factor de ajuste correspondiente.

Notas de Actualidad | Agosto 2018.

Artículo 2.- Factores de ajuste.- Se aplicarán como factores de ajuste, los coeficientes de carácter general para la determinación presuntiva de impuesto a la renta, fijados por el Director General del Servicio de Rentas Interna mediante resolución. Se exceptúan de esta regla, aquellas actividades económicas en las que la normativa tributaria vigente establezca porcentajes específicos.

Artículo 3.- Aplicación de los factores de ajuste.- Para establecer la base imponible, el factor de ajuste se aplicará multiplicándolo por el rubro de ingresos determinados por el Servicio de Rentas Internas o el sujeto pasivo en su declaración.

Cuando el contribuyente obtenga ingresos en más de una actividad económica, el factor se deberá calcular sobre la actividad que genere mayores ingresos.

Para obtener la base imponible gravada sobre la que se calculará el Impuesto a la Renta, en el caso de personas naturales, se procederá de la siguiente manera:

1. Para la determinación del ingreso sobre la cual se aplicará el factor de ajuste se sumarán los siguientes rubros: ingresos correspondientes a libre ejercicio profesional, ocupación liberal (incluye comisionistas, artesanos, agentes, representantes y demás trabajadores autónomos), arriendo de bienes inmuebles, arriendo de otros activos; este resultado se multiplicará por el factor de ajuste establecido.

2. Al valor obtenido, se sumará las bases imponibles de otros conceptos no considerados en el rubro anterior, tales como: ingresos rentas agrícolas, ingreso por regalías, ingresos provenientes del exterior, rendimientos financieros, dividendos, otras rentas gravadas, relación de dependencia.

3. Finalmente, se restará al subtotal otras deducciones y exoneraciones.

El impuesto determinado, no podrá ser inferior al valor de las retenciones en la fuente de impuesto a la renta que le han efectuado al sujeto pasivo, en el respectivo ejercicio fiscal.

Artículo 4.- Excepciones.- No serán aplicables los factores de ajuste sobre los siguientes ingresos:

1. Capital o patrimonio;
2. Trabajo en relación de dependencia;

Notas de *Actualidad* | Agosto 2018.

3. Ganancias provenientes de la enajenación de derechos representativos de capital y otros derechos de exploración, explotación o similares;
4. Actividades sujetas a determinación del sujeto pasivo de tipo monotributo o régimen presuntivo;
5. Exploración, explotación, transporte y comercialización de recursos naturales no renovables;
6. Actividades acogidas al régimen impositivo simplificado; y,
7. Loterías, rifas y similares.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera.- Los factores de ajuste señalados en la presente Resolución podrán ser aplicables en procesos de comunicación de diferencias y liquidaciones de pago efectuados inclusive respecto del impuesto a la renta correspondiente a ejercicios fiscales anteriores, considerando los plazos de caducidad de la facultad determinadora de la Administración Tributaria.

Segunda.- Lo señalado en este acto normativo no obsta la aplicación por parte de la Administración Tributaria de lo previsto en el artículo 24 de la Ley de Régimen Tributario Interno, según corresponda.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA.- Deróguese la Resolución NAC-DGERCGC17-00000345, publicada en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 31 de 7 de julio de 2017, y sus reformas.

DISPOSICIÓN FINAL.- La presente Resolución entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

3. NIIF 15: Impactos en el sector construcción

La nueva norma de ingresos (NIIF 15), vigente a partir del 1 de enero de 2018, afecta la forma en que se ha venido contabilizando los ingresos, independiente del sector al que pertenezcan, todas las empresa en Ecuador deben tener en cuenta que la implementación de la nueva norma es más que solo un cambio contable por lo que sugerimos involucrar e interactuar con todas las partes interesadas para crear expectativas sobre cómo pueden cambiar sus KPI o prácticas comerciales.

En el presente documento señalamos los impactos que creemos más relevantes y que son resultado de nuestra experiencia local e internacional en asesorar a nuestros clientes en la implementación de las nuevas Normas, los mismos que esperamos sean de particular interés para aquellas Entidades relacionadas con el sector de la construcción y proyectos inmobiliarios.

a) Entrega de los inmuebles vendidos antes de la celebración de la escritura de compra-venta.

- Según la NIIF 15, los ingresos ordinarios se reconocen solo cuando un contrato se encuentra en el alcance de la norma, es decir; cuando el contrato es legalmente exigible y se cumplen otros criterios.

-Si un contrato no cumple con los criterios especificados por la norma, cualquier contraprestación recibida del comprador se reconoce como un pasivo hasta que se cumplan los criterios para el reconocimiento de los ingresos.

-Es probable que los ingresos por la venta de unidades inmobiliarias que se completan antes de que el constructor celebre la escritura de compra-venta con un comprador se reconozcan en un momento dado, sin embargo; este tiempo se determinará en función de la transferencia de control en lugar de la

Notas de *Actualidad* | Agosto 2018.

transferencia de los riesgos y beneficios significativos de la propiedad. Es posible que se requiera de juicio profesional para determinar el punto en el tiempo en el cual el control se transfiere ya que varios indicadores pueden cumplirse en diferentes puntos en el tiempo, por ejemplo: un comprador puede estar expuesto a los riesgos y recompensas de la propiedad antes de obtener la posesión física de la unidad inmobiliaria.

Actividades de implementación sugeridas por ABALT:

-Revisar los términos contractuales con cada uno de los clientes vigentes, considerar leyes y regulaciones para determinar en qué momento un contrato cumple con los criterios para reconocer el ingreso.

-Ejercitar el juicio profesional al determinar el punto en el tiempo en el cual el control de una unidad inmobiliaria se transfiere al comprador.

-Revisar las políticas contables existentes según sea necesario y desarrollar procedimientos contables para garantizar la correcta aplicación de la nueva norma de ingresos.

b) Ventas de inmuebles sin terminar la construcción.

- La NIIF 15 introduce nuevos criterios para determinar si los ingresos deben reconocerse a lo largo del tiempo y en qué momento. Los constructores de unidades inmobiliarias necesitarán determinar si el comprador controla el activo a medida que se crea o mejora ya que pueden existir casos en los que el trabajo en progreso puede transferirse al comprador a medida que se construye una nueva casa.

-En algunos casos, puede no estar claro si un comprador controla la propiedad que todavía está en proceso de construcción, por lo que el constructor deberá evaluar si:

a) su desempeño crea un activo sin uso alternativo debido a restricciones prácticas o contractuales, por ejemplo: una unidad con ubicación particular y que ha sido claramente identificada y asignada específicamente al comprador; y

b) tiene un derecho exigible al pago por el desempeño completado hasta la fecha.

- Si se cumplen ambas condiciones, los ingresos se reconocerán a lo largo del tiempo, utilizando un método que represente el rendimiento. Esto puede

Notas de *Actualidad* | Agosto 2018.

adelantar el reconocimiento de ingresos para algunos casos en los que actualmente se reconocen los ingresos al finalizar la construcción.

Actividades de implementación sugeridas por ABALT:

- Comparar los contratos con los nuevos criterios para determinar si los ingresos deben reconocerse a lo largo del tiempo o en un punto en el tiempo.
- Identificar oportunidades comerciales al reconsiderar si los términos del contrato o las prácticas comerciales deben modificarse por el impacto de la NIIF 15.
- Desarrollar procesos, sistemas y controles internos necesarios para reconocer los ingresos a lo largo del tiempo en lugar de hacerlo en un momento determinado.

c) Venta de múltiples inmuebles a un solo cliente.

- Si un promotor vende numerosas unidades inmobiliarias a un solo cliente, por ejemplo: vivienda social; deberá considerar si la venta representa múltiples obligaciones de desempeño o una promesa de entregar un desarrollo individual al cliente.
- De acuerdo a lo planteado anteriormente relacionado con la venta de unidades sin terminar la construcción, se requerirá una evaluación para determinar cuándo el control de los bienes o servicios se transfiere al comprador y, por lo tanto, el momento del reconocimiento de los ingresos.

Actividades de implementación sugeridas por ABALT:

- Comparar los bienes o servicios prometidos contra los nuevos requisitos de la NIIF 15 para identificar las obligaciones de desempeño en el contrato.
- Ejercer juicio profesional al determinar cuándo el control de una unidad (es) se transfiere al comprador.

d) Ventas con intercambios.

- Algunos constructores de vivienda permiten que un comprador cambie su casa actual como parte pago de un nuevo hogar, es decir, existe una transacción de intercambio parcial.

Notas de *Actualidad* | Agosto 2018.

- La NIIF 15 requiere que la contraprestación recibida de un cliente distinta al efectivo se incluya en los ingresos y se mida al valor razonable, pero no proporciona una orientación explícita de la fecha en la que se debe medir. Como el valor razonable de una propiedad intercambiada parcialmente puede cambiar entre el inicio y el cumplimiento del contrato, se puede requerir juicio profesional para determinar la cantidad de ingresos a reconocer.
- Conforme a la nueva norma, la subsiguiente venta de la propiedad recibida como contraprestación en efectivo se contabilizará como un contrato separado con otro cliente, lo que generará ingresos a partir de esa transacción por separado. Esto puede ser un cambio en la práctica actual y afectar el margen porque el margen obtenido en un inmueble de segunda mano puede ser menor que en un inmueble nuevo.
- Los incentivos de ventas que no involucran un bien o servicio separado a menudo representarán una contraprestación variable según la NIIF 15 y, por lo tanto, se incluirán en el precio de la transacción, es decir, se reflejarán en los ingresos y no en el costo de ventas.

Actividades de implementación sugeridas por ABALT:

- Considerar el impacto de las ventas con intercambio en los ingresos y específicamente en los márgenes.
- Ejercer juicio profesional al determinar la fecha de medición del valor razonable de la propiedad recibida como contraprestación no monetaria.
- Evaluar cualquier cambio requerido en los sistemas existentes para rastrear y registrar las ventas de propiedades con intercambio como contratos separados.

e) Ventas con incentivos al comprador.

- En algunas jurisdicciones están disponibles, esquemas respaldados por el gobierno para ayudar a ciertos compradores con la compra de una vivienda.
- Dependiendo de la estructura y los términos contractuales de las transacciones donde se proporciona ayuda para comprar una vivienda, un constructor puede necesitar evaluar si la agencia gubernamental es un colaborador o socio que comparte el riesgo y los beneficios de la transacción.

- La NIIF 15 excluye de su alcance los contratos con un colaborador o socio que no son clientes.

Actividades de implementación sugeridas por ABALT:

- Evaluar si una agencia gubernamental que proporciona ayuda para comprar una casa es un cliente bajo la NIIF 15.

f) Ventas de inmuebles con extras y accesorios específicos.

- Un contrato para la venta de una casa puede especificar adaptaciones especiales solicitadas por el cliente o incluir accesorios adicionales.
- La NIIF 15 incluye nuevos requisitos detallados sobre cómo determinar si los diversos bienes o servicios prometidos en un contrato, por ejemplo: electrodomésticos, alfombras, actualizaciones de diseño; son distintos y, por lo tanto, se contabilizan como obligaciones de desempeño separadas.
- Se requerirá juicio profesional al aplicar los indicadores a hechos y circunstancias específicos, particularmente al evaluar si los 'extras' son distintos en el contexto del contrato.
- Si se identifican obligaciones de desempeño separadas, entonces un constructor asigna el precio total de la transacción a cada obligación de desempeño en función de los precios de venta independientes relativos de los bienes o servicios y reconoce los ingresos de cada uno de ellos según se satisfacen.

Actividades de implementación sugeridas por ABALT:

- Identificar los tipos de 'extras' que generalmente se proporcionan y ejercer juicio profesional para determinar si tales extras son obligaciones de desempeño distintas.
- Desarrollar nuevos procesos y ajustar sistemas y controles internos para capturar, estimar y monitorear los precios de venta independientes para asignar el precio de la transacción a las obligaciones de desempeño en el contrato.
- Evaluar si la gestión de facturación y los sistemas relacionados, y los controles internos son capaces de soportar la nueva metodología de asignación y generación precios.

g) Ventas de inmuebles que incluyen otros servicios.

- Cuando una casa individual es parte de un nuevo desarrollo más grande, el contrato de venta puede especificar que el desarrollo completo proporcionará ciertas comodidades, por ejemplo: áreas comunes, caminos, alumbrado público o instalaciones recreativas. Tales servicios se pueden completar después de que los compradores tomen posesión de sus casas individuales.

- Se deberá considerar si tales condiciones afectan el reconocimiento de ingresos para unidades individuales, o si los 'extras' se contabilizan como obligaciones de desempeño separadas.

Actividades de implementación sugeridas por ABALT:

- Tener en cuenta el impacto de los otros servicios especificados en los contratos sobre la contabilidad de la venta de unidades inmobiliarias individuales.

h) Modificaciones a las promesas de compra-venta.

- La NIIF 15 no incluye una guía explícita sobre la contabilización de variaciones y siniestros de contratos. En cambio, incluye una guía general sobre modificaciones contractuales y otros cambios en el precio de la transacción.

- Las modificaciones contractuales se contabilizan ya sea de forma prospectiva, si se agregan bienes o servicios distintos al acuerdo, o mediante un ajuste retrospectivo acumulado.

Actividades de implementación sugeridas por ABALT:

- Identificar los tipos de modificaciones contractuales que son habituales para la Entidad y determinar el tratamiento contable adecuado.

- Desarrollar sistemas y controles internos para realizar un seguimiento de las modificaciones y la metodología para garantizar la aplicación adecuada de la NIIF 15.

i) Garantías.

- Los constructores de inmuebles pueden emitir garantías junto con la venta de la casa. Según la NIIF 15, una entidad contabiliza una garantía como una obligación de desempeño si el cliente tiene una opción para comprar la garantía

Notas de *Actualidad* | Agosto 2018.

por separado o si se proporcionan servicios adicionales como parte de la garantía. Si es así, una parte del precio de la transacción se asigna a la garantía y los ingresos se reconocen a medida que se cumple la obligación de desempeño.

- Por el contrario, si se requiere por ley que se brinde una garantía o si únicamente se proporciona al comprador la garantía de que el producto cumple con las especificaciones acordadas en el contrato, la NIC 37 obliga a reconocer una provisión a la fecha del reconocimiento del ingreso, la misma que se medirá por la mejor estimación de los costos que se incurrirán para reparar o reemplazar los productos defectuosos.

Actividades de implementación sugeridas por ABALT:

- Revisar las garantías que se ofrecen o proporcionan con la venta de un inmueble y determinar cumplen con ser una obligación de desempeño.

j) Anticipos.

- Al firmar un contrato, un cliente puede pagar un depósito reembolsable solo si el constructor no completa la construcción de la vivienda de acuerdo con el contrato.

- Según la NIIF 15, los ingresos de dichos pagos se reconocerán cuando los bienes o servicios a los que se refieren se transfieran al cliente, a menos que el pago se relacione con un bien o servicio separado, el patrón de reconocimiento dependerá de si el control de la propiedad se transfiere en un momento determinado o en el tiempo, lo que puede no coincidir con la fecha en la que se recibe el efectivo del cliente.

Actividades de implementación sugeridas por ABALT:

- Evaluar el impacto de la nueva orientación sobre el momento del reconocimiento de ingresos para cualquier pago inicial o anticipo recibido de clientes.

- Determinar si el recibo de un pago inicial implica un componente de financiamiento significativo.

4. Indicadores Macroeconómicos

		Ene-2018	Feb-2018	Mar-2018	Abr-2018	May-2018	Jun-2018	Jul-2018
Petróleo	WTI (US\$/bbs)	64,73	61,64	63,01	68,56	67,04	73,94	68,76
	Oriente (US\$/bbs)	63,68	59,40	60,61	64,53	64,03	71,87	68,56
	Napo (US\$/bbs)	59,46	54,33	54,19	58,41	58,45	67,08	63,63
Metales	Oro (US\$/Oz)	1.345,05	1.317,85	1.323,85	1313,20	1305,35	1250,45	1.220,95
	Plata (US\$/Oz)	17,23	16,44	16,28	16,38	16,55	16,03	15,43
	Cobre (US\$/lb)	3,21	3,13	3,02	3,08	3,11	2,99	2,85
EMBI	Ecuador	442	490	544	667	671	761	603
	Argentina	375	405	420	431	521	608	556
	Brasil	217	226	238	242	299	326	263
	Colombia	153	178	180	182	205	197	177
	Chile	106	120	128	130	145	144	133
	México	223	238	252	263	288	281	274
	Perú	119	137	156	152	168	166	143
	Venezuela	4.660	4.625	4.189	4.344	4.495	5.011	5.086
Deuda Externa	Bonos Global 2020 (Rend. %)	5,52%	5,88%	6,28%	7,81%	7,46%	9,11%	6,77%
	Bonos Global 2022 (Rend. %)	6,17%	6,88%	7,69%	8,54%	8,68%	9,92%	8,06%
	Bonos Global 2023 (Rend. %)	6,42%	7,14%	7,84%	8,85%	8,83%	10,48%	8,65%
	Bonos Global 2024 (Rend. %)	6,74%	7,49%	7,93%	8,85%	8,88%	10,41%	8,68%
	Bonos Global 2025 (Rend. %)	9,06%	9,15%	7,89%	7,87%	8,77%	8,42%	8,42%
	Bonos Global 2026 (Rend. %)	7,41%	7,93%	8,57%	9,58%	9,48%	10,81%	9,44%
	Bonos Global 2027/06 (Rend. %)	7,52%	7,99%	8,63%	9,60%	9,52%	10,83%	9,49%
	Bonos Global 2027/10 (Rend. %)	7,52%	8,03%	8,67%	9,52%	9,47%	10,74%	9,41%
	Bonos Global 2028 (Rend. %)	7,64%	7,94%	8,56%	9,42%	9,38%	10,55%	9,24%
	Bonos Global 2030 (Rend. %)	18,87%	18,65%	20,71%	20,21%	19,27%	19,70%	19,99%
Divisas	USD / Euro	0,80	0,82	0,82	0,83	0,86	0,86	0,85
	USD / Yen Japonés	108,95	106,98	106,24	109,23	108,72	110,65	111,51
	USD / Libra GBR	0,71	0,72	0,71	0,73	0,75	0,76	0,76
	USD / Yuan Chino	6,30	6,33	6,28	6,33	6,41	6,62	6,82
	USD / Peso Colombiano	2.833	2.855	2.784	2.796	2.877	2.929	2.877
	USD / Sol Peruano	3,21	3,25	3,22	3,23	3,26	3,28	3,26
	USD / Peso Chileno	604,27	592,69	603,40	608,88	628,93	653,56	637,98
	USD / Peso Argentino	19,63	20,17	20,09	20,50	24,93	28,93	27,31
	USD / Real Brasileño	3,18	3,25	3,30	3,47	3,72	3,88	3,72
Inflación	Anual	-0,09%	-0,14%	-0,21%	-0,78%	-1,01%	-0,71%	-0,57%
	Mensual	0,19%	0,15%	0,06%	-0,14%	-0,18%	-0,27%	-0,004%

Fuente: Reporte mensual bursátil - Julio 2018 | ANALYTICA | www.analytica.ec



AUDITORÍA FINANCIERA
CONSULTORÍA ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA
CONSULTORÍA TRIBUTARIA
OUTSOURCING CONTABLE
CONSULTORIA DE TALENTO HUMANO
PERITAJE Y AVALÚO DE ACTIVOS FIJOS
PREPARACIÓN DE ESTUDIOS ACTUARIALES
CAPACITACIÓN

"Caminemos juntos al éxito."



Quito – Ecuador

Telf.: (+593 2) 3 822 630

Av. NN.UU e Iñaquito

Edf. Metropolitan Ofic. 603

Cel.: (+593 9) 81 899 444

Guayaquil – Ecuador

Telf.: (+593 4) 3 716 769

Av. Joaquin Orrantia y Juan Tanca

Marengo Torrres Mall del Sol Piso 4.

Cel.: (+593 9) 90 645 213



Abalt Auditores & Consultores



@AbaltEcuador



info@abaltecuador.com

www.abaltecuador.com

Esta publicación ha sido elaborada cuidadosamente por ABALT Ecuador; sin embargo, ha sido redactada en términos generales y debe ser considerada, interpretada y asumida únicamente como una referencia general. Esta publicación no puede utilizarse como base para amparar situaciones específicas y usted no debe actuar o abstenerse de actuar de conformidad con la información contenida en este documento sin obtener asesoramiento profesional específico. Póngase en contacto con ABALT Ecuador para tratar estos asuntos en el marco de sus circunstancias particulares.

ABALTAUDIT AUDITORES & CONSULTORES CIA.LTDA., AUDITSOLUTIONS SOLUCIONES DE AUDITORIA INTEGRAL CIA. LTDA. y ABALTBUSINESS ADVISORS CIA. LTDA.; entidades ecuatorianas de responsabilidad limitada, miembros independientes y afiliadas a ABALT INTERNATIONAL LLC, sus socios, empleados y agentes no aceptan ni asumen ninguna responsabilidad o deber de cuidado ante cualquier pérdida derivada de cualquier acción realizada o no por cualquier individuo al amparo de la información contenida en esta publicación o ante cualquier decisión basada en ella.

Copyright©2018 ABALTAUDIT AUDITORES & CONSULTORES CIA.LTDA., AUDITSOLUTIONS SOLUCIONES DE AUDITORIA INTEGRAL CIA. LTDA. y ABALTBUSINESS ADVISORS CIA. LTDA.; entidades ecuatorianas de responsabilidad limitada, miembros independientes y afiliadas a ABALT INTERNATIONAL LLC. Todos los derechos reservados.