



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS, ADMINISTRATIVAS Y
EMPRESARIALES

CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN CONTABILIDAD Y
AUDITORÍA, CPA

TÍTULO:

Propuesta Metodológica para la Aplicación de la NIA 550 en el Sector Inmobiliario de
la ciudad de Guayaquil.

AUTORA:

Alcívar Vera, Gema Michelle

TRABAJO DE TITULACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE
INGENIERA EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA, CPA

TUTOR:

CPA. Rosado Haro, Alberto Santiago, MBA. Ph D.

Guayaquil - Ecuador

A los 13 días del mes de septiembre del 2021



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS, ADMINISTRATIVAS Y
EMPRESARIALES

CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN
CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

CERTIFICACIÓN

Certificamos que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por: Gema Michelle Alcivar Vera, como requerimiento parcial para la obtención del Título de Ingeniera en Contabilidad y Auditoría, CPA.

TUTOR

f. 

CPA. Rosado Haro, Alberto Santiago, Ph.D.(c)

DIRECTORA DE LA CARRERA

f. _____

CPA. Vera Salas, Laura Guadalupe, MSc. Ph. D

Guayaquil, a los 13 días del mes de septiembre del 2021



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS, ADMINISTRATIVAS Y
EMPRESARIALES

CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN
CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Yo, Alcívar Vera, Gema Michelle

DECLARO QUE:

El trabajo de titulación: “Propuesta Metodológica para la Aplicación de la NIA 550 en el Sector Inmobiliario de la ciudad de Guayaquil”, previa a la obtención del Título de Ingeniera en Contabilidad y Auditoría, CPA., ha sido desarrollado respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan al pie de las páginas correspondientes, cuyas fuentes se incorporan en la bibliografía. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría.

En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance científico del trabajo de titulación referido.

Guayaquil, a los 13 días del mes de septiembre del 2021

LA AUTORA

f. 
Alcívar Vera, Gema Michelle



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS, ADMINISTRATIVAS Y
EMPRESARIALES

CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN
CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

AUTORIZACIÓN

Yo, Alcívar Vera, Gema Michelle

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la publicación en la biblioteca de la institución del trabajo de titulación: “Propuesta Metodológica para la Aplicación de la NIA 550 en el Sector Inmobiliario de la ciudad de Guayaquil”, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, a los 13 días del mes de septiembre del 2021

LA AUTORA

f. _____

Alcívar Vera, Gema Michelle

REPORTE URKUND

<https://secure.arkund.com/view/106536096-997625-285296#/details/sources>

The screenshot displays the 'FUENTES' (Sources) tab of the URKUND report. At the top, it shows the sender 'Alberto Santiago Rosado Haro' and the document 'GEMA MICHELLE ALCIVAR VERA-Tesis final 3.docx' with a similarity of 0%. Below this, there are three tabs: 'COINCIDENCIAS', 'FUENTES' (selected), and 'DOCUMENTO COMPLETO'. A legend indicates 'SA' for 'DOCUMENTO ALMACENADO'. The 'FUENTES ACTIVAS' section contains a table with the following data:

SIMILITUD	TIPO	NOMBRE DE LA FUENTE	ALTERNATIVE SOURCES	SIMILITUD DE TEXTO	UBICACIÓN EN EL DOCUMENTO
0.00 %	SA	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil / GEMA MICHELLE ALCIVAR VERA-Tesis final 1.docx	^	0	[Visual representation of text location]

TUTOR

f. Alberto Rosado Haro

CPA. Rosado Haro, Alberto Santiago, MBA, Ph. D (c).

Agradecimiento

En primer lugar, agradezco a Dios por brindarme sabiduría y conocimiento y además salud para culminar esta etapa maravillosa como es la Universidad.

A mis padres por el apoyo brindado durante estos años y siempre alentarme a perseguir mis sueños, por el esfuerzo y paciencia para formarme de manera correcta.

A mi abuela y mis tíos/as, por la motivación constante de dar lo mejor de mí y nunca rendirme.

A mi tutor de tesis, CPA Alberto Rosado, MBA., por su paciencia y ser una guía constante que con sus conocimientos me ha permitido culminar el proyecto con éxito.

Finalmente, a mis amigos/as que me dio la Universidad, por la amistad incondicional y brindarme apoyo en esos momentos difíciles.

Gema Alcivar Vera

Dedicatoria

Dedico el presente trabajo a mis padres, que siempre estuvieron alentándome y apoyándome en todo momento. A ellos por tener esa esencia única que los caracteriza y enseñarme a valorar el trabajo duro y honrado. Le pido a Dios que estén conmigo por muchos años más para celebrar juntos los nuevos retos de la vida.

A mi abuela, por ser esa persona incondicional, y el apoyo constante para cumplir todas mis metas.

Mis amigos, por ser ese grupo unido y enseñarme el significado del trabajo en equipo y valorar más a esas amistades.

Gema Alcivar Vera



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS, ADMINISTRATIVAS Y
EMPRESARIALES

CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN
CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

TRIBUNAL DE SUSTENTACIÓN

f. _____

CPA. Vera Salas, Laura Guadalupe, MSc. Ph. D

DIRECTORA DE CARRERA

f. _____

Ing. Diez Farhat, Said Vicente, Ph. D

COORDINADOR DEL ÁREA

f. _____

CPA. Saltos Wiesner, Lenin Danny, MBA.

OPONENTE



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS, ADMINISTRATIVAS Y
EMPRESARIALES

CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN
CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

CALIFICACIÓN

10

f.  _____

CPA. Rosado Haro, Alberto Santiago, MBA. Ph. D. (c)

TUTOR

Índice General

Introducción	2
Antecedentes	2
Evolución de las Normas Internacionales de Auditoría	2
Problemática.....	6
Justificación.....	9
Objetivos	9
Objetivo general	9
Objetivos específicos.....	10
Preguntas de investigación	10
Delimitación	10
Limitación	10
Capítulo 1. Fundamentación teórica.....	12
Marco Teórico	12
Teoría de la evidencia	12
Teoría tributaria.....	12
Teoría de Eheberg	13
Marco Legal	13
Responsabilidad del auditor	13
Naturaleza de las transacciones con partes relacionadas	16
Riesgos en las transacciones con partes relacionadas	16
Revisión y valuación de la contabilización y revelación de las operaciones con partes relacionadas	18
Marco Conceptual	19

Parte vinculada o relacionada.....	19
Asociadas	21
Grupo económico	22
Precio de transferencia	24
Impuesto a la renta	25
Substancia económica y forma legal	25
Escepticismo profesional.....	26
El régimen de los precios de transferencias, un análisis de su desarrollo. ..	26
Indicios de alarma de fraude en las transacciones con partes relacionadas.	28
Impacto de los precios de transferencia en la administración tributaria de Guayaquil.	33
Control de autoridades ecuatorianas sobre el lavado del dinero en las actividades inmobiliarias.....	38
Capítulo 2. Metodología de la Investigación	40
Diseño de la Investigación	40
Método de Investigación	41
Inductivo.....	41
Enfoque de la Investigación	41
Cualitativa	41
Tipo de Investigación	41
Concluyente Descriptiva	41
Fuentes de Información.....	42
Primaria	42
Secundaria	42

Herramientas	42
Investigación bibliográfica	42
Entrevista.....	43
Muestreo.....	43
No probabilístico por juicio.....	43
Capítulo 3. Análisis, resultados y propuesta metodológica	44
Análisis de la información primaria	44
Análisis de la opinión del experto 1.	51
Análisis de la opinión del experto 2.	51
Análisis de la opinión del experto 3.	52
Análisis de la opinión del experto 4.	53
Comparación de las opiniones de los expertos.....	53
Resumen de las empresas bajo examen.....	55
Plan de auditoría a Inmobiliaria Jutecero S.A. – Partes Relacionadas.....	56
Conocimiento del negocio.....	56
Principales procedimientos en la auditoría a partes relacionadas	59
Procedimiento.....	63
Acción	63
Observaciones/Evidencia	63
b) Determinar si el asunto es revelado en notas a los estados financieros o, si no lo es, las razones para ello.....	63
7. Cuando se han identificado transacciones con partes relacionadas, o cuando hay razón para creer que existen:	63

a) Indicar el propósito comercial de cada transacción o serie de transacciones (si no es claramente evidente).	63
b) Determinar si el asunto es revelado en notas a los estados financieros o, si no lo es, las razones para ello.....	63
8. Indague la existencia de partes relacionadas que correspondan:.....	63
a.) Una entidad o individuo que directa o indirectamente controla o es controlado por, o está bajo un control común de la Compañía,	63
b.) Una entidad (o individuo el cual directa o indirectamente invierte en la Compañía o la Compañía invierte en él, donde el inversionista tiene influencia significativa o control conjunto y se utilice el método de participación patrimonial o consolidación proporcional,	63
Procedimiento.....	64
Acción	64
Observaciones/Evidencia	64
c.) Directores, ejecutivos y otras personas que tengan a su cargo una función de gerencia principal de la Compañía,.....	64
d.) Miembro de la familia inmediata de los individuos relacionados en los puntos anteriores,	64
e.) Cualquier entidad con la cual la Compañía tenga un contrato administrativo; la Compañía puede ser el que ejecute las funciones de gerente bajo dicho contrato administrativo, o la Compañía puede ser gerenciada por dicha entidad, con la cual, se mantiene el contrato administrativo.	64
9. Identifique e investigue transacciones inusuales de partes relacionadas que no correspondan a procesos ordinarios del negocio, principalmente aquellas registradas al final del año.....	64
Procedimiento.....	65

Acción	65
Observaciones/Evidencia	65
c.) Directores, ejecutivos y otras personas que tengan a su cargo una función de gerencia principal de la Compañía,.....	65
d.) Miembro de la familia inmediata de los individuos relacionados en los puntos anteriores,	65
e.) Cualquier entidad con la cual la Compañía tenga un contrato administrativo; la Compañía puede ser el que ejecute las funciones de gerente bajo dicho contrato administrativo, o la Compañía puede ser gerenciada por dicha entidad, con la cual, se mantiene el contrato administrativo.....	65
10. Prepare carta de confirmación de saldos con partes relacionadas.....	65
Obtenga y adjunte en el campo de observaciones la respuesta a la carta de confirmación de saldos, en caso contrario realice procedimientos alternos de auditoría.	65
Objetivo de la auditoría de las partes relacionadas utilizando la NIA 550.	66
Propuesta metodológica para la aplicación de la Norma	66
Revisión y evaluación de las políticas y procedimientos de la entidad respecto a partes relacionadas.	66
Obtención de una lista de las transacciones con partes relacionadas.....	67
Distribución del listado de partes relacionadas al grupo de auditoría.....	68
Identificación de partes relacionadas no informadas por la entidad.	68
Indagación de otras partes relacionadas.....	69
Confirmación de partes relacionadas.....	69
Presentación y Revelación.....	71
Conclusiones	74

Recomendaciones.....	75
Bibliografía.....	76
Anexos.....	81

Listado de Tablas

Tabla 1 <i>Ejemplos de Riesgo en Transacciones con Partes Relacionadas</i>	16
Tabla 2 <i>Motivos por los que los Controles pueden ser Deficientes en la Evaluación de las Transacciones con Partes Relacionadas</i>	18
Tabla 3 <i>Aspectos que el Auditor debe evaluar antes de Emitir una Opinión</i>	19
Tabla 4 <i>Parte Relacionada según la NIA 550</i>	21
Tabla 5 <i>Efectos Impositivos de Arm's Length</i>	33
Tabla 6 <i>Ventajas y Desventajas del Método de Precio Comparable no Controlado</i>	34
Tabla 7 <i>Ventajas y Desventajas del Método de Precio de Reventa.</i>	35
Tabla 8 <i>Ventajas y Desventajas del Método del Costo Adicional</i>	36
Tabla 9 <i>Ventajas y Desventajas del Método de Distribución de Utilidades</i>	37
Tabla 10 <i>Opinión Experto 1 Parte A</i>	45
Tabla 11 <i>Opinión Experto 1 Parte B</i>	46
Tabla 12 <i>Opinión Experto 2.</i>	47
Tabla 13 <i>Opinión Experto 3 Parte A</i>	48
Tabla 14 <i>Opinión Experto 3 Parte B</i>	49
Tabla 15 <i>Opinión Experto 4.</i>	50
Tabla 16 <i>Matriz Comparativa de las Opiniones Emitidas por los Expertos</i>	54
Tabla 17 <i>Número de Empresas Inmobiliarias Clasificadas por su Tamaño.</i>	56
Tabla 18 <i>Detalle de Ingresos y Cuentas por Cobrar con Partes Relacionadas Parte A</i> . 57	
Tabla 19 <i>Detalle de Ingresos y Cuentas por Cobrar con Partes Relacionadas Parte B</i> . 58	
Tabla 20 <i>Detalle de Cuentas por Pagar a Partes Relacionadas.</i>	58
Tabla 21 <i>Plan de Auditoría para el Área de Partes Relacionadas Parte A</i>	59
Tabla 22 <i>Plan de Auditoría para el Área de Partes Relacionadas Parte B</i>	60
Tabla 23 <i>Plan de Auditoría para el Área de Partes Relacionadas Parte C.</i>	61
Tabla 24 <i>Plan de Auditoría para el Área de Partes Relacionadas Parte D.</i>	62
Tabla 25 <i>Plan de Auditoría para el Área de Partes Relacionadas Parte E</i>	63
Tabla 26 <i>Plan de Auditoría para el Área de Partes Relacionadas Parte F</i>	64
Tabla 27 <i>Plan de Auditoría para el Área de Partes Relacionadas Parte G.</i>	65

Tabla 28 <i>Políticas de Cuentas por cobrar y por Pagar a Partes Relacionadas Parte A.</i>	66
Tabla 29 <i>Políticas de Cuentas por cobrar y por Pagar a Partes Relacionadas Parte B.</i>	67
Tabla 30 <i>Información a solicitar para la Identificación de Otras Partes Relacionadas.</i>	68
Tabla 31 <i>Notas Revelatorias Respecto a las Políticas Contables respecto a Partes Relacionadas.</i>	71
Tabla 32 <i>Resumen de los Ingresos y Cuentas por Cobrar con Partes Relacionadas. ...</i>	72
Tabla 33 <i>Resumen de las Cuentas por Pagar a Relacionadas.</i>	73
Tabla 34 <i>Grandes Empresas del Sector Inmobiliario de la ciudad de Guayaquil.</i>	81
Tabla 35 <i>Medianas Empresas del Sector Inmobiliario de la ciudad de Guayaquil Parte A.</i>	82
Tabla 36 <i>Medianas Empresas del Sector Inmobiliario de la ciudad de Guayaquil Parte B.</i>	83
Tabla 37 <i>Pequeñas Empresas del Sector Inmobiliario de la ciudad de Guayaquil Parte A.</i>	84
Tabla 38 <i>Pequeñas Empresas del Sector Inmobiliario de la ciudad de Guayaquil Parte B.</i>	85
Tabla 39 <i>Pequeñas Empresas del Sector Inmobiliario de la ciudad de Guayaquil Parte C.</i>	86
Tabla 40 <i>Pequeñas Empresas del Sector Inmobiliario de la ciudad de Guayaquil Parte D.</i>	87
Tabla 41 <i>Pequeñas Empresas del Sector Inmobiliario de la ciudad de Guayaquil Parte E.</i>	88
Tabla 42 <i>Pequeñas Empresas del Sector Inmobiliario de la ciudad de Guayaquil Parte F.</i>	89
Tabla 43 <i>Pequeñas Empresas del Sector Inmobiliario de la ciudad de Guayaquil Parte G.</i>	90
Tabla 44 <i>Pequeñas Empresas del Sector Inmobiliario de la ciudad de Guayaquil Parte H.</i>	91

Tabla 45 <i>Pequeñas Empresas del Sector Inmobiliario de la ciudad de Guayaquil Parte I.</i>	92
Tabla 46 <i>Pequeñas Empresas del Sector Inmobiliario de la ciudad de Guayaquil Parte J.</i>	93
Tabla 47 <i>Pequeñas Empresas del Sector Inmobiliario de la ciudad de Guayaquil Parte K.</i>	94

Listado de Figuras

Figura 1 <i>Evolución de las Normas Internacionales de Auditoría.....</i>	5
Figura 2 <i>Métodos para la evaluación de precios de transferencia.</i>	7
Figura 3 <i>Empresas relacionadas que realizan transacciones con paraísos fiscales.</i>	7
Figura 4 <i>Clasificación de las Empresas del Sector Inmobiliario por Tamaño.</i>	55
Figura 5 <i>Formulario para Solicitar el Detalle de las Transacciones con Partes Relacionadas.</i>	67
Figura 6 <i>Formato de Carta de Confirmación para Partes Relacionadas.</i>	70

Resumen

Las NIA's están basadas en principios y procedimientos para desempeñar auditorías de manera razonable y objetiva, dichos procedimientos y principios deben ser implementados por los profesionales (auditores) en el proceso de las auditorías externas e internas. De manera que el auditor revela mediante informe los hallazgos importantes como resultado de la correcta aplicación de las NIA's junto con la ética profesional.

En el presente trabajo de titulación, se analizaron los requerimientos y las responsabilidades que un profesional debe considerar en su labor como auditor en la aplicación de la NIA 550 referente a las partes relacionadas o vinculantes. Posteriormente se elaboró una metodología que muestra los principales procedimientos que se deben emplear durante la evaluación de la información financiera de una entidad que pertenece al sector inmobiliario. Finalmente se identificaron las ventajas de la metodología propuesta y se recomienda cómo hacer uso de esta.

Palabras claves: Precios de transferencia, partes relacionadas, inmobiliaria

Introducción

En el siglo XII la auditoría era aplicada de forma empírica como función fiscal en Inglaterra y para el siglo XV fue una herramienta para evitar que se cometieran fraudes. En Estados Unidos para el siglo XIX se acoge el modelo de Inglaterra y se integra el modelo de informe y procedimientos de análisis, consecuentemente en el siglo XX existe mayor conocimiento de la auditoría en América. En 1917 el Instituto Americano de Contadores Públicos y Auditores, difunden el primer informe de auditoría (Rolando, 2018).

En la década de los 70's se crearon las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), siendo el resultado de un arduo trabajo de estandarización de las metodologías de auditoría (Deloitte Touche Tohmatsu Limited, 2014). Las NIA's están basadas en principios y procedimientos para desempeñar auditorías de manera razonable y objetiva, dichos procedimientos y principios deben ser implementados por los profesionales (auditores) en el proceso de las auditorías externas e internas. De manera que el auditor revela mediante informe los hallazgos importantes como resultado de la correcta aplicación de las NIA's junto con la ética profesional.

En el presente trabajo de titulación, se analizaron los requerimientos y las responsabilidades que un profesional debe considerar en su labor como auditor en la aplicación de la NIA 550 referente a las partes relacionadas o vinculantes. Posteriormente se elaboró una metodología que muestra los principales procedimientos que se deben emplear durante la evaluación de la información financiera de una entidad que pertenece al sector inmobiliario. Finalmente se identificaron las ventajas de la metodología propuesta y se recomienda cómo hacer uso de esta.

Antecedentes

Evolución de las Normas Internacionales de Auditoría

La auditoría existe desde tiempos medievales, aunque en aquella época no era lo suficientemente efectiva. Durante el tiempo transcurrido desde la época medieval hasta la

revolución industrial, la auditoría se fue desarrollando netamente por la actividad práctica ya que el auditor inicialmente sólo podía analizar transacciones simples de compra – venta, cobros, pagos y similares con el propósito de identificar operaciones ilícitas (Murillo, 2011).

La Junta de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB) marca un hito en Varsovia, Polonia en julio de 2007. Desde marzo de 1978, el grupo, originalmente llamado Comité de Prácticas de Auditoría Internacional (IAPC), ha ganado un reconocimiento cada vez mayor por la calidad de sus estándares y la credibilidad de su proceso de establecimiento de estándares. Esto ha resultado beneficioso para el uso de sus estándares en todo el mundo, lo que se convirtió en un paso importante para fortalecer la información financiera a nivel mundial y mejorar la confianza del público en el trabajo de los auditores (IAASB, 2007).

El IAASB (2007) publicó 32 Normas Internacionales de Auditoría (NIA) y aproximadamente 20 Declaraciones de Práctica de Auditoría Internacional (IAPS) y otros pronunciamientos sobre temas como control de calidad. Además, las NIA se han desarrollado a lo largo de los 29 años de historia del IAASB con una participación cada vez mayor del público para garantizar que los auditores tengan la orientación necesaria para abordar los temas de mayor preocupación para el público y los mercados.

En su primera reunión celebrada en la ciudad de Nueva York, la IAPC, presidida por Robert May (presidente 1978 – 1982), acordó presentar sus publicaciones como pautas, en lugar de estándares, declaraciones o recomendaciones. El trabajo inicial de la IAPC se centró en tres áreas: (a) objetivo e importancia de las auditorías de los estados financieros, (b) cartas de compromiso y (c) guías fundamentales de auditoría. Canadá, Alemania y Australia, respectivamente, lideraron los subcomités en estas áreas (IFAC, 2014).

Otra área de enfoque fue la tecnología emergente y cómo podría utilizarse en un entorno de auditoría (IFAC, 2008). En julio de 1981, se creó un grupo de trabajo para

abordar la auditoría en un entorno de procesamiento electrónico de datos (IAASB, 2007). Rubén Rosen de Canadá dirigió el grupo de trabajo, que también abordó técnicas de auditoría (IFAC, 2008).

En 2003, la IFAC aprobó una serie de reformas diseñadas para fortalecer aún más sus procesos de establecimiento de normas. Las reformas relevantes de la IFAC para el IAASB incluyeron el establecimiento de la Junta de Supervisión del Interés Público, el nombramiento de un presidente a tiempo completo, el establecimiento del Comité Directivo, la implementación de una declaración de interés público que confirme que los miembros del IAASB actuarán con integridad, las reuniones fueron abiertas a los observadores, para el fortalecimiento del debido proceso y establecimiento de enlaces con los emisores de Normas de Auditoría Nacionales.

El IAASB tuvo una agenda completa en el 2008, ya que cumplió con su fecha límite para el Proyecto *Clarity*, mientras se revisaba estándares importantes. Al mismo tiempo, comenzó un proceso amplio y transparente para desarrollar su estrategia y programa de trabajo para 2009 a 2011. Una parte clave del proceso es la consulta sobre la estrategia con varias partes interesadas, seguida de un borrador para discusión pública del plan propuesto, que estuvo disponible para comentarios públicos en el 2007. El propósito de haber creado las NIA es respaldar el desempeño de calidad de los auditores en todo el mundo y mantener la confianza en el proceso de establecimiento de normas de auditoría internacionales.

De esa manera, desde el 2009 se adoptaron las NIA en Ecuador, bajo resolución No. 06.Q.ICI.003 de 21 de agosto del 2006 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (SCVS), donde en el artículo 2 de dicha resolución se establece que Ecuador tiene la obligación de aplicar las NIA a partir del primero de enero del 2009 (Rodríguez, 2018).

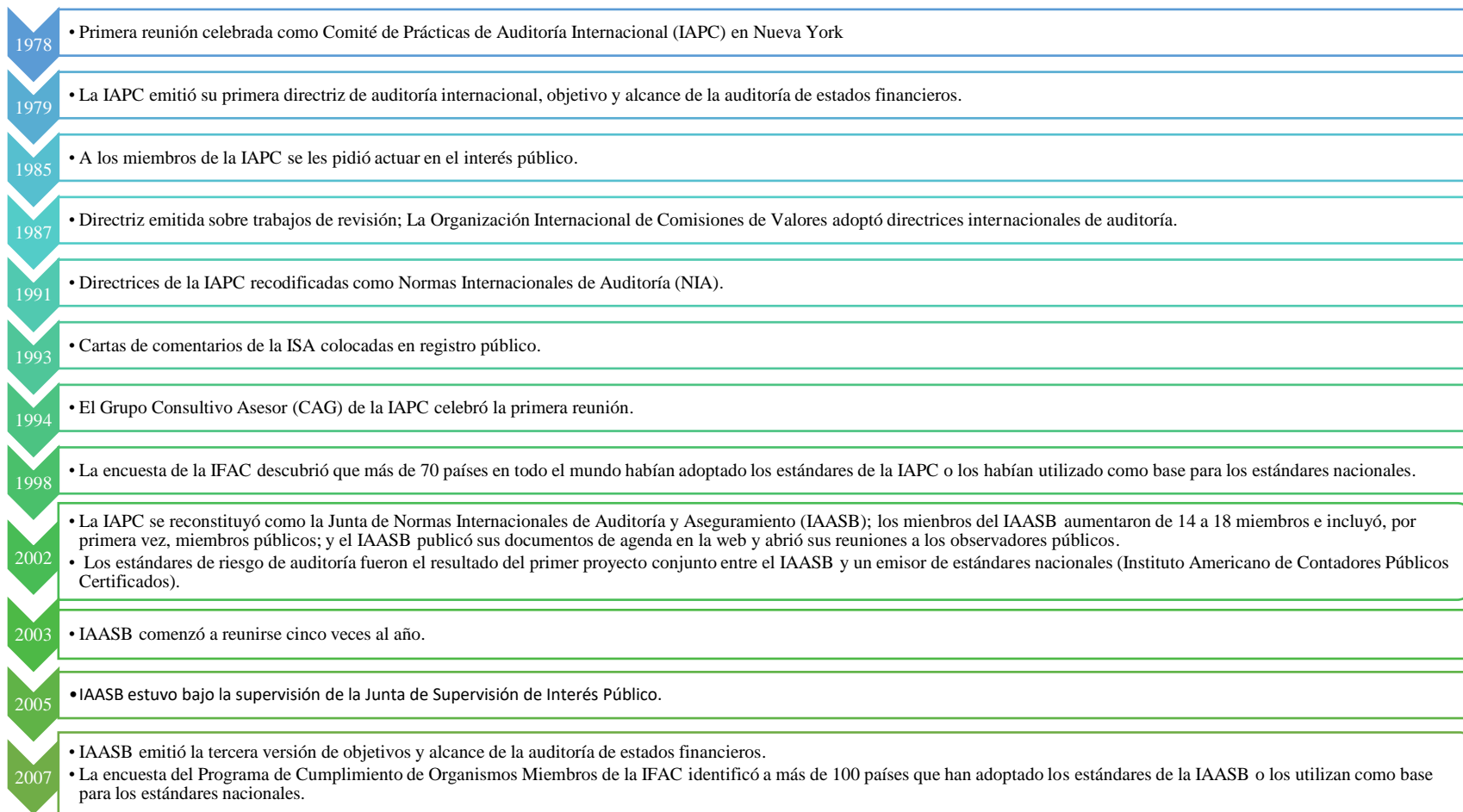


Figura 1

Evolución de las Normas Internacionales de Auditoría

Nota. Adaptado de *International Auditing and Assurance Standards Board* por IAASB, 2007, pp. 1 – 4.

Problemática

De acuerdo con Lefort y González (2008), se determina que uno de los desafíos más importantes que enfrenta un auditor externo en una determinada entidad, es reconocer en primer lugar si ésta corresponde o no a un grupo económico, si es subsidiaria, si está controlada de forma conjunta, si es asociada, si se encuentra bajo subordinación o si tiene alguna influencia significativa, ya que al leer los estados financieros no se logra identificar a simple vista si la entidad mantiene relación con partes vinculantes.

En segundo lugar, si el auditor logra identificar algún indicio que indique que la entidad forma parte de algún tipo de grupo económico, debe efectuar una evaluación de las diferentes transacciones presentes entre las distintas partes relacionadas, puesto que dichas transacciones pueden llegar a ser de alto riesgo debido a que existe la posibilidad del traslado de recursos entre entidades con el objetivo de incrementar el rendimiento de las inversiones y reducir la carga impositiva (Lefort & González, 2008).

En ciertas situaciones se suelen disfrazar las cuentas por cobrar y por pagar que se adquieren con partes relacionadas con las cuentas por cobrar clientes y las cuentas por pagar acreedores, con el fin que no se vean reflejados ingresos de origen presuntivo (Mariño, 2006).

Entre partes relacionadas existe la práctica de transferirse costos, gastos y activos con el propósito de mejorar la utilidad y de disminuir la carga tributaria en donde se sitúa determinada entidad (Hernández, 2017). Otra de las prácticas que ha sido identificada mediante la auditoría son las ventas ficticias entre partes relacionadas para aumentar ingresos y mejorar ratios de liquidez, lo cual se lo vincula con el delito de maquillaje de estados financieros (Hernández, 2017).

De acuerdo a una encuesta realizada por Herrera, Méndez y Mero (2013) determinó que, el 63% de las empresas situadas en Guayaquil que mantienen relaciones comerciales con partes vinculantes, no aplican los métodos recomendados por el Centro

de Desarrollo la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE). Además, de esas mismas empresas el 44% realizan transacciones con compañías que se encuentran establecidas en países categorizados como paraísos fiscales. Estos datos se muestran en la figura 2 y 3, los cuales fueron tomados del trabajo con el nombre *Influencia de los Precios de Transferencia en la Administración Tributaria de la ciudad de Guayaquil*.



Figura 2

Métodos para la evaluación de precios de transferencia.

Nota. Adaptado de *Influencia de los precios de transferencia en la administración tributaria de la ciudad de Guayaquil* por Herrera et al., 2013, p. 72.



Figura 3

Empresas relacionadas que realizan transacciones con paraísos fiscales.

Nota. Adaptado de *Influencia de los precios de transferencia en la administración tributaria de la ciudad de Guayaquil* por Herrera et al., 2013, p. 73.

Relacionado con el artículo cinco de la Ley Orgánica de Prevención de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos (LPLAFD) (2016) se establece a la actividad de inversión e intermediación inmobiliaria como actividad susceptible para el cometimiento de lavado de activos y el financiamiento de otros delitos. Lo que quiere decir que es importante que al realizar una auditoría en este tipo de sector económico debe existir el escepticismo debido a la sensibilidad que presentan las empresas inmobiliarias ante los fraudes mediante partes relacionadas.

Cuando dos entidades relacionadas, ya sean estas, nacionales o extranjeras, estipulan un precio para transferir entre ellas bienes, servicios o derechos, a este precio se lo denomina precio de transferencia (Mariño, 2006). El precio que fijen ambas compañías depende del mercado abierto y competitivo, lo cual permite una distribución beneficiosa para las partes vinculadas (Herrera, Méndez y Mero, 2013).

Los autores mencionados en el párrafo anterior indicaron que los precios de transferencia en el ámbito tributario tienen una influencia significativa ya que esto podría afectar los intereses de recaudación, por esa razón las leyes tributarias sobre estos precios que se han implementado en Ecuador tienen el propósito de evitar que las empresas relacionadas manipulen de alguna forma los precios para aumentar o disminuir sus costos e ingresos afectando la recaudación de impuestos de un determinado país.

Consecuentemente en Ecuador el Servicio de Rentas Internas (SRI) es quien controla los precios de transferencia, con el fin de evaluar que las transacciones que se realicen entre partes relacionadas no difieran de las condiciones pactadas entre partes independientes. En la Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI) y el Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno (RLRTI) se encuentra el régimen de precios de transferencias donde se establece las regulaciones tributarias a las que se deben regir los contribuyentes que efectúen transacciones con partes relacionadas.

Justificación

Desde el punto de vista académico este trabajo sirve como guía de consultas para los estudiantes que requieran información relacionada con inmobiliarias que tengan transacciones con partes vinculantes. El propósito académico del presente escrito es enriquecer el conocimiento con respecto al tratamiento de la NIA 550 en el sector inmobiliario. Además, es importante destacar que este tipo de documentos puede convertirse en una gran herramienta para trabajos de titulación a futuro.

Por otra parte el documento sirve como guía para todo aquel que desee tener conocimiento acerca del sector inmobiliario, ya sean trabajadores relacionados con este tipo de actividad o afines, debido a que en el sector inmobiliario es importante presentar los informes adicionales cuando se está efectuando una auditoria, por la razón de que este mercado o sector es muy susceptible ante el fraude y lavado de activos, en otras palabras, al momento de estar auditando este tipo de sector se debe tener un amplio conocimiento de la NIA 550 para que así se logre cumplir todos los requisitos y conseguir una auditoria satisfactoria.

Mientras que en el espacio empresarial todas las compañías auditoras que atienden el sector inmobiliario y de otros sectores económicos, van a tener a su disposición un análisis sobre la NIA 550 con una propuesta metodológica que nos guiará para su aplicación. Además, se va a adquirir los conocimientos con respecto a las responsabilidades que va a tener un auditor al ejecutar una auditoria a las empresas con partes relacionadas que sean del sector inmobiliario.

Objetivos

Objetivo general

Proponer una metodología para la aplicación de la NIA 550 en el sector inmobiliario de la ciudad de Guayaquil.

Objetivos específicos

Analizar las normas contables y de auditoría respecto a partes relacionadas.

Realizar levantamiento de información mediante herramientas cualitativas.

Elaborar una metodología para la aplicación de la NIA 550 en las empresas inmobiliarias, considerando los impactos contables, tributarios, operativos y financieros.

Validar la metodología propuesta para la aplicación de la NIA 550

Preguntas de investigación

¿Cuándo se considera que una transacción pertenece a partes relacionadas?

¿Cuál es el impacto económico – tributario de la no aplicación de la NIA 550 en las empresas inmobiliarias de Guayaquil?

¿Cuáles son las consecuencias desde el ámbito jurídico – legal de la no aplicación de la NIA 550 en las empresas inmobiliarias de Guayaquil?

Delimitación

Con el fin de efectuar una propuesta metodológica aplicando la NIA 550, se seleccionó a las empresas que mantienen transacciones con partes relacionadas del sector inmobiliario de la ciudad de Guayaquil, como objeto de investigación para el presente trabajo de titulación. Herrera, Méndez y Mero (2013) mencionaron que de las empresas que efectúan transacciones con partes relacionadas en Guayaquil, la mayoría no aplican métodos de evaluación de precios de transferencia recomendado por la OCDE, y además, según la LPLAFD (2016) indica que el sector inmobiliario es susceptible para el cometimiento de actos ilegales. Por estas razones se consideró tomar a este sector como objeto de estudio.

Limitación

Durante la investigación se obtendrá información relevante para la elaboración del documento, sin embargo, no existen estudios referentes a la evaluación de partes relacionadas en el sector inmobiliario con cifras actuales, lo que quiere decir que para

realizar cálculos estadísticos se debió utilizar datos de organismos públicos como el Servicio de Rentas Internas (SRI) y SCVS.

A pesar de tomar como referencia cifras publicadas por entidades públicas como las que se me mencionan, no existe total confiabilidad, ya que existe un sesgo de error con respecto a la información que se refleja en las plataformas de las entidades referidas con anterioridad (Rojas, 2018). Bajo estas circunstancias se determinó este factor como limitante para la realización de la investigación.

Capítulo 1. Fundamentación teórica

Marco Teórico

Teoría de la evidencia

En esta teoría se determina que, el auditor tiene el deber de conseguir la evidencia suficiente que le permita tener la certeza que la información obtenida mediante procedimientos de evaluación es la correcta, de tal forma que, se pueda emitir una opinión fiable (Orta, 1995). La evidencia en la auditoría se clasifica en analítica y testimonial. Mientras la analítica comprende de cálculos, comparaciones, razonamientos y segregación de la información, la testimonial se obtiene a través de declaraciones de otras personas.

Teoría tributaria

Según la teoría de la tributación de David Ricardo (2010) indica que el principal problema que afecta a la economía es la determinación de las leyes y normas para controlar la distribución de la riqueza. También se identificó que la distribución de riquezas era fácilmente manipulada por las ideas políticas, por esa razón se estableció la importancia de los impuestos en la sociedad. De manera que es tarea del estado incentivar al sector privado a incrementar sus capitales a través del aumento de la producción y de esa forma generar nuevas fuentes de empleo, con el fin de incrementar el ahorro, consumo e inversión para mejorar la economía.

Según la teoría de Simons (1979) la determinación de la base imponible es lo más importante. La renta expansiva ayudaba a que existiera equidad en la aplicación de la tarifa. La determinación de la base imponible y el cambio de la tarifa fueron dos inconvenientes que debieron permanecer por separado. El último quedaba en manos de los políticos y de los juicios éticos del momento.

La teoría de la imposición equitativa no está exenta de discusión dentro de sus propias filas, favoreciendo de esta forma el avance de reformas. Los temas de controversia

se sitúan principalmente en conocer cuáles son los componentes de la renta expansiva, saber a qué se refiere la renta, el consumo y a riqueza, de manera más general, entre una base impositiva medida en términos de renta o de gasto. Esta discusión ha ido redoblando su importancia desde las aportaciones de Irving Fisher (1942), pero no ha hecho más que consolidar la definición de la base amplia al expedir la definición de gasto en el contraste entre renta y ahorro, lo que indudablemente exige un conocimiento de ambos conceptos y por consiguiente de la renta ampliamente definida.

El concepto de "gastos fiscales" introducido por Stanley Currey (1973) da una nueva visión a la teoría de la imposición equitativa. Si se consideran las bonificaciones, exenciones, desgravaciones y demás tratos fiscales favorables como una transferencia indirecta realizada por el estado, se sobreentiende que la base imponible está definida en un sentido amplio.

Teoría de Eheberg

La teoría de Eheberg Boesler (1944) indicó que el pago de impuestos es una obligación donde no se requiere fundamento jurídico, de manera que se consideró a la tributación como una oportunidad de interés general. Díaz (2014) tomó como referencia a Eheberg y concluyó que a las personas les conviene aportar parte de sus riquezas a la comunidad para generar el bien común. Lo que significa que los tributos son necesarios para activar la economía y mejorar el bienestar social.

Marco Legal

Responsabilidad del auditor

Debido a que las partes relacionadas no son independientes entre sí, se determinaron situaciones concretas con relación a la contabilización y a la revelación de actividades comerciales con partes vinculantes, de modo que, las personas que lean de los estados financieros consigan comprenderlos. El auditor tiene el compromiso de realizar las pruebas debidas para detectar errores materiales debido a una incorrecta

contabilización o revelación que se haya presentado en la compañía con relación a lo que establece la normativa contable (NIIF) (IAASB, 2013).

De acuerdo con la NIA 720 (2007) si el auditor determina que existe una incorrección material en la información, el auditor deberá solicitar a la gerencia que la corrija, en esta situación por lo general el contador (a) acepta el error y realiza la respectiva corrección para que luego pase por la revisión el auditor; o (b) se niega a hacer la corrección y el auditor comunicará el asunto a los directivos y solicitar que se realice la corrección. Es importante mencionar que estas incorrecciones materiales en ocasiones son productos de transacciones ilícitas.

Relacionado con el párrafo anterior, dado el caso que el auditor determine una incorrección significativa antes de la fecha del informe, y tal error no se corrija a pesar de haberlo notificado a los directivos de la entidad, el auditor puede tomar las siguientes alternativas (a) tomar en consideración las afectaciones para la opinión del auditor y notificar a los directivos sobre cómo el auditor proyecta abordar el error material en el informe, o (b) retiro del compromiso, cuando el retiro sea posible según la ley aplicable o regulación (IAASB, 2007).

Según la NIA 720 (2007) en el párrafo A45 relacionado con la responsabilidad del auditor indica que:

En raras circunstancias, una abstención de opinión sobre los estados financieros puede ser apropiada cuando la negativa a corregir la incorrección material de la información arroja tal duda sobre la integridad de la administración y los encargados del gobierno corporativo que ponga en duda la confiabilidad y la evidencia de auditoría en general (p. 19).

Las incorrecciones en los estados financieros pueden ser por fraude o error. El fraude se caracteriza por ser causado intencionalmente, mientras que el error se produce por descuido o desconocimiento, lo que significa que el error puede ser intencionado o

no. En conformidad con las NIA, el auditor tiene la responsabilidad de obtener la seguridad que los estados financieros no reflejen incorrecciones materiales sea por error o fraude. Para los auditores existe el riesgo de no detectar las incorrecciones debido a limitaciones inherentes que se suelen presentar durante la auditoría a los estados financieros a pesar de que se haya efectuado bajo las NIA (IAASB, 2009).

En el párrafo seis de la NIA 240 (2009) se menciona que:

El riesgo de no identificar los errores materiales basados en fraude es mucho más relevante que el riesgo de no identificar los errores materiales debido a un descuido o desconocimiento. La razón es porque el fraude conlleva a consecuencias más graves, ya que implican temas como ocultación, falsificación, e incluso el fraude se lo vincula con temas como el narcotráfico, lavado de activos, tratas de blancas y demás manifestaciones de actos ilícitos en donde se han visto vinculadas compañías relacionadas. La ocultación de transacciones suele ser más compleja de detectar cuando los fraudes se relacionan con la colusión, esta situación puede distorsionar la evidencia para el auditor, cuando en realidad esta es errónea. El auditor debe tener el conocimiento de la gravedad, la concurrencia, los involucrados y la delimitación del fraude. El auditor debe tener la capacidad de detectar la existencia de oportunidades para cometer un acto ilícito, en ocasiones suele ser complejo identificar si los errores materiales corresponden a un fraude, pero para ello es necesario de juicio, criterio y experiencia (pp. 138 - 139).

Durante la verificación de la razonabilidad de los estados financieros, el auditor tiene la responsabilidad de realizar las pruebas bajo escepticismo profesional durante todo el proceso de evaluación de la información financiera, el auditor debe considerar la probabilidad que los directivos intenten eludir los controles, a pesar de que los procedimientos de auditoría son eficientes para la identificación de incorrecciones, en ocasiones no son lo suficientemente eficaces para la detección de fraudes. Es por ello que

en la NIA 240 (2009) se creó para facilitar el trabajo del auditor en la detección y evaluación de riesgos de errores como consecuencia de fraudes.

Naturaleza de las transacciones con partes relacionadas

De acuerdo con la NIA 550 (2013) las actividades comerciales entre partes relacionadas son comunes en los negocios. En ciertas circunstancias existe la posibilidad que las transacciones entre partes relacionadas no sean tan riesgosas para los estados. A pesar de ello “...la naturaleza de las operaciones con partes relacionadas puede, en ciertas situaciones, dar lugar a riesgos significativos de errores materiales en los estados financieros que las operaciones con partes independientes” (IAASB, 2013, p. 3). A continuación, se describen ciertos ejemplos donde las transacciones con partes relacionadas representan riesgo para la presentación de estados financieros con incorrecciones materiales.

Tabla 1

Ejemplos de Riesgo en Transacciones con Partes Relacionadas

Ejemplos	Descripción
Complejidad de las transacciones	Es probable que las partes relacionadas trabajen mediante un extenso conjunto de vinculaciones, además, se conocen de operaciones complejas entre partes relacionadas.
Sistemas ineficaces	Los sistemas de información en ocasiones no suelen ser lo suficientemente eficaces para detectar o conciliar las transacciones y saldos con respecto a partes relacionadas.
Situaciones pocos comunes	Las transacciones con partes relacionadas a veces no se suelen realizar en condiciones normales de mercado.

Nota. Tomado de *Norma Internacional de Auditoría 550*, por IAASB, 2013, p. 3.

Riesgos en las transacciones con partes relacionadas

Según la NIA 550 (2013) “como parte de del proceso para medir el valor del riesgo y las actividades relacionadas que la NIA 315 y la NIA 240 obligan al auditor lleve a cabo

durante la realización de la auditoría varios procedimientos” (p. 4). El auditor deberá (a) conocer las relaciones y las transacciones de la entidad con la parte relacionada, (b) indagar sobre la identidad de la parte relacionada, la naturaleza de las transacciones y el propósito, y, (c) aplicar los controles necesarios para identificar incorrecciones.

Conocimiento transacciones de la entidad con partes relacionadas. Según el párrafo de A12 de la NIA 550 (2013) indica que:

El auditor debe (a) conocer la naturaleza y extensión de las transacciones con partes relacionadas, (b) “conservar el escepticismo profesional durante todo el proceso de auditoría acerca de las probabilidades de errores materiales relacionados con las operaciones con partes relacionadas” (IAASB, 2013, p. 11)., (c) identificar las transacciones con partes relacionadas que los directivos no hayan reconocido o revelado a los auditores, (d) solicitar los documentos que indiquen la existencia de transacciones con partes relacionadas, (e) verificar la adecuada contabilización de las transacciones con partes relacionadas y (f) el modo en el que podrían utilizarse las transacciones para manipular los estados financieros o la apropiación indebida de activos (p.11).

Identidad de las partes relacionadas. El auditor debe solicitar la documentación soporte que revele (a) la propiedad y representante de la parte vinculada, (b) el tipo de inversión que la entidad pretende realizar o realiza con la parte relacionada y (c) el financiamiento de la parte relacionada. En caso que la entidad no haya identificado transacciones con partes de relacionadas el auditor tiene la responsabilidad de indagar si existen o no (IAASB, 2013). “El auditor también puede obtener información sobre la identidad de las partes vinculadas con la entidad realizando indagaciones ante la dirección durante el proceso de aceptación o continuidad del encargo” (IAASB, 2013, p. 13).

Controles de la entidad sobre las transacciones con partes relacionadas. “Para acatar lo que indica de la NIA 315 con respecto al conocimiento del entorno de la

compañía, el auditor debería considerar los aspectos más relevantes sobre el control interno de la entidad para detectar los riesgos de errores en las operaciones con partes relacionadas” (IAASB, 2013, p. 13). El auditor debe considerar (a) códigos de ética internos, (b) políticas y procedimientos de revelación, (c) asignación de responsabilidades, (d) revelación de información, (e) directrices, (f) revisiones periódicas y (g) políticas y procedimientos de denuncia. Sin embargo, los controles sobre partes relacionadas pueden ser deficientes por varios motivos, lo cual representa riesgo para el auditor, ya que el no detectar una incorrección material implica una serie de consecuencias en el ámbito profesional, para ello el auditor debe tener en cuenta la NIA 705 referente a la opinión en el informe de auditoría.

Tabla 2

Motivos por los que los Controles pueden ser Deficientes en la Evaluación de las Transacciones con Partes Relacionadas

Nº	Descripción
1	Existen casos en los que los directivos de las compañías no le dan importancia a la revelación de las operaciones con partes relacionadas.
2	En algunas entidades no existe la adecuada supervisión.
3	También se han presentado situaciones en las que se manipulan los controles para evitar que se identifiquen las operaciones con partes relacionadas.
4	En ocasiones no hay el debido conocimiento referente a operaciones con partes relacionadas.
5	La falta de exigencias respecto a la revelación de datos de acuerdo con la norma contable.

Nota. Tomado de *Norma Internacional de Auditoría 550*, por IAASB, 2013, p. 14.

Revisión y valuación de la contabilización y revelación de las operaciones con partes relacionadas

Según la NIA 700 (2009) para que el auditor logre emitir un informe sobre los estados financieros, debe revisar y evaluar si las operaciones con partes relacionadas

fueron contabilizadas y reveladas de acuerdo a la normativa contable, además se debe evaluar si tales transacciones impiden la presentación confiable de los estados financieros o si estas generan algún tipo de error.

Tabla 3

Aspectos que el Auditor debe evaluar antes de Emitir una Opinión

N°	Descripción
1	La revelación correcta de las políticas contables significativas.
2	La razonabilidad de las estimaciones contables realizadas.
3	La comparabilidad, confiabilidad y relevancia de los estados financieros.
4	La comprensibilidad de los estados financieros para que permita que los usuarios logren entender el efecto de las transacciones.
5	La revelación de los estados financieros bajo las normas contables.

Nota. Adaptado de *Norma Internacional de Auditoría 700* por IAASB, 2009, pp. 738 - 739.

Marco Conceptual

Parte vinculada o relacionada

Al considerar cada posible relación entre partes relacionadas, la atención se dirige a la esencia de la relación, y no simplemente a la forma legal. Cuando dos entidades tienen un miembro del personal clave de la gerencia en común, es necesario considerar la posibilidad, y evaluar la probabilidad, de que esta persona pueda afectar las políticas de ambas entidades en sus tratos mutuos. Sin embargo, el mero hecho de que haya un miembro del personal directivo clave en común no crea necesariamente una relación entre partes relacionadas (IPSAS, 2002).

Las relaciones con partes relacionadas pueden surgir cuando una persona es miembro del órgano de gobierno o participa en las decisiones financieras y operativas de la entidad que informa. Las relaciones con partes relacionadas también pueden surgir a través de relaciones operativas externas entre la entidad que informa y la parte relacionada. Estas relaciones a menudo implicarán cierto grado de dependencia económica (IPSAS, 2002).

La dependencia económica, cuando una entidad depende de otra en el sentido de que depende de esta última para un volumen significativo de su financiación o venta de bienes y servicios, es poco probable que por sí sola dé lugar a un control o una influencia significativa y, por lo tanto, es poco probable dar lugar a una relación de parte vinculada. Como tal, un solo cliente, proveedor, franquiciador, distribuidor o agente general con quien una entidad del sector público realiza transacciones con un volumen significativo de negocios no será una parte relacionada simplemente en virtud de la dependencia económica resultante. Sin embargo, la dependencia económica, junto con otros factores, puede dar lugar a una influencia significativa y, por tanto, a una relación entre partes relacionadas. (IPSAS, 2002).

La definición de parte relacionada incluye entidades propiedad del personal clave de la gerencia, familiares cercanos de dichas personas o accionistas principales (o equivalentes cuando la entidad no tenga una estructura de capital formal) de la entidad que informa. La definición de parte relacionada también incluye circunstancias en las que una de las partes tiene la capacidad de ejercer una influencia significativa sobre la otra parte. En el sector público, una persona o entidad puede tener la responsabilidad de supervisar una entidad que informa, lo que le otorga una influencia significativa, pero no control, sobre las decisiones financieras y operativas de la entidad que informa. La influencia significativa se define para abarcar entidades sujetas a control conjunto (IPSAS, 2002).

Tabla 4.

Parte Relacionada según la NIA 550

Parte relacionada	Descripción
Se considera parte relacionada a una entidad que se encuentre en los siguientes casos:	Una entidad que tiene control sobre otra entidad que realiza la información financiera por medio de uno o más intermediarios. Una entidad donde la entidad que realiza la información contable tiene control por medio de uno o más intermediarios. Una entidad que está anexa a la entidad que realiza la información contable, está bajo dominio de otra entidad a través de (a) derechos de propiedad, (b) los dueños son familiares cercanos, o (c) los directivos poseen direcciones compartidas.

Nota. Tomado de *Norma Internacional de Auditoría 550* por IAASB, 2013, p. 5.

Asociadas

Se define a una asociada como: (a) una de dos subsidiarias, ambas de las cuales son propiedad y están controladas por la misma matriz o individuo, o (b) una de dos entidades legales propiedad y controladas por el mismo grupo de individuos, cada individuo posee y controla aproximadamente la misma participación o proporción de cada entidad (Economistgroup, 2014).

Afiliada es (a) una de las dos subsidiarias que son propiedad y están controladas por la misma matriz o individuo, o (b) una de las dos entidades legales propiedad y controladas por el mismo grupo de personas, cada una de las cuales posee y controlando aproximadamente la misma participación o proporción de cada entidad, o (c) en el caso de una sociedad que se organice en los Estados Unidos para brindar servicios de contabilidad junto con servicios de gestión y / o consultoría y que además, comercializa sus servicios de contabilidad bajo un marco reconocido internacionalmente en virtud de un acuerdo con una organización coordinadora mundial que es propiedad y está controlada por el miembro de la firma de contabilidad, una sociedad (u organización

similar) que se organiza fuera de los Estados Unidos para proporcionar los servicios de contabilidad, se considerarán afiliados de la sociedad de los Estados Unidos si comercializa su contabilidad y servicios bajo el mismo nombre reconocido internacionalmente bajo el acuerdo con el coordinador mundial organización de la que también es miembro la asociación de los Estados Unidos (Economistgroup, 2014).

Grupo económico

Las agrupaciones económicas tienen como objetivo crear una unidad económica más grande a partir de economías más pequeñas. Para ello, tienen como objetivo eliminar las barreras comerciales y establecer una coordinación y cooperación más estrechas entre los países involucrados. Dependiendo del nivel de integración, las agrupaciones económicas pueden clasificarse en seis grandes grupos de la siguiente manera: (a) áreas comerciales preferenciales, (b) zonas de libre comercio, (c) uniones aduaneras, (d) mercados comunes, (e) uniones monetarias y (f) uniones económicas (Journal of Economic Cooperation, 2000).

Una zona de comercio preferencial es la forma más débil de agrupación económica. Los países miembros reducen los aranceles aduaneros en algunas categorías de productos. Aplican un trato preferencial a algunos grupos de mercancías de los países miembros en comparación con el resto del mundo. Se mantendrían aranceles más altos para todas las categorías de productos restantes.

De acuerdo con *Journal of Economic Cooperation* (2000) en las áreas de libre comercio, los participantes apuntan principalmente a expandir las actividades comerciales entre ellos. Para ello, eliminan los aranceles aduaneros sobre los productos que ellos mismos producen. Sin embargo, mantienen su propio arancel externo sobre las importaciones de terceros. Por este motivo, las zonas de libre comercio son criticadas por el hecho de que los productos de importación de terceros países pueden penetrar en la agrupación a través de las aduanas del Estado miembro con el arancel más bajo y luego

ser reexportados a los demás participantes. Para evitar dicho comercio, las áreas de libre comercio generalmente desarrollan reglas de origen muy elaboradas. Una unión aduanera, por otro lado, es una forma superior de zona de libre comercio y elimina la deficiencia mencionada anteriormente. En una unión aduanera, los participantes no solo acuerdan abolir o reducir los aranceles entre una unión aduanera, por otro lado, es una forma superior de zona de libre comercio y elimina la deficiencia mencionada anteriormente. En una unión aduanera, los participantes no solo acuerdan abolir o reducir los aranceles entre ellos, sino que también establecen una política arancelaria externa común frente a terceros. De esta manera, los países miembros, por un lado, aseguran el flujo libre o privilegiado de bienes transables entre ellos, y, por otro lado, forman un bloque comercial discriminatorio contra los terceros países. En este caso, la principal preocupación es la coordinación de las políticas comerciales entre los países miembros en lugar de desarrollar reglas de origen elaboradas.

Un mercado común permite el libre flujo no solo de los bienes, sino también de los servicios y los factores de producción, como el capital, el trabajo, el espíritu empresarial, etc., entre países. También establece una política arancelaria externa común frente a terceros. Sin embargo, tal esquema requiere la coordinación de políticas comerciales e industriales. Los ciudadanos de un mercado común pueden trabajar e inventar en cualquier país miembro sin ninguna restricción (Journal of Economic Cooperation, 2000).

Una unión monetaria establece una autoridad monetaria central, que determinará la política monetaria de todos los países participantes. Esa autoridad emite una moneda común para circular entre los países miembros. En una unión económica, los participantes mantendrán el libre comercio de bienes y servicios, establecerán tarifas externas comunes entre los miembros, permitirán la libre movilidad de capital y trabajo. Además, también

acuerdan armonizar sus políticas económicas nacionales y actuar como una unidad económica única (Journal of Economic Cooperation, 2000).

Precio de transferencia

Los precios de transferencia son un método de asignación de beneficios que se utiliza para atribuir los ingresos netos (pérdidas o ganancias) de las empresas multinacionales a las jurisdicciones fiscales en las que operan sus sociedades extranjeras controladas por subsidiarias. El precio de transferencia se define como el precio cobrado entre entidades corporativas relacionadas por bienes o servicios en una transacción entre empresas (Omirigbe, 2018).

Los precios de transferencia se refieren al mecanismo mediante el cual se fijan los precios de las transacciones intragrupo transfronterizas. En sí mismo, es un incidente normal de las operaciones: permite a las empresas multinacionales determinar qué partes del grupo generan ganancias o pérdidas. Sin embargo, si el método utilizado para determinar el precio de tales transacciones, por cualquier razón, no refleja su valor real, las ganancias podrían efectivamente trasladarse a jurisdicciones con o sin impuestos bajos y las pérdidas y deducciones a jurisdicciones con impuestos altos.

Según ICAN (2014), la transferencia es el proceso de llegar a un precio cobrado por los bienes y servicios suministrados o transferidos por una subunidad de una organización a otra subunidad o de un miembro de un grupo a otro. La práctica entre las empresas multinacionales de ajustar el precio de los bienes y servicios a medida que se mueven en sus operaciones globales se conoce comúnmente como precios de transferencia y se describe como transacción "artificial o ficticia" cuando no en condiciones de plena competencia (precios erróneos) también puede ser un plan para evadir o evitar impuestos. Es muy complejo, especialmente en relación con las empresas multinacionales, aunque el término también puede aplicarse puramente a las transferencias nacionales (Omirigbe, 2018).

Los precios de transferencia a los que se transfieren bienes y servicios entre entidades son significativos tanto para los contribuyentes como para las autoridades tributarias, porque impactan en los ingresos y gastos, así como en la ganancia fiscal de las empresas relacionadas en las distintas jurisdicciones fiscales en las que operan las empresas y multinacionales. Muchas empresas están interesadas en maximizar las ganancias de su oficina central, por lo que pueden adoptar mecanismos de precios de transferencia que aumentarán las ganancias de la oficina central en detrimento de las empresas asociadas o subsidiarias en otras jurisdicciones de impuestos altos. En otras palabras, los precios de transferencia afectan las ganancias en las que las otras empresas afectadas están sujetas a impuestos (Omirigbe, 2018).

Impuesto a la renta

El impuesto a la renta es el impuesto que deben pagar las personas naturales, sucesiones indivisas y las sociedades nacionales o extranjeras sobre las rentas obtenidas en un periodo fiscal determinado (Ley de Régimen Tributario Interno, 2020). De acuerdo con el artículo 4 de la LRTI y el artículo 37 del Reglamento para la aplicación de la LRTI (2020) los contribuyentes domiciliados en el exterior que no tengan representante en Ecuador y sólo genere ingresos sujetos a retención en la fuente y las personas naturales que sus ingresos no excedan la fracción básica no gravada están exentos del pago del impuesto a la renta.

Substancia económica y forma legal

El argumento sobre el fondo o la forma en el derecho tributario ha surgido de dos formas distintas: la primera en interpretar la naturaleza de una transacción, la segunda en decidir cómo la transacción debe tener las reglas fiscales aplicadas. Cada enfoque implica diferentes proposiciones. La primera, donde se hace referencia como la proposición jurídica, sostiene que en determinar el carácter de una transacción debe tenerse en cuenta lo que de hecho se hace más que a la etiqueta o nomenclatura que se le da a lo que se hace.

La segunda, la propuesta equitativa, sugiere que al gravar una transacción se debe tener en cuenta el efecto económico de lo que se ha hecho y el impuesto recaudado por analogía con el tratamiento fiscal de efectos económicos similares realizados a través de diferentes transacciones (Macdonald, 1991).

En contraste con los impuestos, la consideración explícita de substancia y forma es de origen relativamente reciente y aparece en la literatura contable en varios intentos por formular los principios subyacentes a la práctica contable. Al identificar las características básicas de la contabilidad financiera la Junta de Principios Contables del Instituto Americano de Contadores Públicos Certificados (AICPA) señaló en 1970 que la contabilidad financiera enfatiza la substancia económica de los eventos a pesar de que la forma legal puede diferir de la sustancia económica y sugerir un trato diferente. Los contadores enfatizan el fondo de los hechos en lugar de su forma, de modo que la información proporcionada refleja mejor las actividades económicas representadas (Macdonald, 1991).

Escepticismo profesional

El escepticismo profesional es una característica fundamental del contador público en ejercicio independiente. Adicionalmente, la normatividad internacional exige una conducta escéptica en la actividad del contador público, en especial en el campo de la auditoría, y establece, además, de las habilidades técnicas, una actitud de cuestionamiento ante las evidencias y una mente inquieta (Viloria & Espinosa, 2020).

Marco referencial

El régimen de los precios de transferencias, un análisis de su desarrollo.

Según Mariño (2006) los precios de transferencia son los precios que pactan las empresas relacionadas para intercambiar bienes tangible e intangibles, prestan servicios o comparten recursos. Sin embargo, este concepto podría cambiar dependiendo de la finalidad, ya que algunos autores definen al precio de transferencia como una forma de

movimiento de un lugar a otro que genere beneficios. Desde el ámbito empresarial es el precio que una entidad transfiere a otra entidad relacionada bienes o servicios (Mariño, 2006).

No se debe confundir al precio de transferencia como un impuesto adicional, más bien es una forma de medidas auxiliares que ayudan de alguna manera a la administración tributaria para la determinación del impuesto a las ganancias y se transforma en obligación del contribuyente (Mariño, 2006). En Ecuador la administración tributaria exige la presentación del Informe Integral de Precios de Transferencia y documentación anexa considerando los requisitos establecidos en las leyes tributarias.

El tema de precios de transferencia es importante a nivel mundial para la aplicación del impuesto a la renta debido a que a través de estos precios se pueden manipular ingresos, costos y gastos, lo cual afecta al impuesto que se paga al fisco según la utilidad obtenida (Jaramillo, 2004). El régimen de precios de transferencias solamente tiene impacto en el impuesto a la renta y complementarios. Lo que significa que no se puede aplicar a otro impuesto como por ejemplo el Impuesto al Valor Agregado IVA.

La Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos y los precios de transferencias. Esta organización se creó en 1961 con la finalidad estipular políticas que permitan lograr estándares altos de empleo en los países miembros y contribuir al desarrollo mundial del comercio sobre una base cero discriminaciones. La OCDE emitió convenios que con recomendaciones e informes que ayuden en la práctica sobre la materia de precios de transferencias.

Posteriormente en 1979 la OCDE emitió el primer informe respecto a precios de transferencia con el título de *Informe del comité de asuntos fiscales de la OCDE sobre precios de transferencia y empresas multinacionales* con el propósito de describir los métodos y prácticas aceptables desde el ámbito tributario referente a precios de transferencia (Mariño, 2006). El informe resaltó la importancia de la plena competencia

para establecer las utilidades en las partes relacionadas y el error de relacionar al fraude tributario o elusión tributaria con los precios de transferencia.

Luego en 1995 la OCDE publicó el primer capítulo de las pautas para la identificación y evaluación de los precios de transferencias. De manera que si la administración tributaria de un país determinado decide apartarse de las disposiciones que establece la OCDE con respecto a precios de transferencia en su legislación, puede generar conflictos con otros estados lo cual afecta a la inversión extranjera o los precios de transferencia puede que no sean reconocidos por las demás administraciones tributarias (González, 2008).

Indicios de alarma de fraude en las transacciones con partes relacionadas.

Bajo el marco de Cressey (1953) , el triángulo del fraude representa una necesidad financiera percibida no compartible, que surgió de situaciones que podrían ser divididas en seis categorías básicas: (a) violación de las obligaciones asignadas, (b) problemas como resultado de fallas personales, (c) reversiones comerciales, (d) aislamiento físico, (e) obtención de estatus y (f) relaciones entre empleador y empleado.

En opinión de un practicante, Albrecht (2006) dividió las presiones en cuatro tipos: (a) presiones financieras, (b) supresiones, (c) presiones relacionadas con el trabajo y (d) otras presiones, donde aproximadamente el 95 por ciento de todos los fraudes financieros están relacionados con las presiones ya referidas Sin embargo, un estudio se centra en pruebas empíricas que utilizan la presión como variable independiente y su asociación con la probabilidad de fraude financiero.

Uno de los umbrales de ganancias utilizados por la alta dirección es cumplir con el pronóstico de ganancias consensuado de los analistas (George, 1999). Dado que las revisiones del pronóstico de ganancias de los analistas se pueden utilizar para reflejar información sobre la persistencia de las ganancias (Barth y Hutton, 2004), se utilizan errores de pronóstico de los analistas, medidos por la diferencia entre las ganancias por

acción basadas en las previsiones de los analistas y las ganancias por acción reales, para capturar presiones externas que enfrenta la alta dirección. Se espera una relación positiva entre los errores de pronóstico de los analistas y la probabilidad de informes financieros fraudulentos, porque cuanto mayor es la brecha esperada entre los pronósticos de ganancias de los analistas y las ganancias reales, mayores son las presiones externas que enfrenta la administración y, por lo tanto, es más probable la presencia de informes financieros.

Se sugiere que la estabilidad financiera o la rentabilidad se ve amenazada por las condiciones operativas económicas, de la industria o de la entidad, tales como: (a) el flujo de efectivo negativo recurrente de las operaciones o la incapacidad de generar flujo de efectivo de las operaciones mientras se reportan ganancias o crecimiento de ganancias, y, (b) inducir a la dirección a cometer fraude en los estados financieros. Por lo tanto, se utilizan flujos de efectivo operativos negativos para medir las presiones externas que enfrenta la administración y se espera una relación positiva entre los flujos de efectivo operativos negativos y la probabilidad de informes financieros fraudulentos (Chen & Elder, 2008).

Si la información financiera disponible indica que la administración o la situación financiera personal del consejo de administración está amenazada por el desempeño financiero de la entidad se debe realizar una evaluación. Beasley (1996) y Dunn (2004) apoyan este argumento en el sentido de que la alta dirección, que tiene una participación financiera significativa en una empresa, puede ver su posición financiera personal amenazada por el desempeño de la empresa.

Por ejemplo, en las empresas taiwanesas que cotizan en bolsa, los directores, supervisores, gerentes y grandes accionistas (es decir, que poseen al menos el 10 por ciento de las acciones en circulación de una empresa) deben informar periódicamente a la Oficina de Valores y Futuros (SFB) el porcentaje de sus participaciones comprometidas

como préstamos y créditos. La adquisición de préstamos reducirá los fondos personales necesarios para la tenencia de acciones. Se usa el índice de cesión de acciones, medido por el porcentaje de participación accionaria de directores y supervisores comprometidos para préstamos y créditos, para representar la necesidad financiera personal.

Si los ejecutivos y directores aumentan su índice de compromiso de acciones, su grado de apalancamiento personal se expandirá y el riesgo para sus empresas también aumentará hasta cierto punto. Lee y Yeh (2004) encontraron que las empresas con índices de compromiso de acciones más altos tienen más probabilidades de sufrir dificultades financieras. Por lo tanto, las empresas con un índice de garantía de acciones más alto tendrán más probabilidades de tener informes financieros fraudulentos.

Según el modelo del triángulo del fraude descrito en Cressey (1953), la presencia de un problema financiero no compartible (es decir, incentivo / presión), por sí solo, no conducirá a cometer fraude. Aunque el problema financiero crea el motivo para que el perpetrador cometa un fraude, el perpetrador también debe percibir que tiene la oportunidad de cometer un fraude sin ser atrapado.

Wilks y Zimbelman (2004) encuentran que el factor de riesgo “transacciones significativas con partes relacionadas” ocupa el tercer lugar entre los seis factores de riesgo de oportunidad evaluados. Sin embargo, en una revisión de la literatura sobre transacciones con partes relacionadas, Gordon (2007) concluye que la investigación de encuestas sugiere que la presencia de transacciones con partes relacionadas por sí sola no parece aumentar significativamente las evaluaciones de riesgo de los clientes de los auditores externos. Al igual que Ming y Wong (2003), utilizan el nivel de ventas de partes relacionadas para medir el factor de riesgo de oportunidad de transacciones de partes relacionadas. Lo que significa que las empresas con un mayor nivel de ventas con partes relacionadas tienen más probabilidades de participar actos ilícitos y por ende presentar informes financieros fraudulentos (Chen & Elder, 2008).

Las empresas con una supervisión ineficaz promoverán el resguardo del CEO y darán lugar a una posible situación de conflicto de intereses que reduce la riqueza de los accionistas (Jensen y Meckling, 1976). Dado que en caso que el CEO esté monitoreando sus propias decisiones y actividades, el dominio del CEO reducirá la efectividad de la junta para supervisar las decisiones y actividades gerenciales (Vance, 1983). Además, el dominio del director ejecutivo puede llevar a registrar transacciones importantes que no son en el mejor interés de la entidad, ya que estas decisiones pueden no ser revisadas.

Estos argumentos sugieren que un mecanismo de control interno débil en una empresa, como resultado del dominio del CEO, probablemente tendrá un impacto negativo en la confiabilidad de los informes financieros de la empresa. Dechow (1996) proporcionó evidencia de que las empresas sujetas a acciones de cumplimiento que resultan de la manipulación de las ganancias tienen más probabilidades de tener una junta dominada por información privilegiada y es más probable que tengan la dualidad de CEO.

Sus resultados son consistentes con el argumento de que las empresas con directorios dominados por directores ejecutivos o directorios dominados por información privilegiada tienen más probabilidades de estar asociadas con niveles más bajos de monitoreo y / o sistemas de control interno más débiles. Agrawal y Chadha (2005) argumentan que las empresas dominadas por los directores ejecutivos tienen más probabilidades de tener reexpresiones de ganancias, pero no encontraron una relación significativa entre la dualidad de los directores ejecutivos y las reexpresiones.

Lee y Yeh (2004) demuestran que las empresas con una mayor desviación en el control de los derechos de flujo de efectivo tienen más probabilidades de sufrir dificultades financieras. Siguiendo a La Porta. (2002), se usa la razón de los derechos de flujo de efectivo para controlar los derechos para representar el factor de riesgo de oportunidad. De manera que las empresas con un índice más alto de manipulación de flujo de efectivo para controlar los derechos tienen más probabilidades de participar en

informes financieros fraudulentos, porque una brecha de propiedad de mayor control facilita el oportunismo gerencial en los informes financieros.

El tercer y último factor en el triángulo del fraude en el marco de Cressey (1953) es la racionalización. Cressey (1953) señaló que la racionalización no es un medio para justificar un acto de robo, sino un elemento necesario del delito antes de que ocurra. Es decir, la racionalización es parte de la motivación del fraude. Además, descubrió que los perpetradores del fraude generalmente racionalizaban sus delitos considerándolos esencialmente no criminales, justificados o como parte de una irresponsabilidad general de la que no eran completamente culpables.

Los factores de riesgo que reflejan las actitudes y racionalizaciones de los miembros de la junta, la administración o los empleados, que les permiten participar en informes financieros fraudulentos, pueden no ser susceptibles de observación por parte del auditor. Por ejemplo, los auditores pueden tener conocimiento de la siguiente información que puede indicar un factor de riesgo: la administración no corrige las condiciones notorias conocidas de manera oportuna.

Un aumento inesperado en la frecuencia de las reexpresiones de ganancias, como Enron, WorldCom y Waste Management, generaron preocupaciones importantes sobre la calidad de los informes financieros y sugirió que las reexpresiones de ganancias se han convertido en cambios extremos de la información financiera.

Sorenson (1983) sugiere que un cliente puede utilizar cambios de auditor para reducir la probabilidad de detección de informes financieros fraudulentos. Loebbecke (1989) determinó que, el 36 por ciento de su muestra de fraude fue perpetrado en los primeros dos años del mandato de un auditor. Usaron la frecuencia de los cambios de auditor durante ese período de muestra para capturar este factor de riesgo de racionalización, y determinaron que los cambios de auditor están relacionados con la probabilidad de informes financieros fraudulentos.

Impacto de los precios de transferencia en la administración tributaria de Guayaquil.

Según Herrera (2013) los precios de transferencia deben ser imparciales, lo que quiere decir que protegen los intereses de las administraciones tributarias y al mismo tiempo benefician a las empresas relacionadas evitando la doble tributación entre ellas, lo cual permite analizar de mejor manera las relaciones económicas entre las entidades vinculadas. Significa que las transacciones y relaciones entre partes vinculantes se establecen como si se hubiese realizado con entidades independientes en operaciones comparables.

Es preciso señalar que el principio de plena competencia toma un lugar importante con respecto a los precios de transferencias, ya que este principio se refiere a que no existe la posibilidad de obtener ganancias extraordinarias a través del arbitraje dentro de un mercado competitivo, lo que significa que, una entidad no podrá obtener utilidades adquiriendo un determinado producto a un precio extremadamente económico para luego venderlo en un precio exorbitante, considerando todos los costos que se requieran para que el producto esté listo para la venta (Herrera, 2013). Se debe tener claro que el precio de los bienes o servicios en cualquier relación o transacción entre partes vinculantes debe asemejarse al precio del mercado abierto.

Tabla 5

Efectos Impositivos de Arm's Length

N°	Descripción
1	Igualdad en la determinación tributaria.
2	Motivación para el aumento de las inversiones extranjeras.
3	Claridad en las transacciones.
4	El precio establecido en las transacciones debe reflejarse en la actividad comercial.

Nota. Tomado de Influencia de los precios de transferencia en la administración tributaria de la ciudad de Guayaquil por Herrera, Méndez y Mero, 2013, p.7.

El método de precio comparable no controlado. A través de este método se logra establecer el precio dentro del principio de plena competencia de los activos, pasivos, ingresos y egresos que se transfieren en una transacción con una parte relacionada. En este método lo que se hace es cotejar los precios manejados en una operación entre entidades relacionadas con los precios que se manejarían en operaciones con sujetos independientes, siempre y cuando no existan discrepancias entre dichas actividades, en caso de presentarse diferencias se debe tener la información necesaria para efectuar los debidos ajustes de comparabilidad de manera confiable y consistente (Herrera, 2013).

Tabla 6

Ventajas y Desventajas del Método de Precio Comparable no Controlado

Ventajas	Desventajas
Método preciso y confiable.	Dificultad para hallar comparables apropiadas.
Es el método más aceptado por las legislaciones tributarias a nivel mundial.	En ciertos casos se deben realizar ajustes razonables.

Nota. Tomado de Influencia de los precios de transferencia en la administración tributaria de la ciudad de Guayaquil por Herrera, Méndez y Mero, 2013, p.7.

Método de reventa. Este método establece que si una entidad adquiere un bien o servicio de una parte relacionada y a su vez, vende dicho bien o servicio a una entidad independiente, el precio de mercado pactado en la transacción con la parte relacionada debe ser similar al precio de transacción con el sujeto independiente en la acción de reventa, menos la utilidad bruta que apruebe el revendedor, la cual le permita cubrir sus gastos administrativos y de ventas, adicionalmente que permita llegar a una rentabilidad esperada (García, 2016).

Según García (2016) “el margen bruto de reventa de la transacción controlada puede determinarse en función del margen bruto que el mismo revendedor obtiene sobre

artículos adquiridos y vendidos a compradores independientes en transacciones comparables” (p. 5). En pocas palabras, con este método se logra establecer un precio de compra dentro del mercado de una entidad determinada a su parte relacionada, a través del precio de venta con el cual operaría dicha entidad con otra entidad independiente.

$$\text{Fórmula: } PM = PR (1 - mb) \quad mb = \frac{UB}{VN}$$

PM: Precio del mercado

PR: Precio de reventa

UB: Utilidad bruta

VN: Ventas netas

Tabla 7

Ventajas y Desventajas del Método de Precio de Reventa.

Ventajas	Desventajas
Es apropiado para la reventa de bienes o servicios.	Es complicado si antes de la reventa el producto pasa por un proceso adicional.
Es apropiado para transacciones a corto plazo.	Es complicado determinar el margen apropiado para en el caso de las distribuidoras.
No depende tanto de las características del producto, sino del giro del negocio de las entidades.	

Nota. Tomado de *Métodos de precios de transferencia: ejemplos* por García, 2016, p. 6.

Método de costo adicional. En este método se toma como base el costo asumido por la entidad proveedora del producto en una operación, en la cual se transfiere el producto a una parte relacionada (García, 2016). A este costo se le agrega un margen de costos apropiados con el propósito de conseguir una utilidad adecuada con respecto a las condiciones de mercado (Herrera, 2013). En este método se deben considerar las

diferencias con respecto a los costos directos e indirectos, los gastos financieros relacionados a los riesgos asumidos dependiendo del nivel y tipo del costo (García, 2016).

Para la comparación de transacciones se deben considerar todas las circunstancias que pueden afectar la fijación de un margen apropiado. Los costos que servirán como base para el cálculo del margen adicional pueden ser tomados de los costos históricos directos e indirectos de producción, los gastos de ventas o los gastos administrativos. La fórmula que se utiliza es la siguiente.

$$\text{Fórmula: } PM = \text{Costo} (1 - mb) \quad mb = \frac{UB}{VN}$$

PM: Precio de mercado

Costo: Costo del producto

UB: Utilidad bruta

VN: Ventas netas

Tabla 8

Ventajas y Desventajas del Método del Costo Adicional.

Ventajas	Desventajas
No depende del todo de las características del producto.	La determinación del costo es compleja. Su aplicación se dificulta cuando existen riesgos significativos.

Nota. Tomado de *Métodos de precios de transferencia: ejemplos* por García, 2016, p. 8.

Método de distribución de utilidades. Este método se utiliza cuando las operaciones entre partes relacionadas están íntimamente ligadas, de manera que las entidades independientes que operen en condiciones similares de mercado llegarían a una alianza estratégica para luego acordar los términos de partición de utilidades. La

distribución de utilidades se la selecciona luego de realizar un análisis completo considerando las funciones, riesgos, responsabilidades y demás circunstancias.

Tabla 9

Ventajas y Desventajas del Método de Distribución de Utilidades

Ventajas	Desventajas
Es aplicable para los negocios que usan intangibles significativos.	Es difícil identificar los gastos de operación adecuados respecto a las transacciones.
Es útil cuando no existen operaciones comparables.	Podría ser complicado distribuir los costos entre las transacciones de las partes vinculantes.

Nota. Tomado de *Métodos de precios de transferencia: ejemplos* por García, 2016, p. 9.

Métodos residuales de distribución de utilidades. Este método consiste en asignar la utilidad obtenida a través de las partes relacionadas, en la proporción en la que hubiese sido fijada con entidades independientes, mediante la suma de la utilidad de las operaciones de cada una de las partes vinculadas. Como en los métodos descritos anteriormente se deben identificar los costos y beneficios de cada una de las partes (Herrera, 2013).

Método de márgenes transaccionales de utilidad operacional. Este método consiste en establecer en operaciones entre partes vinculantes, la utilidad que probablemente hubiesen obtenido las entidades independientes en transacciones comparables, considerando operaciones relacionadas con activos, pasivos, costos y/o gastos (Herrera, 2013). Este método ayuda a probar si una entidad está operando dentro de los precios de mercado, tomando como referencia una utilidad de operación global (García, 2016). En pocas palabras si la utilidad de la entidad sujeta a evaluación se encuentra dentro del rango comparable, entonces se asume que los precios se encuentran dentro del mercado.

Control de autoridades ecuatorianas sobre el lavado del dinero en las actividades inmobiliarias.

El sector inmobiliario a nivel mundial es susceptible para el lavado de activos ya que en este sector la fluctuación del dinero es alta. Sin embargo, en Ecuador en el 2011 se realizaron varias reformas, consecuentemente se añadió a la lista de contribuyentes obligados a cumplir con los requerimientos indicados en las normas referente al tema. Dentro de los contribuyentes sujetos a cumplir con las normas se encuentran el sector de la construcción, el sector inmobiliario y toda entidad que tenga actividad relacionada a la compra y venta de inmuebles (Vela, 2012).

Según Vela (2012) indicó que:

Dependiendo de cada sector económico las señales de alerta son diferentes, pero algunas son básicas y generalizadas. El ejemplo más evidente en el sector inmobiliario es cuando el cliente quiere pagar en efectivo grandes sumas de dinero. Otro ejemplo aparentemente menos obvio, es cuando el cliente hace varios aportes pequeños de dinero en efectivo (técnicamente conocido como estructuración o pitufeo), pero que sumados alcanzan cifras razonables, y al cabo de un corto período decide que ya no quiere el inmueble. Solicita entonces el reembolso de lo abonado, sin tener problema con la multa o descuentos que le haga el constructor. Lo que le interesa es que le entreguen el remanente mediante cheque de la constructora. Ahí se materializa el lavado (p. 1).

Las empresas del sector inmobiliario por obligación deben tener por lo menos un oficial de cumplimiento y un suplente. Es recomendable que el oficial de cumplimiento de un funcionario interno, aunque no existe inconveniente que éste sea alguien externo, pero siempre y cuando tenga experiencia respecto al cargo de oficial de cumplimiento. Sin embargo, no es común que los profesionales independientes tengan la calificación que se requiere para cumplir con el rol de oficial de cumplimiento.

La Unidad UAFE emitió un reglamento donde se indica los reportes que se deben presentar periódicamente como lo son: (a) el reporte de transacciones económicas inusuales e injustificadas (ROII), y (b) reporte de operaciones y transacciones individuales igual o mayores a US\$ 10.000 (RESU). Estos reportes se presentan mensualmente al igual que las obligaciones que se deben presentar al SRI, en este caso se debe reportar si hubo o no transacciones que sean igual o mayores a US\$ 10.000.

Vela (Vela, 2012) mencionó que:

Cuando se tenga conocimiento de un posible delito debe ser comunicado a la fiscalía. Se debe de realizar un reporte donde conste que lo declarado queda en total confidencialidad para no discriminar ni violar derechos personales. El oficial de cumplimiento debe manejar con absoluta discreción su función y reportar exclusivamente al comité de cumplimiento interno, cuyos miembros evalúan si las alertas detectadas son verídicas, sin dejarse llevar por instintos o amistad con los clientes (p. 1).

El Grupo de Acción Financiera Internacional, GAFI, estableció 40 recomendaciones respecto la prevención de lavado de dinero, nueve recomendaciones acerca la prevención de financiamiento proveniente de terrorismo y cuatro respecto a la prevención de financiamiento a través de armas de destrucción masiva (Vela, 2012). Lo que significa a medida que pasa el tiempo las autoridades ecuatorianas buscan mejorar las medidas de control para evitar que las inmobiliarias tengan relación con actividades ilícitas.

Capítulo 2. Metodología de la Investigación

Hernández, Fernández y Baptista (2014) dijeron que la investigación científica es compleja de llevar a cabo, eso es lo que se dice de ella, que ésta está orientada a individuos que poseen gran inteligencia y habilidades, personas con mentes privilegiadas, tanto así que se supuso que la investigación científica estaba destinada sólo para los genios. Sin embargo, la realidad es otra, cualquier persona puede realizar una investigación siempre y cuando siga correctamente el proceso de investigación (Hernández, Fernández y Baptista., 2014). Para realizar el trabajo de titulación se tomó como referencia los conceptos de los autores.

Diseño de la Investigación

La investigación observacional es un tipo de estudio concreto que posee características estadísticas o demográficas. En este tipo de estudios el investigador mide variables, además que este estudio se adecua las necesidades concretas. Este tipo de investigación es práctica y factible, ya que no se requiere gran participación de individuos, sin embargo, si se realiza un estudio bajo este tipo de investigación se imposibilita la reproducción del mismo, a diferencia de la investigación experimental (Ramírez, 2014).

El estudio prospectivo parte de una causa para luego realizar un análisis basado en una hipótesis, se plantea la población que se observará y se determina la muestra, la cual es el objeto de estudio (Hernández, Fernández y Baptista., 2014). Por lo general este tipo de estudio es el más usado por los investigadores, ya que ayuda a identificar las consecuencias de las posibles causas establecidas (Ramírez, 2014). Por esta razón, en el trabajo de titulación se aplicó la investigación prospectiva.

La investigación transversal es un tipo de investigación observacional porque en este estudio se analizan variables que se obtuvieron en la revisión de la muestra determinada. Además, este tipo de investigación es la más usada en las industrias cuando realizan los estudios de mercado para lanzar un nuevo producto o para medir la

satisfacción de los bienes o servicios que ofrecen (Rivero, 2008). De tal manera que, se optó por aplicar la investigación transversal ya que en el trabajo de titulación se realizó un análisis por observación de datos.

Método de Investigación

Inductivo

La inducción es una forma de razonamiento en la que se pasa del conocimiento de casos particulares a un conocimiento más general, que refleja lo que hay de común en los fenómenos individuales (Ramírez, 2014). De manera que al analizar las opiniones de los expertos (casos particulares) se concluyó de manera general la aplicación de la NIA 550 en el sector inmobiliario.

Enfoque de la Investigación

Cualitativa

La motivación para hacer investigación cualitativa, a diferencia de la investigación cuantitativa, proviene de la observación de que, si hay algo que distingue a los humanos del mundo natural, es la capacidad de analizar (Rivero, 2008). El método de investigación cualitativa está diseñado para ayudar a los investigadores a comprender a las personas y los contextos sociales y culturales en los que viven (Ramírez, 2014). La investigación cualitativa es un enfoque interpretativo, que intenta comprender los significados y comportamientos específicos experimentados en un determinado fenómeno social a través de las experiencias subjetivas de los participantes (Rivero, 2008). La herramienta más común que se suele usar en este enfoque de investigación es la entrevista.

Tipo de Investigación

Concluyente Descriptiva

Este tipo de investigación está orientada a suministrar información más a profundidad, además está basada en herramientas cuantitativas y cualitativas como las encuestas y las entrevistas (Malhotra, 2010). Debido a que en este trabajo de titulación se

utilizó la entrevista como herramienta de obtención de información se consideró aplicable la investigación concluyente descriptiva.

Fuentes de Información

Primaria

Incluyen nuevos datos brutos, nueva interpretación de hechos o ideas previamente conocidas, cualquier nueva observación o experimento, etc. Las fuentes primarias son de diversos tipos, numerosas y están muy dispersas. Las fuentes primarias incluyen publicaciones periódicas, periódicos, informes técnicos, disertaciones, documentos de conferencias, patentes, normas, boletines comerciales y de productos (Hernández Sampieri, Fernández Collado, et al., 2014).

Secundaria

Para solucionar el problema de la información dispersa existen otro conjunto de publicaciones denominadas fuentes secundarias. Las publicaciones periódicas secundarias, bibliografías, libros, reseñas, tratados, informes sobre el estado del arte, fuentes de referencia, etc. pertenecen a las fuentes secundarias (Hernández Sampieri, Fernández Collado, et al., 2014). En esta investigación se utilizaron varias fuentes bibliográficas como artículos científicos, libros, estudios ya realizados, etc.

Herramientas

Investigación bibliográfica

Esta es una de las herramientas más utilizadas al realizar una investigación, ya que a través de ella se puede verificar información relevante, sin embargo, se recomienda complementarla con otras herramientas de estudio (Hernández et al., 2014). Durante el levantamiento de información se tomaron datos de normas, leyes, estudios ya realizados, libros y demás información bibliográfica.

Entrevista

La entrevista es una técnica importante de recopilación de datos que implica la comunicación verbal entre el investigador y el sujeto. Las entrevistas se utilizan comúnmente en el diseño de encuestas y en estudios exploratorios y descriptivos. Existe una variedad de enfoques para la entrevista, desde completamente no estructurado en el que el sujeto puede hablar libremente sobre lo que desee, hasta altamente estructurado en el que las respuestas del sujeto se limitan a responder preguntas directas. La calidad de los datos recopilados en una entrevista dependerá tanto del diseño de la entrevista como de la habilidad del entrevistador (Hernández et al., 2014).

Muestreo

No probabilístico por juicio

Este método es una técnica de levantamiento de información en la que la muestra se la elige en base al criterio, juicio o conocimiento del entrevistador y de los entrevistados (Malhotra, 2010). Una de las ventajas de aplicar este método es que es efectivo y rápido, pero los entrevistados deben ser seleccionados correctamente para efectuar de manera eficiente el levantamiento de datos (Rivero, 2008). Para el trabajo de titulación se optó por la aplicación del muestreo ya descrito.

Capítulo 3. Análisis, resultados y propuesta metodológica

El propósito de este apartado es analizar la información obtenida en el levantamiento de información y elaborar una propuesta metodológica aplicando la NIC 24 y la NIA 550, de esta manera se podrá concluir con fundamento respecto a temas como (a) impacto económico y tributario de los precios de transferencia, (b) conocimiento respecto a operaciones con partes vinculantes, (c) causas por las que se presentan errores en la contabilización y revelación de las transacciones con partes relacionadas, (d) los fraudes en el sector inmobiliario relacionados con partes vinculantes y (e) la manera en la que los entes de control ayudan a evitar los fraudes en el sector inmobiliario.

Por lo consiguiente se procedió a realizar una entrevista a varios expertos, los cuales dieron su opinión referente a los temas indicados en el párrafo anterior. Cabe destacar que durante el proceso de levantamiento de información se aplicó el método de muestreo no probabilístico por juicio, donde se seleccionó a expertos con más de 20 años de experiencia en el área de auditoría externa en empresas del sector inmobiliario y de entidades que mantienen operaciones con partes vinculantes.

Luego de haber obtenido la información necesaria, se procedió a analizar los datos de cada uno de los expertos que emitieron su opinión sobre los temas relevantes acerca de las partes vinculantes. Posteriormente se realizó una matriz comparativa donde se reflejan las semejanzas de las respuestas a cada una de las preguntas efectuadas a los expertos. Además, se elaboró una metodología con la finalidad que sirva de ayuda para la revisión de las transacciones con partes relacionadas.

Análisis de la información primaria

A continuación, se muestran las opiniones recibidas de cada uno de los expertos, el análisis realizado individualmente y la matriz de análisis comparativo de los datos obtenidos.

Tabla 10.

Opinión Experto 1 Parte A.

Preguntas	Opinión Experto 1
<p>¿Considera usted que los precios de transferencia tienen un alto impacto en los sectores económicos de Guayaquil? Opine al respecto</p>	<p>Interpretando “alto impacto” como alto grado de aplicabilidad, la respuesta es SI. En compañías pertenecientes a un grupo económico, el volumen de transacciones con partes relacionadas podría ser significativo.</p>
<p>¿Cree usted que en las empresas de la ciudad de Guayaquil que tienen operaciones con partes relacionadas existe el conocimiento necesario para cumplir con la NIC 24 y la NIA 550? Podría explicar.</p>	<p>SI, los profesionales que trabajan en empresas medianas y grandes tienen el conocimiento para cumplir con la NIC 24. Las empresas que tienen operaciones con partes relacionadas no tienen la obligación de cumplir con la NIA 550. Eso es una obligación de los auditores externos que auditan sus estados financieros.</p>
<p>¿De acuerdo con la Ley del Régimen Tributario Interno y su Reglamento considera usted que los precios de transferencia en materia de Impuesto a la Renta son significativos para el sector inmobiliario de la ciudad de Guayaquil? Explique</p>	<p>SI, especialmente porque los lineamientos de precios de transferencias deben ser observados en operaciones de compraventa de terrenos, financiamientos, comisiones por promoción, etc.</p>
<p>¿Es muy superior la ocurrencia de transacciones sin substancia económica cuando estas se dan entre empresas relacionadas que pertenecen a un grupo empresarial, que cuando se dan en empresas individuales? Explique</p>	<p>SI, por la facilidad de fabricar la documentación soporte al tener el control de las dos o más partes que intervienen en la transacción.</p>

Tabla 11

Opinión Experto 1 Parte B.

Preguntas	Opinión Experto 1
<p>¿Desde su perspectiva, cuáles son las posibles causas por las cuales las empresas de Guayaquil presentan errores en la contabilización y revelación de las operaciones con partes relacionadas? Explique</p>	<p>(a) La falta de comunicación de los accionistas y administradores al departamento de contabilidad, en la identificación de los nombres de las partes relacionadas de la empresa y de los términos de las transacciones celebradas con esas partes</p> <p>(b) La incorporación de cuentas de balance y de resultados en el Código de Cuentas de la empresa, para receptor los saldos y transacciones con partes relacionadas</p>
<p>¿Según su experiencia considera que, en las empresas del sector inmobiliario de Guayaquil, que mantienen operaciones con partes vinculantes son susceptibles para el cometimiento de fraude? ¿Por qué?</p>	<p>NO, de acuerdo con mi experiencia. Esto se debe a que aplico la Norma Internacional de Control de Calidad en lo que respecta a la aceptación y continuidad de las relaciones con clientes. Si tengo duda de la ética y cumplimiento con las leyes de parte de un cliente, no acepto ningún compromiso.</p>
<p>¿Considera usted que la UAFE, el SRI y la SCVS ayudan a evitar los fraudes relacionados con partes vinculantes en las empresas del sector inmobiliario de Guayaquil? ¿Por qué?</p>	<p>SI. Considero que los lineamientos establecidos por esas entidades de control han colaborado para fortalecer los sistemas de control interno en las empresas inmobiliarias y de otro tipo de actividad. Sin embargo, se debe tener en cuenta que no existe sistema de control interno que provea de una seguridad absoluta con respecto a fraudes, debido a que éstos pueden implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, falsas declaraciones o la anulación del sistema de control interno. Además, el sistema de control interno es solo un componente de la gestión de Riesgo Empresarial (ERM).</p>

Tabla 12*Opinión Experto 2.*

Preguntas	Opinión Experto 2
¿Considera usted que los precios de transferencia tienen un alto impacto en los sectores económicos de Guayaquil? Opine al respecto	Sí
¿Cree usted que en las empresas de la ciudad de Guayaquil que tienen operaciones con partes relacionadas existe el conocimiento necesario para cumplir con la NIC 24 y la NIA 550? Podría explicar.	Sí, porque los requerimientos legales exigen el informe del precio de transferencia para determinadas compañías
¿De acuerdo con la Ley del Régimen Tributario Interno y su Reglamento considera usted que los precios de transferencia en materia de Impuesto a la Renta son significativos para el sector inmobiliario de la ciudad de Guayaquil? Explique	No, porque no aplica, las inmobiliarias no exportan
¿Es muy superior la ocurrencia de transacciones sin substancia económica cuando estas se dan entre empresas relacionadas que pertenecen a un grupo empresarial, que cuando se dan en empresas individuales? Explique	Si se dan por eso es que se deben de auditar a las relacionadas. Son estrategias que usan las empresas para eludir impuestos
¿Desde su perspectiva, cuáles son las posibles causas por las cuales las empresas de Guayaquil presentan errores en la contabilización y revelación de las operaciones con partes relacionadas? Explique	Para evadir impuestos y no pagar los precios de transferencia, ISD, etc.
¿Según su experiencia considera que, en las empresas del sector inmobiliario de Guayaquil, que mantienen operaciones con partes vinculantes son susceptibles para el cometimiento de fraude? ¿Por qué?	No, porque no es significativa porque son generalmente transacciones locales
¿Considera usted que la UAFE, el SRI y la SCVS ayudan a evitar los fraudes relacionados con partes vinculantes en las empresas del sector inmobiliario de Guayaquil? ¿Por qué?	Si porque exigen reportes de estas transacciones

Tabla 13

Opinión Experto 3 Parte A.

Preguntas	Opinión Experto 3
¿Considera usted que los precios de transferencia tienen un alto impacto en los sectores económicos de Guayaquil? Opine al respecto	<p>Se considera que el impacto se produciría en caso de que no se aplique en los lineamientos adecuados ya que el precio de transferencia lo que hace es verificar los precios que se están dando entre las partes sean precios observables, comparables y que se encuentren dentro de un rango apropiado y que no sean precios preferenciales en relación a otros clientes o proveedores esto con lleva que dentro de las normativas podamos revisar los diferencias alineamientos que nos indica como medir o como estimar si el método que está utilizando la compañía es el correcto en caso que no se esté aplicando estos métodos de forma apropiada generaría un impacto en el sector económico en el cual se desenvuelve esa compañía pero demás a que tenga un impacto considerable en la operación o alguna entidad no se consideraría ya que los precios de transferencia como tales están estipulados de que deben verificar de que sean precios comparables ,precios de mercado, que no sean precios preferenciales y que se puedan ser utilizados en la operación de la entidad.</p>
¿Cree usted que en las empresas de la ciudad de Guayaquil que tienen operaciones con partes relacionadas existe el conocimiento necesario para cumplir con la NIC 24 y la NIA 550? Podría explicar.	<p>Todas las compañías tienen conocimiento en cómo tratar en parte relacionada ya que el SRI tanto como los informes de auditoría se manejan un escepticismo profesional importante en el cual se hacen procedimientos ya sea de auditoria o control específicos para poder validar el control de las transacciones con parte relacionadas y esto de aquí se debe de revelar de forma apropiada en el informe de auditoria y también en el informe de anexos de cumplimiento tributario que se emite al SRI, creo que todas las compañías ya sean de forma directo indirecto tienen que tener su conocimiento apropiado para cumplir con estos alineamientos ya que en caso de que no lo cumplirían están sujetos a sanciones.</p>
¿De acuerdo con la Ley del Régimen Tributario Interno y su Reglamento considera usted que los precios de transferencia en materia de Impuesto a la Renta son significativos para el sector inmobiliario de la ciudad de Guayaquil? Explique	<p>Tiene un impacto significativo ya que generalmente las compañías inmobiliarias pertenece a grupo inmobiliario y mantiene transacciones entre partes relacionadas sin embargo en materia de impuesto lo que se debe de tener en cuenta que todas las transacciones que se generen entre estas partes tengan las sustancia y el soporte adecuado para que puedan sustentar el registro de las mismas y con ellos también poder validar el informe de precio de transferencia que se vaya a generar ya que es un informe que se presenta en servicio de renta interna y en el cual podemos evidenciar el cumplimiento del principio de plena con la competencia para que las transacciones entre partes relacionadas ya sea con compañías locales o extranjeras sean de la misma forma que se hubiera hecho con una compañía tercera.</p>

Tabla 14*Opinión Experto 3 Parte B.*

Preguntas	Opinión Experto 3
<p>¿Es muy superior la ocurrencia de transacciones sin substancia económica cuando estas se dan entre empresas relacionadas que pertenecen a un grupo empresarial, que cuando se dan en empresas individuales? Explique</p>	<p>No existen transacciones ficticias en compañías relacionadas y que esto es un caso específico que todas las firmas auditoras realizan procesos adicionales para poder validar estas transacciones entre compañías relacionadas y no simplemente por documentos físicos, sino que estas transacciones tengan una sustancia económica que soporten el registro de estas.</p>
<p>¿Desde su perspectiva, cuáles son las posibles causas por las cuales las empresas de Guayaquil presentan errores en la contabilización y revelación de las operaciones con partes relacionadas? Explique</p>	<p>Las causas de los errores se presentan cifras distinta a las reales presentados en el estado financiero para así presentar un panorama más favorable para la compañía o desconocimiento de cómo realizar los registros que se deben de realizar en las transacciones, sin embargo todas estas transacciones debe de verificar un auditor en caso que el contador de la entidad no sepa realizar el registro de manera apropiada ,el auditor va a identificarlo y dará la sugerencia de cómo realizar la corrección.</p>
<p>¿Según su experiencia considera que, en las empresas del sector inmobiliario de Guayaquil, que mantienen operaciones con partes vinculantes son susceptibles para el cometimiento de fraude? ¿Por qué?</p>	<p>No creo que sean casos de fraude generalmente al inicio de los compromisos se pueden realizar una serie de consulta o indagaciones de tipos de fraudes que se puedan presentar pero si existe posibilidad que se genere transacciones entre compañía relacionada para presentar un estado financiero favorable de una compañía y de otra no para manejar la operacionalidad entre ellas ,sin embargo en todos los procesos de auditoria se verifican la sustancia económica de la transacción y el soporte adecuado de la misma el cual es mediante los documentos ,una vez verificado estos casos ya se pueden identificar si es una transacción apropiada o sino esta transacción no tuvo que registrarse.</p>
<p>¿Considera usted que la UAFE, el SRI y la SCVS ayudan a evitar los fraudes relacionados con partes vinculantes en las empresas del sector inmobiliario de Guayaquil? ¿Por qué?</p>	<p>Si porque los entes de control ayudan a evitar los fraudes relacionados para poder verificar las transacciones con partes relacionadas.</p>

Tabla 15

Opinión Experto 4.

Preguntas	Opinión Experto 4
<p>¿Considera usted que los precios de transferencia tienen un alto impacto en los sectores económicos de Guayaquil? Opine al respecto</p>	<p>Sí Los precios de transferencia no tienen un alto impacto en los sectores económicos por si, el problema se genera en los impuestos que se podrían aplicar cuando no se cumple en principio de “plena competencia”.</p>
<p>¿Cree usted que en las empresas de la ciudad de Guayaquil que tienen operaciones con partes relacionadas existe el conocimiento necesario para cumplir con la NIC 24 y la NIA 550? Podría explicar.</p>	<p>Es normal que una empresa, en su crecimiento, vaya creando otras empresas o que llegue a acuerdos con otras. Por lo tanto, es posible que se originen transacciones con empresas que tengan alguna relación y la Administración deba cumplir con la NIC 24. La NIA 550 solo aplica para los auditores financieros que realizan una auditoría financiera bajo NIAs.</p>
<p>¿De acuerdo con la Ley del Régimen Tributario Interno y su Reglamento considera usted que los precios de transferencia en materia de Impuesto a la Renta son significativos para el sector inmobiliario de la ciudad de Guayaquil? Explique</p>	<p>Los precios de transferencia no generan impuestos, lo que genera impuestos son las diferencias respecto del principio de libre competencia. Por lo tanto, si la compañía mantiene el principio, no paga impuestos. Las tasas de impuestos son la normales del país.</p>
<p>¿Es muy superior la ocurrencia de transacciones sin substancia económica cuando estas se dan entre empresas relacionadas que pertenecen a un grupo empresarial, que cuando se dan en empresas individuales? Explique</p>	<p>Todo depende del tipo de transacciones con partes relacionadas, sin embargo, es más frecuente que entre partes relacionadas se den transacciones sin substancia económica precisamente porque podrían armar alguna figura contable para beneficiarse entre ellas.</p>
<p>¿Desde su perspectiva, cuáles son las posibles causas por las cuales las empresas de Guayaquil presentan errores en la contabilización y revelación de las operaciones con partes relacionadas? Explique</p>	<p>Primero por el desconocimiento de la norma Segundo por falta de revisiones independientes Tercero por falta de ética en los negocios</p>
<p>¿Según su experiencia considera que, en las empresas del sector inmobiliario de Guayaquil, que mantienen operaciones con partes vinculantes son susceptibles para el cometimiento de fraude? ¿Por qué?</p>	<p>El sector inmobiliario tiene riesgos por cuanto algunas formas de negocio dependen de conseguir contratos de sumas importantes, que no necesariamente se repiten, por lo que algunas empresas inmobiliarias podrían crear alguna figura para generar “gastos ficticios” para disminuir la rentabilidad y mantener los flujos de caja.</p>
<p>¿Considera usted que la UAFE, el SRI y la SCVS ayudan a evitar los fraudes relacionados con partes vinculantes en las empresas del sector inmobiliario de Guayaquil? ¿Por qué?</p>	<p>Estos organismos son entidades de control que pueden hacer revisiones específicas a las empresas de una industria con mayor riesgo de fraude. El problema que existe, creo yo, es que al ser organismos burocráticos podrían ser coimados para que no se generen las debidas acciones de control.</p>

Análisis de la opinión del experto 1.

De acuerdo con lo expuesto por el experto el volumen de transacciones con partes relacionadas es significativo, sin embargo, se indica que los profesionales que trabajan en las medianas y grandes empresas tienen el conocimiento para cumplir con la NIC 24. Las leyes tributarias tienen lineamientos en operaciones de compraventa de terrenos, financiamientos, comisiones por promoción, etc. A pesar de ello, por la facilidad de fabricar documentación soporte al tener el control de las dos o más partes que intervienen en la transacción se identifican constantemente transacciones sin sustancia económica.

El experto indicó que las posibles causas por las que se presentan errores en la contabilización de las transacciones con partes vinculantes son (a) la falta de comunicación de los accionistas y administradores al departamento de contabilidad, en la identificación de los nombres de las partes relacionadas de la empresa y de los términos de las transacciones celebradas con esas partes y (b) la incorporación de cuentas de balance y de resultados en el Código de Cuentas de la empresa, para receiptar los saldos y transacciones con partes relacionadas. Sin embargo, opina que los lineamientos establecidos por esas entidades de control han colaborado para fortalecer los sistemas de control interno en las empresas inmobiliarias y de otro tipo de actividad, pero, se debe tener en cuenta que no existe sistema de control interno que provea de una seguridad absoluta con respecto a fraudes, debido a que éstos pueden implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, falsas declaraciones o la anulación del sistema de control interno.

Análisis de la opinión del experto 2.

El experto 2 indicó que los precios de transferencia tienen un impacto alto en los sectores económicos de Guayaquil, pero también mencionó que en las empresas que pertenecen al sector inmobiliario poseen los conocimientos necesarios para la aplicación de la NIC 24. Las empresas del sector inmobiliario en ocasiones usan transacciones sin

substancia económica para eludir impuestos y por esa misma razón se comenten errores al momento de contabilizar y revelar las operaciones con partes relacionadas, sin embargo, existen controles por medio de la UAFE, SRI y SCVS que ayudan a evitar cualquier tipo de fraude.

Análisis de la opinión del experto 3.

El experto 3 opina que los precios de transferencia tienen un alto impacto en los sectores económicos de Guayaquil en caso de que no se aplique en los lineamientos adecuados ya que el precio de transferencia lo que hace es verificar los precios que se están dando entre las partes sean precios observables, comparables y que se encuentren dentro de un rango apropiado y que no sean precios preferenciales con relación a otros clientes o proveedores, sin embargo, indica que todas las compañías tienen conocimiento de cómo tratar las operaciones con partes relacionadas.

En materia tributaria se debe de tener en cuenta que todas las transacciones que se generen las partes vinculantes tengan la sustancia y el soporte adecuado para que puedan sustentar el registro de las mismas y con ellos también poder validar el informe de precio de transferencia que se vaya a generar ya que es un informe que se presenta en servicio de renta interna y en el cual podemos evidenciar el cumplimiento del principio de plena competencia para que las transacciones entre partes relacionadas ya sea con compañías locales o extranjeras sean de la misma forma que se hubiera hecho con una compañía tercera.

Con la ayuda de las firmas de auditoría que realizan procesos adicionales para poder validar estas transacciones entre compañías relacionadas y no simplemente por documentos físicos, sino que estas transacciones tengan una sustancia económica que soporten el registro de las mismas, se mitiga la ocurrencia de transacciones sin sustancia económica. El experto 3 coincide con el experto 1 en que una de las causas por las que se cometen errores en la contabilización y revelación de operaciones con partes relacionadas es el desconocimiento de cómo realizar los registros, sin embargo, opina que estos errores

pueden confundirse con un caso de fraude. Además, los entes de control como la UAFE, el SRI y la SCVS ayudan a evitar los fraudes relacionados para poder verificar las transacciones con partes relacionadas.

Análisis de la opinión del experto 4.

El experto 4 menciona que los precios de transferencias tienen impacto en los impuestos ya que se podrían presentar inconvenientes cuando no se cumple el principio de “plena competencia”. Además, indica que es frecuente que entre partes relacionadas se den transacciones sin sustancia económica precisamente porque podrían armar alguna figura contable para beneficiarse entre ellas. Por otra parte, menciona que se pueden presentar errores en la contabilización y revelación de las operaciones con partes relacionadas por desconocimiento de la norma, falta de revisiones independientes y por falta de ética.

Considera que el sector inmobiliario tiene riesgos por algunas formas de negocio que dependen de conseguir contratos de sumas importantes, que no necesariamente se repiten, por lo que algunas empresas inmobiliarias podrían crear alguna figura para generar “gastos ficticios” para disminuir la rentabilidad y mantener los flujos de caja, sin embargo, existen entes de control que hacen revisiones específicas a las empresas de una industria con mayor riesgo de fraude.

Comparación de las opiniones de los expertos.

Luego de realizar el análisis individual de las opiniones de los expertos, se determinaron criterios similares con la información obtenida las cuales se las reflejan en una matriz que permite el entendimiento de manera ordenada y clara de cada uno de los temas importantes en este apartado. Estos comentarios expresados por personas con amplio conocimiento acerca del tema del trabajo de titulación son fundamentales para concluir y recomendar correctamente.

Tabla 16*Matriz Comparativa de las Opiniones Emitidas por los Expertos.*

Tema	Similitudes
Impacto económico de los precios de transferencia en los sectores de Guayaquil.	Todos los expertos coincidieron en que el impacto económico es alto si no se cumplen con los lineamientos, más que nada cuando no se cumple con el principio de plena competencia.
Conocimientos contables (NIC 24) en las empresas de la ciudad de Guayaquil que tienen operaciones con partes relacionadas.	Todos los expertos opinaron que en la actualidad todos los profesionales que trabajan en medianas y grandes empresas tienen el conocimiento para cumplir con las normas contables, ya que la administración tributaria y demás entes reguladores exigen los informes de precio de transferencia.
Impacto tributario de los precios de transferencia en el sector inmobiliario de la ciudad de Guayaquil.	La mayoría de los expertos indicaron que sí tiene un impacto significativo, pero se debe constatar que las transacciones entre partes relacionadas de las empresas inmobiliarias tengan la substancia y soporte adecuado.
Transacciones sin substancia económica entre partes relacionadas	La mayoría de los expertos mencionaron que durante las auditorías realizadas se han presentado casos donde las empresas inmobiliarias registran transacciones entre partes relacionadas sin el soporte adecuado, sin embargo, no suelen ser recurrentes, pero se debe tener cuidado ya que se podría tratar de alguna figura contable armada para obtener beneficio mutuo.
Causas por las cuales las empresas de Guayaquil presentan errores en la contabilización y revelación de las operaciones con partes relacionadas	Entre las causas que mencionaron los expertos fueron las siguientes: (a) desconocimiento, (b) falta de ética, (c) para crear un panorama favorable para la empresa, (d) para evadir impuestos y (e) falta de revisiones independientes.
Susceptibilidad para el cometimiento de fraude en las empresas del sector inmobiliario	Todos los expertos coincidieron en que son escasos los casos de fraude en las inmobiliarias, sin embargo, existe cierto riesgo para el cometimiento de fraude.
Entes de control para evitar los fraudes en el sector inmobiliario de la ciudad de Guayaquil.	La mayoría de los expertos indicaron que los entes de controles ayudan a fortalecer sistemas de control interno en las empresas inmobiliarias debido a los lineamientos y los reportes que exigen, sin embargo, uno de los expertos opina que al ser organismos burocráticos podrían ser coimados para que no se generen las debidas acciones de control.

Resumen de las empresas bajo examen

De acuerdo con la SCVS (2020) en Guayaquil se encuentran activas 3313 empresas dedicadas a la actividad de *compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por períodos largos, en general por meses o por años*, categorizada en el CIIU (Clasificación Nacional de Actividades Económicas) con el código L6810.01.

Los proyectos inmobiliarios durante el periodo 2020 disminuyeron en un 27% respecto al 2019 a nivel nacional, según Carvajal (2020) esta baja se presentó por la pandemia. Sin embargo, en lugares como Samborondón en Guayaquil, hubo un incremento del 33% en estratos superiores a 200 mil dólares de los Estados Unidos. Las propiedades con mayor venta en Guayaquil fueron las superiores a 50 mil y 70 mil dólares. Lo que quiere decir que en la ciudad objeto de estudio, el sector inmobiliario se mantuvo activo.

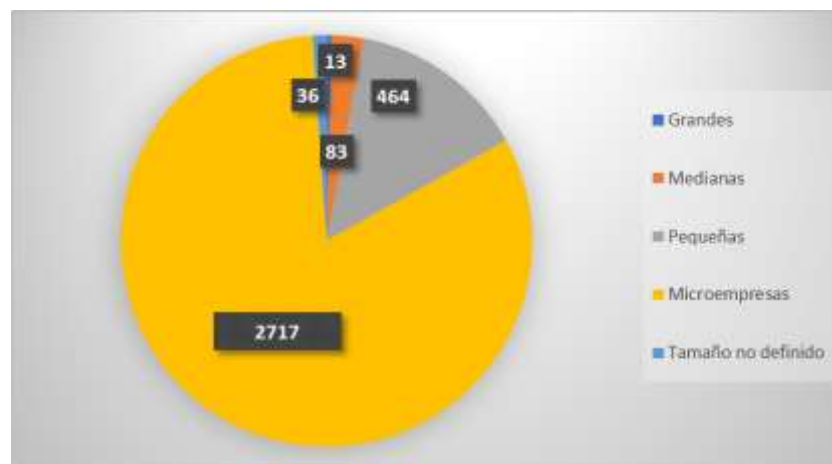


Figura 4

Clasificación de las Empresas del Sector Inmobiliario por Tamaño.

Nota. Adaptado de "Reporte de compañías" por SCVS, 2020, p. 1. Guayaquil, Ecuador.

En la figura anterior se refleja cómo están distribuidas las empresas inmobiliarias activas en la ciudad de Guayaquil de acuerdo con el tamaño de la compañía. De las 3313 entidades activas que existen en Guayaquil, 13 empresas están categorizadas como grandes empresas, lo cual representa un 0,40%; 83 como medianas empresas, 3%; 464 como pequeñas empresas, 14%; 2.717 como microempresas, 82%; y, 36 con tamaño no definido con el 1%.

Tabla 17

Número de Empresas Inmobiliarias Clasificadas por su Tamaño.

Tipo de tamaño	Número de compañías
Grandes	13
Medianas	83
Pequeñas	464
Microempresas	2717
Tamaño no definido	36

Nota. Adaptado de "*Reporte de compañías*" por SCVS, 2020, p. 1. Guayaquil, Ecuador.

Plan de auditoría a Inmobiliaria Jutecero S.A. – Partes Relacionadas.

Conocimiento del negocio.

La compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil mediante escritura pública del 11 de septiembre de 1974 e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 1 de noviembre de 1974. El objeto principal de la entidad es la venta, adquisición, arrendamiento, administración y/o diseño de propiedad unitaria y horizontal en la zona urbana o rural, pudiendo para tales efectos ejecutar los actos y contratos permitidos por la Ley.

Dentro de sus principales políticas se menciona que, las cuentas por cobrar a compañías relacionadas son activos financieros no derivados de pagos fijos o

determinables, que no cotizan en un mercado activo. Proviene principalmente de préstamos realizados. Después del reconocimiento inicial a valor razonable, se mide el costo amortizado con el método de la tasa de interés efectiva. Las cuentas por cobrar se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado. Por otra parte, las cuentas por pagar a compañías relacionadas están constituidas por préstamos otorgados por sus relacionadas, las cuales no generan intereses y no se ha determinado un plazo de vencimiento para el cumplimiento de estas obligaciones. En las Tablas 18, 19 y 20 se detalla la constitución de las cuentas por cobrar y por pagar que Jutecero mantiene con sus partes relacionadas.

Tabla 18

Detalle de Ingresos y Cuentas por Cobrar con Partes Relacionadas Parte A.

	Ingresos	Cuentas por cobrar
Cientes		
Aerobodegas Aerobosa S.A.	38.643	2.666
Inmoderna S. A.	61.892	5.571
Iraltim S.A.	-	6.053
La Llave S.A. De Comercio	261.723	21.446
Veconsa S. A.	110.065	18.496
Empresarios y Asesores Empase C. A.	226.281	-
Fabrica de Envases S.A. Fadesa	127.145	-
Piovesan Vilaseca Leonardo Eduardo	20.015	-
	845.764	54.232

Nota. Tomado de “Informe de Auditoría Inmobiliaria Jutecero S.A.” por R. G. Ortiz & Compañía S.A., 2020. p. 21. Guayaquil.

Tabla 19*Detalle de Ingresos y Cuentas por Cobrar con Partes Relacionadas Parte B.*

	Ingresos	Cuentas por cobrar
Préstamos, sin intereses ni fechas de vencimiento		
Ecuador Natural S.A. Ecuatural		88.916
Tottori Interprises Limited		959
Guamangua S.A.		-
Vilacapital S.A.		1.400.000
Inmobiliaria Azuchipi S.A.		24.004
Mayovil S.A.		8.237
		1.522.116

Nota. Tomado de "Informe de Auditoría Inmobiliaria Jutecero S.A." por R. G. Ortíz & Compañía S.A., 2020. p. 21. Guayaquil.

Tabla 20*Detalle de Cuentas por Pagar a Partes Relacionadas.*

Al 31 de diciembre	2020
Cuentas por pagar, sin intereses ni fecha de vencimiento	
Ecuador Natural S.A. Ecuatural	1.430.000
Senoica Industrial, Co Limited	107.000
Seciar States Co. Limited	180.238
Accionista - Igualada Investments Pte Ltd	847.000
	2.564.238

Nota. Tomado de "Informe de Auditoría Inmobiliaria Jutecero S.A." por R. G. Ortíz & Compañía S.A., 2020. p. 22. Guayaquil.

Principales procedimientos en la auditoría a partes relacionadas

Tabla 21

Plan de Auditoría para el Área de Partes Relacionadas Parte A.

Procedimiento	Acción	Observaciones/Evidencia
1. Describir y evaluar los procedimientos de la compañía, si existen, para identificar y contabilizar adecuadamente las transacciones con partes relacionadas.		
2. Obtener lo siguiente del personal adecuado de la gerencia: a) Una lista de todas las partes relacionadas o vinculadas, incluyendo todos los fondos de pensiones y otros fondos establecidos para beneficio de los empleados, así como la afiliación de directores, ejecutivos y accionistas principales en otras entidades; y b) Una cédula de transacciones con partes relacionadas, incluyendo las transacciones importantes no reconocidas para fines contables.		

Tabla 22*Plan de Auditoría para el Área de Partes Relacionadas Parte B.*

Procedimiento	Acción	Observaciones/Evidencia
3. Distribuir la lista de todas las partes relacionadas o vinculadas y la cédula de transacciones con partes relacionadas conocidas a todo el personal que participa en la auditoría, a las oficinas participantes, a otros auditores y a los auditores predecesores. Preguntar al personal asignado, a las oficinas participantes, a los otros auditores y a los auditores predecesores si ellos saben de partes relacionadas o vinculadas y de transacciones con partes relacionadas adicionales.		
4. Ejecutar procedimientos para identificar partes relacionadas o vinculadas adicionales y transacciones significativas, insólitas o no recurrentes o saldos que involucran partes relacionadas o vinculadas, especialmente transacciones registradas en o cerca del cierre del período sobre el cual estamos reportando. Otros procedimientos útiles, la mayoría de los cuales se efectúan para lograr otros objetivos de auditoría, pueden incluir la revisión de:		

Tabla 23

Plan de Auditoría para el Área de Partes Relacionadas Parte C.

Procedimiento	Acción	Observaciones/Evidencia
<p>5. Ejecutar procedimientos para identificar partes relacionadas o vinculadas adicionales y transacciones significativas, insólitas o no recurrentes o saldos que involucran partes relacionadas o vinculadas, especialmente transacciones registradas en o cerca del cierre del período sobre el cual estamos reportando. Otros procedimientos útiles, la mayoría de los cuales se efectúan para lograr otros objetivos de auditoría, pueden incluir la revisión de:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Información obtenida durante nuestro proceso de planeación de la auditoría, sobre los principales clientes, proveedores, prestatarios y prestamistas, y las relaciones y condiciones de transacciones insólitas;b) El mayor general y los comprobantes de diario;c) Actas de las reuniones de directorio, comités importantes, y juntas de accionistas;d) Lista de los accionistas		

Tabla 24*Plan de Auditoría para el Área de Partes Relacionadas Parte D.*

Procedimiento	Acción	Observaciones/Evidencia
e) Presentaciones a la Superintendencia de Compañías, Superintendencia de Bancos, Servicio de Rentas Internas u otras agencias reguladoras		
f) Inversiones importantes		
g) Confirmaciones de préstamos por cobrar y por pagar en cuanto a garantías de, o para partes relacionadas o vinculadas;		
h) Confirmación de convenios de saldos compensatorios		
i) Los papeles de trabajo del año anterior		
j) Facturas de abogados y respuestas a cartas indagatorias de auditoría, y		
k) El balance de comprobación del mayor general y los papeles de trabajo sobre pruebas de controles y de cuentas seleccionadas de ingresos y gastos.		
6. Cuando se han identificado transacciones con partes relacionadas, o cuando hay razón para creer que existen:		
a) Indicar el propósito comercial de cada transacción o serie de transacciones (si no es claramente evidente).		

Tabla 25

Plan de Auditoría para el Área de Partes Relacionadas Parte E.

Procedimiento	Acción	Observaciones/Evidencia
b) Determinar si el asunto es revelado en notas a los estados financieros o, si no lo es, las razones para ello.		
7. Cuando se han identificado transacciones con partes relacionadas, o cuando hay razón para creer que existen:		
a) Indicar el propósito comercial de cada transacción o serie de transacciones (si no es claramente evidente).		
b) Determinar si el asunto es revelado en notas a los estados financieros o, si no lo es, las razones para ello.		
8. Indague la existencia de partes relacionadas que correspondan:		
a.) Una entidad o individuo que directa o indirectamente controla o es controlado por, o está bajo un control común de la Compañía,		
b.) Una entidad (o individuo el cual directa o indirectamente invierte en la Compañía o la Compañía invierte en él, donde el inversionista tiene influencia significativa o control conjunto y se utilice el método de participación patrimonial o consolidación proporcional,		

Tabla 26

Plan de Auditoría para el Área de Partes Relacionadas Parte F.

Procedimiento	Acción	Observaciones/Evidencia
<p>c.) Directores, ejecutivos y otras personas que tengan a su cargo una función de gerencia principal de la Compañía,</p> <p>d.) Miembro de la familia inmediata de los individuos relacionados en los puntos anteriores,</p> <p>e.) Cualquier entidad con la cual la Compañía tenga un contrato administrativo; la Compañía puede ser el que ejecute las funciones de gerente bajo dicho contrato administrativo, o la Compañía puede ser gerenciada por dicha entidad, con la cual, se mantiene el contrato administrativo.</p> <p>9. Identifique e investigue transacciones inusuales de partes relacionadas que no correspondan a procesos ordinarios del negocio, principalmente aquellas registradas al final del año.</p>		

Tabla 27

Plan de Auditoría para el Área de Partes Relacionadas Parte G.

Procedimiento	Acción	Observaciones/Evidencia
<p>c.) Directores, ejecutivos y otras personas que tengan a su cargo una función de gerencia principal de la Compañía,</p> <p>d.) Miembro de la familia inmediata de los individuos relacionados en los puntos anteriores,</p> <p>e.) Cualquier entidad con la cual la Compañía tenga un contrato administrativo; la Compañía puede ser el que ejecute las funciones de gerente bajo dicho contrato administrativo, o la Compañía puede ser gerenciada por dicha entidad, con la cual, se mantiene el contrato administrativo.</p>		
<p>10. Prepare carta de confirmación de saldos con partes relacionadas.</p> <p>Obtenga y adjunte en el campo de observaciones la respuesta a la carta de confirmación de saldos, en caso contrario realice procedimientos alternos de auditoría.</p>		

Objetivo de la auditoría de las partes relacionadas utilizando la NIA 550.

El objetivo de realizar una auditoría a las transacciones con partes relacionadas según la NIA 550, es verificar la existencia, integridad, presentación y revelación de los saldos registrados como vinculados económicos. Lo que quiere decir que el auditor debe obtener el conocimiento suficiente para evaluar las operaciones con las partes vinculadas de una entidad determinada, de esta manera se podrá determinar que las transacciones han sido registradas y reveladas conforme con las normas contables.

Propuesta metodológica para la aplicación de la Norma

Revisión y evaluación de las políticas y procedimientos de la entidad respecto a partes relacionadas.

Luego de haber obtenido el conocimiento básico del negocio, se procede a revisar con detenimiento los estados financieros para identificar las partes relaciones y posteriormente se solicitan al encargado del área las políticas y los procedimientos para realizar el registro y revelación de las transacciones con partes vinculantes. A continuación, se describe la política que aplica Jutecero.

Tabla 28

Políticas de Cuentas por cobrar y por Pagar a Partes Relacionadas Parte A.

Cuenta	Política
Por cobrar	Las cuentas por cobrar a compañías relacionadas son activos financieros no derivados de pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Proviene principalmente de préstamos realizados. Después del reconocimiento inicial a valor razonable, se mide el costo amortizado el método de la tasa de interés efectiva. Las cuentas por cobrar se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

Nota. Tomado de "*Informe de Auditoría Inmobiliaria Jutecero S.A.*" por XPASOL Cía, Ltda., 2019, p. 6. Guayaquil, Ecuador.

Tabla 29

Políticas de Cuentas por cobrar y por Pagar a Partes Relacionadas Parte B.

Cuenta	Política
Por pagar	Las cuentas por pagar a compañías relacionadas están constituidas por préstamos otorgados por sus relacionadas, las cuales no generan intereses y no se ha determinado un plazo de vencimiento para el cumplimiento de estas obligaciones.

Nota. Tomado de "Informe de Auditoría Inmobiliaria Jutecero S.A." por XPASOL Cía, Ltda., 2019, p. 6. Guayaquil, Ecuador.

Obtención de una lista de las transacciones con partes relacionadas.

Para conocer cuáles son las partes relacionadas en una entidad se pueden revisar los estados financieros y ahí detectarlas, pero en el caso que en los documentos financieros no se logre visualizarlas, entonces se debe solicitar la información al encargado del área, por ejemplo, podemos realizar un formulario donde se pueda incluir información relevante acerca de las transacciones que mantiene la entidad auditada con sus relacionadas.

Compañía:
Lista de Transacciones con Partes Relacionadas
Período de Auditoría

Nombre de la Parte Relacionada	Tipo de Relación	Tipo de Transacciones Celebradas	Monto	Términos de Plazo, Interés, Garantía, etc.	Saldo por Cobrar o Pagar al 31 de Diciembre

Figura 5

Formulario para Solicitar el Detalle de las Transacciones con Partes Relacionadas.

Distribución del listado de partes relacionadas al grupo de auditoría.

Es necesario informar respecto a las partes relacionadas identificadas con el propósito de detectar partes relacionadas no informadas en el formulario entregado a gerencia. Además, se recomienda consultar a los auditores predecesores acerca de las partes vinculantes identificadas en el periodo anterior, para verificar si dichas transacciones aún se mantienen en el periodo auditado.

De acuerdo con la NIA 550 en las relaciones con partes vinculantes existen más posibilidades de colusión, ocultamiento y manipulación por parte de los directivos de la entidad auditada y sus relacionadas, por esa razón es conveniente que se distribuya la información identificada respecto a partes vinculantes al grupo de auditoría e incluso al grupo de auditores predecesores con la finalidad de verificar que los datos detectados son correctos.

Identificación de partes relacionadas no informadas por la entidad.

Para reconocer transacciones significativas que den lugar a una parte relacionada o que se vincule con una de ellas se debe solicitar lo descrito en la Tabla 30.

Tabla 30

Información a solicitar para la Identificación de Otras Partes Relacionadas.

No.	Política
1	Listado de los principales clientes.
2	Listado de los principales proveedores.
3	Listado de los principales préstamos.
4	Mayores contables.
5	Listado de accionistas.
6	Listado de inversiones importantes.
7	Préstamos significativos.
8	Papeles de auditoría del periodo anterior acerca de partes relacionadas.

Luego de revisar la información solicitada y de ser el caso que se hayan identificado transacciones que den lugar a operaciones con entidades vinculantes, o cuando existan razones suficientes para considerar que las hay, el auditor debe mencionar el propósito de las transacciones y fijar si deben ser reveladas en las notas.

Indagación de otras partes relacionadas.

El auditor debe cerciorarse que aparte de las partes relacionadas ya identificadas (a) no hay entidades bajo el control de la entidad auditada ni tampoco que la entidad auditada es controlada por otra entidad; (b) la entidad auditada no tiene influencia significativa sobre otra entidad o viceversa; (c) ninguno de los directivos de entidad auditada tiene cargos gerenciales en otra entidad; y (d) no existan contratos administrativos significativos con otras entidades.

Confirmación de partes relacionadas.

El auditor luego de haber identificado las partes relacionadas de entidad auditada debe realizar la confirmación de saldos, para ello se requiere elaborar las cartas de confirmación y luego hacerlas llegar a cada una de las entidades vinculantes. En caso de no haber recibido respuesta 15 días después del primer envío, volver a enviar la carta de confirmación, si no se recibe respuesta después del segundo envío, realizar pasos alternos.

En caso de recibir una respuesta con diferencia de saldos se deberá indagar si existe algún error de actualización o de contabilización, si se logra detectar errores, se deberá solicitar la respectiva corrección, en caso de que no se proceda a realizar la corrección y el monto del error es material se lo deberá revelar en la opinión del informe.

Formato de carta de confirmación. A continuación, se muestra un ejemplo de carta de confirmación.

Lugar y Fecha

Srs

[Nombre de la compañía]

Atte: XXXXX

[Dirección]

[País, Ciudad]

Tel: XXXXXXXX

Email: XXXXXX

Estimados señores:

Para obtener una confirmación independiente de nuestras cuentas con [nombre de la empresa], confirme la siguiente información a nuestros auditores externos [nombre de la empresa de auditoría]:

1. Saldo de sus cuentas con la empresa de [nombre de la empresa] en Guayaquil, al 31 de diciembre de 20XX.
2. Extractos bancarios que muestren las transacciones más importantes para 20XX.
3. Resumen de las decisiones más importantes tomadas por el Consejo de Administración, que impactan directamente en este cargo.
4. Conocimiento de situaciones de fraude originadas por [nombre de la empresa] que se encuentran denunciadas.
5. Cualquier otra información que considere conveniente.

Agradecemos su respuesta al correo electrónico [correo electrónico del auditor].

Atentamente,

Contador general

Figura 6

Formato de Carta de Confirmación para Partes Relacionadas.

Nota 2. Políticas contables.

Presentación y Revelación.

Luego que el auditor haya revisado que las operaciones con partes relacionadas se han registrado de forma apropiada y de haber confirmado que dichas operaciones no representan ningún tipo de riesgo para la presentación de los estados financieros, se procede a presentar las transacciones en las notas revelatorias. A continuación, se presentan las notas a los estados financieros respecto a las políticas contables referentes al tratamiento de las transacciones con partes vinculantes o relacionadas de la Inmobiliaria Jutecero S.A.

Tabla 31

Notas Revelatorias Respecto a las Políticas Contables respecto a Partes Relacionadas.

Política	Descripción
Cuenta Por cobrar relacionadas	Generadas principalmente por préstamos sin intereses ni vencimientos e ingresos por arrendamientos que se realizan con condiciones de crédito a corto plazo sin intereses.
Cuenta Por pagar relacionadas	Generadas por préstamos recibidos de accionista y partes relacionadas del exterior, registrada en el Banco Central del Ecuador, que no generan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento.

Nota. Tomado de “*Informe de Auditoría Inmobiliaria Jutecero S.A.*” por R. G. Ortíz & Compañía S.A., 2020. pp. 13 - 14. Guayaquil.

Nota 5. Transacciones y saldos con partes relacionadas.

Tabla 32

Resumen de los Ingresos y Cuentas por Cobrar con Partes Relacionadas.

	Ingresos		Cuentas por cobrar	
	2020	2019	2020	2019
Cientes				
Aerobodegas Aerobosa S.A.	38.643	41.378	2.666	-
Inmoderna S. A.	61.892	66.756	5.571	49.404
Iraltim S.A.	-	61.943	6.053	37.024
La Llave S.A. de Comercio	261.723	435.120	21.446	-
Veconsa S. A.	110.065	-	18.496	-
Empresarios y Asesores Empase C. A.	226.281	363.612	-	232.182
Fábrica de Envases S.A. Fadesa	127.145	114.912	-	-
Piovesan Vilaseca Leonardo Eduardo	20.015	27.819	-	15.751
Préstamos, sin intereses ni fechas de vencimiento				
Ecuador Natural S.A.				
Ecuatural			88.916	88.916
Tottori Interprises Limited			959	959
Guamangua S.A.			-	4.756
Vilacapital S.A.			1.400.000	-
Inmobiliaria Azuchipi S.A.			24.004	-
Mayovil S.A.			8.237	-
	845.764	1.111.540	1.576.348	428.992

Nota. Tomado de "Informe de Auditoría Inmobiliaria Jutecero S.A." por R. G. Ortíz & Compañía S.A., 2020, p. 21. Guayaquil.

Tabla 33*Resumen de las Cuentas por Pagar a Relacionadas.*

Al 31 de diciembre	2020	2019
Cuentas por pagar, sin intereses ni fecha de vencimiento		
Ecuador Natural S.A. Ecuatural	1.430.000	1.430.000
Senoica Industrial, Co Limited	107.000	107.000
Seciar States Co. Limited	180.238	180.238
Accionista - Igualada Investments Pte Ltd	847.000	847.000
	2.564.238	2.564.238

Nota. Tomado de “*Informe de Auditoría Inmobiliaria Jutecero S.A.*” por R. G. Ortíz & Compañía S.A., 2020, p. 22. Guayaquil.

En la Tabla 32 y la Tabla 33 se presenta el detalle de los ingresos, cuentas por cobrar y cuentas por pagar con partes relacionadas de acuerdo con las normas de auditoría. Cabe recalcar que las transacciones celebradas con partes relacionadas se efectuaron en términos y condiciones acordadas entre las partes.

Conclusiones

En definitiva, el impacto de los precios de transferencias en la economía es alto en las transacciones entre partes relacionadas, si no se cumplen con los lineamientos establecidos por los entes de control y las leyes tributarias, más que nada cuando no se cumple con el principio de plena competencia, el cual es fundamental para el tratamiento de los mismos. Sin embargo, según la información expuesta por los expertos basado en su experiencia indica que existe el conocimiento necesario para el correcto tratamiento contable de los precios de transferencia.

* Es importante decir que los precios de transferencia utilizados entre las partes relacionadas impactan al ámbito tributario, ya que afecta directamente al impuesto sobre las ganancias, debido a los beneficios que se describen en las leyes tributarias respecto al tema. No obstante, los auditores deben evaluar si se han determinado correctamente dichos precios porque se han presentado casos donde no hay el soporte necesario para el registro de transacciones con partes vinculantes, por lo tanto, existe incertidumbre respecto a los precios fijados entre las partes.

* Dado que, ya sea por desconocimiento, falta de ética, evasión de impuestos, auditorías ineficientes, etc., existe cierto riesgo para que en las empresas inmobiliarias que mantienen transacciones con partes relacionadas cometan algún tipo de fraude. Sin embargo, existen entes de control que ayudan a fortalecer sistemas de control interno en las empresas inmobiliarias debido a los lineamientos y los reportes que exigen.

* Los auditores deben enfrentar el riesgo que representan las transacciones entre partes relacionadas, aplicando cuidadosamente los procedimientos de auditoría, que les permita identificar transacciones sin substancia económica o con valores manipulados, para evitar que se engañen a los lectores de los estados financieros auditados de empresas inmobiliarias.

Recomendaciones

El personal a cargo del registro de las operaciones con partes relacionadas debe tener el conocimiento contable y tributario necesario para la adecuada determinación de los precios de transferencia y la correcta contabilización de las transacciones. Para ello se recomienda que el personal contable y financiero reciban capacitaciones respecto al tratamiento contable y tributario respecto a operaciones con partes vinculantes.

La propuesta metodológica aquí desarrollada, puede ayudar a las empresas inmobiliarias y los auditores, en el control y auditoría de las transacciones con partes relacionadas, para que las revelaciones incluyan información clave para los lectores.

Las empresas inmobiliarias deben adaptar sus sistemas contables y planes de cuenta, de tal manera que los registros de las transacciones entre partes relacionadas queden muy bien identificados, y se facilite su revelación y aplicación de procedimientos de auditoría.

Bibliografía

- Asamblea Nacional del Ecuador. (2016). *Ley-Orgánica-de-Prevención-de-Lavado-de-Activos-y-del-Financiamiento-de-Delitos.pdf* (SAN-2016-1308).
<https://www.cfn.fin.ec/wp-content/uploads/2018/03/Ley-Organica-de-Prevencion-de-Lavado-de-Activos-y-del-Financiamiento-de-Delitos.pdf>
- Carvajal, G. (2020). *¿Cómo se mantuvo la oferta y demanda del sector inmobiliario en Guayaquil en el 2020? – Qué Onda GYE | Medio digital.*
<https://queondagye.com/como-se-mantuvo-la-oferta-y-demanda-del-sector-inmobiliario-en-guayaquil-en-el-2020/>
- Castro, A. (1905). *La teoría de la reforma tributaria en la teoría de la imposición equitativa, teoría de la imposición óptima y teoría de la elección pública.*
<https://eprints.ucm.es/id/eprint/21613/1/8730.pdf>
- Chen, K., & Elder, R. (2008). *Fraud risk factors and the likelihood of fraudulent financial reporting: Evidence from statement on Auditing Standards No. 43 in Taiwan.*
- Deloitte Touche Tohmatsu Limited. (2014). *Estándares Internacionales de Aseguramiento. 1*, 30.
- Díaz Mogollón, V. (2014). Nivel de cultura tributaria en los comerciantes de la ciudad de Chiclayo en el periodo 2012 para mejorar la recaudación pasiva de la región Chiclayo, Perú. http://tesis.usat.edu.pe/bitstream/20.500.12423/202/1/TL_Mogollón_Diaz_Veronica.pdf
- Economistgroup. (2014). *EMEA TVC Client Services Agreement Template Terms and Conditions.* economistgroup. https://www.economistgroup.com/pdfs/terms_and_conditions/EMEA-TVC-Client_Services_Agreement_Template_Terms_and_Conditions_Version_2.pdf
- Eheberg-Boesler. (1944). *Principios de Hacienda.* Gustavo Gili.

- García López, J. (2016). *Métodos de precios de transferencia: Ejemplos*. 13.
- Hernández, D. F. (2017). *Indicios de alarma de fraude en las transacciones con partes relacionadas*. 18-28. <https://doi.org/10.22209/Cice.n2a03>
- Hernández Sampieri, R., Baptista Lucio, P., & Fernández Collado, C. (2014). *Metodología de la investigación*. McGraw-Hill Interamericana.
- Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C., & Baptista Lucio, P. (2014). *Metodología de la investigación*. McGraw Hill Interamericana.
- Herrera Huiracocha, C. M., Méndez Rosas, M. C., & Mero Vivanco, C. A. (2013). *Influencia de los precios de transferencia en la administración tributaria de la ciudad de Guayaquil*. <http://repositorio.ug.edu.ec/bitstream/redug/13614/1/Tesis-final.pdf>
- IAASB. (2009a). *Norma Internacional de Auditoría 240*. http://www.aplicaciones-mcit.gov.co/adjuntos/niif/15-12-2013-IAASB-Handbook.ISA-240-ES_wm.pdf
- IAASB. (2009b). *Norma Internacional de Auditoría 700*. <http://www.aplicaciones-mcit.gov.co/adjuntos/niif/34-NIA700.pdf>
- IAASB. (2013). *Norma Internacional de auditoría NIA 550*. https://www.auditorsensors.com/uploads/20160405/NIA__ES_550.pdf
- IAASB. (2007). *International Auditing and Assurance Standards Board 720*. 1-4. https://www.ifac.org/system/files/downloads/IAASB_Brief_History.pdf
- IFAC. (2008). *Reporting by Auditors on Compliance with International Financial Reporting Standards*. https://www.ifac.org/system/files/downloads/2008_Auditing_Handbook_A255_IAPS_1014.pdf
- IFAC. (2014, mayo 21). *IAASB propone mejoras a los estándares de auditoría enfocados a las revelaciones de los estados financieros*. IFAC.

<https://www.ifac.org/iaasb/news-events/2014-05/iaasb-propone-mejoras-los-est-ndares-de-auditor-enfocados-las-revelaciones-de-los-estados>

IPSAS. (2002). *Related Party Transaction*. 7.

Journal of Economic Cooperation. (2000). *Regional economic groupings of the OIC countries*. Journal of Economic Cooperation. <https://www.sesric.org/files/article/186.pdf>

Lefort, F., & gonzález, R. (2008). Hacia un mejor Gobierno Corporativo en Chile. *Abante*, 11, 17-37.

LRTI. (2020). *Ley de Régimen Tributario Interno, LRTI*. <https://www.derechoEcuador.com/ley-de-regimen-tributario-interno-lrti>

Macdonald, G. (1991). Substance, Form and Equity in Taxation and Accounting. *The Modern Law Review*, 54(6), 830-847. <https://doi.org/10.1111/j.1468-2230.1991.tb01853.x>

Malhotra, N. (2010). *Research design*. <https://www.ln.edu.hk/mkt/staff/gcui/502Lec3>.

Mariño, J. D. B. (2006). El régimen de precios de transferencia en Colombia un análisis de su desarrollo, del principio de plena competencia y de la vinculación económica. *Vniversitas*, 55(111), 33-63.

Murillo Vargas, G. E. (2011). *Metodología de aplicación de una auditoría de gestión como herramienta para determinar los costos de la no calidad y elevar la productividad en el departamento de ahorros de la Mutualista Pichincha*. <https://dspace.ups.edu.ec/bitstream/123456789/4422/1/UPS-QT01833.pdf>

Omiringbe Ochiwu, J. (2018). *The concept of transfer pricing: Prospects, challenges and the way forward*. https://www.researchgate.net/publication/346017786_The_concept_of_transfer_pricing_prospects_challenges_and_the_way_forward/ink/5fb6362d299bf104cf5ae192/download

- Orta Pérez, M. (1995). *La teoría de la evidencia en auditoría*.
<https://idus.us.es/bitstream/handle/11441/82825/Orta%20P%20c3%a9rez%20Manuel-Tesis.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- R. G. Ortiz & Compañía S.A. (2020). *Informe de Auditoría Inmobiliaria Jutecero S.A. 2020*.
- Ramírez. (2014). *Introducción a la Psicología*. <http://www4.ujaen.es/ramirez/Descargas/tema4>
- Ricardo, D. (2010). *Principios de economía política y tributación: Obras y correspondencia, vol. I*. Fondo De Cultura Económica USA.
- Rivero, D. S. B. (2008). *Metodología de la Investigación (Primera)*. Editorial Shalom.
<http://rdigital.unicv.edu.cv/bitstream/123456789/106/3/Libro-metodologia-investigacion-este.pdf>
- RLRTI. (2020). *Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno*.
<https://www.sri.gob.ec/BibliotecaPortlet/descargar/2f052de7-67ff-43b0-bfe2-65f42db24c93/Reglamento+aplicacion+de+la+ley+de+regimen+tributario+interno.pdf>
- Rodríguez Gómez, D. A. (2018). *Evaluación de los principales cambios con la NIA 700 (revisada) en el nuevo informe de auditoría para el año 2016* [Pontificia Universidad del Ecuador]. <http://repositorio.puce.edu.ec/bitstream/handle/22000/15445/Trabajo-de-Titulacion-PUCE.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Rojas Sánchez, R. (2018). *Propuesta metodológica para la detección y prevención de fraudes de lavado de activos en empresas del sector inmobiliario empleando herramientas de análisis de datos lógicos* [Universidad Católica de Santiago de Guayaquil].<http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/11566/1/T-UCSG-PRE-ECO-CICA-368.pdf>

- Rolando García, E. (2018). *Evolucion de la profesion de Auditoría*. Google Docs.
https://drive.google.com/file/d/0B2b_mpZBeiLTS19FSGp5Y3FJbHdDa19qY2F5QnljcDJhcjM0/view?usp=embed_facebook
- SCVS. (2020). *Reporte de compañías inmobiliarias*.
<https://appscvs.supercias.gob.ec/rankingCias/rankingCias.zul?id=09&tipo=2>
- Vela Mayo. (2012, junio 25). Cómo prevenir el Lavado de Activos en el Sector Inmobiliario. *Clave!* <https://www.clave.com.ec/como-prevenir-el-lavado-de-activos-en-el-sector-inmobiliario-2/>
- Viloria O, N. J., & Espinosa D, Y. S. (2020). El escepticismo profesional: Un estudio comparativo entre las perspectivas de Contadores Públicos de Colombia y Venezuela. *Actualidad Contable Faces*, 23(40), 105-123.
- XPASOL Cía, Ltda. (2019). *Informe de Auditoría Inmobiliaria Jutecero S.A. 2019*.

Anexos

Tabla 34

Grandes Empresas del Sector Inmobiliario de la ciudad de Guayaquil.

INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA			ACTIVO	PATRIMONIO	INGRESOS POR VENTA	UTILIDAD NETA	IR CAUSADO
EXPEDIENTE	NOMBRE	TIPO COMPAÑÍA	2020	2020	2020	2020	2020
56871	INMOBILIARIA MOTKE S.A.	ANÓNIMA	517.063.858	60.910.231	34.817.242	-7.242.368	-
5238	PROPIEDADES AGRO INDUSTRIALES SURCO ACTIVO SA	ANÓNIMA	109.460.597	31.679.196	841.947	-80.626	126.241
31121	INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.	ANÓNIMA	54.281.625	8.345.132	10.690.866	369.576	177.364
121714	FANBERCELL S.A.	ANÓNIMA	42.386.997	16.888.868	10.646.833	1.806.403	745.890
49000	INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.	ANÓNIMA	41.657.072	39.234.385	5.598.519	2.746.752	1.065.559
149707	ADMINISTRADORA DEL PACIFICO S.A. (ADEPASA)	ANÓNIMA	32.718.805	919.568	73.348.323	329.876	245.827
129049	VENETIANCORP S.A.	ANÓNIMA	23.251.520	1.468.154	5.504.900	-899.081	-
103447	CASAPLAN - MOTORPLAN S.A.	ANÓNIMA	21.400.231	1.090.694	5.168.047	-557.704	250.154
110069	IMPORPOINT S.A.	ANÓNIMA	17.798.094	5.764.283	4.998.419	2.552.647	895.496
132826	ESTDICONST S.A.	ANÓNIMA	16.642.084	2.877.802	3.938.251	173.477	47.159
311944	ECUASUEÑA S.A.	ANÓNIMA	10.281.194	2.311.518	6.060.400	2.009.650	754.279
168426	VALKATISA S.A.	ANÓNIMA	960.653	295.800	7.655.525	18.558	7.929
64479	DUMBELS S.A.	ANÓNIMA	387.487	196.743	5.224.267	24.849	53.333

Tabla 35

Medianas Empresas del Sector Inmobiliario de la ciudad de Guayaquil Parte A.

INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA			ACTIVO	PATRIMONIO	INGRESOS POR VENTA	UTILIDAD NETA	IR CAUSADO
EXPEDIENTE	NOMBRE	TIPO COMPAÑÍA	2020	2020	2020	2020	2020
148981	INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA	ANÓNIMA	131.127.196	105.870	3.538.767	-	-
68701	SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.	ANÓNIMA	93.665.058	23.243.705	3.487.616	-490.433	-
9688	SALCEDO INTERNACIONAL (INTERSAL) S.A.	ANÓNIMA	40.611.112	19.268.601	2.790.945	-1.761.743	90.273
114792	CARILLI S.A.	ANÓNIMA	33.431.556	29.470.988	1.224.000	214.990	144.163
5855	INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA SA	ANÓNIMA	31.545.050	11.282.179	3.297.027	-12.424	78.314
83636	PARRAGUESA S.A.	ANÓNIMA	29.043.339	4.312.219	1.337.751	-106.255	-
111862	INDUSTRIAL Y COMERCIAL FARAHON INCFAR S.A.	ANÓNIMA	28.483.491	18.146.672	4.640.347	1.890.776	789.093
19014	INMOBILIARIA ALDIJO SA	ANÓNIMA	27.619.576	23.748.017	1.838.051	-448.048	448.048
79915	INMOBILIARIA SANCHEZ S.A. INMOSANCHEZ	ANÓNIMA	27.105.132	18.876.588	1.177.708	454.951	169.428
27516	DISTRIBUIDORA DE TEJIDOS DISTELAR C. LTDA.	RESPONSABILIDAD LIMITADA	26.646.027	7.531.804	1.717.953	53.694	25.341
4444	CREDITOS Y CONSTRUCCIONES S.A. (CRECOSA)	ANÓNIMA	25.566.933	23.181.088	1.399.366	458.248	158.155
166362	INMOPICA - INMUEBLES PICA S.A.	ANÓNIMA	24.915.455	22.174.023	2.264.546	-300.228	300.228
4901	INMOBILIARIA HELVETIA SA	ANÓNIMA	23.639.837	21.098.868	1.863.442	555.026	248.786
21978	INMOBILIARIA JUTECERO SA	ANÓNIMA	22.917.867	13.844.132	2.098.595	-217.327	217.327
71248	DOSMILCORP S.A.	ANÓNIMA	22.639.602	14.102.553	2.847.696	687.788	245.537
170604	INMOBILIARIA MARIA VICTORIA INMOMARIVIC S.A.	ANÓNIMA	21.873.353	8.639.846	955.385	161.775	77.683
73593	TARCOM S.A.	ANÓNIMA	21.640.857	10.640.673	776.435	-15.493	20.217
715303	SOLUCIONES INMOBILIARIAS INMOINVESTMENT S.A.	ANÓNIMA	13.756.496	13.340.568	1.711.927	534.891	178.297
716551	IXORA ROAD COMPANY INC	SUCURSAL EXTRANJERA	13.453.446	12.651.139	2.978.725	-2.852.898	1.727
70929	GOLFI S.A.	ANÓNIMA	12.524.113	8.161.632	1.918.987	87.937	47.566
728890	INTERSERAD S.A.	ANÓNIMA	12.392.413	12.375.734	-	1.359.453	16.678
70782	ASSANDAS INMOBILIARIA ASSANDAS S.A.	ANÓNIMA	12.166.936	6.759.329	1.530.610	462.536	163.044
119059	PROMALER S.A.	ANÓNIMA	11.741.198	622.640	2.152.021	6.336	2.322
125267	BYGRED S.A.	ANÓNIMA	9.078.559	3.289.332	2.821.580	-1.712.182	120.230
157794	MILLENIUM S.A.	ANÓNIMA	8.895.024	595.242	2.923.321	151.422	76.367
182741	SKYCORPSA S.A.	ANÓNIMA	8.684.726	2.008.923	2.013.100	441.756	158.108
123105	QUALITYVIP S.A.	ANÓNIMA	8.673.905	2.412.715	116.100	411.441	15.144
22671	TIERRAS Y COMERCIO TIECO S.A.	ANÓNIMA	8.222.240	2.061.373	1.171.709	-613.201	117.353
42731	ECO-CASA CASAS ECONOMICAS SA	ANÓNIMA	8.167.310	298.822	1.627.054	15.558	11.019
4226	DUREX HOLDING C.A.	ANÓNIMA	7.596.460	6.899.434	1.358.046	421.761	148.340
141978	SALMATYSA S.A.	ANÓNIMA	7.486.335	1.599.852	1.357.084	326.243	109.206
21255	INMOBILIARIA ANDINA SA	ANÓNIMA	7.133.343	744.309	478.685	147.121	36.573
65239	MASCORP S.A.	ANÓNIMA	6.854.839	5.370.551	1.244.508	386.763	133.285
139735	OBEDCON S.A.	ANÓNIMA	6.730.172	35.904	1.038.829	-404.020	8.318
730813	HACIENDA OLONCHE FINCASOLON S.A.	ANÓNIMA	6.193.641	2.471.569	3.957.865	136.369	47.813
114039	INTERMALL S.A.	ANÓNIMA	6.181.222	5.108.862	1.312.739	391.077	131.960
59506	RONITON S.A.	ANÓNIMA	5.409.971	861.722	1.117.076	99.106	37.461
67849	INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S.A.	ANÓNIMA	5.310.036	504.672	2.494.789	-2.008.984	-
129852	MESSINA S.A.	ANÓNIMA	5.270.491	62.489	1.062.821	60.310	20.103
138334	METRICA DEL PACIFICO S.A. METRIPACIF	ANÓNIMA	4.850.699	-138.247	1.008.149	-20.184	-

Tabla 36

Medianas Empresas del Sector Inmobiliario de la ciudad de Guayaquil Parte B.

INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA			ACTIVO	PATRIMONIO	INGRESOS POR VENTA	UTILIDAD NETA	IR CAUSADO
EXPEDIENTE	NOMBRE	TIPO COMPAÑÍA	2020	2020	2020	2020	2020
145988	CORBALCONSA CONSTRUCCIONES S.A.	ANÓNIMA	4.158.969	667.103	1.193.690	9.080	3.027
84565	NOVELLMAX S.A.	ANÓNIMA	3.943.590	15.681	2.245.637	-14.226	13.302
44723	PROMOCION INDUSTRIAL S. A. PROCINDUSA	ANÓNIMA	3.709.633	2.331.855	994.382	702.301	232.408
84908	LAERTES S.A.	ANÓNIMA	3.422.984	1.168.807	19.200	780.023	-
133312	TACRIN S.A.	ANÓNIMA	3.271.306	1.734.203	761.742	-126.565	70.713
137625	DIGUERCORP S.A.	ANÓNIMA	3.065.662	933.076	3.675.837	760.147	305.000
84509	BRILESA S.A.	ANÓNIMA	2.713.503	496.111	923.145	-6.647	6.069
102118	INMOBILIARIA MILENIO INMILEN S.A.	ANÓNIMA	2.496.143	868.893	116.264	127.485	80.090
123288	TORCHUSA S.A.	ANÓNIMA	2.366.976	1.494.151	1.418.680	53.922	-
76815	ESPAGNOLI S.A.	ANÓNIMA	2.364.167	1.802.283	-	1.064.146	-
104248	HIDROESTAR S.A.	ANÓNIMA	2.002.555	1.931.050	-	1.030.758	-
108043	VIDALI S.A.	ANÓNIMA	1.987.343	168.281	1.397.792	-	5.150
56284	INMODERNA S.A.	ANÓNIMA	1.929.516	1.259.001	1.836.259	-5.912	-
132853	MULTIRAICES S.A.	ANÓNIMA	1.842.460	703.283	2.158.679	437.798	169.217
128815	HERSHCORP S.A.	ANÓNIMA	1.794.239	415.759	955.686	413.230	99.962
11592	ARFINCORP S.A.	ANÓNIMA	1.676.275	1.448.115	1.872.932	317.481	-
104895	DRUFESA S.A.	ANÓNIMA	1.582.510	692.343	2.470.253	38.528	13.269
112332	LOTEPEC S.A.	ANÓNIMA	1.210.126	752.201	1.098.476	-31.182	22.437
129638	KIRIAN S. A.	ANÓNIMA	1.189.317	251.937	2.254.622	18.802	24.560
710409	BLACKPETROL S.A.	ANÓNIMA	1.052.753	584.618	2.734.508	70.257	27.831
82523	GLOBAL INTERACTIONS S.A. GLOBINTER	ANÓNIMA	1.025.109	204.507	1.615.601	-122.821	-
5205	PREDIAL SANTA MARGARITA SA	ANÓNIMA	835.245	835.245	1.239.097	-556.025	227.691
81162	SERVATEC S.A.	ANÓNIMA	739.820	326.118	1.447.494	19.479	16.393
129821	HILARYKAN S. A.	ANÓNIMA	718.612	276.649	1.204.798	8.569	5.099
103976	DUDAMEL S.A.	ANÓNIMA	705.976	501.931	1.549.149	14.761	4.920
136535	ADMINISTRACION JAIBOLE S.A.	ANÓNIMA	584.055	299.530	1.116.255	-170.235	101.105
117205	DAPETSA S.A.	ANÓNIMA	499.879	238.283	3.064.761	-2.728.230	26.073
5265	GALAVSA SA	ANÓNIMA	494.903	287.696	1.146.645	286.896	95.632
134312	USTINOV S.A.	ANÓNIMA	481.533	309.237	1.581.948	32.777	10.926
78329	CONSORCIO NOBIS S.A.	ANÓNIMA	462.508	-92.416	2.694.023	-41.834	26.222
180000	TAREACTIOLY S.A.	ANÓNIMA	454.592	371.297	1.581.561	73.968	24.656
20928	CERORIESGO S.A.	ANÓNIMA	442.976	241.560	1.681.248	83.840	30.985
131887	ELIENZA S. A.	ANÓNIMA	430.504	42.940	1.021.351	-90.117	-
124798	XILEMZA S.A.	ANÓNIMA	397.705	292.375	1.049.746	15.038	35.452
126428	GALDICET S.A.	ANÓNIMA	387.362	214.523	1.978.421	10.692	3.564
105201	DAXCOM S.A.	ANÓNIMA	361.681	194.156	1.650.415	3.504	1.168
124634	GRAINNE S.A.	ANÓNIMA	305.342	54.885	997.053	-658.719	-
164594	COPANFI S.A.	ANÓNIMA	235.206	175.387	1.170.837	39.034	13.011
111052	TROYLER S.A.	ANÓNIMA	214.081	32.655	1.021.054	4.386	1.477
145916	DAUNKONSA S.A.	ANÓNIMA	211.971	2.941	1.412.156	898	299
109196	TESINI S.A.	ANÓNIMA	187.400	148.636	1.432.529	20.506	6.835
121456	BOUSISTEM S.A.	ANÓNIMA	71.370	12.480	2.300.095	11.231	3.744
57895	INMOESTELSA INMOBILIARIA ESTELITA S.A.	ANÓNIMA	1.000	800	-	-	-

Tabla 37*Pequeñas Empresas del Sector Inmobiliario de la ciudad de Guayaquil Parte A.*

INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA			ACTIVO	PATRIMONIO	INGRESOS POR VENTA	UTILIDAD NETA	IR CAUSADO
EXPEDIENTE	NOMBRE	TIPO COMPAÑÍA	2020	2020	2020	2020	2020
19757	VIVIENDAS MASIVAS ECUATORIANAS VIMARE SA	ANÓNIMA	44.392.232	36.540.273	549.666	2.244	928
20403	PREDIAL CAPITAN NAJERA S.A.	ANÓNIMA	25.067.624	10.061.829	419.917	-	-
108687	AVANPLUS S.A.	ANÓNIMA	18.936.485	8.447.663	486.198	102.109	29.167
129699	JOKASA S.A.	ANÓNIMA	16.149.436	1.397.515	530.778	52.354	24.162
121146	MULTITIERRA S.A.	ANÓNIMA	15.275.327	2.813.497	313.051	47.155	13.300
25065	MARSELLA C.LTDA.	RESPONSABILIDAD LIMITADA	14.412.092	10.754.634	764.933	257.282	45.240
2473	PREDIOS Y CONSTRUCCIONES SA PRECONSA	ANÓNIMA	13.625.245	11.318.396	892.861	70.602	85.977
72605	JUVIVA S.A.	ANÓNIMA	12.586.432	352.671	429.649	-200.523	-
81316	ANVIED S.A.	ANÓNIMA	12.408.151	1.354.994	460.001	2.656	749
134742	HENADAD S.A.	ANÓNIMA	12.299.241	2.988.314	200.950	-39.888	-
98401	ISLANDCORP S.A.	ANÓNIMA	11.074.612	10.304.112	246.968	-6.767	6.767
41372	CONSTRUCCENTRO SA	ANÓNIMA	11.008.639	10.638.645	181.800	-14.933	14.933
19425	AEROBODEGAS AEROBOSA SA	ANÓNIMA	10.863.505	10.767.004	526.743	-4.685	4.685
67903	FLOVI S.A. FLOVISA	ANÓNIMA	10.848.171	2.027.876	102.000	-321.547	-
116330	FORMAPER S.A.	ANÓNIMA	10.484.929	2.852.504	219.729	3.102	7.806
67248	INMOBILIARIA BRAVO VERA INBRAVE S.A.	ANÓNIMA	10.363.063	8.798.282	77.694	-	-
73557	PRAGIDE C.A.	ANÓNIMA	9.527.624	1.762.118	183.288	-64.966	-
73160	BIM BAM BUM S.A.	ANÓNIMA	9.359.541	8.761.237	190.915	-334.225	-
75703	TUNG YUAN C.A.	ANÓNIMA	8.828.171	3.869.831	857.572	3.187	914
4883	PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S.A.	ANÓNIMA	8.322.950	8.119.555	193.165	199.992	36.412
99145	MOPISE S.A.	ANÓNIMA	8.296.463	6.376.097	416.583	-	7.437
710152	PARQUE INDUSTRIAL Y COMERCIAL PICNUTEC S.A.	ANÓNIMA	7.865.402	4.077.468	739.413	102.889	51.117
70058	POLDER S.A.	ANÓNIMA	7.746.826	654.603	720.000	204.274	68.958
121559	SERVICETEC S.A.	ANÓNIMA	7.345.917	867.629	118.929	580.472	25.942
725730	INMOBILIARIA BIENES MARPU MARPUBIENES S.A.	ANÓNIMA	6.800.221	3.526.203	877.342	-2.358	46.707
8940	CONTINENTAL DE PREDIOS COPRE SOCIEDAD ANONIMA	ANÓNIMA	6.634.440	6.261.285	279.029	20.485	-
9835	INMOBILIARIA CORTEZ SA	ANÓNIMA	6.484.631	3.886.342	643.447	29.849	17.882

81849

MARBA S.A.

ANÓNIMA

6.370.476

2.744.778

-

-2.319

2.319

Tabla 38*Pequeñas Empresas del Sector Inmobiliario de la ciudad de Guayaquil Parte B.*

INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA			ACTIVO	PATRIMONIO	INGRESOS POR VENTA	UTILIDAD NETA	IR CAUSADO
EXPEDIENTE	NOMBRE	TIPO COMPAÑÍA	2020	2020	2020	2020	2020
130170	INMOBILIARIA DEL RIO S.A. INMORIO	ANÓNIMA	6.172.072	2.907.250	441.097	-30.100	30.100
112849	DENCER S.A.	ANÓNIMA	6.164.718	4.653.821	480.284	32.844	10.840
129778	DENAPOR S.A.	ANÓNIMA	6.043.316	7.359	769.634	-734.396	1.139
174866	MEPARCON S.A.	ANÓNIMA	5.900.951	2.666.137	522.783	-95.440	-
117140	GELEFRENT S.A.	ANÓNIMA	5.816.509	4.591.919	-	6.528	-
8425	DORICO SA	ANÓNIMA	5.673.445	1.095.246	227.712	-18.517	18.500
142345	COMERCIALIZADORA DEL ECUADOR COMPERELSA S.A.	ANÓNIMA	5.503.752	974.504	273.521	-166.675	9.733
65027	INMOBILIARIA SEPIACORP S.A.	ANÓNIMA	5.495.750	5.037.263	407.354	143.154	42.341
132925	CAJUDIORT S.A.	ANÓNIMA	5.493.955	1.139.021	525.481	285.535	81.164
40990	INMOBILIARIA EMIBU SA	ANÓNIMA	5.074.611	4.815.211	544.502	459.179	133.341
40329	INMOBILIARIA SANTA DANIELA SA	ANÓNIMA	5.031.546	2.069.847	547.627	-53.241	53.241
79327	PREDILSOL S.A.	ANÓNIMA	4.870.459	4.611.852	462.595	152.829	36.107
23794	TORRES INMOBILIARIA TOIN COMPAÑIA ANÓNIMA	ANÓNIMA	4.648.552	4.535.887	391.791	62.824	17.580
19118	PREDIOS Y EQUIPOS PREQUI CA	ANÓNIMA	4.579.429	4.548.394	289.564	59.911	18.787
79311	FORVI S.A.	ANÓNIMA	4.574.600	218.464	709.149	3.860	1.570
112834	CIDEMCO S.A.	ANÓNIMA	4.343.852	2.223.092	380.000	266.283	-
176143	DWC-GRUPE S.A.	ANÓNIMA	4.328.728	2.256.155	764.777	-352.996	4.896
85887	ACTITRANS S.A.	ANÓNIMA	4.246.069	3.869.856	46.651	17.233	4.230
23856	PROMOCIONES INMOBILIARIAS BAME C LTDA	RESPONSABILIDAD LIMITADA	4.232.537	3.951.643	764.261	-	19.744
66285	BENINKA S.A.	ANÓNIMA	4.181.438	4.173.948	111.180	-50.926	-
133453	DUIFAN S.A.	ANÓNIMA	4.138.151	2.620.014	333.451	55.284	29.423
112385	INMOBILIARIA CRIBRYAR S.A.	ANÓNIMA	3.992.951	2.574.999	341.842	-4.805	3.144
20491	CEPILLOS PLASTICOS ECUADOR SA	ANÓNIMA	3.859.948	2.279.536	841.060	-198.720	-
60093	VANTON S.A.	ANÓNIMA	3.839.816	117.888	349.703	-14.936	14.936
9113	INDUAGRO SA	ANÓNIMA	3.732.646	3.725.222	108.000	-	7.424
703780	INMOBILIARIA NOVACONSOLIDOS S.A.	ANÓNIMA	3.656.571	931.110	-	-135.720	-
9059	AMSA ANA MARIA SA	ANÓNIMA	3.640.385	3.554.757	105.362	-	-
129025	COMERCIAL KAIA S.A.	ANÓNIMA	3.603.467	2.489.460	126.545	-7.690	2.171
55803	DEPECORP S.A.	ANÓNIMA	3.565.258	3.347.089	342.822	21.348	6.622
3011	INMOBILIARIA COLUMBIA SA	ANÓNIMA	3.560.964	1.179.266	238.093	13.075	9.875

Tabla 39

Pequeñas Empresas del Sector Inmobiliario de la ciudad de Guayaquil Parte C.

EXPEDIENTE	INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA		ACTIVO	PATRIMONIO	INGRESOS POR VENTA	UTILIDAD NETA	IR CAUSADO
	NOMBRE	TIPO COMPAÑÍA	2020	2020	2020	2020	2020
112362	BABUTTOR CIA. LTDA.	RESPONSABILIDAD LIMITADA	3.559.288	619.604	86.409	-458.193	7.412
124007	TUTOBIENES S.A.	ANÓNIMA	3.511.752	469.146	236.640	77.326	22.669
39377	ALQUICAR C. LTDA.	RESPONSABILIDAD LIMITADA	3.507.830	681.482	866.578	15.041	5.019
43870	SIETEFE S.A.	ANÓNIMA	3.495.713	2.800.866	147.500	57.863	21.344
103417	YONTUZU C.A.	ANÓNIMA	3.403.008	1.306.683	277.372	-50	801
58875	KOOL S.A.	ANÓNIMA	3.396.139	786.941	567.545	91.217	39.766
3175	COMPANIA ECUATORIANA NUEVA FE SA	ANÓNIMA	3.266.722	70.464	559.452	12.784	4.254
106072	INMOBILIARIA ROMA C.A. INROMACA	ANÓNIMA	3.223.609	978.321	741.286	235.231	66.402
4140	INMOBILIARIA CASTILLA SA	ANÓNIMA	3.176.248	3.070.551	470.971	151.958	42.860
64126	ECOPROM S.A.	ANÓNIMA	3.164.008	585.958	802.100	138.541	40.463
107635	INMOBILIARIA CATSAL S.A.	ANÓNIMA	3.160.466	1.410.145	341.610	91.681	26.481
21710	INMOBILIARIA ANTON COMPANIA LIMITADA	RESPONSABILIDAD LIMITADA	3.127.381	398.313	75.581	10.938	3.798
120713	ETERNICONSTRU S.A.	ANÓNIMA	3.070.550	1.263.209	377.804	3.493.616	26.123
65984	INDUSKAR S.A.	ANÓNIMA	3.052.982	870.192	283.097	-28.379	4.010
4965	PREFLOSA PREDIAL FLORA SA	ANÓNIMA	2.985.183	2.215.193	452.172	65.408	18.559
44232	INVERSIONES E INMOBILIARIA BRILLAX S. A.	ANÓNIMA	2.962.693	2.679.901	107.383	-11.969	11.969
83713	RIPOSA S.A.	ANÓNIMA	2.949.856	376.682	44.488	-34	-
44632	INMOBILIARIA BOJASA S. A.	ANÓNIMA	2.913.245	1.814.620	400.000	-37.975	25.502
44993	INMOBILIARIA MARIA PIEDAD S.A INMOAPI	ANÓNIMA	2.894.870	2.634.711	172.320	-1.293.864	6.064
120296	IN.EARTH S.A.	ANÓNIMA	2.892.983	537.495	317.989	-3.093	2.088
135300	GITI ECUADOR CIA.LTDA.	RESPONSABILIDAD LIMITADA	2.860.905	297.330	137.143	38.825	12.942
712921	INMOBILIARIA CAR&EMIL CAREMILCOMP S.A.	ANÓNIMA	2.852.413	1.449.588	493.162	199.642	57.563
76564	LINEMAR S.A.	ANÓNIMA	2.790.324	2.562.573	246.713	1.716	-
171225	ULRADEX S.A.	ANÓNIMA	2.776.666	188.032	315.000	-208.734	27.488
114694	GANDULCORP S.A.	ANÓNIMA	2.736.121	637.786	543.341	-258.416	-
100984	FRAUSOL S.A.	ANÓNIMA	2.721.421	497.878	229.032	46.565	15.942
24348	PREDIAL MARISA S.A.	ANÓNIMA	2.685.068	2.564.298	216.400	61.843	7.703
120427	NAVIX S.A.	ANÓNIMA	2.667.900	368.819	170.786	-152.970	-
166479	PIZZORBLUE S.A.	ANÓNIMA	2.645.685	1.515.596	684.600	45.146	12.752
19316	CORPORACION PREDIGALUSA CIA.LTDA.	RESPONSABILIDAD LIMITADA	2.615.471	2.554.931	208.968	-5.763	-
65590	CALURSA S.A.	ANÓNIMA	2.603.181	2.581.742	-	12.902	3.639
132813	MAFERGON S.A.	ANÓNIMA	2.597.893	85.883	138.191	-8.773	308
99044	AYANGUESOL S.A.	ANÓNIMA	2.581.676	74.762	485.280	1.528	4.388
100194	CELBURG S.A.	ANÓNIMA	2.531.366	431.392	135.413	-105.248	-
108113	BLUEMARKET S.A.	ANÓNIMA	2.523.925	628.983	145.050	-1.663	1.663
72188	INCHALI S.A.	ANÓNIMA	2.508.467	333.367	148.296	12.472	3.895
701236	INMOBILIARIA CAMILA MARIA INMOCAMARIA S.A.	ANÓNIMA	2.493.684	47.920	138.000	-832	832
702363	INMOBGUAB S.A.	ANÓNIMA	2.442.845	4.428	124.099	-107.838	-
83494	PORITIENTO S.A.	ANÓNIMA	2.440.985	822.243	185.175	20.284	7.622
135676	TRANSPOLO S.A.	ANÓNIMA	2.433.439	1.336.373	111.005	-51.837	-
706452	INMOBILIARIA SEMGROUP S.A.	ANÓNIMA	2.411.549	68.417	489.557	-180.014	4.621
113253	DEUTEN S.A.	ANÓNIMA	2.391.419	2.370.061	390.000	14.242	4.017
8825	INMOBILIARIA ROSA AMELIA CA	ANÓNIMA	2.364.714	1.228.753	214.555	64.880	18.513
57871	INVERSIONES ASTORIA S.A.	ANÓNIMA	2.321.074	649.217	81.209	116.355	9.175
124044	PROCELCAMP S.A.	ANÓNIMA	2.309.209	1.292.206	228.060	132.999	39.109
166569	PISIBLUE S.A.	ANÓNIMA	2.308.001	616.113	128.527	5.242	4.263
106230	GEMELCORP S.A.	ANÓNIMA	2.292.960	1.644.161	100.000	-	-
74906	MAYOVIL S A	ANÓNIMA	2.282.677	1.818.008	604.330	-69.186	58.660
57545	INMOBILIARIA ESTEFAR S.A.	ANÓNIMA	2.201.376	1.975.188	-	-	-
40290	AHIMA SA	ANÓNIMA	2.180.725	2.079.783	24.000	25.741	7.260
8631	INMOBILIARIA SIBELTA SA	ANÓNIMA	2.148.203	1.444.974	102.572	-	-
129566	KALED CIA.LTDA.	RESPONSABILIDAD LIMITADA	2.080.367	262.900	280.323	147.954	45.558
66653	TARQUINI S.A.	ANÓNIMA	2.069.467	1.429.589	128.335	-6.997	-
77819	GIUNTA S.A.	ANÓNIMA	2.049.447	1.861.368	245.991	6.241	265

Tabla 40

Pequeñas Empresas del Sector Inmobiliario de la ciudad de Guayaquil Parte D.

EXPEDIENTE	INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA		ACTIVO	PATRIMONIO	INGRESOS POR VENTA	UTILIDAD NETA	IR CAUSADO
	NOMBRE	TIPO COMPAÑÍA	2020	2020	2020	2020	2020
121812	CAUBYN S.A.	ANÓNIMA	2.035.704	634.591	131.064	28.071	9.357
67664	ILUSIONCORP S.A.	ANÓNIMA	2.026.003	1.593.628	223.829	34.810	9.910
82196	LATIPESA S.A.	ANÓNIMA	2.007.172	1.278.572	118.150	2.169	-
77822	TELEFOCABLE S.A.	ANÓNIMA	1.999.962	1.422.589	250.583	1.174	815
41396	MARIELENA DE INVERSIONES Y SERVICIOS INMOBILIARIOS SA	ANÓNIMA	1.985.506	203.953	318.606	25.468	7.183
149401	BALSAFIN S.A.	ANÓNIMA	1.979.783	87.360	401.628	5.229	43.211
109878	INMOBILIARIA OLGMARY S.A.	ANÓNIMA	1.969.582	1.773.847	342.049	7.600	16.757
128141	ZIPPERCORP S.A.	ANÓNIMA	1.962.541	819.701	150.198	-	-
65306	BANANINI S.A.	ANÓNIMA	1.951.584	1.866.188	125.301	-108	2.025
118763	KIGOSTOP S.A.	ANÓNIMA	1.935.807	1.060.919	107.007	-1.750	-
9286	INMOBILIARIA BARLA SA	ANÓNIMA	1.926.808	1.526.454	208.133	31.567	8.989
40660	PREDIOS NAVALES PRENAVALSA SA	ANÓNIMA	1.922.240	1.712.283	199.600	-3.345	3.345
63084	BIENES TITULARICES S.A.	ANÓNIMA	1.919.318	84.078	348.887	8.850	2.496
59292	BARBASETI S.A.	ANÓNIMA	1.904.182	1.624.711	100.284	-136.270	-
77865	MILTRADE S.A.	ANÓNIMA	1.900.962	188.351	415.429	-258.642	1.886
144885	ASSISI S.A.	ANÓNIMA	1.894.435	1.871.622	120.000	-8.082	8.082
56418	INVERSIONES YELIZA S.A. (INLIZA)	ANÓNIMA	1.890.537	1.791.383	280.000	41.499	17.118
59545	CLEMI S.A.	ANÓNIMA	1.878.633	1.282.561	198.000	-8.240	8.240
40509	INMOBILIARIA PALAM SA	ANÓNIMA	1.877.773	794.641	156.000	57.601	16.250
171446	NEXTGEN S.A.	ANÓNIMA	1.822.819	1.193.824	488.189	104.485	46.194
42783	RULIMANES DEL ECUADOR RULIMASA SA	ANÓNIMA	1.815.122	976.057	480.000	266.654	79.536
44655	INMOKUPE S. A.	ANÓNIMA	1.758.048	1.259.276	94.597	12.681	4.227
84527	CEMPLY S.A.	ANÓNIMA	1.753.295	1.373.015	512.448	2.434	2.381
181969	INMOBILIARIA LOPEZ-RABASCALL ILORABSA S.A.	ANÓNIMA	1.751.970	281.782	264.000	17.100	1.632
72396	TECOMTECSA S.A.	ANÓNIMA	1.736.109	1.183.878	-	-48.352	-
73340	ARCO VILLA DOS ARVIDOS S.A.	ANÓNIMA	1.726.820	393.150	129.417	936	264
148327	FOXVENTAS S.A.	ANÓNIMA	1.724.017	1.614.579	661.758	267.793	77.181
174645	BASTIAN S.A.	ANÓNIMA	1.720.190	32.318	161.273	11.854	3.343
8891	INVERSIONES INMOBILIARIAS CAROLINA SA INMOCASA	ANÓNIMA	1.687.781	151.045	139.829	1.533	432
58545	TROGLIOP S.A.	ANÓNIMA	1.683.347	1.624.877	83.095	-6.509	6.509
43149	INDUSTRIAL PRONATURAL SOCIEDAD ANONIMA	ANÓNIMA	1.670.356	162.811	158.662	1.266	635
9477	PRENESA PREDIOS Y NEGOCIOS SA	ANÓNIMA	1.669.054	1.662.164	170.653	-859	477
703805	URBANIZA INC INMOBILIARIA URBAINC S.A.	ANÓNIMA	1.655.695	9.984	598.000	6.521	1.848
43822	MERCANTIL INMOBILIARIA PERARSA SA	ANÓNIMA	1.646.372	785.128	105.607	-1.164	646
717536	INMOBILIARIA DANORT S.A.	ANÓNIMA	1.596.739	945.499	111.727	23.757	6.701
40004	INMOINDUSTRIAL SATURNO SA	ANÓNIMA	1.596.305	687.335	166.500	36.147	10.330
115366	ONLUS S.A.	ANÓNIMA	1.594.492	1.463.969	358.552	52.161	24.581
26962	INMOBILIARIA KHAMBAR C LTDA	RESPONSABILIDAD LIMITADA	1.570.268	443.007	573.370	5.563	9.983
23641	GARAGES MUSSDAL C LTDA	RESPONSABILIDAD LIMITADA	1.540.345	218.956	145.293	3.093	-
43673	AREASOL S.A.	ANÓNIMA	1.523.867	249.996	305.251	92.683	26.141
80564	DESITREX S.A.	ANÓNIMA	1.521.863	1.215.614	167.400	23.733	8.273
25364	CENTRO TECNICO ALBOTECH S.A.	ANÓNIMA	1.519.369	1.491.905	18.828	314.304	-
61416	REGICITY S.A.	ANÓNIMA	1.506.766	233.231	174.800	9.848	2.778
65674	COMITATO S.A.	ANÓNIMA	1.501.603	1.447.036	519.300	301.086	84.922
125189	CONBABIENES S.A. PROMOTORA DE BIENES RAICES	ANÓNIMA	1.486.572	34.569	796.676	-22.750	-
24698	BARSA S.A.	ANÓNIMA	1.462.273	1.459.807	112.500	8.246	2.326
715676	INMOBILIARIA INRAMICORP S.A.	ANÓNIMA	1.449.308	712.532	237.872	193.797	54.853
20453	TRAIL S.A.	ANÓNIMA	1.413.320	1.157.956	202.960	154.495	33.288
4002	INMOBILIARIA AYANGUE SA INYASA	ANÓNIMA	1.400.476	1.205.161	179.640	84.025	23.726
67914	UNION DEL MAR S.A. UNIMAR	ANÓNIMA	1.400.031	1.029.437	-	-	-
5543	INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA.	RESPONSABILIDAD LIMITADA	1.398.441	616.552	467.774	292.250	82.836
133241	MORNIN S.A.	ANÓNIMA	1.398.300	471.857	346.728	23.889	7.112

Tabla 41

Pequeñas Empresas del Sector Inmobiliario de la ciudad de Guayaquil Parte E.

INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA			ACTIVO	PATRIMONIO	INGRESOS POR VENTA	UTILIDAD NETA	IR CAUSADO
EXPEDIENTE	NOMBRE	TIPO COMPAÑÍA	2020	2020	2020	2020	2020
102745	FARENCE S.A.	ANÓNIMA	1.395.564	59.110	262.365	12.071	-
41160	TIP S TRANSACCIONES INTERNACIONALES Y PANAMERICANAS SOCIEDAD ANONIMA	ANÓNIMA	1.391.140	236.714	114.000	2.363	1.932
43513	INMOBILIARIA TALMAI SA	ANÓNIMA	1.366.027	488.326	144.730	6.743	6.343
44289	INMOBILIARIA ALRAFA C. A.	ANÓNIMA	1.335.441	1.051.908	190.096	-206.364	1.219
66276	CORPORACION INMONEC CIA.LTDA.	RESPONSABILIDAD LIMITADA	1.333.574	1.290.916	114.796	-5.064	-
84660	INMOBILIARIA Y AGRICOLA LIRI S.A. LIRISA	ANÓNIMA	1.320.051	1.212.692	295	539.155	-
9092	INMOBILIARIA MACCALMEIDA SA	ANÓNIMA	1.307.890	1.029.111	796.038	-3.053	3.053
5958	CADENA LA GAVIOTA SA	ANÓNIMA	1.294.261	1.259.526	142.439	55.619	17.323
126902	EDEMER S.A.	ANÓNIMA	1.263.306	36.090	179.136	-	-
128511	INMOBILIARIA JTMA CIA. LTDA.	RESPONSABILIDAD LIMITADA	1.232.898	1.204.643	195.929	-	-
119777	PLUSCOMPANY S.A.	ANÓNIMA	1.221.703	269.019	134.196	-19.760	146
110026	MONALVAR S.A.	ANÓNIMA	1.220.747	619.353	147.386	139.968	9.224
705366	STARTBIEN BIENSTART ADMINISTRADORA DE BIENES Y SERVICIOS S.A.	ANÓNIMA	1.213.187	97.758	167.550	-48.662	2.281
127996	SERVINOW S.A.	ANÓNIMA	1.212.827	409.659	169.088	8.169	-
142510	DERCORFUN S.A.	ANÓNIMA	1.212.355	1.135.357	416.286	140.888	39.738
144173	PATTISON S.A.	ANÓNIMA	1.205.419	186.195	656.216	11.552	4.429
56422	GRANDCORP S.A.	ANÓNIMA	1.200.308	873.875	185.000	1.973	1.495
3345	BIENES RAICES Y MUEBLES SA	ANÓNIMA	1.192.706	957.206	55.400	49.131	4.131
41248	INCRESA SA	ANÓNIMA	1.189.172	540.335	88.280	-22.984	13.084
131772	JAVLABI S.A.	ANÓNIMA	1.184.345	543.143	-	-	-
61385	SOCIETCOMPANY S.A.	ANÓNIMA	1.182.708	300.736	310.361	951	268
4511	ALVAREZ SOCIEDAD ANONIMA INMOBILIARIA (ALSAIN)	ANÓNIMA	1.156.819	1.106.419	289.357	-35.405	-
171351	RUCORMUN S.A.	ANÓNIMA	1.149.829	168.363	162.783	-7.426	4.121
130934	WATLING S. A.	ANÓNIMA	1.137.155	806.734	595.392	37.215	10.496
65091	REPRESENTACIONES DEL LITORAL RELIT S.A.	ANÓNIMA	1.127.361	433.584	355.339	-22.368	22.368
56618	TOLEDAMA CIA.LTDA.	RESPONSABILIDAD LIMITADA	1.125.579	369.535	112.961	43.078	12.150
75607	TITOLI S.A.	ANÓNIMA	1.089.357	981.258	184.999	2.532	714
119485	SYSDATEL S.A.	ANÓNIMA	1.077.029	694.914	127.316	814	2.144
19330	INVERSIONES TABO SA	ANÓNIMA	1.068.406	686.813	331.379	-258.146	2.551
109850	OPERADORA INTERNACIONAL HOTELERA S.A. OPERINTER	ANÓNIMA	1.051.753	195.230	253.116	-13.873	-
107198	CORPORACION FAPISA CIA.LTDA.	RESPONSABILIDAD LIMITADA	1.044.415	994.205	151.439	-1.926	-
130286	FAMUPA S.A.	ANÓNIMA	1.042.212	62.521	120.000	2.552	3.200
5219	INMOBILIARIA EL PORTENITO CA	ANÓNIMA	1.013.111	638.686	106.219	8.787	2.478
139769	DUPADER S.A.	ANÓNIMA	1.011.670	346.990	182.015	-154	22.792
118470	INTERFASHION S.A.	ANÓNIMA	1.010.087	193.620	140.664	-7.085	1.749
44025	INMOBILIARIA ROMABAL DIECISIETE SA	ANÓNIMA	1.008.997	865.100	140.510	16.841	997
120403	BIENES RIDEL S.A. RIDELBIENSA	ANÓNIMA	1.001.207	106.776	117.825	16.225	4.576
70606	MELACORP S.A.	ANÓNIMA	998.644	448.060	916.261	118.649	27.824
103149	INTERCAMBIO Y CREDITO S.A. INTERAGRICOLA	ANÓNIMA	990.617	60.158	234.451	-827	827
64431	POLIBUSINESS S.A.	ANÓNIMA	990.341	120.525	19.006	3.223	-
74742	LIDEFEN S.A. LIDEFENSA	ANÓNIMA	980.835	451.305	170.043	-	-
76387	DRESDE S.A.	ANÓNIMA	979.995	922.580	394.660	203.562	57.415
133942	ROVSKITT S.A.	ANÓNIMA	968.401	948.663	180.025	1.550	437
68502	SUBUMAR S.A.	ANÓNIMA	968.066	567.335	261.866	-39.291	39.291
112047	DOMETIO S.A.	ANÓNIMA	961.029	856.457	210.367	-45.790	25.430
42460	INDUSTRIAL GALPOSA SA	ANÓNIMA	957.299	900.741	121.903	6.832	5.236
107227	PREDIAL EDCLASA S.A.	ANÓNIMA	954.688	877.482	146.163	-2.359	-
706360	INMOBILIARIA BIENES Y RAICES RENTABIEN S.A.	ANÓNIMA	947.137	617.707	292.483	134.391	39.601
702740	CITYHOUSE S.A.	ANÓNIMA	944.987	314.047	128.000	34.596	9.758
136651	M3TROPOLI S.A.	ANÓNIMA	942.337	892.782	36.000	17.291	5.054

Tabla 42

Pequeñas Empresas del Sector Inmobiliario de la ciudad de Guayaquil Parte F.

INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA			ACTIVO	PATRIMONIO	INGRESOS POR VENTA	UTILIDAD NETA	IR CAUSADO
EXPEDIENTE	NOMBRE	TIPO COMPAÑÍA	2020	2020	2020	2020	2020
711415	PLUSCOFFEE C.A.	ANÓNIMA	923.543	6.101	130.680	5.303	1.496
178528	INVERMISHILI S. A.	ANÓNIMA	923.042	25.990	107.733	-2.381	974
8500	CAPEIRA SA	ANÓNIMA	891.996	461.848	205.715	2.245	905
172016	EQUILIBIENES S.A.	ANÓNIMA	881.732	225.363	139.936	2.386	673
78857	PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO S.A.	ANÓNIMA	868.503	470.541	305.182	-4.085	2.316
80549	GROMAR S.A.	ANÓNIMA	858.301	525.318	-	-	-
132472	LITTERATIM S.A.	ANÓNIMA	857.646	334.024	110.265	-13.100	-
117315	CORRUGADOS Y SERVICIOS, CORRUSER S.A.	ANÓNIMA	853.815	830.234	116.168	18.953	5.385
707635	PROREALTOR S.A.	ANÓNIMA	846.466	746.533	319.007	-19.582	14.523
44689	LORALMERI INMOBILIARIA CUATRO CORONAS S. A.	ANÓNIMA	842.226	735.157	168.000	42.144	17.086
122989	TROLIBIT S.A.	ANÓNIMA	840.625	432.821	154.432	15.623	4.620
120330	DUMECONSTRUC S.A.	ANÓNIMA	833.697	147.867	129.000	1.014	526
61348	IPOLA S.A.	ANÓNIMA	825.178	75.905	443.154	25.781	7.272
168437	RETELEXSA S.A.	ANÓNIMA	812.186	129.327	192.301	37.540	9.125
101399	ELIBETH S.A.	ANÓNIMA	791.558	350.093	160.746	-	-
41517	INMOBILIARIA NOBITO SA	ANÓNIMA	791.522	525.265	108.000	30.509	8.605
41429	INMOBILIARIA CASA DE CAMPO CIA.LTDA.	RESPONSABILIDAD LIMITADA	787.501	358.497	123.927	24.116	6.306
4065	INDUSTRIAS TEXTILES FATIMA CA ITF	ANÓNIMA	775.545	733.958	96.560	-668	668
120867	INMOBILIARIA MARIA DE LOURDES FROMENT ROMOLEROUX S.A.	ANÓNIMA	773.175	61.029	123.421	-12.496	2.665
67374	PREDIAL OMBU (OMBUSA) S.A.	ANÓNIMA	769.024	767.905	116.250	14.247	5.696
127026	PROVIASA PROMOTORES VITERI AYALA S.A.	ANÓNIMA	768.599	168.153	546.321	-528.301	784
129860	POLCARAT S.A.	ANÓNIMA	764.281	177.668	150.421	2.923	830
40414	ECUACOMSA SA	ANÓNIMA	756.791	137.407	196.000	-3.680	2.455
116890	BRENAN S.A.	ANÓNIMA	754.121	158.653	150.637	37.158	10.742
174896	SUNSHINE SAINT ELENA S.A. SUNSELENA	ANÓNIMA	748.632	129.950	245.935	-	-
149490	DRANOLER S.A.	ANÓNIMA	747.198	9.007	763.000	-648.085	4.363
126935	NAUTICORP S.A.	ANÓNIMA	745.407	244.822	114.153	35.290	9.992
72156	INMOBILIARIA ORPALE S.A.	ANÓNIMA	733.536	264.299	163.748	7.928	2.236
58663	INMOBILIARIA VALDEN S.A. VALDENSEA	ANÓNIMA	731.516	247.881	168.366	5.769	3.429
4806	INMOBILIARIA CENTRO COMPRA SANTA ELENA SA	ANÓNIMA	705.622	681.955	199.292	-13.168	7.719
107350	ROQUIMIM S.A.	ANÓNIMA	701.727	163.623	681.640	25.587	11.272
174428	INMOBARANDUA S.A.	ANÓNIMA	692.292	690.393	-	-2.249	-
133151	CARGRAF S.A.	ANÓNIMA	690.638	22.766	-	-13.666	-
705935	MIAMARION S.A.	ANÓNIMA	690.080	158.675	-	-6.734	-
312397	BRICKSEC S.A.	ANÓNIMA	683.291	15.536	258.000	14.736	3.130
71943	CERINSA S.A.	ANÓNIMA	678.203	678.203	-	-49.716	-
175294	MACRIBEN S.A.	ANÓNIMA	663.717	283.115	138.839	-	-
129510	TAJMAHAL S.A.	ANÓNIMA	643.867	367.231	280.542	2.846	915
106914	JOSINI S.A.	ANÓNIMA	640.508	578.669	79.796	255.496	-
124224	FRADQUY S.A.	ANÓNIMA	640.488	504.737	117.600	-507.034	-
109869	ARMONIOSA S.A.	ANÓNIMA	626.077	603.682	114.900	1.646	578
73939	INTOMACRO S A	ANÓNIMA	618.387	295.896	651.012	39.053	12.194
43231	SERVICIOS UTILITIS SA	ANÓNIMA	616.222	614.984	164.616	-19.623	19.623
3229	EL TRIUNFO SA	ANÓNIMA	615.553	613.729	117.000	-28.372	6.763
78261	FRINTO S.A.	ANÓNIMA	615.249	313.694	132.724	-	-
113471	PIACON S.A.	ANÓNIMA	607.674	29.024	134.459	-92	140
130845	INMOBILIARIA MARIA PAULA, MIAPU S.A.	ANÓNIMA	607.490	203.183	161.492	103.572	241
69563	COMPASEC, COMPANIA ECUATORIANA DE SERVICIOS VARIADOS S.A.	ANÓNIMA	602.222	588.627	116.028	68.063	16.206
128305	SURVIVORCORP S.A.	ANÓNIMA	583.978	109.516	205.000	2.503	1.280
4181	CORPORACION ALBERSA CIA.LTDA.	RESPONSABILIDAD LIMITADA	568.390	536.816	103.627	-794	-
67189	BIENES & RAICES BIRASOL S.A.	ANÓNIMA	557.902	530.634	150	-564	-
170221	SONKIR S.A.	ANÓNIMA	547.603	217.779	604.088	17.646	8.596

Tabla 43

Pequeñas Empresas del Sector Inmobiliario de la ciudad de Guayaquil Parte G.

INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA			ACTIVO	PATRIMONIO	INGRESOS POR VENTA	UTILIDAD NETA	IR CAUSADO
EXPEDIENTE	NOMBRE	TIPO COMPAÑÍA	2020	2020	2020	2020	2020
102104	JENLUCCI S.A.	ANÓNIMA	541.319	366.815	320.000	131.220	146
123073	NEXPIRION S.A.	ANÓNIMA	534.551	56.501	901.925	-488.098	50
57604	TIMERI S.A.	ANÓNIMA	525.917	387.035	129.153	-11.019	5.006
132592	DEUELCORP S.A.	ANÓNIMA	514.501	422.866	153.348	-984	984
726963	INMOBILIARIA EBENEZER INMOEBENEZER S.A.	ANÓNIMA	502.041	7.001	105.367	6.201	1.293
99081	COMEXTIL S.A.	ANÓNIMA	500.350	39.110	171.517	41.735	-
99477	DIDEMISS S.A.	ANÓNIMA	499.790	494.945	114.887	-72.898	-
130875	LEOMAN S.A.	ANÓNIMA	499.450	165.813	349.633	-157.673	1.661
117753	BRIPARSA S.A.	ANÓNIMA	496.748	479.679	102.045	23.480	8.646
107316	GRUPELSA S.A.	ANÓNIMA	493.431	477.547	802.325	804	1.602
100166	LAGOPLATA S.A.	ANÓNIMA	492.475	83.008	230.769	-24.990	24.990
131421	ACCISEL S.A.	ANÓNIMA	491.940	94.386	621.595	2.343	2.195
55714	PROGRAMACIONES DUCTOR, PRODUCTORA C.A.	ANÓNIMA	490.564	486.089	103.734	71.898	-
116682	BALMONTI S.A.	ANÓNIMA	490.247	100.686	806.731	-	-
115033	PIPMEE S.A.	ANÓNIMA	490.015	326.938	567.731	133	38
9348	INMOBILIARIA MIRAFLORES SA	ANÓNIMA	489.633	489.633	17.150	409.464	-
136920	TONELLATA S.A.	ANÓNIMA	489.238	400.129	430.257	36.028	10.162
101360	SABELLA S.A.	ANÓNIMA	487.852	217.623	180.000	37.688	16.903
104854	MAQUILANTI S.A.	ANÓNIMA	487.295	454.288	174.554	-1.659	1.307
170412	JORFRAN S.A.	ANÓNIMA	487.233	18.718	456.395	3.668	3.183
712709	IMPOLARIS S.A.	ANÓNIMA	485.031	40.840	776.551	-620.231	3.692
143043	TRAIANTAG S.A.	ANÓNIMA	479.744	124.696	149.819	46.431	938
128863	SILVERCORP S.A.	ANÓNIMA	479.247	108.542	466.450	11.248	3.172
118743	ECOSAN S.A.	ANÓNIMA	479.045	39.372	456.732	5.404	8.440
73030	ELDOTEMAN S.A.	ANÓNIMA	477.581	457.194	104.520	33.215	-
113071	EXORDY S.A.	ANÓNIMA	472.439	126.177	320.479	18.753	5.289
135378	WEIDA S.A.	ANÓNIMA	463.087	70.525	174.352	5.959	-
301526	INMOBILIARIA JARVAL JARRIN&VALVERDE CONSTRUCTORA CIA.LTDA.	RESPONSABILIDAD LIMITADA	461.182	7.278	337.823	31.981	9.020
4470	INMOBILIARIA SAN SEBASTIAN SA	ANÓNIMA	459.465	408.364	908.418	116.930	32.980
99669	TENSOLI S.A.	ANÓNIMA	458.199	206.720	517.518	7.741	5.338
65358	KELLYCORP S.A.	ANÓNIMA	449.272	418.117	-	-	-
129986	XIAKISH S.A.	ANÓNIMA	442.258	349.919	106.515	2.382	338
40403	INMOBILIARIA ARGRA SA	ANÓNIMA	439.755	380.318	233.438	6.723	2.241
113637	LOCAFIT S.A.	ANÓNIMA	437.115	116.745	113.001	9.027	2.546
715635	GUEBUOR S.A.	ANÓNIMA	436.982	191.716	29.595	211.739	51.589
181152	GRECLOIN S.A.	ANÓNIMA	436.479	209.215	14.908	-	-
131533	WANZIG S. A.	ANÓNIMA	432.162	76.824	755.056	14.722	4.152
718611	MACONST S.A.	ANÓNIMA	430.929	16.329	237.850	3.190	900
136157	BASIA S.A.	ANÓNIMA	427.723	408.771	355.184	-18.952	18.952
166146	SIDENCOMSA S.A.	ANÓNIMA	423.619	87.549	330.810	68.601	-
182705	INMOBILMESA S.A.	ANÓNIMA	422.372	25.826	828.116	-13.089	9.363
105183	NIBCO S.A.	ANÓNIMA	419.839	188.022	107.246	14.677	4.231

Tabla 44

Pequeñas Empresas del Sector Inmobiliario de la ciudad de Guayaquil Parte H.

INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA			ACTIVO	PATRIMONIO	INGRESOS POR VENTA	UTILIDAD NETA	IR CAUSADO
EXPEDIENTE	NOMBRE	TIPO COMPAÑÍA	2020	2020	2020	2020	2020
139405	OBRAENERGY S.A.	ANÓNIMA	419.637	240.889	78.700	-6.347	-
64882	PABELPE S.A.	ANÓNIMA	414.882	8.331	528.038	-409.662	152
23644	INMOBILIARIA DUVARGUELLO S.A.	ANÓNIMA	412.384	335.753	222.754	21.193	5.977
137069	MARDIRED S.A.	ANÓNIMA	409.591	207.919	390.251	10.102	2.849
84726	ROLSI S.A.	ANÓNIMA	406.388	800	-	-	-
114833	MEDENEGSA, MEDITERRANEA DE NEGOCIOS S.A.	ANÓNIMA	403.725	168.290	360.163	-6.454	-
134843	GIANOLA S.A.	ANÓNIMA	395.922	217.626	165.188	30.253	8.533
143964	ASMILSA S.A.	ANÓNIMA	388.557	131.909	198.699	50.274	-
99462	FLORES - ROJAS S.A.	ANÓNIMA	385.521	211.506	109.043	-2.291	1.271
124746	KURALT S.A.	ANÓNIMA	382.685	135.382	184.243	351	99
82885	NOVALUX S.A.	ANÓNIMA	382.145	74.680	230.291	7.919	2.234
118193	TELVER S.A.	ANÓNIMA	380.401	71.086	660.292	4.702	3.561
164566	RSABIENES RAICES Y DESARROLLOS BIRADE C.A.	ANÓNIMA	380.028	267.899	110.863	-21.794	-
119493	RACELI S.A.	ANÓNIMA	376.031	34.971	651.730	20.365	5.744
79861	ELEVENCORP S.A.	ANÓNIMA	371.318	238.781	-	-	-
144189	ATAVICO S.A.	ANÓNIMA	370.597	9.805	234.900	305	-
129995	RINGITT S.A.	ANÓNIMA	366.223	220.029	518.244	23.725	6.692
134161	CORPOMUN S.A.	ANÓNIMA	362.845	41.913	143.070	23.410	6.608
138928	EXPELUNION S.A.	ANÓNIMA	362.804	300.284	336.032	55.776	1.539
42455	PRETRES S.A.	ANÓNIMA	361.728	184.084	16.210	-	-
79166	TILESTONI S.A.	ANÓNIMA	347.166	261.099	56.870	-	-
135854	SUVANOVA S.A.	ANÓNIMA	346.309	140.244	286.295	18.845	-
139009	DONESGO S.A.	ANÓNIMA	336.819	336.819	-	211.582	-
134136	NETSHARES S.A.	ANÓNIMA	329.121	27.538	628.017	4.156	1.172
168151	LIFE STYLE ARCHITECTURE S.A.LSADISA	ANÓNIMA	328.198	227.249	366.276	76.000	-
128893	SUNLIGHT INTERNATIONAL TRANSFER SUNINTERTRANS S.A.	ANÓNIMA	326.569	316.214	288.298	-	-
148726	PAKALUAL S.A.	ANÓNIMA	324.610	193.926	167.116	4.395	1.327
104293	INMOBILIARIA SU - FORTUNA S.A. (COMINFUR)	ANÓNIMA	311.261	309.217	141.550	6.328	1.785
128799	SERVICIOS INMOBILIARIOS Y COMERCIALES S.A	ANÓNIMA	310.402	115.223	965.557	46.605	13.145
127757	INCOSERVI	ANÓNIMA	301.594	301.594	-	-	-
132050	DORGETI S.A.	ANÓNIMA	298.368	252.068	251.278	523	147
57766	MEGLIO S.A.	ANÓNIMA	297.976	297.800	4.560	-	-
79946	INMOBILIARIA INPARIS S.A.	ANÓNIMA	291.906	269.610	125.225	-20.509	-
130628	HANIAK S. A.	ANÓNIMA	291.831	114.290	243.592	-204.133	-
41360	INMOBILIARIA VILLARRICA SA	ANÓNIMA	290.879	247.746	116.988	23.876	9.562
107808	TUTEX S.A.	ANÓNIMA	289.120	255.857	145.000	127.869	-
44395	TEXTULON C. A.	ANÓNIMA	288.296	89.461	198.405	1.262	3.873
118231	JARANEV S.A.	ANÓNIMA	287.921	163.772	208.724	-46.842	108
9598	INMOBILIARIA FRIOSUR SA	ANÓNIMA	285.645	42.924	171.213	-716	-
23998	AGRICOLA GUADARRAMA AGRIGUA C.LTDA.	RESPONSABILIDAD LIMITADA	275.740	268.443	-	-	-
122259	HUSTCORP S.A.	ANÓNIMA	273.317	31.494	300.842	3.208	905
133409	MASTERLAC S.A.	ANÓNIMA	271.723	191.775	113.363	9.273	-
111612	CHICA PERDIDA S.A. CHICAPERD	ANÓNIMA	264.286	115.534	115.165	1.478	2.919
169175	CAMPANA BUYASSE & PARTNERS S.A.	ANÓNIMA	259.846	162.854	428.935	-31.610	31.610
117278	INMOBILIARIA SORINOVA S.A.	ANÓNIMA	258.567	96.301	342.642	36.611	10.326
714641	INMOBILIARIA CLAUDINNA S.A.	ANÓNIMA	258.295	232.543	126.444	4.937	1.392

Tabla 45

Pequeñas Empresas del Sector Inmobiliario de la ciudad de Guayaquil Parte I.

INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA			ACTIVO	PATRIMONIO	INGRESOS POR VENTA	UTILIDAD NETA	IR CAUSADO
EXPEDIENTE	NOMBRE	TIPO COMPAÑÍA	2020	2020	2020	2020	2020
100774	ASISTENCIA PARA LA CONSTRUCCION S.A. ASISCO	ANÓNIMA	254.523	254.523	462.490	-	-
69832	COMPANIA EXPOSIN S.A.	ANÓNIMA	240.312	173.225	123.683	-24.527	13.610
305976	INMOPROHABITAT NEGOCIOS INMOBILIARIOS S.A.	ANÓNIMA	239.474	57.286	217.888	23.379	-
146796	COPYKENT S.A.	ANÓNIMA	236.007	235.989	130.100	36.967	10.426
125562	MASTERCITY S.A.	ANÓNIMA	226.586	131.285	117.889	5.177	1.460
168745	CORVUQSA S.A.	ANÓNIMA	221.703	204.058	228.529	-126.342	-
122670	BAXALL S.A.	ANÓNIMA	220.785	169.965	376.744	14.931	4.403
139797	VECARO INMOBILIARIA S.A.	ANÓNIMA	220.444	97.011	447.586	69.459	998
123842	ALBAU S.A.	ANÓNIMA	219.515	41.205	199.386	-58	-
118036	INMOBILIARIAFRANQ S.A.	ANÓNIMA	213.171	120.949	109.770	6.736	1.900
66359	LECINAR S.A.	ANÓNIMA	205.549	54.159	216.358	15.610	4.403
141098	INMOBILIARIA SAN ANDRES S.A. INSANDRESA	ANÓNIMA	203.361	102.180	135.840	35.674	6.870
105945	ABDONDANZA S.A.	ANÓNIMA	202.719	118.166	212.070	9.115	2.571
21053	DANTE CIA LTDA	RESPONSABILIDAD LIMITADA	197.338	188.796	201.853	52	15
728402	AGORAINC S.A.	ANÓNIMA	196.232	21.864	198.681	-5.941	5.941
40586	CHIMAVAL S.A.	ANÓNIMA	195.573	135.455	211.569	-20.720	20.720
82647	PROAÑO TRADING S.A. TRADINGPRO	ANÓNIMA	189.412	179.970	122.214	20.575	-
55450	APOX S.A.	ANÓNIMA	189.265	164.531	231.266	-11.794	-
119369	DOLARPOWER S.A.	ANÓNIMA	184.680	105.986	188.325	-170.335	870
102737	GAMITANA S.A.	ANÓNIMA	182.892	102.107	496.032	5.948	-
140706	YIROMA S.A.	ANÓNIMA	180.254	40.427	142.395	-25.026	-
101809	ZIDANE S.A.	ANÓNIMA	179.377	179.377	-	-	-
40088	INMOBILIARIA MARCIA Y JORGE MARJORSA SA	ANÓNIMA	176.968	163.072	225.444	-97.434	7.169
170479	NIFUSCOR S.A.	ANÓNIMA	175.706	9.183	222.474	1.541	83
171575	GEOBIENES S.A. GEOBIENESA	ANÓNIMA	171.553	66.009	626.059	45.854	907
135617	BEGURO S.A.	ANÓNIMA	170.053	122.889	109.682	7.159	2.019
165812	CENTRO DE NEGOCIOS EJECUTIVOS ICONCLUB S.A.	ANÓNIMA	167.696	-89.933	370.307	5.796	2.050
141355	CITADELSA S.A.	ANÓNIMA	167.575	113.899	73.070	586	165
11085	DUNSTANO S.A.	ANÓNIMA	166.561	16.095	-	-	-
708446	RX-GOLDENHOME S.A.	ANÓNIMA	165.236	106.635	617.565	4.183	11.088
112750	OLKERSA S.A.	ANÓNIMA	162.306	63.603	342.993	36.688	10.348
71499	DESARROLLOS ECUATORIANOS INMOBILIARIOS DEIN S.A.	ANÓNIMA	160.395	103.413	94.166	25.977	8.592
129078	PERITAJES, TASACIONES Y ASESORIA, PERITASE S.A.	ANÓNIMA	158.788	145.448	141.967	17.942	1.869
106615	CAMBO S.A.	ANÓNIMA	158.466	110.462	199.789	30.811	6.638
164950	ORDAST S.A.	ANÓNIMA	157.764	91.978	147.318	-120.799	-
139148	SIRCOT S.A.	ANÓNIMA	153.560	4.866	185.080	-147.154	-
83066	FEROCORP S.A.	ANÓNIMA	151.795	-31.624	183.048	-942	-
139313	CASAPLAYAS S.A.	ANÓNIMA	151.219	47.817	101.182	8.512	-
144918	COMPRA INTELIGENTE COMINON S.A.	ANÓNIMA	146.957	83.838	911.550	14.805	6.842

Tabla 46

Pequeñas Empresas del Sector Inmobiliario de la ciudad de Guayaquil Parte J.

EXPEDIENTE	INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA		ACTIVO	PATRIMONIO	INGRESOS POR VENTA	UTILIDAD NETA	IR CAUSADO
	NOMBRE	TIPO COMPAÑÍA	2020	2020	2020	2020	2020
119668	TAIRI S.A.	ANÓNIMA	145.011	100.296	340.695	476	6.606
139812	AMERICANSTAR S.A.	ANÓNIMA	142.351	61.099	125.382	53.652	-
144301	TOKONESA S.A.	ANÓNIMA	138.340	1.037	172.014	-46	-
129652	INMOBILIARIA ANMAJO S.A.	ANÓNIMA	137.848	137.848	121.877	980	277
128408	INGEPERFEC S.A.	ANÓNIMA	135.329	2.993	-	101.116	-
114508	ROPETI S.A.	ANÓNIMA	135.229	61.445	160.083	-105.224	-
170150	VIATRICORP S.A.	ANÓNIMA	133.959	-12.884	129.303	-118.215	1.327
123398	OXIUS S.A.	ANÓNIMA	128.780	36.528	290.140	10.974	3.095
143614	MATOLI S.A.	ANÓNIMA	128.404	91.963	277.396	51.561	-
4733	INMOBILIARIA ZEREGA CA	ANÓNIMA	128.357	126.367	-	-	-
145347	KIMYONSA S.A.	ANÓNIMA	127.772	22.532	104.367	-31.205	-
136826	CORPYUNIVER S.A.	ANÓNIMA	126.192	-3.355	200.945	743	291
128976	WORKUNION S.A.	ANÓNIMA	121.787	16.489	112.736	4.677	-
177223	VIC-PLAST S.A.	ANÓNIMA	118.896	109.771	122.719	9.450	-
137840	REYRIVER S.A.	ANÓNIMA	116.262	50.240	118.717	-	-
170409	ADLIMPSA S.A.	ANÓNIMA	114.784	1.228	925.044	-8	-
61319	SEASONSCORP S.A.	ANÓNIMA	112.675	111.961	104.180	9.891	2.790
180865	ADMINSTAR S.A.	ANÓNIMA	111.382	55.188	654.560	39.107	9.933
80965	MAGDU S.A.	ANÓNIMA	109.881	37.518	185.132	-19.254	-
115579	RAYLIN S.A.	ANÓNIMA	107.353	16.579	-	-18.015	-
61783	NUDERO S.A.	ANÓNIMA	105.472	7.637	136.223	737	208
43635	REFRIAUTO REFRIGERACION AUTOMOTRIZ DEL ECUADOR S.A.	ANÓNIMA	105.461	94.376	119.188	21.810	6.151
71270	VALSESIA S.A.	ANÓNIMA	104.959	39.572	37.868	829	976
23493	INDUSTRIAS Y PREDIOS ADUM C LTDA IPA	RESPONSABILIDAD LIMITADA	101.822	18.850	103.445	3.216	907
105839	HAPSIECORP S.A.	ANÓNIMA	93.722	36.600	433.037	6.077	7.172
135224	NIROLENSA S.A.	ANÓNIMA	77.249	8.940	113.308	-522	163
139713	URBAINVEST S.A.	ANÓNIMA	76.891	45.397	369.059	-155.456	-
19129	INMOBILIARIA EL TALION S.A.	ANÓNIMA	76.358	68.115	101.858	-67.081	4.548
165466	ARACATUBA S.A.	ANÓNIMA	72.438	10.822	228.195	-35	309
115361	INMOBILIARIA MERCEDES S.A. INMOMERCEDES SOCIEDAD TECNICA ECUATORIANA S.A.	ANÓNIMA	71.731	10.180	199.227	12.316	-
165533	SOLSTIECK	ANÓNIMA	70.083	225	215.631	-155.783	-
141550	RANTALEX S.A.	ANÓNIMA	69.738	69.738	151.482	41.810	-
2102	DERPACIF S.A.	ANÓNIMA	69.665	67.236	207.385	-1.907	0
133043	FRUXCORP S.A.	ANÓNIMA	67.503	55.146	468.326	31.551	8.899
313265	SERVICIOSCITY S.A.	ANÓNIMA	67.464	6.919	129.416	235	112
67245	INMOBILIARIA XAGOMAR S.A.	ANÓNIMA	65.381	17.172	65.982	3.880	1.094
114622	VALANI S.A.	ANÓNIMA	61.558	38.738	226.556	17.734	5.002
3005	CONSLIDER S.A.	ANÓNIMA	57.559	1.148	279.101	-220.030	-
41362	AGRIQUILSA CA	ANÓNIMA	56.611	11.062	-	-	-

Tabla 47*Pequeñas Empresas del Sector Inmobiliario de la ciudad de Guayaquil Parte K.*

INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA			ACTIVO	PATRIMONIO	INGRESOS POR VENTA	UTILIDAD NETA	IR CAUSADO
EXPEDIENTE	NOMBRE	TIPO COMPAÑÍA	2020	2020	2020	2020	2020
111516	INMOBILIARIA LACID S.A.	ANÓNIMA	55.082	28.796	305.090	-6.345	-
313239	CITIREALTORS S.A.	ANÓNIMA	55.015	-93.184	108.973	-	-
143515	PLATELEV S.A.	ANÓNIMA	53.208	15.681	104.015	2.625	-
10488	INNOVACIAS S.A.	ANÓNIMA	50.343	45.636	101.375	8.505	-
167739	SERVIAVALUOS S.A.	ANÓNIMA	48.087	36.789	121.928	1.626	459
117813	ACKER S.A.	ANÓNIMA	43.008	38.284	144.935	6.802	2.267
175803	SOLUCIONES CAGUA S.A. SOLUCAGUA	ANÓNIMA	42.676	11.540	149.941	635	559
44506	ALMIRAL S.A.	ANÓNIMA	39.275	26.478	127.651	-22.813	2.020
43836	COMPANIA INVERSIONES URBANAS GECAZA SA	ANÓNIMA	38.870	2.475	-	-	-
166955	ASUNELEC S.A.	ANÓNIMA	38.288	36.267	134.013	-81.934	-
138469	CENTIFE S.A.	ANÓNIMA	38.007	33.956	245.518	-28.539	-
65589	NEIVA S.A.	ANÓNIMA	35.800	35.800	-	-	-
109318	HUCIANA S.A.	ANÓNIMA	29.742	28.533	-	-	-
309170	SERVICIOS INMOBILIARIOS ARBUCOMSA SERVIARBUCOM S.A.	ANÓNIMA	29.577	163	120.000	33.041	3.967
168210	INGENIERIA TECNICA EN VALORACION S.A. INTECVAl	ANÓNIMA	28.041	12.358	88.705	-501	307
171713	TRAVEL INDUSTRY ADVISOR S.A. TRAVINAD	ANÓNIMA	26.119	23.152	100.264	5.837	1.646
134213	MAFODI S.A.	ANÓNIMA	25.659	23.164	244.476	17.273	4.872
20899	INMOBILIARIA KHOURY CIA LTDA	RESPONSABILIDAD LIMITADA	23.653	4.747	100.891	1.030	7.774
132983	EUDOCIA S.A.	ANÓNIMA	22.809	2.669	2.880	-	-
120785	GENEFER S.A.	ANÓNIMA	22.358	-42.183	136.035	-111.548	-
312705	OPTIMISTRAR S.A.	ANÓNIMA	20.729	12.455	103.803	8.391	-
108061	GLORNEW S.A.	ANÓNIMA	17.750	13.740	-	-	-
113060	SESOIR S.A.	ANÓNIMA	16.351	12.271	-	-	-
113087	TALSOLU S.A.	ANÓNIMA	16.351	12.271	-	-	-
140713	INELCONZA S.A.	ANÓNIMA	11.967	2.622	113.945	-2.937	-
74234	LANERSA S.A.	ANÓNIMA	5.433	3.446	-	-	-
119464	IMEDSACORP S.A.	ANÓNIMA	5.301	814	-	-	-
72884	IMPORTADORA Y EXPORTADORA ROMICA S.A.	ANÓNIMA	2.800	2.800	-	-	-
73945	GANENCORP S A	ANÓNIMA	800	800	-	-	-
172999	JAVIER & DORIAN S.A. JAVIDORI	ANÓNIMA	800	800	293.154	215.012	-
306578	SPORTSUITE S.A.	ANÓNIMA	800	800	-	-	-
167897	EFALCUR S.A.	ANÓNIMA	200	200	-	-	-
102465	INMOBILIARIA MUÑOZ, AGREDA E HIJOS S.A. INMUAGRE	ANÓNIMA	-	-	-	-	-
110095	ASTIMARSA S.A.	ANÓNIMA	-	-	-	-	-
146838	DABULITSA S.A.	ANÓNIMA	-	-	216.634	-684	379
181590	VARGASLAND CIA.LTDA.	RESPONSABILIDAD LIMITADA	-	-	-	-	-

DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, Alcívar Vera Gema Michelle, con C.C: # 1313436188, autora del trabajo de titulación: **“Propuesta Metodológica para la Aplicación de la NIA 550 en el Sector Inmobiliario de la ciudad de Guayaquil”**, previo a la obtención del título de Ingeniera en Contabilidad y Auditoría, en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

1.- Declaro tener pleno conocimiento de la obligación que tienen las instituciones de educación superior, de conformidad con el Artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior, de entregar a la SENESCYT en formato digital una copia del referido trabajo de titulación para que sea integrado al Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador para su difusión pública respetando los derechos de autor.

2.- Autorizo a la SENESCYT a tener una copia del referido trabajo de titulación, con el propósito de generar un repositorio que democratice la información, respetando las políticas de propiedad intelectual vigentes.

Guayaquil, a los 13 días del mes de septiembre del 2021.

f. 

Gema Michelle Alcivar Vera

C.C: 1313436188

REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE TITULACIÓN

TÍTULO Y SUBTÍTULO:	Propuesta Metodológica para la Aplicación de la NIA 550 en el Sector Inmobiliario de la ciudad de Guayaquil.		
AUTOR(ES)	Gema Michelle Alcívar Vera		
REVISOR(ES)/TUTOR(ES)	CPA. Alberto Santiago Rosado Haro		
INSTITUCIÓN:	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
FACULTAD:	Facultad de Ciencias Económicas, Administrativas y Empresariales		
CARRERA:	Contabilidad y Auditoría		
TÍTULO OBTENIDO:	Ingeniera en Contabilidad y Auditoría		
FECHA DE PUBLICACIÓN:	13 de septiembre del 2021	No. DE PÁGINAS:	94 páginas
ÁREAS TEMÁTICAS:	CONTABILIDAD, OPTATIVA 1, TRIBUTACIÓN		
PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:	<i>PRECIOS DE TRANSFERENCIA, PARTES RELACIONADAS, INMOBILIARIA</i>		
RESUMEN/ABSTRACT:	<p>Las NIA's están basadas en principios y procedimientos para desempeñar auditorías de manera razonable y objetiva, dichos procedimientos y principios deben ser implementados por los profesionales (auditores) en el proceso de las auditorías externas e internas. De manera que el auditor revela mediante informe los hallazgos importantes como resultado de la correcta aplicación de las NIA's junto con la ética profesional. En el presente trabajo de titulación, se analizaron los requerimientos y las responsabilidades que un profesional debe considerar en su labor como auditor en la aplicación de la NIA 550 referente a las partes relacionadas o vinculantes. Posteriormente se elaboró una metodología que muestra los principales procedimientos que se deben emplear durante la evaluación de la información financiera de una entidad que pertenece al sector inmobiliario. Finalmente se identificaron las ventajas de la metodología propuesta y se recomienda cómo hacer uso de ésta.</p>		
ADJUNTO PDF:	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
CONTACTO CON AUTOR/ES:	Teléfono: 0995203274	E-mail:	michellealcivarvera@hotmail.com
CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE):	Nombre: Bernabé Argandoña, Lorena Carolina		
	Teléfono: +593-4- 3804600 ext.1635		
	E-mail: lorena.bernabe@cu.ucsg.edu.ec		
SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA			
Nº. DE REGISTRO (en base a datos):			
Nº. DE CLASIFICACIÓN:			
DIRECCIÓN URL (tesis en la web):			