



FACULTAD DE ECONOMÍA Y CIENCIAS EMPRESARIALES

**COSTEO PARA UNA EMPRESA INMOBILIARIA A TRAVÉS DE UNA
FIDUCIARIA:**

ARTÍCULO ACADÉMICO QUE SE PRESENTA COMO
REQUISITO PARA OPTAR EL TÍTULO DE

**CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO
(C.P.A.)**

Autor

Ángela Mariuxi Jiménez Cabrera

Tutor

Efrén Garzón Carrera

SAMBORONDÓN, JUNIO 2014

COSTEO PARA UNA EMPRESA INMOBILIARIA A TRAVÈS DE UNA FIDUCIARIA

Resumen

El presente trabajo tuvo una investigación tipo cuantitativa-cualitativa y de campo, puesto que de acuerdo a la verificación física en el proyecto inmobiliario, se pudo conciliar con la Contabilidad del Fideicomiso Inmobiliario con las obras de urbanismo, las que se encuentran en proceso de construcción y viviendas terminadas. Las personas responsables tanto en la parte administrativa, financiera y gerencia técnica, fueron de mucha ayuda al aportar información oportuna en el desarrollo del mismo, lo que permitió como guía para el inicio de la investigación, obteniendo así el costo real de las obras de urbanismo y los modelos de las viviendas, según lo estimado en el presupuesto. Fue necesario el ajuste de algunas cuentas que debieron en su momento ser consideradas como parte integral del costo en la construcción de las viviendas; para que en lo posterior se aplique correctamente el valor a cada una de las cuentas. Se concluye que el Fideicomiso Inmobiliario no aplicó correctamente los costos a la construcción de las viviendas. Y que de acuerdo a las recomendaciones proporcionadas en el presente trabajo, el Fideicomiso aplicará el método de costeo adecuado a cada una de las viviendas terminadas.

Palabras claves: Fideicomiso Inmobiliario, Viviendas, Método de Costeo, Contabilidad, Construcción, Obras Urbanismo, Proyecto.

Abstract

This study was a quantitative - qualitative and field type research, since according to physical verification in real estate project, it could be reconciled with the Accounting Real Estate Trust with urban works, which are under construction and finished homes. Those responsible both administrative , financial and technical management part ,

were very helpful in providing timely information on its development , which allowed to guide the initiation of the investigation , obtaining the actual cost of the works of urbanism and model homes, as estimated in the budget. It took the adjustment of some accounts that had at the time were considered as an integral part of the construction costs of housing , so that in the later value is correctly applied to each of the accounts. We conclude that the Land Trust did not apply to the construction costs of housing correctly. And according to the recommendations provided in this paper, the Trust will apply the appropriate costing method for each of the completed homes

Keywords:*Trust Estate, Houses, Costing Method, Accounting, Construction, Urban Construction Project.*

Introducción

El sector inmobiliario ha sido de vital importancia para las familias en el Ecuador, debido a que su población ha ido creciendo cada año, motivo por el cual surge la necesidad y el anhelo de que cada familia adquiera su casa propia. En vista de esta necesidad el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda MIDUVI ha implementado proyectos Inmobiliarios para beneficiarios de los sectores más vulnerables en el país, tanto rural como urbano. En algunos casos el financiamiento para los Proyectos Inmobiliarios se ha dado mediante convenio entre el MIDUVI y las empresas privadas, para que las familias puedan acceder a créditos hipotecarios que ofrece cada proyecto urbanístico, con la obtención de un bono que ofrece el MIDUVI financiado a través del Estado Ecuatoriano.(UEES, Usbco)

Por otro lado, es importante mencionar la importancia de la Contabilidad y ésta nace desde la época del imperio Romano y la civilización egipcia, en donde el hombre vio la necesidad de tener el control de los bienes ya sean propios o ajenos, llevando un registro de todas las actividades que ésta demandaba. Debido a esto su memoria no le alcanzaba para tener el completo control de dichas actividades; es allí donde surge la contabilidad que permite obtener resultados y reportar datos de una empresa o un negocio y contribuirá en la toma de decisiones económicas y financieras.

Se conoce que desde el siglo XIV los costos comenzaron con su aparición de forma rudimentaria, como resultado de las industrias en países de Europa. Luego desde la revolución industrial en el año 1778 nace la contabilidad de Costos. En la práctica todo tiene un costo, puede ser la cosa más sencilla pero aun así, para obtenerla debe incurrir en un costo, así sea de manera implícita. Los costos en el Ecuador aplicados a las empresas grandes o medianas han ido creciendo de manera muy lenta quizás esto se ha debido a que existe poco recurso humano especializado en esta rama, y también a que los honorarios son muy significativos. Se conoce que las industrias llevan el control de sus actividades operacionales para la creación de un producto pasando por un proceso de producción, hasta la

obtención del producto terminado que se encontrará listo para lanzarlo al mercado. De manera que, si queremos analizar los resultados en un periodo determinado dentro de nuestros gastos personales, actividades empresariales o de un negocio propio o familiar, se debe analizar en los costos que se incurren para la obtención de ganancias o pérdidas de acuerdo a la operatividad de los mismos.

Para efectos de esta investigación, es importante mencionar que si se desea obtener cifras exactas al momento de la lectura de los estados financieros, es indispensable llevar una contabilidad de costos aplicada mediante métodos eficientes y oportunos, que permitirán llevar el control de cada uno de los productos que pasan por el proceso de creación o producción.

En una Fiduciaria se administra varios tipos de Fideicomisos, para efectos de esta investigación optaremos por un Fideicomiso Inmobiliario, en el mismo no se ha venido aplicando un método de costeo dentro de su contabilidad; lo que ocasiona que sus Estados Financieros actuales no muestren los costos reales o se encuentran determinados de manera generalizada. La gerencia general del proyecto ha cuestionado la contabilidad de Costos no aplicada a un Fideicomiso Inmobiliario en donde el punto de partida debió haber sido la implementación de un método de Costeo eficiente que permita la comprensión en la lectura dentro de sus Estados Financieros basado en un Presupuesto.

Esto se da debido a que los costos en el Ecuador se aplican en mayoría a las empresas Industriales y en pocas ocasiones a empresas comerciales y de servicios. Por esta razón es necesario optar por la implementación de un sistema de Costeo de manera que permita obtener información fiable dentro del giro del negocio.

En la actualidad el fideicomiso inmobiliario no cuenta con los recursos humanos, tecnológicos, materiales que se requieren para obtener los Estados Financieros de forma fiable.

Es ahora donde aparecen las siguientes interrogantes: ¿Cuál sería el método de Costeo adecuado para una empresa Inmobiliaria administrada por una Fiduciaria?

Si los costos se encuentran muy generalizados en los estados financieros. ¿Cómo podemos depurar la información existente adaptándolos a un modelo de manera que pueda arrojar un Estado de Situación de fácil lectura?

Para responder a estas inquietudes es necesario que el Contador del Fideicomiso pueda: Diagnosticar e identificar la información de todos los costos directos e indirectos que se deben aplicar y reestructurar para obtener un Estado Financiero fiable y Diseñar un sistema de costeo adecuado a un Fideicomiso Inmobiliario dentro de los Estados Financieros.

Revisión literaria/Marco teórico / Formulación del problema

A finales del siglo XX en el Ecuador surgió una crisis económica de gran magnitud, debido a la mala administración de las entidades financieras llegando así al 8 de marzo de 1999 denominado “Feriado Bancario” en el Ecuador que tuvo una duración de 24 horas que en realidad duró 5 días. La inflación para esa fecha llegó a los 20,000 sucres por cada dólar; el feriado bancario tuvo como la finalidad de evitar la hiperinflación. Esto ocasionó así que miles de ahorristas perdieran su dinero. Desde aquel entonces parte el sistema de la dolarización.(Ecuador, 2013)

Luego de este infortunio, algunas personas decidieron adquirir sus viviendas a través de proyectos inmobiliarios, lo mismo que en la actualidad “La industria de la construcción es de suma importancia para el crecimiento de la economía, por su aporte tanto en la cantidad de empresas dedicadas a actividades directas y relacionadas, así como por el efecto multiplicador generado por la mano de obra empleada, ya que se considera a esta industria como el mayor empleador del mundo”(INEC, Info/Economía, 2012, pág. a)

Según datos del Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos INEC en el Ecuador existen más de 14.366 empresas dedicadas a los proyectos inmobiliarios y la provincia de Pichincha se posiciona en el primer lugar con 3.811 establecimientos autorizados, seguido de la provincia del Guayas con 2.269. Evidenciando así que son los principales generadores de dichos proyectos.(INEC, Censo Nacional Económico 2010, pág. b).

El objetivo de esta investigación es crear un modelo adecuado de costeo para un fideicomiso inmobiliario que se encuentra administrado por una fiduciaria, la misma que tiene la responsabilidad de entregar información de los estados financieros a los respectivos constituyentes y beneficiarios del fideicomiso.

La contabilidad de Costos

Si hacemos un análisis profundo de los costos, se puede decir que todo se genera en base a un costo, los estudios, alimentación, vestimenta, viáticos, etc. Pero la tendencia también es confundir el término costo y gasto, pero estos términos son totalmente diferentes. Generalmente se conoce que los costos son utilizados en empresas manufacturas o de tipo industrial independientemente de su tamaño o si éstas tienen alguno fin lucrativo.

Ahora bien, aplicando este concepto a la contabilidad que realiza un Fideicomiso Mercantil Inmobiliario, es necesario aplicar métodos y estrategias que permitan acumular costos de producción del bien que se encuentra en etapa de desarrollo como lo es la construcción. En la actualidad el caso específico es de un fideicomiso que se encuentra administrado por una fiduciaria y que ésta a su vez muestra estados financieros totalmente generalizados; en donde su lectura no es totalmente comprensible para la toma de decisiones. El propósito esencial será obtener información condensada de los costos aplicados a la construcción de viviendas. Existe el caso de un inventario que se encuentra terminado y sus costos han sido medidos de manera errada, para ello es importante realizar una reclasificación de cifras y de ser el caso de cuentas contables.(UEES, Ubsco)

Finalmente concluiremos que utilizando el método de costeo idóneo para la aplicación en los Estados Financieros actuales y a futuro del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario lograremos el objetivo deseado para la fácil lectura y comprensión de los mismos.

“Nada es más práctico que una buena teoría”(Moreno, Miguel Duro, 2005, pág. 31)Para conocer las definiciones de cada uno de los términos utilizados en esta investigación; a continuación citamos los siguientes:

Fiduciaria o Fiducia: palabra en latín que significa confianza.

Es la sociedad legalmente autorizada para estructurar y administrar negocios fiduciarios.(Vèlez, 2012)

Fideicomiso Es el contrato en virtud del cual una o más personas llamadas Constituyentes o Fideicomitentes, transfieren de manera temporal e irrevocable, la propiedad de bienes muebles o inmuebles, corporales o incorporeales, que existen o se espera que existan, a fin de que la Fiduciaria cumpla con las finalidades instituidas en el contrato, a favor de un tercero llamado Beneficiario. (Anónimo, 2012)

Los principales tipos de fideicomisos mercantiles son: 1) De Inversión; 2) De Administración; 3) De Garantía; 4) Inmobiliario; 5) De Titularización.

Fideicomitente o Constituyente Es la persona natural o jurídica que transfiere bienes al patrimonio autónomo para que la fiduciaria cumpla con ellos la finalidad instituida en el contrato de fideicomiso, esto es el objeto del mismo.

Beneficiario Es la persona, natural o jurídica, en cuyo provecho se constituye el fideicomiso.

Fiduciario Es la empresa autorizada por la Superintendencia de Compañías para funcionar como tal, que será la encargada de representar legalmente al fideicomiso mercantil y deberá cumplir con las instrucciones impartidas en el contrato para el cumplimiento de la finalidad por el que se lo constituye.

Fideicomiso Inmobiliario Contrato por el que se transfieren bienes inmuebles al patrimonio autónomo para que el fiduciario los administre y desarrolle con ellos un proyecto inmobiliario, en función de las instrucciones establecidas en el contrato. Permite brindar seguridad al Promotor del Proyecto y al comprador de la unidad inmobiliaria, sobre el buen uso de los recursos económicos y cumplimiento de las especificaciones técnicas.

Préstamos hipotecarios “Deudas por cantidades dispuestas de presamos garantizados por medio de hipoteca de acuerdo a las estipulación del contrato” (Antonio Garcia Castellví, 2003, pág. 35).

Vivienda es un espacio físico donde se desea situarse o habitar, con una infraestructura adecuada que comprende iluminación, protección, ventilación en

una ubicación apropiada, con un costo razonable y de acuerdo a la capacidad de pago.(Carlos Fernando Agudelo Rodriguez & Ubaque, 2013)

Proyecto Inmobiliario Se refiere al proyecto en el cual se desarrollará sobre el lote de un terreno y que se estima que complete el desarrollo de los solares urbanizados y de la construcción de las soluciones familiares. Las especificaciones y características se encuentran detalladas en los planos respectivos.

Rubros Es la categoría que se le va a dar a cada una de las cuentas a reclasificar dentro del balance general. Estas cuentas tendrán relación enteramente con la operabilidad del proyecto.

Avance de Obra Es el proceso paulatino de todas las actividades operativas a desarrollarse dentro de proyecto. Estas pueden irse midiendo en base a planillas de obras.

Contratos 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 (IASB, 2012).

Costos La cantidad monetaria que debe pagarse para adquirir bienes y servicio. Un costo real es el costo en el que se ha incurrido (un costo histórico o pasado), a diferencia de un costo presupuestado que es un costo predicho o pronosticado.(Horngren, Datar , & Foster, 2007, pág. 25)

Costos Directos “Los costos directos son aquellos directamente relacionados con la producción de cada trabajo, esto es, conforme aumentan o decrecen las ventas, lo mismo hacen los costos directos y las utilidades brutas”. “Cuenta como costo directo el materia de su almacén que tiene el inventario y el material enviado directamente a obras”. (Thomsett, 2009, págs. 114-a)

Costos Indirectos “Los gastos indirectos variables no están asociados con ninguna obra, a pesar de que varían con el volumen de ventas”.(Thomsett, 2009, págs. 114-b)

Materiales de Construcción Son aquellos insumos que se utilizaran para la obra en construcción. Estos van de la mano con los costos directos. “Mientras más profesionales sea la operación de la construcción, el manejo de los materiales debe recibir más énfasis y control”(Thomsett, 2009, págs. 114-c). Un ejemplo la tierra como principal material para la construcción en la evolución histórica. (UEES, Ubsco)

Inventario de materialesEs el proceso por el cual se lleva el control de todos los materiales directos e indirectos dentro de una espacio llamado bodega de materiales.

Inventario de Productos en procesoEs el proceso por el cual se lleva el control de la transformación de productos utilizando los elementos del costo, dentro de una planta productiva.

Inventario de Productos TerminadosEs el proceso por el cual se lleva un control de los artículos que han sido verificados y calificados como terminados y que estarán listo para su lanzarlo al mercado.

Mano de obra Directa (M.O.D) Son las compensaciones de toda mano de obra de producción que se considera sea parte del objeto del costo, de esta se debe realizar un seguimiento en forma económica factible. Esta se relaciona de manera directa con la producción.

Materiales Directos “Son los costos de adquisición de todos los materiales que con el tiempo se convierten en parte del objeto del costo”. Estos están relacionados de manera directa con la producción.

Costos Indirectos de Fabricación (C.I.F.)Son todos los costos que se han incurrido en la producción que se consideran como parte del objeto del costo, pero que no se les puede realizar un seguimiento en forma económica factible.

Acumulación de Costos Es la recopilación de datos de todos los costos en alguna forma de manera organizada, por medio de un sistema de contabilidad (Hornngren, Datar , & Foster, 2007, pág. 27).

Ventas Es el valor monetario que se obtiene por producir un bien o servicio al transferirlo al nuevo propietario.

Impuestos Son los valores que tienen como destino al fisco por las ventas que origina la empresa, por valores retenidos en las compras. Estos se establecen mediante reglamentos, decretos etc.

Se concluye que la contabilidad de costos es de vital importancia en cualquier actividad empresarial, y al aplicarse en el proyecto inmobiliario administrado a través de una fiduciaria se podrá obtener información veraz y fiable, esto permitirá a la gerencia general leer con claridad los estados financieros; y por este motivo ayuda a la toma de decisiones de los administradores del proyecto, esto implica “mejorar la calidad de la toma de decisiones empresariales” (Alfredo Kaplan, 2005). Teniendo la certeza que la información obtenida es exacta al momento de reportar a los organismos de controles tales como Superintendencia de Compañías, SIC y Servicio de Rentas Internas SRI.

Metodología

El estudio es de tipo cualitativo-cuantitativo debido a que se obtendrá un informe de todos los elementos del costo de cada uno de los rubros en el proyecto inmobiliario, mediante información solicitada al campo de ejecución de la obra y el registro de las facturas. También se analizará la causa de la aplicación de los costos correctos en las viviendas construidas y en proceso de construcción y su efecto en cada una de ellas.

Se ha considerado que la población obedece a los movimientos contables de la cuenta del grupo 14 denominada Existencias, desde el inicio del proyecto inmobiliario, esto es desde el año 2011 hasta el año 2012.

El grupo 14 es el rango donde se concentran los costos tanto directos como indirectos en la que incurrió el Fideicomiso Inmobiliario que a su vez se lo denomina como tal según el Plan de Cuentas tanto de la Ley de Mercado de Valores como de la Superintendencia de Compañías.

Luego de la obtención de datos, se observó que la división de las Existencias para el año 2012 fue:

| | | |
|-----------------|--|----------------------|
| 1.4. | EXISTENCIAS | 29,711,889.15 |
| 1.4.02 | PRODUCTOS EN PROCESO | 23,659,399.53 |
| 1.4.02.01 | TERRENO | 5,364,087.35 |
| 1.4.02.02 | COSTOS PRECIOS FIJOS | 16,949,596.44 |
| 1.4.02.02.01 | COSTOS DIRECTOS | 11,735,127.90 |
| 1.4.02.02.01.01 | CONSTRUCTOR URBANISTICO. | 4,441,808.06 |
| 1.4.02.02.01.02 | COSTOS DIRECTOS-CONSTRUCTOR VILLAS "A1" | 2,419,814.42 |
| 1.4.02.02.01.03 | IVA PAGADO COSTO DIRECTO | 868,942.64 |
| 1.4.02.02.01.04 | EXPLOTACION MATERIAL ROCOSO | 262,648.29 |
| 1.4.02.02.01.05 | COMPLEMENTARIOS URBANISTICOS | 166,819.44 |
| 1.4.02.02.01.06 | COSTOS DIRECTOS CONSTRUCTOR DE VILLAS CONSTRUCTOR "A1" | 2,723,247.34 |
| 1.4.02.02.01.07 | COMPLEMENTARIOS ELECTRICOS Y SANITARIOS | 30,031.19 |
| 1.4.02.02.01.08 | CONSTRUCTOR "B" | 190,492.89 |
| 1.4.02.02.01.10 | CONSTRUCTOR URBANISTICO | 80,861.23 |
| 1.4.02.02.01.11 | INSTALACIONES ELECTRICAS | 9,374.66 |
| 1.4.02.02.01.12 | OBRAS DE URBANISMO | 257,949.53 |
| 1.4.02.02.01.13 | COMPLEMENTARIOS CONSTRUCCIÓN | 47,923.58 |

| | | |
|-----------------------|---|---------------------|
| 1.4.02.02.01.15 | CONSTRUCTOR "C" | 123,195.97 |
| 1.4.02.02.01.16 | INSTALACIONES DE TUBERIAS | 17,092.66 |
| 1.4.02.02.01.17 | INSTALACIONES Y EQUIPOS PLANTA TRATAMIENTO | 62,526.00 |
| 1.4.02.02.01.18 | CONSTRUCTOR "D" | 32,400.00 |
| 1.4.02.02.02 | COSTOS INDIRECTOS | 5,214,468.54 |
| 1.4.02.02.02.01 | HONORARIOS | 1,337,247.41 |
| 1.4.02.02.02.01.00002 | HONORARIOS ADMINISTRACION FIDUCIARIA | 267,550.98 |
| 1.4.02.02.02.01.00003 | HONORARIOS GERENCIA DE PROYECTO | 145,444.65 |
| 1.4.02.02.02.01.00004 | HONORARIOS CONSTRUCCIÓN | 172,572.79 |
| 1.4.02.02.02.01.00005 | HONORARIOS COMERCIALIZACION | 5,750.00 |
| 1.4.02.02.02.01.00006 | HONORARIOS ASESORIA LEGAL | 42,297.50 |
| 1.4.02.02.02.01.00007 | HONORARIOS PLANIFICACION ARQUITECTONICA | 44,401.79 |
| 1.4.02.02.02.01.00010 | HONORARIOS DE AUDITORIA EXTERNA | 3,973.96 |
| 1.4.02.02.02.01.00011 | HONORARIOS CALCULO ESTRUCTURAL | 3,250.33 |
| 1.4.02.02.02.01.00012 | HONORARIOS DE GERENCIA TECNICA | 365,781.94 |
| 1.4.02.02.02.01.00013 | HONORARIOS DE FISCALIZACION-SEGUROS | 53,282.15 |
| 1.4.02.02.02.01.00015 | OTROS HONORARIOS | 69,989.20 |
| 1.4.02.02.02.01.00016 | HONORARIOS POR ASESORIA TRIBUTARIA | 8,439.89 |
| 1.4.02.02.02.01.00018 | HONORARIOS COORDINACION TECNICA | 16,872.68 |
| 1.4.02.02.02.01.00019 | HONORARIOS SUPERVISION DE OBRA | 6,620.31 |
| 1.4.02.02.02.01.00020 | HONORARIOS SUPERVISION TECNICA | 115,696.21 |
| 1.4.02.02.02.01.00021 | HONORARIOS SUPERVISION URBANISTICO | 3,516.62 |
| 1.4.02.02.02.01.00022 | HONORARIOS ACTUALIZACION DE DISEÑOS ARQUITECTONICOS | 1,776.07 |
| 1.4.02.02.02.01.00024 | HONORARIOS ELABORACION POR CONTRATOS DE ADHESION | 5,998.68 |
| 1.4.02.02.02.01.00026 | HONORARIOS TOPOGRAFIA | 4,031.66 |
| 1.4.02.02.02.02 | TASAS E IMPUESTOS LEGALES | 31,910.53 |
| 1.4.02.02.02.02.00003 | IMPUESTOS MUNICIPALES | 7,175.14 |
| 1.4.02.02.02.02.00004 | GASTOS LEGALES Y NOTARIALES | 19,776.60 |
| 1.4.02.02.02.02.00005 | CONTRIBUCIONES | 4,958.79 |
| 1.4.02.02.02.03 | GESTION VENTAS-COMERCIAL | 1,682,053.23 |
| 1.4.02.02.02.03.00001 | PUBLICIDAD | 1,632,048.70 |
| 1.4.02.02.02.03.00003 | COMISION EN VENTAS | 28,463.32 |
| 1.4.02.02.02.03.00004 | VILLA MODELO-PROMOTOR | 21,541.21 |
| 1.4.02.02.02.04 | OTROS COSTOS | 806,400.98 |
| 1.4.02.02.02.04.00001 | GUARDIANIA | 90,192.15 |
| 1.4.02.02.02.04.00002 | SEGUROS | 236,473.62 |
| 1.4.02.02.02.04.00004 | GASTOS GENERALES | 204,632.62 |
| 1.4.02.02.02.04.00006 | SUMINISTROS DIVERSOS | 3,042.63 |
| 1.4.02.02.02.04.00009 | GASTOS BANCARIOS | 1,471.69 |
| 1.4.02.02.02.04.00011 | GASTOS ADMINISTRACION | 11,268.74 |
| 1.4.02.02.02.04.00012 | VARIOS | 3,469.07 |
| 1.4.02.02.02.04.00014 | INTERESES Y MULTAS | 3,867.00 |

| | | |
|-----------------------------|--|---------------------|
| 1.4.02.02.02.04.00015 | COSTOS NO DEDUCIBLES | 4,101.47 |
| 1.4.02.02.02.04.00019 | REEDISEÑO DE REDES ELECTRICAS | 8,747.15 |
| 1.4.02.02.02.04.00020 | REDISEÑO HIDRAULICA SANITARIOS | 4,440.18 |
| 1.4.02.02.02.04.00021 | COMBUSTIBLE PARA MAQUINARIA | 1,857.88 |
| 1.4.02.02.02.04.00022 | DISEÑO DE VIVIENDAS Y URBANISTICO | 71,832.75 |
| 1.4.02.02.02.04.00023 | ABASTECIMIENTO AGUA POTABLE | 83,042.41 |
| 1.4.02.02.02.04.00024 | ABASTECIMIENTO DEL SISTEMA ELECTRICO | 1,395.47 |
| 1.4.02.02.02.04.00025 | OFICINA DEL PROYECTO | 76,538.02 |
| 1.4.02.02.02.04.00025.00001 | ARRIENDO DE OFICINA Y LOCAL | 47,446.91 |
| 1.4.02.02.02.04.00025.00002 | INSTALACIONES OFICINA Y LOCAL | 7,078.57 |
| 1.4.02.02.02.04.00025.00003 | SUMINISTROS DE OFICINA Y LIMPIEZA DE LOCAL Y OFICINA | 8,689.37 |
| 1.4.02.02.02.04.00025.00004 | ENERGIA ELECTRICA OFICINA Y LOCAL | 4,519.74 |
| 1.4.02.02.02.04.00025.00005 | VARIOS OFICINA Y LOCAL | 1,257.79 |
| 1.4.02.02.02.04.00025.00006 | CONSUMO TELEFONO OFICINAS Y LOCAL | 2,265.32 |
| 1.4.02.02.02.04.00025.00007 | CONSUMO DE AGUA OFICINA Y LOCAL | 445.42 |
| 1.4.02.02.02.04.00025.00008 | MANTENIMIENTO SISTEMA INFORMATICO OFICINAL | 4,834.90 |
| 1.4.02.02.02.04.00026 | PROTECCION DEL PERSONAL DE SEGURIDAD INDUSTRIAL | 28.13 |
| 1.4.02.02.02.05 | COSTOS FINANCIEROS | 1,022,150.27 |
| 1.4.02.02.02.06 | IVA PAGADO COSTO INDIRECTO | 334,706.12 |
| 1.4.02.03 | ESTUDIOS TECNICOS Y ELABORACION DE PLANOS | 1,345,715.74 |
| 1.4.02.03.01 | ESTUDIOS TECNICOS Y ELABORACION DE PLANOS | 1,345,715.74 |
| 1.4.03 | PRODUCTOS TERMINADOS | 6,052,489.62 |
| 1.4.03.01 | UNIDADES INMOBILIARIAS | 6,051,183.61 |
| 1.4.03.01.01 | CASAS | 6,051,183.61 |
| 1.4.03.01.01.06 | MODELO "CUADRUAPLEX A1" | 6,051,183.61 |
| 1.4.03.06 | ADICIONALES PARA VILLAS | 1,306.01 |
| 1.4.03.06.01 | ACABADOS ADICIONALES A VILLAS CONSTRUIDAS | 1,306.01 |

Tabla No. 1

Fuente: Estado de Situación – Fideicomiso Mercantil Inmobiliario

Lo que indica que es un Estado de Situación demasiado extenso y difícil de leer, considerando que en este movimiento se ha contabilizado el inventario la obras de urbanismo, las casas en proceso de construcción y casas terminadas.

Para llevar a cabo los Costos Asignados y por Asignar, en la obtención de los resultados esperados, en la construcción de las viviendas se han desglosado por ¹obras de urbanismo y Modelos de Viviendas de acuerdo al Presupuesto del Proyecto.

| OBRAS URBANISMO |
|--|
| ACCESORIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN |
| AVANCE DE OBRA |
| CEMENTO |
| COMPLEMENTARIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN |
| COMPLEMENTARIOS URBANISTICOS |
| INSTALACIONES |
| FUNDICIONES |
| MOVIMIENTO DE TIERRA |
| OBRAS CIVILES |
| SERVICIO DE TRANSPORTE URBANISTICO |
| SISTEMA DE AGUAS LLUVIAS URBANISTICOS |
| SISTEMA DE AGUAS POTABLE URBANISTICOS |
| SISTEMA DE AGUAS SERVIDAS URBANISTICOS |

Tabla No. 2

Elaborado por: Autor

¹Obras de Urbanismo son que no se relacionan con la construcción de las viviendas.

| No. | TIPO | MODELO |
|------------|-------------|-----------------|
| 420 | Vivienda | "A1" Cuádruplex |
| 460 | Vivienda | "A2" Cuádruplex |
| 294 | Vivienda | "A3" Séxtuple |
| 56 | Vivienda | "B1" |
| 217 | Vivienda | "B2" |
| 42 | Vivienda | "C" |
| 233 | Vivienda | "D" |
| 12 | Vivienda | "E" |
| 1 | Terreno | Comercial 1 |
| 1 | Terreno | Comercial 2 |

Tabla No. 3

Fuente: Presupuesto Proyecto Inmobiliario

Se ha considerado los costos directos e indirectos para la asignación de los saldos según las casas serán de la siguiente manera:

- a) Fase 1- Adoptar el Método Sistema de Costos por Procesos.
- b) Fase 2- Desglosar de la información de la información y de los costos por tipo de viviendas
- c) Fase 3- Asignar cada orden de compra en cada factura.
- d) Fase 4- Asignar al modelo de vivienda correspondiente.

a) Fase 1 - Método Sistema de Costos por Procesos

El proceso de asignación de costos para cada tipo de viviendas, es como sigue:

- Obtener el movimiento contable de la cuenta 14 en el estado de situación.
- Identificar los saldos de las viviendas en proceso de construcción.
- Asignación de costos a las viviendas por tipo.
- Obtener saldo real de las viviendas terminadas.

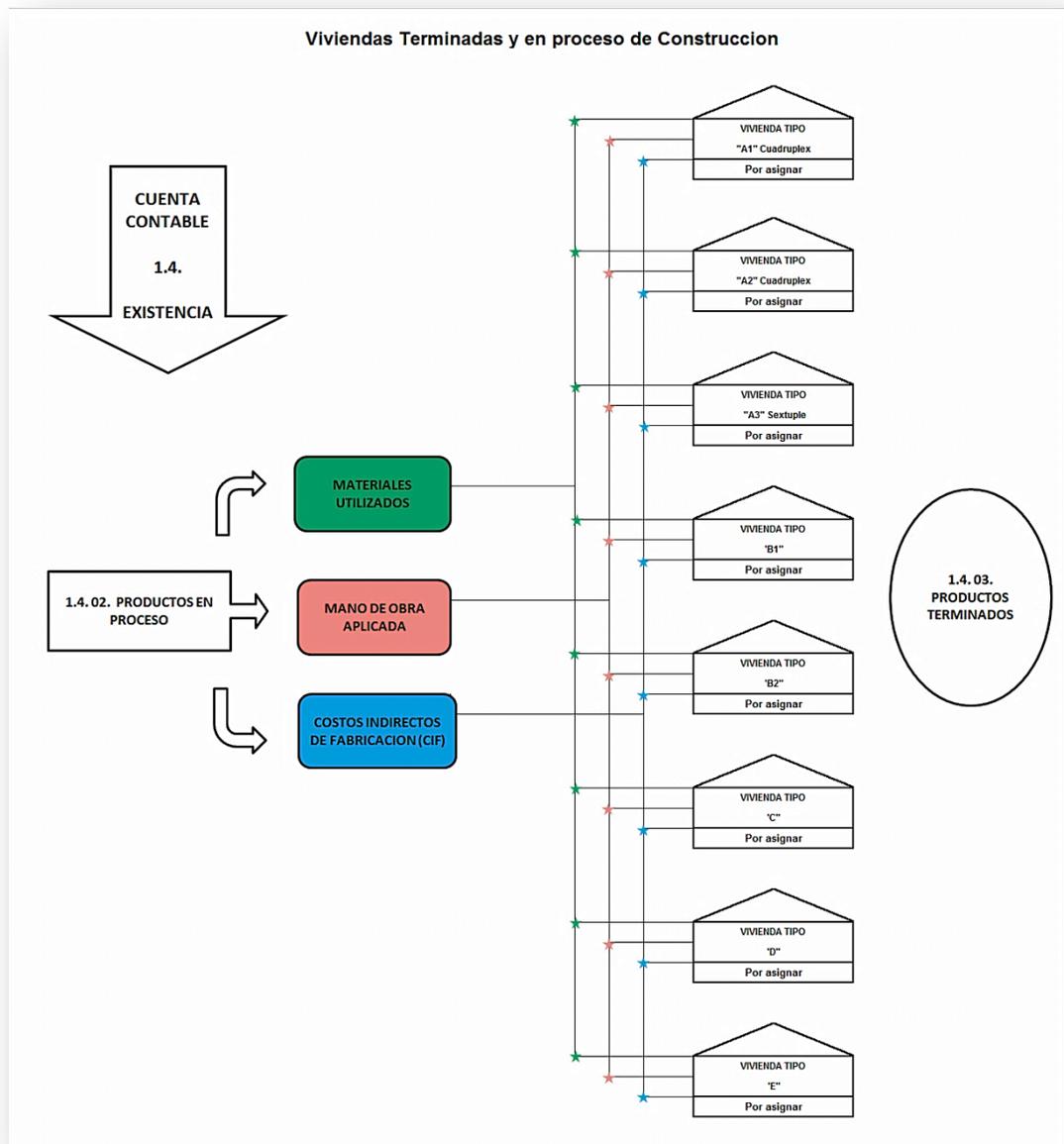


Figura No. 1

Elaborado por: Autor

b) Distribución de la información y de los costos por tipo de viviendas

Se inicia con los Costos Directos que van en función de los materiales utilizados, los que constan en la bodega y la mano de obra aplicada en la construcción, tanto en las obras de Urbanismo y las casas del proyecto inmobiliario. En la distribución

de las cuentas en el Estado de Situación al 31 de Diciembre del 2012, se observa que no hay desglose de rubros entre las viviendas.

La información existente fue analizada bajo ²órdenes de compras y ³órdenes de trabajos, las mismas que se depuraron reclasificando cada cuenta asignando el costo para cada tipo de vivienda.

c) Asignación a cada orden de compra en cada factura y d) Asignación al modelo de vivienda correspondiente

| NUMERO | CUENTA | MODELO | COSTO | TIPO | FECHA | ORDEN DE COMPRA | DEBE | HABER |
|-----------------|------------------------|--------------------|-------|-----------|-----------|-----------------|----------|-------|
| 1.4.02.02.01.02 | COSTOS DIRECTOS VILLAS | VIVIENDA TIPO "A1" | M.D. | VIVIENDAS | 18-ago-11 | 0003 | 2.216,95 | 0 |
| 1.4.02.02.01.02 | COSTOS DIRECTOS VILLAS | VIVIENDA TIPO "A1" | M.D. | VIVIENDAS | 31-ago-11 | 0004 | 4.869,38 | 0 |
| 1.4.02.02.01.02 | COSTOS DIRECTOS VILLAS | VIVIENDA TIPO "A1" | M.D. | VIVIENDAS | 31-ago-11 | 0005 | 5.145,27 | 0 |
| 1.4.02.02.01.02 | COSTOS DIRECTOS VILLAS | VIVIENDA TIPO "A1" | M.D. | VIVIENDAS | 02-sep-11 | 0006 | 986,54 | 0 |
| 1.4.02.02.01.02 | COSTOS DIRECTOS VILLAS | VIVIENDA TIPO "A1" | M.D. | VIVIENDAS | 07-sep-11 | 0007 | 3.983,67 | 0 |

Tabla No. 3

Fuente: Distribución de MD a Viviendas

Elaborado por: Autor

De acuerdo a los mayores contables, fue necesaria la reclasificación de cuentas y según las ordenes de compras y/o trabajo fue asignado a cada vivienda y a las obras de urbanismo.

| NUMERO | CUENTA | COSTO | TIPO | FECHA | ORDEN DE TRABAJO | DEBE | HABER |
|-----------------------|----------------------|-------|-----------|-----------|------------------|------------|-------|
| 1.4.02.02.01.01.00001 | MOVIMIENTO DE TIERRA | M.O.D | URBANISMO | 05-jul-11 | 0001 | 325.884,56 | 0 |
| 1.4.02.02.01.01.00001 | MOVIMIENTO DE TIERRA | M.O.D | URBANISMO | 01-ago-11 | 0010 | 260.707,62 | 0 |
| 1.4.02.02.01.01.00001 | MOVIMIENTO DE TIERRA | M.O.D | URBANISMO | 05-sep-11 | 0018 | 332.679,08 | 0 |
| 1.4.02.02.01.01.00001 | MOVIMIENTO DE TIERRA | M.O.D | URBANISMO | 06-oct-11 | 0021 | 228.119,19 | 0 |
| 1.4.02.02.01.01.00001 | MOVIMIENTO DE TIERRA | M.O.D | URBANISMO | 24-oct-11 | 0036 | 325.884,56 | 0 |

Tabla No. 4

Fuente: Distribución de M.O.D. a viviendas

²Órdenes de Compra- documentos que contienen detalle de compra de materiales y fueron aprobados por la gerencia del proyecto.

³Órdenes de Trabajo- documentos que contienen detalle de la obra a realizar firmada por el fiscalizador y gerente técnico.

El superintendente por cada obra emite un informe conciso de la mano de obra aplicada y el material utilizado, el mismo contiene un detalle de cada uno de los subcontratistas así como el costo de cada categoría al lado del trabajo respectivo.(Levy, pág. 151). Dicho informe se encuentra adjunto a cada factura y comprobante de pago.

Adicionalmente se analiza la cuenta del Impuesto al Valor Agregado (IVA), que va en función de los rubros asignados a cada tipo de construcción.

Aplicación de los Costos Indirectos de Fabricación CIF

Dentro del análisis de las cuentas, se observa de los costos indirectos han sido acumulados dentro de las cuentas, pero éstas deben ser aplicadas de manera equitativa para cada vivienda, para obtener el valor lo más aproximado a la realidad posible.

La asignación de los CIF se la realiza en base al Presupuesto del Fideicomiso Inmobiliario.

| MODELO VIVIENDA | VALOR PRESUPUESTO | FACTOR DE PROPORCION |
|-------------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| VIVIENDA TIPO "A1" Cuádruplex | \$ 1,758,096.73 | 24,19% |
| VIVIENDA TIPO "A2" Cuádruplex | \$ 1,925,534.51 | 26,50% |
| VIVIENDA TIPO "A3" Séxtuple | \$ 1,230,667.71 | 16,94% |
| VIVIENDA TIPO "B1" | \$ 234,412.90 | 3,23% |
| VIVIENDA TIPO "B2" | \$ 908,349.98 | 12,50% |
| VIVIENDA TIPO "C" | \$ 175,809.67 | 2,42% |
| VIVIENDA TIPO "D" | \$ 975,325.09 | 13,42% |
| VIVIENDA TIPO "E" | \$ 50,231.34 | 0,69% |
| TERRENO COMERCIAL 1 | \$ 4,185.94 | 0,06% |
| TERRENO COMERCIAL 2 | \$ 4,185.94 | 0,06% |
| TOTAL | \$ 7.266,799.82 | 100,00% |

Tabla No. 5

Fuente: Porcentaje de aplicación CIF

Elaborado por: Autor

Al 31 de diciembre de 2012 es necesario realizar el cálculo de los indirectos para las viviendas terminadas, las mismas que son las TIPO "A1" Cuádruplex.

| VALOR PRESUPUESTO | REAL | DIFERENCIA |
|------------------------------|-----------------|-------------------|
| \$ 1.758.096,73 | \$ 1.284.478,72 | \$ 473.618,01 |

Tabla No. 6

Fuente: CIF presupuestado & CIF Real

Elaborado por: Autor

El valor de la diferencia es contabilizado como un costo sobre-aplicado, y se hace el respectivo asiento de ajuste.

Los valores por concepto de CIF serán prorrateados en función del factor de proporcionalidad de acuerdo al presupuesto tal como lo muestra la tabla No. 5 y se calculan como sigue:

| CIF REALES POR VIVIENDA HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 | | | CIF PRESUPUESTADO POR VIVIENDA HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 | | | | | | | | | | TOTAL |
|--|---|--------------|---|----------------------------------|--------------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------------|-------------------------|--------------|
| | | | VIVIENDA TIPO "A1" Cuádruplex | VIVIENDA TIPO "A2" Cuádruplex | VIVIENDA TIPO "A3" Séxtuple | VIVIENDA TIPO "B1" | VIVIENDA TIPO "B2" | VIVIENDA TIPO "C" | VIVIENDA TIPO "D" | VIVIENDA TIPO "E" | TERRENO COMERCI AL 1 | TERRENO COMERCI AL 2 | |
| | | | 1,758,096.73 | 1,925,534.51 | 1,230,667.71 | 234,412.90 | 908,349.98 | 175,809.67 | 975,325.09 | 50,231.34 | 4,185.94 | 4,185.94 | |
| | | | 24.19% | 26.50% | 16.94% | 3.23% | 12.50% | 2.42% | 13.42% | 0.69% | 0.06% | 0.06% | |
| APLICACIÓN DE CIF DE ACUERDO AL FACTOR DE PROPORCIONALIDAD | | | | | | | | | | | | | |
| 1.4.02.02.02 | COSTOS INDIRECTOS | 5,312,047.06 | 1,285,172.68 | 1,407,570.07 | 899,620.87 | 171,356.36 | 664,005.88 | 128,517.27 | 712,964.84 | 36,719.22 | 3,059.93 | 3,059.93 | 5,312,047.06 |
| 1.4.02.02.02.01 | HONORARIOS | 1,390,670.62 | 336,452.57 | 368,495.67 | 235,516.80 | 44,860.34 | 173,833.83 | 33,645.26 | 186,651.07 | 9,612.93 | 801.08 | 801.08 | 1,603,621.60 |
| 1.4.02.02.02.02 | TASAS E IMPUESTOS LEGALES | 11,900.26 | 2,879.10 | 3,153.29 | 2,015.37 | 383.88 | 1,487.53 | 287.91 | 1,597.21 | 82.26 | 6.85 | 6.85 | 15,304.21 |
| 1.4.02.02.02.03 | GESTION DE VENTAS-COMERCIAL | 974,676.12 | 235,808.74 | 258,266.71 | 165,066.12 | 31,441.17 | 121,834.52 | 23,580.87 | 130,817.71 | 6,737.39 | 561.45 | 561.45 | 1,899,636.71 |
| 1.4.02.02.02.04 | OTROS COSTOS | 592,867.45 | 143,435.67 | 157,096.21 | 100,404.97 | 19,124.76 | 74,108.43 | 14,343.57 | 79,572.65 | 4,098.16 | 341.51 | 341.51 | 673,909.60 |
| 1.4.02.02.02.05 | COSTOS FINANCIEROS | 661,510.75 | 160,042.92 | 175,285.11 | 112,030.05 | 21,339.06 | 82,688.84 | 16,004.29 | 88,785.72 | 4,572.65 | 381.05 | 381.05 | 1,310,755.58 |
| 1.4.02.02.02.06 | IVA PAGADO COSTO INDIRECTO | 334,706.12 | 80,977.29 | 88,689.41 | 56,684.10 | 10,796.97 | 41,838.27 | 8,097.73 | 44,923.11 | 2,313.64 | 192.80 | 192.80 | 1,680,421.86 |
| 1.4.02.03 | ESTUDIOS TECNICOS Y ELABORACION DE PLANOS | 1,345,715.74 | 325,576.39 | 356,583.66 | 227,903.47 | 43,410.19 | 168,214.47 | 32,557.64 | 180,617.38 | 9,302.18 | 775.18 | 775.18 | 1,345,715.74 |

Tabla No. 7

Fuente: Porcentaje de aplicación CIF

Elaborado por: Autor

Al 31 de Diciembre de 2012 el fiscalizador del proyecto emite un informe donde indica que las casas modelo A1 Cuádruplex se encuentran terminadas y lista para habitar, posteriormente el Fideicomiso emitirá las facturas correspondientes de acuerdo a lo estipulado en las promesas de compra-venta de los clientes promitentes. Con este informe se procede a realizar el asiento de baja de inventario de casas en procesos a viviendas terminadas con corte a esa fecha.

Adicionalmente, la gerencia del proyecto ordena un inventario físico de materiales en la bodega del Fideicomiso Inmobiliario, bajo el método ⁴promedio ponderado donde refleja un valor de \$251,049.00. Este inventario fue realizado por el personal encargado de la parte Técnica.

⁴*Promedio ponderado* obedece a la suma de las existencias del inventario con los valores de las nuevas compras luego se divide entre las unidades existentes, esto incluye las compras que se compraron al inicio con las nuevas.

Análisis de los resultados

Luego del proceso de las 4 fases, se obtiene el nuevo Estado de Situación con corte al 31 de Diciembre de 2012, el mismo que tiene valores reales de acuerdo a cada informe y facturas contabilizadas dentro del periodo.

| | | |
|---------------------|---|----------------------|
| 1.4. | EXISTENCIAS | 29,711,889.15 |
| 14.02. | INVENTARIO DE VIVIENDAS EN PROCESO | 17,373,021.81 |
| 1.4.02.01. | TERRENO | 6,288,480.86 |
| 1.4.02.01.01 | TERRENO DISPONIBLE | 6,288,480.86 |
| 1.4.02.02. | COSTOS PRECIO FIJOS | 8,465,236.64 |
| 1.4.02.02.01. | AREA URBANISTICO | 4,066,669.48 |
| 1.4.02.02.03 | VIVIENDA TIPO "A2" Cuádruplex | 4,398,567.16 |
| 1.4.02.02.02 | COSTOS INDIRECTOS POR APLICAR | 2,619,304.31 |
| 1.4.02.02.02.01 | HONORARIOS | 685,722.38 |
| 1.4.02.02.02.02 | TASAS E IMPUESTOS LEGALES | 5,867.87 |
| 1.4.02.02.02.03 | GESTION DE VENTAS-COMERCIAL | 480,600.67 |
| 1.4.02.02.02.04 | OTROS COSTOS | 292,335.56 |
| 1.4.02.02.02.05 | COSTOS FINANCIEROS | 326,182.72 |
| 1.4.02.02.02.06 | IVA PAGADO COSTO INDIRECTO | 165,039.42 |
| 1.4.02.03 | ESTUDIOS TECNICOS Y ELABORACION DE PLANOS | 663,555.69 |
| 1.4.03 | INVENTARIO DE VIVIENDAS TERMINADAS | 12,087,818.34 |
| 1.4.03.01 | COSTO VIVIENDA TIPO "A1" Cuádruplex | 12,087,818.34 |
| | | |
| 1.4.04 | SUMINISTROS Y MATERIALES | 251,049.00 |
| 1.4.04.01 | INVENTARIO DE MATERIALES | 251,049.00 |

Tabla No. 8

Fuente: Estado de Situación Adjuntado al 31 de Diciembre de 2012

Elaborado por: Autor

Al cierre de los estados financieros, se encuentran en proceso de construcción las Tipo “A2” Cuádruplex y terminadas las de Tipo “A1” Cuádruplex. Las demás conjuntamente con los locales comerciales están en proceso de estudios por lo que se asignan los costos indirectos de manera equitativa.

Discusión (Análisis de Resultados)

Es importante resaltar que dentro del Estado de Situación anterior hubo una subvaloración en la cuenta de productos terminados, lo que indica que al momento que el Fideicomiso facturara se reconocería una utilidad irreal, debido a que no se estaban considerando costos reales que se encontraban en cuentas diferentes.

El trabajo operativo demandó 1 semestre para la obtención de la información fiable. Luego de las recomendaciones al momento del registro de rubros se obtendrá saldos correctos en el inventario o existencias.

| ESTADO DE SITUACION | | | |
|--------------------------------|---------------|---------------------|------------------|
| VIVIENDAS TIPO "A1" Cuádruplex | | | |
| SALDOS | No. VIVIENDAS | COSTO TOTAL | COSTO POR UNIDAD |
| ACTUAL | 420 | 12,087,818.34 | 28,780.52 |
| ANTERIOR | | 6,051,183.61 | 14,407.58 |
| DIFERENCIA | | 6,036,634.73 | 14.372,94 |

← 50,06% DE SUBVALORACION

El valor de subvaloración es de \$14,372.94, que con relación al saldo anterior equivale a un 50.06% menos de lo real. Lo que significa que se deben tomar correctivos.

Conclusiones y recomendaciones

En definitiva es importante que el Fideicomiso inmobiliario contabilice correctamente cada factura a cada rubro correspondiente ya que éste va atado a la cuenta contable, para obtener un valor real dentro de cada cuenta. No fue necesaria la contratación de una persona experta en costos ya que se recomienda que la información facilitada por el departamento Técnico al momento que llegue a Contabilidad con las respectivas aprobaciones de las personas autorizadas, sea lo más completa, al mismo tiempo ésta servirá para llevar el control de los rubros dentro de anexos que acompañaran a los Estados Financieros con notas aclaratorias al momento que se realice la Junta de Directivos, y al momento de reportar la información a los organismos de control.

Referencias Bibliográficas

Bibliografía

A., C., & Nilda. (1994). Maracaibo.

Alfredo Kaplan. (2005). *Costeo Basado en las actividades*. Recuperado el 19 de junio de 2013, de Los desafíos de la gestión de Costos: <http://eco.unne.edu.ar/contabilidad/costos/XXVIIlapuco/tomo%201.pdf#page=60>

Anónimo. (Mayo de 2012).

Antonio Garcia Castellví. (2003). *Contabilidad de Empresas Inmobiliarias y Constructoras*. Barcelona: Gestion 2000 S.A.

Carignano, C., Alberto, C., & Ercole, R. (2005). *Los desafíos de la Gestión de Costos en el SIGLO XXI*. Mendoza Argentina.

Carlos Fernando Agudelo Rodriguez, M. L., & Ubaque, C. A. (15 de Abril de 2013). *Modelo de producción social de habitat frente al modelo de Mercado en la construcción de la vivienda de interés social*. Recuperado el 11 de Noviembre de 2013, de <http://web.b.ebscohost.com/ehost/pdfviewer/pdfviewer?vid=4&sid=214836cc-0ad8-4578-bbdc-902f18f846d0%40sessionmgr115&hid=126>

Ecuador, M. d. (2013). *Feriado Bancario*. Recuperado el 13 de noviembre de 2013, de <http://www.concursoferiadobancario.com/index.php/porque>

Encarta, B. M. (2003).

Horngren, C., Datar, S., & Foster, G. (2007). *Contabilidad de Costos Un Enfoque Gerencial*. Mexico: Pearson Educación.

IASB. (2012). NIC 11. *Normas Internacionales de Información Financiera NIIF*.

INEC. (12 de 12 de 2012). *Info/Economía*. Recuperado el 11 de Noviembre de 2013, de <http://www.inec.gob.ec/inec/revistas/info10.pdf>

- INEC. (s.f.). Censo Nacional Economico 2010. *Censo Nacional Economico 2010*.
- Levy, S. M. (2002). Administración de Proyectos de Construcción. Mexico D.F. : Mc. Graw-Hill Interamericana Editores, S. a. de C.V.
- Ley de Mercado de Valores. (s.f.). Artículo 113. *Primer inciso*.
- Ley de Mercado de Valores. (s.f.). Artículo 113. *Ultimo inciso*.
- Llanos, M. M. (14 de Junio de 2013). METODOLOGIA DE LA INVESTIGACION. Guayaquil, Guayas, Ecuador.
- Meza, I. A. (22 de Septiembre de 2011). Costo-Volumen-Utilidad.
- Miguel Duro Moreno. (2005). *Intrroducción al Derecho Inglés*. Madrid: Edisofer s.l.
- Moreno, Miguel Duro. (2005). *Introducción al Derecho Ingles*. (L. Boltxmann, Ed.) Madrid: Edisofer s.l.
- Thomsett, M. C. (2009). Contabilidad para el Constructor. Mexico, Argentina, España, Colombia, Puerto Rico, Venezuela.: Editorial Trillas.
- UEES, B. d. (s.f.). *Ubsco*. Recuperado el 01 de Abril de 2014, de <http://web.a.ebscohost.com/ehost/detail?vid=13&sid=974e68b2-8b11-4515-974a-9b86c0a7184e%40sessionmgr4005&hid=4112&bdata=JnNpdGU9ZWwhvc3QtbGl2ZQ%3d%3d#db=sih&AN=10158706>
- UEES, B. d. (s.f.). *Ubsco*. Recuperado el 31 de Marzo de 2014, de <http://web.a.ebscohost.com/ehost/pdfviewer/pdfviewer?vid=15&sid=974e68b2-8b11-4515-974a-9b86c0a7184e%40sessionmgr4005&hid=4112>
- UEES, B. d. (s.f.). *Ubsco*. Recuperado el 02 de Abril de 2014, de <http://web.a.ebscohost.com/ehost/detail?vid=6&sid=974e68b2-8b11-4515-974a-9b86c0a7184e%40sessionmgr4005&hid=4112&bdata=JnNpdGU9ZWwhvc3QtbGl2ZQ%3d%3d#db=bwh&AN=201208211915PR.NEWS.HSPR.ES.HPR20120821ES225>

Vèlez, I. P. (Intérprete). (Mayo de 2012).