



Escuela Superior Politécnica de Chimborazo

FACULTAD DE ADMINISTRACION DE EMPRESAS

UNIDAD DE EDUCACIÓN A DISTANCIA

LICENCIATURA EN CONTABILIDAD Y AUDITORIA

CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

TESIS DE GRADO

PREVIA A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE:

LICENCIADO EN CONTABILIDAD Y AUDITORIA

CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

“DISEÑO E IMPLEMENTACIÓN DE UN SISTEMA DE COSTO DE PRODUCCIÓN APLICADO A LA CONSTRUCTORA JEFARE S.A. DEL CANTÓN QUITO PARA EVALUAR LA ASIGNACIÓN DE LOS COSTOS REALES ”

Mateo Moisés Remache Pincha

Luis Fernando Sangucho Sangucho

Ambato - Ecuador

2015

CERTIFICACIÓN DEL TRIBUNAL

Certificamos que la tesis ha sido revisada en su totalidad, por lo que queda autorizada su presentación.

Ing. Edison Vínico Calderón Morán
DIRECTOR DE TESIS

Ing. Andrea del Pilar Ramírez Casco
MIEMBRO DEL TRIBUNAL

DERECHOS DE AUTORÍA

Las ideas expuestas en este trabajo investigativo, así como las opiniones, comentarios y resultados son en su totalidad de absoluta responsabilidad de los autores.

Mateo Moisés Remache Pincha

Luis Fernando Sangucho Sangucho

DEDICATORIA

A Dios, por ser la luz que ilumina y bendice mi vida.

A mis padres por ser mis mejores amigos en todo el mundo y brindarme su confianza, cariño y comprensión, valores que me han motivado a seguir adelante y cumplir con mis metas establecidas.

A mí querida ESPOCH, Facultad de Administración de Empresas, Escuela de Contabilidad y Auditoría, porque en sus aulas viví los más gratos recuerdos y recibí los conocimientos que me permitirán realizarme como profesional;

A mis queridos amigos y amigas de estudios con quienes durante la carrera universitaria compartimos inmensos momentos de felicidad y alegría, porque siempre estuvieron ahí, siempre los recordaré.

A la Constructora JEFARE S. A. por facilitar la información requerida para el desarrollo y culminación de la Tesis, y a quienes forman parte de la misma.

Mateo Remache

DEDICATORIA

A Dios, por darme la oportunidad y brindarme los medios necesarios para continuar mi formación profesional, por ser un apoyo incondicional para lograr los objetivos que me he propuesto en la vida.

A mis padres y hermanos que me acompañaron a lo largo del camino, brindándome ánimo, orientación y fuerza para continuar, se lo dedico especialmente a mi madre.

Y a todas las personas que de una u otra manera fueron estandartes en la formación académica, moral y social en el transcurso de toda mi vida académica.

Luis Sangucho

AGRADECIMIENTO

En primer lugar damos gracias a Dios, por habernos ayudado a mantener la fe, la fuerza el valor y la perseverancia para cumplir con un paso más en la vida,

Agradecemos también la confianza y el apoyo de nuestros padres y hermanos, a todos los colaboradores de Constructora JEFARE S.A., de manera especial al Ing. José Ortega Mafla por el apoyo brindado y por la valiosa información proporcionada para realizar el trabajo.

Al Ing. Edison Calderón, Director de Tesis y a la Ing. Andrea Ramírez, Miembro del tribunal, quienes han impartido sus conocimientos, sus orientaciones y motivación en el desarrollo de la tesis.

A todos y cada uno de los docentes que formaron parte de nuestra vida académica, quienes al impartir sus conocimientos y sabiduría nos orientaron para llegar a ser profesionales humanistas, con profundo sentido de solidaridad y de alta calidad científica, permitiéndonos conocer la realidad para transformarla a favor de los demás, comprometidos con el desarrollo soberano del país.

Mateo Remache y Luis Sangucho

RESUMEN.

El presente trabajo busca Diseñar e implementar un sistema de costos por órdenes de producción aplicado a la Empresa “CONSTRUCTORA JEFARE S.A.”, en el Proyecto Habitacional ANTONELLA II, en consideración de que un adecuado sistema de costos permitirá mejorar su desempeño y desarrollar los procesos de control y manejo de los recursos empleados durante la construcción de la obra, para determinar la real situación económica/financiera de la Empresa.

Para desarrollar la investigación el trabajo se lo ha organizado en cuatro capítulos:

El Primer Capítulo expone los antecedentes de la construcción, la base legal, objetivos, reseña histórica, estructura orgánica y el direccionamiento estratégico de la empresa; y es complementado con el análisis de la teoría de contabilidad, contabilidad de costos, presupuestos y control interno, punto de partida para desarrollar la propuesta final que pretende contribuir a una mejor gestión de los costos de construcción de una vivienda.

El Segundo Capítulo expone un análisis situacional interno y externo de la empresa.

En el Tercer Capítulo se presenta la propuesta mediante el desarrollo de un ejercicio práctico que permite establecer el costo de construcción de un Departamento construido en el Edificio Antonella II, cuya información se toma de los registros de la empresa con la asesoría del Contador de la misma, que nos ha orientado sobre los procesos de construcción y manejo de los elementos del costo de construcción de una vivienda.

Finalmente, en el Capítulo IV se exponen las Conclusiones y Recomendaciones de la investigación, aspirando que sean consideradas por la Gerencia de Constructora JEFARE S.A. como una herramienta técnica para mejorar el actual sistema de manejo de sus recursos, garantizando la eficiencia, eficacia y economía en el uso de los recursos.

Ing. Edison Vinicio Calderón Morán

DIRECTOR DE TESIS

ABSTRACT

This research aims to implement a production orders cost system for JEFARE S. A. building company concerning to ANTONELLA II housing project, taking into account that an adequate costs system will improve its performance and the control processes, as well as the management of resources used during the building process to determine the real economic and financial situation of the company.

This research has been organized in four chapters for its development:

The first chapter proposes the building antecedents, the legal aspect, objectives, historical overview, organizational structure, and strategic direction of the company, this complemented with the accounting theory analysis, cost accounting, budgets and internal control. This was considered as starting point to carry out the final proposal which tends to contribute to a better management of housing building costs.

The second chapter sets out an internal and external situational analysis of the company.

The third chapter presents the proposal through the development of a practical exercise which establishes the cost of an apartment built in Antonella II housing project, this information was obtained from the company records together with the accountant's advice which directed the research over building processes and management of housing construction elements cost.

Chapter IV finally proposes the conclusions and recommendations of the research, so that they can be used as a technical tool at JEFARE S. A. to improve the present resource management system and to guarantee efficiency, effectiveness and economy of resources.

INDICE DE CONTENIDOS

Portada.....	i
Certificado del tribunal.....	ii

Derechos de autoría.....	iii
Dedicatoria.....	iv
Agradecimiento.....	v
Resumen.....	vii
Abstrac.....	viii
Indice de contenidos.....	ix
Indice de cuadros.....	xii
Indice de gráficos.....	xii
Indice de anexos.....	xii
Introducción.....	1
CAPITULO I.....	2
ASPECTOS GENERALES.....	2
1.1 ANTECEDENTES DE LA CONSTRUCCIÓN.....	2
1.1.1 Base legal de empresa.....	3
1.1.2 Objetivos de empresa.....	5
1.1.2.1 Objetivo general.....	5
1.1.2.2. Objetivos específicos.....	6
1.3. LA EMPRESA.....	6
1.4. RESEÑA HISTÓRICA DE LA EMPRESA.....	7
1.2. DISEÑO DEL PROCESO DE COSTOS DE PRODUCCIÓN.....	8
1.2.1 Plan de cuentas.....	8
1.2.2. Contabilidad general.....	10
1.2.3. Contabilidad de costos.....	12
1.2.4 Tratamiento de los elementos del costo.....	14
1.2.5. Sistema de costo por órdenes de producción.....	19
1.2.6 Flujo operativo del sistema de costos.....	21
1.2.7 Hoja de costos.....	23
1.3. PLANIFICACIÓN FINANCIERA.....	24
1.3.1 Presupuesto.....	24
1.3.2 Presupuesto de Infraestructura del Proyecto.....	25
1.3.3 Presupuestos de Costos generados por Administración.....	26
1.3.4 Presupuesto Total del Proyecto.....	27
1.3.5 Presupuesto de Construcción de una vivienda.....	29

CAPÍTULO II.....	30
ANÁLISIS SITUACIONAL.....	30
2.1. ANÁLISIS INTERNO.....	30
2.1.2. ANÁLISIS EXTERNO.....	43
2.2. CONTROL INTERNO.....	53
2.2.1 Control Previo.....	53
2.2.2 Control Concurrente.....	54
2.2.3 Control Posterior.....	54
2.3. SITUACIÓN ECONÓMICA FINANCIERA.....	55
2.3.1 FLUJO DE EFECTIVO.....	55
2.4. ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL.....	58
2.4.1 Organigrama Estructural.....	59
2.4.2. Organigrama Funcional.....	63
2.4.3 Organigrama de Personal.....	69
CAPITULO III.....	71
DISEÑO E IMPLEMENTACION DE UN SISTEMA DE COSTO DE PRODUCCION APLICADO A LA CONSTRUCTORA JEFARE S.A.....	
71	71
3.1. ANTECEDENTES DE LA PROPUESTA.....	71
3.1.1. Componentes de un Sistema de Costos de Producción.....	72
3.1.2. Proceso Contable.....	72
3.2. PLAN DE CUENTAS.....	74
3.3. DOCUMENTOS FUENTE.....	79
3.4. DETERMINACIÓN DE COSTOS.....	82
3.4.1. Departamento modelo tipo “A”.....	82
3.4.2. Departamento modelo tipo “B”.....	88
3.5. SIMULACIÓN PRÁCTICA.....	118
3.5.1. Libro Diario.....	120
3.5.2. Libro Mayor.....	127
3.5.3. Balance de Comprobación.....	133
3.5.4. Estado de Costos.....	134
3.5.5. Estado de Resultados.....	135

3.5.6. Balance General.....	136
CAPÍTULO IV.....	137
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	137
4.1 CONCLUSIONES.....	137
4.2 RECOMENDACIONES.....	138
BIBLIOGRAFÍA.....	139
ANEXOS.....	140

INDICE DE CUADROS:

Cuadro N° 1 Integración del Capital de Constructora JEFARE S.A.....	4
---	---

INDICE DE GRÁFICOS:

GRÁFICO N° 1: Flujo operativo del sistema de costos.....	21
GRÁFICO N° 2: Simbología de Flujogramas.....	31
GRÁFICO N° 3: Flujograma obtención del permiso de construcción.....	32
GRÁFICO N° 4: Flujograma de construcción de un proyecto inmobiliario.....	33
GRÁFICO N° 5: Flujograma de ventas de Constructora JEFARE S. A.....	35
GRÁFICO N° 6: Flujograma de inventarios JEFARE S. A.....	37
GRÁFICO N° 7: Flujograma de adquisición de materia prima.....	38
GRÁFICO N° 8: Flujograma de Cuentas por Pagar - Proveedores de materiales.....	40
GRÁFICO N° 9: Flujograma del pago de planillas de mano de obra.....	42
GRÁFICO N° 10: Organigrama estructural de la constructora JEFARE S. A.....	60
GRÁFICO N° 11: Pirámide de Niveles Administrativos.....	61
GRÁFICO N° 12: Organigrama Funcional.....	64
GRÁFICO N° 13: Organigrama de Personal.....	70
GRÁFICO N° 14: Flujograma del proceso contable.....	73

INDICE DE ANEXOS:

PROYECTO HABITACIONAL ANTONELLA II

Corte fachada principal.....	140
Corte fachada derecha.....	140
Corte fachada izquierda.....	141
Diseño arquitectónico departamento (tipo A).....	141
Diseño arquitectónico departamento (tipo B).....	142

INTRODUCCIÓN

El sector de la construcción es considerado como el motor dinamizador de la economía, puesto que genera encadenamientos con gran parte de las ramas industriales y comerciales, ofreciendo las mayores fuentes de empleo entre directos e indirectos.

En el Ecuador existen una gran afluencia de constructoras inmobiliarias, las cuales por el grado de complejidad del mercado, el cual se caracteriza por ser enormemente competitivo, ha traído consecuencias inmediatas en la vida privada de las empresas que conforman el motor principal de la economía.

La fuerte competencia interempresarial, es uno de los aspectos más relevantes que hoy en día rige al mundo de los negocios. Es por esta razón que las empresas buscan constantemente la calidad y la excelencia, que son factores determinantes para garantizar su permanencia en el mercado y el cumplimiento de sus objetivos institucionales.

Para lograr la calidad y la excelencia es necesario el uso de y la implementación de técnicas y herramientas en todas las áreas de la organización, que le permitan satisfacer en forma sustancial y sistemática sus procesos operacionales y así realizar una óptima gestión de sus recursos.

Precisamente un sistema de costos constituye una de estas herramientas y es un medio de información muy importante para la empresa. Es la red formal de comunicación que suministra un informe útil para ayudar a los ejecutivos a tomar decisiones.

Estas nuevas exigencias imponen la necesidad de diseñar, adoptar y establecer modelos o sistemas de costos de producción cuyo objetivo prioritario se encuentra dirigido al conocimiento sofisticado de la estructura del costo de producción, que puede ser de gran ayuda en la búsqueda de ventajas comparativas y competitivas sostenibles, que garantice velocidad y fiabilidad de la información referente a los costos de producción para hacer más viable su administración.

CAPITULO I

ASPECTOS GENERALES

1.1. ANTECEDENTES DE LA CONSTRUCCIÓN

El sector de la construcción constituye un apartado importante de la economía tanto por el volumen que representa como por la cantidad de sectores industriales y productivos directa o indirectamente involucrados en él y ha sido siempre una de las actividades que genera empleo desde su más mínimo detalle, por lo que es considerado como el motor dinamizador de la economía, en vista de que sus actividades están ligadas con otros sectores de la industria y comercio.

Se debe mencionar que el desarrollo de la construcción tuvo un importante despegue durante los años 90, logrando obtener un crecimiento significativo después del cambio de siglo, esto se refleja en los resultados de algunos indicadores, como son: el crecimiento de proyectos inmobiliarios y la expansión de proyectos de vivienda y el ingreso al mercado de nuevas empresas dedicadas a este negocio, lo cual a la vez aumenta la demanda de mano de obra del sector y de las actividades relacionadas.

Hay que señalar, sin embargo, que la recuperación del sector de la construcción desde el año 2010, se atribuye principalmente a los créditos que han fluido desde el IESS y del sistema financiero (principalmente bancos y cooperativas de ahorro y crédito).

Uno de los factores que influyen en el comportamiento creciente del sector de la construcción ha sido el desarrollo poblacional, dado que ahí se origina la necesidad de vivienda. Según reportes del Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos (INEC), en el 2010 la población del Ecuador estuvo compuesta por 14'306.876 habitantes, es decir, un 14.60% más de lo reportado en el Censo del 2001 (año en que la población llegó a los 12'481.925 habitantes), evidenciando una tasa de crecimiento anual de 1.52%.El sector de la construcción fue uno de los que más crecimiento presentó durante los

últimos años, pues sólo en el año 2010, aportó 2'338.291 millones al PIB¹

La industria de la construcción es un sector muy importante en la economía de las familias ecuatorianas, ya que al demandar mano de obra, ofrece trabajo a miles de trabajadores y a sus familias, contribuyendo de esta manera a disminuir el desempleo y a mejorar su situación económica, lo que sirve para considerarlo como un indicador clave en la evolución de la economía nacional, pues, cuando esta atraviesa momentos difíciles, el sector de la construcción es uno de los más afectados, y en épocas de bonanza económica, es uno de los más dinámicos.

La industria de la construcción está ligada a las condiciones sociales, culturales y sobre todo a las condiciones económicas de una comunidad, es por eso que a medida que la humanidad se ha desarrollado, sus formas de vida también han ido cambiando, utilizando de mejor manera los recursos disponibles y obteniendo cada vez mejores condiciones de vida y comodidad.

Durante la crisis financiera y económica de 1999, la construcción fue uno de los sectores más afectados, pero, entre los años 2000 al 2002, el (PIB) de la construcción registró una significativa recuperación como consecuencia principalmente de:

- La implementación del esquema de dolarización, que generó estabilidad económica.
- El incremento significativo de las remesas de los migrantes, destinadas, en gran parte a la adquisición de vivienda.
- El crédito para vivienda que ha fluido desde el IESS y del sistema financiero nacional, principalmente de los bancos y cooperativas de ahorro y crédito.

1.1.1 BASE LEGAL DE LA EMPRESA.

Constructora JEFARE S.A. fue constituida en la ciudad de Quito, el 10 de septiembre del 2010, mediante escritura pública suscrita ante el Notario Tercero del Cantón Quito; por parte del Ingeniero José Oswaldo Ortega Mafla y el Doctor Félix Rafael Villareal Mosquera, quienes comparecen por sus propios y personales derechos.

El estatuto existente en la empresa fue aprobado por la junta General de Accionistas y

¹ Anuario del Banco Central del Ecuador(2010)

entre las principales características constan las siguientes:

Denominación: CONSTRUCTORA JEFARE S.A.

Nacionalidad: ecuatoriana

Duración: La compañía tendrá una duración de cincuenta años, a partir de la inscripción del contrato en el Registro Mercantil, el ocho de noviembre del año dos mil diez, que podrá ser ampliado o reducido por resolución de la Junta General de Accionistas expresamente convocada para este efecto.

Domicilio: El domicilio de la compañía será en el Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha; pudiendo establecer sucursales o agencias y desarrollar su giro de negocios en cualquier lugar dentro o fuera del país.

Objetivo Social: Construcción de viviendas, compra de muebles e inmuebles, mantenimiento de edificios, y demás servicios relacionados con la construcción.

Capital Suscrito y Autorizado: El capital suscrito y autorizado de la compañía es de Ochocientos dólares Americanos (USD. 800,00) divididos en ochocientas (800) acciones ordinarias, cada una equivalente a un dólar americano (USD. 1,00). El capital se suscribe y se paga mediante aportes en numerario como se indica en el siguiente Cuadro de Integración del Capital:

Cuadro N° 1

Integración del Capital de Constructora JEFARE S.A.

ACCIONISTAS	CAPITAL SUSCRITO USD	CAPITAL PAGADO USD	%
Ing. Oswaldo Ortega	400,00	400,00	50
Sr. Félix Villareal	400,00	400,00	50
Total	800,00	800,00	100

Fuente: Escritura de constitución de la Compañía Constructora JEFARE S.A.

Elaborado por: Los Autores

El capital autorizado de la compañía es de Ochocientos Dólares Americanos (USD. 800,00). Todo aumento de capital suscrito y capital autorizado, como su respectiva

suscripción y pago se lo realizará conforme lo que determina la Ley de Compañías.

Los accionistas tendrán derecho preferente para suscribir los aumentos de capital que se acordaren, en los plazos y proporciones determinados en la Ley.

Gobierno y Administración: La compañía estará gobernada por la Junta General de Accionistas y administrada por el Gerente General, el Presidente y todos los demás funcionarios de la Junta General de Accionistas que la compañía acuerde asignar, previa reforma al estatuto social.²

La empresa además se halla sujeta al control y cumplimiento de las disposiciones emanadas de instituciones u organismo gubernamentales que regulan el funcionamiento de compañías y la construcción en el país, así tenemos:

Organismos de Control:

- Superintendencia de Compañías
- Servicio de Rentas Internas (SRI)
- Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS)
- Cámara de la Construcción de Pichincha
- Colegio de Arquitectos de Pichincha
- Ministerio de Relaciones Laborales

Leyes:

- Constitución Ecuatoriana
- Código Civil
- Ley de Compañías

1.1.2. OBJETIVOS DE LA EMPRESA

1.1.2.1. OBJETIVO GENERAL

Construir y comercializar proyectos habitacionales, contribuyendo con esto al mejoramiento del nivel de vida de nuestros clientes, entregando un producto de calidad que llegue a satisfacer los requerimientos y necesidades, contemple la comodidad de los

² Escritura de Constitución 560484 de la compañía Constructora JEFARE S.A.

usuarios y el medio ambiente; así como, establecer los parámetros de crecimiento de la ciudad, aportando al desarrollo de la misma.

1.1.2.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Satisfacer la demanda de vivienda de calidad, de conformidad con las expectativas del cliente, para contribuir a mejorar la calidad de vida de los ecuatorianos.
- Desarrollar y ejecutar planes de vivienda que se constituyan en fuente de generación de empleo y satisfacción de las necesidades de nuestros clientes.
- Aplicar tecnología de punta para mejorar los procesos de construcción que permita incrementar la efectividad en el trabajo del recurso humano y la satisfacción del cliente externo.
- Cumplir correctamente con los Planes de Planificación Urbana Locales para asegurar la aprobación oportuna de planes y programas por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados y atender a tiempo las demandas de los clientes.
- Mantener un control permanente de las disposiciones estatales sobre los precios y calidad de los productos empleados en la construcción de viviendas, para evitar inconvenientes económicos al momento de los costos de fabricación
- Priorizar el empleo de mano de obra y materia prima nacional en la construcción de las viviendas a fin de rescatar el valor agregado nacional.

1.3. LA EMPRESA

La Compañía Constructora JEFARE S.A. es una entidad comercial cuyo propósito es la ejecución de obras y prestación de servicios de calidad, para lo cual contempla la generación de empleo directo e indirecto, la cual junto a la construcción y comercialización de sus obras considera aquellos factores internos y externos, entre los cuales destaca el capital de trabajo.

Las empresa se caracteriza por involucrar un sinnúmero de detalles e interrelaciones, ofrece desde la prestación de servicios para la elaboración de planos, diseños, administración de obras, hasta la transformación de materiales, utilizando técnicas y procedimientos relacionadas con la construcción para obtener productos u obras que puedan ser vendidas a precios justos para la empresa y sus clientes, razón por la cual requiere de un amplio conocimiento contable-financiero, especializado en el área y con

una estructura muy bien delineada, que garantice la consecución de resultados de gestión, financiera y económica, eficientes.

Las empresas toman un carácter particular de acuerdo a la actividad que realizan, para el presente trabajo la Compañía Constructora JEFARE S.A. se caracteriza por la transformación a partir de diseños, planos, especificaciones técnicas y la integración entre recursos humanos y materiales que permiten la realización de obras.

La empresa por el giro del negocio se relaciona con otras empresas para satisfacer las necesidades de los usuarios finales, entre las que podemos mencionar:

Según la necesidad de infraestructura:

- Agua Potable
- Alcantarillado
- Telecomunicaciones
- Plan de Desarrollo Urbano (Municipio)

Según la necesidad de vivienda:

- Unifamiliar
- Conjuntos Habitacionales
- Edificaciones

1.4. RESEÑA HISTORICA DE LA EMPRESA

Corrían los primeros meses del año 2009, cuando el Ingeniero Oswaldo Ortega, destacado profesional de la construcción que confía en la capacidad de su país y su gente, decide invertir sus recursos económicos y un terreno para constituir una empresa que se dedique a la industria de la construcción. Esta idea va madurando poco a poco, hasta que se la cristaliza a finales del mismo año con la ayuda de un equipo de trabajo conformado por: un arquitecto, un ingeniero y un residente de obra; con quienes da inicio al primer proyecto habitacional denominado: ANTONELLA, ubicado en el sector de Carcelén Ponciano Alto y está conformado por 12 departamentos, con costos al alcance de familias de clase económica media alta.

El proyecto ANTONELLA y otros proyectos menores fueron el punto de partida para sembrar una visión de nuevos proyectos inmobiliarios.

En enero del 2010, los activos de la compañía superan los límites establecidos por la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, por lo que a partir de esa fecha la empresa se encuentra obligada a llevar contabilidad y se toma la decisión de constituir la legalmente como compañía, a la cual se denomina Constructora JEFARE S.A., cuyos accionistas fundadores son el Ing. José Oswaldo Ortega Mafla y el Dr. Félix Villareal Mosquera, quienes suscriben un capital de \$ 800,00 USD. Americanos, de los cuales pagan \$ 400,00 cada uno; siendo su participación del 50%.

Al constituirse legalmente la Sociedad, los socios deciden emprender un nuevo proyecto de construcción denominado ANTONELLA II, el cual está ubicado en la Av. Francisco Dalmau y Calle Número 2, Lote 47.

Los departamentos a construirse en ANTONELLA II son de dos tipos: Modelo tipo A y Modelo tipo B, los cuales al momento de la investigación se encuentran vendidos en un 75 % de su totalidad.

1.2. DISEÑO DEL PROCESO DE COSTOS DE PRODUCCION

Para el diseño del proceso se pretende definir los requerimientos de información necesarios para sistematizar aquellos elementos de información contable y financiera que se relacionan entre sí, con el fin de apoyar oportuna y eficientemente al control de las operaciones.

Debe ajustarse plenamente a las necesidades de la empresa y presentar una información contable estandarizada que facilite su interpretación.

Pero que también tenga la flexibilidad necesaria, para irse ajustando a las necesidades de la empresa en función de su evolución, sus objetivos y estrategias empresariales.

1.2.1. PLAN DE CUENTAS

Es el listado ordenado, clasificado y codificado de las cuentas y subcuentas que utilizaría una empresa para el registro de sus operaciones recurrentes, eventuales y

periódicas.³

Para la elaboración del plan de cuentas es indispensable crear un código de cuentas, el mismo que a través de expresiones resumidas en forma de números, letras y símbolos reemplace el nombre propio del dato que debe registrarse, procesarse e informarse.

El Plan de Cuentas es un elemento básico para el registro de los hechos económicos que corresponden a una misma naturaleza, en el Debe los cargos y en el Haber los abonos, que afectan a cada cuenta; de igual forma, constituye un manual de consulta que sirve para registrar y clasificar las cuentas para la elaboración de los Estados Financieros.

Características:

- Flexible.- Capacidad de aceptar la intercalación de nuevos ítems
- Amplio.- Capacidad de aceptar la intercalación de nuevas categorías o jerarquías.
- Funcional.- Capacidad de funcionar a través de cualquier medio.

Estructura del Plan de Cuentas

El plan de cuentas debe ser analítico, claro y de acuerdo con las necesidades para el cual fue creado. Se lo realiza de acuerdo a un estudio previo, que le permita conocer sus metas, y además debe reunir las siguientes características:

- Sistematización en el ordenamiento.
- Flexibilidad para aceptar nuevas cuentas.
- Homogeneidad en los agrupamientos practicados.
- Claridad en la denominación de las cuentas seleccionadas

PRIMER NIVEL.

- Situación Financiera
- Situación Económica
- Situación Potencial

³ ZAPATA, Pedro: Contabilidad General, 5 ed., McGraw-Hill, 2005.

SEGUNDO NIVEL

- Activo
- Pasivo
- Patrimonio
- Gastos
- Rentas

Cuentas de orden

1.2.2. CONTABILIDAD GENERAL

La contabilidad es una herramienta empresarial sobre la cual se fundamentan las decisiones gerenciales y financieras, es así que toda actividad económica desde las pequeñas empresas hasta las más grandes requieren del aporte de la contabilidad para conocer los resultados de su gestión.⁴

Zapata, P. (2003) señala que “una empresa sin contabilidad es como un barco a la deriva, por ello para lograr los objetivos de la empresa primero debe existir una correcta planificación, seguida del proceso lógico que ayude a controlar y evaluar los resultados, para lo cual la contabilidad ordena, registra, aplica procedimientos, técnicas, verifica hasta llegar a su objetivo primordial que es el de conocer la situación financiera y económica de la empresa, y evalúa los resultados obtenidos”.

Definición

La contabilidad general cubre todas las transacciones financieras de la empresa con miras a la preparación de los Estados Financiero, principalmente el Balance General y el Estado de Pérdidas y Ganancias⁵

La contabilidad es el sistema de información que mide las actividades de las empresas, procesa esa información en estados financieros (informes) y comunica los resultados a

⁴ ESPEJO JARAMILLO, Lupe. (2007), Contabilidad General de Loja, Universidad Nacional de Loja.

⁵ VÁSCONEZ, José. (2008), Contabilidad General, Quito, Edit. Mc. Graw Hill.

los tomadores de decisiones⁶.

Luego de analizar estos conceptos se puede señalar que la contabilidad es el proceso de recoger, resumir, analizar e interpretar datos financieros, sustentada en principios y procedimientos generalmente aceptados, en base a los cuales se registran y controlan las transacciones realizadas por una empresa, con la finalidad de informar e interpretar la situación económica financiera de la misma y así tomar decisiones.

Objetivos⁷

Los principales objetivos de la contabilidad se resumen en los siguientes puntos:

- a) Conocer, registrar y presentar los bienes y recursos de propiedad de un ente económico, reconocer las obligaciones que tiene la empresa para responder con estos recursos, a su propietario y otros entes, mostrar los cambios experimentados en tales recursos y la utilidad obtenida durante el periodo.
- b) Hacer que la codificación, el registro y la presentación de la información contable sean claros, precisa y útil, entre otras cosas para:
 - Ayudar a la administración con una información oportuna y veraz para la orientación de la organización y dirección del negocio.
 - Predecir comportamientos futuros de las cuentas, como flujo de efectivo, ventas, gastos, utilidades e inversiones.
 - Tomar decisiones de crecimiento, inversiones capitalización y crédito.
 - Servir de base para valoración de la empresa, la determinación de precios y tarifas, la estimación de cargas tributarias, el análisis de la situación financiera de la empresa y su planeación.
 - Evaluar la gestión de la administración y la dirección de la empresa.
 - Ejercer control sobre las operaciones del ente económico.”⁸

⁶ HORNGREN, H, (2003: 5).

⁷ ESPEJO JARAMILLO Lupe., (2007), Contabilidad General, Universidad Técnica Particular de Loja.

Características⁹

Los resultados de la contabilidad deben cumplir las siguientes características:

- **Comprensible.**- La información contable debe ser clara y fácil de entender.
- **Útil y Oportuna.**- Debemos partir que la información financiera está destinada a diferentes usuarios, por lo tanto la contabilidad es útil cuando llega a tiempo a manos de los interesados y les permite tomar decisiones.
- **Confiable.**- Los resultados contables deben ser razonables ya que se basan en acontecimientos reales y verificables, y los usuarios aceptan y utilizan esas informaciones para tomar decisiones.
- **Comparable.**- La contabilidad debe elaborarse con bases uniformes y consistentes a lo largo de varios periodos contables, de tal manera que permita realizar comparaciones y análisis.

1.2.3. CONTABILIDAD DE COSTOS.

La contabilidad de costo es la aplicación de los principios contables con el fin de determinar el valor total de la materia prima, mano de obra y otros insumos utilizados en la obtención de un producto terminado.¹⁰

La contabilidad de costos industriales es un sistema de información empleado para determinar, interpretar e informar todo lo relacionado con los costos de producción, distribución y financiamiento.¹¹

La contabilidad de costo es el arte o técnica empleada para recoger, registrar y reportar la información relacionada con los costos y, con base en dicha información, tomar

⁸ (CARRILLO DE ROJAS, 2004: 6-7).

⁹ ESPEJO JARAMILLO Lupe., (2007), Contabilidad General, Universidad Técnica Particular de Loja

¹⁰ MOLINA Antonio,(2007), Contabilidad de Costos, Quito, Ministerio de Educación.

¹¹ GARCIA COLIN, J., (2009), Contabilidad de Costos,

decisiones adecuadas relacionadas con la planeación y control de los mismos.¹²

Bernard Hargadon Jr. y Armando Muñera señalan que la contabilidad de costo es una parte especializada de la contabilidad general de una empresa industrial.

La manipulación de los costos de producción para la determinación del costo unitario de los productos terminados, es lo suficientemente extensa como para justificar un subsistema dentro de un sistema contable general.

Este subsistema encargado de todos los detalles referentes a los costos de producción, es precisamente la contabilidad de costos.

Las cifras referente al costo de los inventarios en el Balance General, el costo de los productos vendidos en el Estado de Renta y Gastos y otra serie de informes para el control de costos y toma de decisiones, se obtiene mediante la contabilidad de costos¹³.

Objetivos

- Determinar el costo de los productos elaborados en la empresa mediante el control adecuado y oportuno de los diferentes elementos del costo.
- Controlar y evaluar los inventarios de materia prima, productos en procesos y productos terminados.
- Generar la información básica para la elaboración de los presupuestos de la empresa, especialmente de ventas y de producción.
- Proveer a la gerencia los elementos necesarios para la planeación y la toma de decisiones adecuadas, sobre los diferentes costos y volúmenes de producción.

Aplicación

La contabilidad de Costos tiene su mayor aplicación en las empresas industriales por la necesidad que estas tienen de conocer el costo de transformación de la materia prima en productos terminados. También se la aplica en las empresas de servicios para determinar el costo del servicio prestado.

¹² HARGADON, Bernard. y MUNERA Armando.(2009)., Contabilidad de Costos, México.

¹³ HARGADON, Bernard. y MUNERA Armando.(2009)., Contabilidad de Costos, México.

1.2.4. TRATAMIENTO DE LOS ELEMENTOS DEL COSTO¹⁴

Los elementos se refieren a los materiales, la mano de obra y costos indirectos de fabricación necesarios para completar una orden específica del producto terminado.

MATERIALES

Representa el principal elemento del costo en la elaboración de un producto, estos son sometidos a procesos para convertirlos en productos terminados con la adición de la mano de obra y costos indirectos de fabricación.

Son los elementos que conforman el producto y se dividen en dos grupos, directos e indirectos.

Materiales directos, son los elementos más sobresalientes del producto, como el cemento, el hierro, el aluminio, el vidrio, los ladrillos, en la construcción de bienes inmuebles.

Materiales indirectos, son los elementos que agregan al material principal para dar forma al producto elaborado; estos materiales no se pueden medir en función a cada unidad producida, más bien se miden en función del número total de la producción.

MANO DE OBRA

Representa la labor empleada por las personas que contribuyen de manera directa o indirecta en la transformación de la materia prima, es la contribución física o mental para la elaboración de un bien o producto.

a. Clasificación de la mano de obra

El trabajo que efectúa el personal productivo de una industria se divide en dos clases:

- Mano de Obra Directa: Es la que se ocupa directamente de las tareas de producción.
- Mano de Obra Indirecta: Es la que complementa el funcionamiento de la industria.

La mano de obra directa es parte del costo primo, y la mano de obra indirecta forma

¹⁴ZAPATA, Pedro. (2007), Contabilidad de costos, herramientas para la toma de decisiones, Quito, Pág.67

parte del costo indirecto de fabricación.

b. Control de la Mano de Obra

El control de la mano de obra persigue los siguientes objetivos:

- Evitar el desperdicio de la mano de obra, controlando las labores que ejecutan cada uno de los obreros.
- Asignar los costos de mano de obra a labores específicas, procesos o actividades.
- Encargarse de proporcionar los pagos correcta y oportunamente a los trabajadores, de manera satisfactoria para ellos.
- Llenar los requerimientos legales.
- Planilla de trabajo.

COSTOS INDIRECTOS DE FABRICACIÓN (CIF)

Los Costos Indirectos de Fabricación comprenden los bienes naturales, semielaborados o elaborados, de carácter complementario, así como servicios personales, públicos y generales y otros insumos indispensables para la terminación adecuada del producto final o un lote de bienes y servicios.

a. Características

Los costos indirectos se caracterizan por ser:

- Complementarios, pero indispensables. Sus componentes resultan fundamentales en el proceso de producción; sin ellos no se podría concluir adecuadamente un producto, un lote o parte de éste.
- De naturaleza diversa, están constituidos por bienes fungibles y permanentes, suministros que se incorporan al producto y otros que sirven para mantenimiento y limpieza, servicios personales, servicios generales de distinta índole y, en fin, componentes tan variados, que tratarlos, registrarlos, controlarlos y asignarlos es una tarea complicada.
- Prorratables, a diferencia de los costos directos, que son fácilmente rastreables, los

CIF necesitan mecanismos idóneos de distribución, dada la naturaleza y variedad de sus componentes, requieren un control exigente y adecuado.

- Aproximados, generalmente no se pueden valorar y cargar con precisión a los productos en proceso, debido, entre otras razones, a que una orden de trabajo puede iniciarse y terminar en cuestión de horas o días, en tanto que los costos de producción reales se identifican a fin de mes, por lo que conviene asignarlos mediante aproximaciones razonables.

b. Rubros que comprenden los Costos Indirectos de Fabricación

Materia Prima Indirecta: Son los materiales y suministros menores y complementarios, de los que no se puede prescindir para la fabricación de un producto. Entre los materiales menores para la construcción de una casa, por ejemplo, están los aditivos y acelerantes para fraguar concreto, clavos, piolas, tablas de monte, entre otros.

Mano de Obra Indirecta: Representa el costo de las remuneraciones devengadas por los trabajadores que ejercen funciones de planificación, supervisión y apoyo a las actividades de fabricación, funciones de planificación, supervisión y apoyo a las actividades de producción. En este grupo se ubican las remuneraciones del supervisor de obra, el residente de obra, Bodeguero de materiales, tiempo ocioso inherente al proceso productivo, beneficios y prestaciones laborales de corto y largo plazo.

Carga Fabril: (Otros costos indirectos) Comprende los bienes o servicios que no han sido incluidos como Materiales Indirectos o Mano de Obra Indirecta; así tenemos:

- Depreciaciones de maquinaria y equipo y otros activos fijos empleados en la construcción de una obra.
- Servicios básicos: luz, agua, teléfono, consumidos en el sector productivo.
- Impuestos
- Seguros particulares de personal y otros activos fijos.
- Arriendo de equipos y edificios
- Mantenimiento de maquinaria y otros activos fijos
- Insumos de fabricación como: clavos, piolas, acelerantes, etc.
- Combustibles y lubricantes
- Alimentos y refrigerios del personal de construcción

- Pérdidas ocasionales de elementos directos e indirectos
- Patentes
- Accesorios y repuestos de maquinaria y equipos
- Tiempo improductivo

CICLO DE LOS MATERIALES

El ciclo de materiales, es fundamental en la producción de bienes y se desarrolla a través de las siguientes fases:

Orden de producción.- Representa una autorización por parte del Departamento Técnico o de Ingeniería para que el Departamento de Producción inicie su proceso.

La orden de Producción debe contener de manera general y concreta la información necesaria para la correcta ejecución de las tareas hasta obtener el producto deseado, fijándose las normas de acción y responsabilidad de cada área productiva.

Detección de necesidades: Esta fase activa a las demás, consiste en dar aviso a los responsables para que se inicie el proceso de compras.

El Director de Obra, con la información proporcionada por el Bodeguero, comunica a la Asistente Técnica sobre las necesidades de materiales y mano de obra para ejecutar los trabajos a fin de que esta elabore la Orden de Requisición de Materiales, considerando las existencias que existan en los distintos ítems, o en función de las órdenes de trabajo que se hayan expedido y del plan de adquisiciones que debe prepararse periódicamente. Una vez diseñado el Plan de Producción, puede identificarse fácilmente el volumen de cada uno de los materiales necesarios. Es indispensable planificar la producción, de modo que se permita cumplir con el avance de obra establecido.

Cotización y selección del proveedor: Esta fase debe ser expedita, segura y realizada a cargo de un departamento específico, que se encargue de esta compleja y delicada labor; compleja porque se debe buscar la mejor alternativa del mercado y delicada porque en la negociación se deben buscar beneficios para la constructora.

Es importante efectuar la calificación de proveedores en base a las siguientes condiciones: seriedad, cumplimiento, innovación y tolerancia.

Se deben buscar proveedores que sean productores, mayoristas autorizados a fin de garantizar precio y calidad.

Emisión de Orden de Compra: La orden de compra escrita es un documento que asegura que la cantidad, tipo de bien y condiciones de pagos queden perfectamente entendidos por los proveedores.

La asistente técnica del departamento de producción de la Constructora JEFARE S.A. es la responsable de elaborar la orden de compra en base al requerimiento de materiales previamente entregado por el Ingeniero civil.

Recepción y verificación de la compra. Ingreso a Bodega: Consiste en recibir a satisfacción los bienes adquiridos. Esta actividad está a cargo del bodeguero de la obra, quien verificará el contenido y conciliará con la orden de compra, la factura y guía de remisión para proceder a realizar el comprobante de ingreso de los materiales a bodega.

Este proceso da lugar al registro contable que se realiza a través de la factura.

Acondicionamiento y despacho: Tan pronto se han recibido los materiales se deben almacenar en un lugar determinado y bien identificado, bajo condiciones técnicas de seguridad y conservación.

Es importante mantener un registró de control (Kàrdex) para el envío de materiales de la bodega general a otros proyectos, se expedirá un egreso de bodega.

El bodeguero debe cuidar, justificar las existencias bajo su responsabilidad y cumplir plenamente con los despachos requeridos.

El egreso de bodega es una constancia de que las materias primas, suministros y materiales han salido de la bodega con destino al departamento de producción.

Es el documento que justifica la salida de materias primas y suministros para la producción junto con las requisiciones de materiales.

Devolución interna y externa son operaciones que afectan el costo, la calidad y el ambiente laboral; se debe evitar hasta donde sea posible, mediante acciones de coordinación y comunicación permanentes.

Mediante el proceso de cancelación de facturas y retención de impuestos se cierra el ciclo de materiales.

1.2.5. SISTEMA DE COSTOS POR ÓRDENES DE PRODUCCION.

El sistema de órdenes de producción se implanta en aquellas industrias donde la producción es unitaria, o sea que los artículos se producen por lotes de acuerdo con la naturaleza del producto.

Permite reunir separadamente cada uno de los elementos del costo para cada orden de producción, ya sea terminada o en proceso de transformación.

Es posible y resulta práctico lotificar y subdividir la producción, de acuerdo con las necesidades de cada empresa.

El método para asignar los costos en las empresas que producen múltiples artículos o variaciones de un mismo producto se conoce con el nombre de Contabilidad de Costos por Órdenes de Producción o Contabilidad de Costos por Orden Específica, el cual se refiere a los materiales, la mano de obra y costos indirectos de fabricación necesarios para completar una orden o lote específico de productos terminados y recolectar los costos para cada orden o lote físicamente identificables en cada una de las etapas de transformación de la planta.

En esta clase de costos se ha de fabricar una cantidad definida en una orden de trabajo específica.¹⁵

Los costos que intervienen en el proceso de transformación de una cantidad específica de productos, equipo, reparaciones u otros servicios, se recopilan sucesivamente por los elementos identificables: Materia prima, mano de obra directa y cargos indirectos, los cuales se acumulan en una orden de trabajo.

En el sistema de costos por órdenes de producción, los costos se calculan para cada lote separado, además de los costos para cada departamento de fábrica o división estructural. Es indispensable que se fabrique en lotes por separados de cantidades claramente definidas; es decir, que debe haber una diferencia en cantidad, clase, tamaño o calidad.

¹⁵ www.monografias.com

Objetivos:

- Calcular el costo de producción de cada pedido o lote de bienes que se elabora, mediante el registro de los tres elementos en las hojas de costos.
- Mantener un control de la producción, aun después que se haya terminado, a fin de reducir los costos en la elaboración de nuevos lotes.

Clases de sistemas de costos

- Costos por órdenes de producción.
- Costos por procesos de producción.
- Costos estándar.

Aplicación:

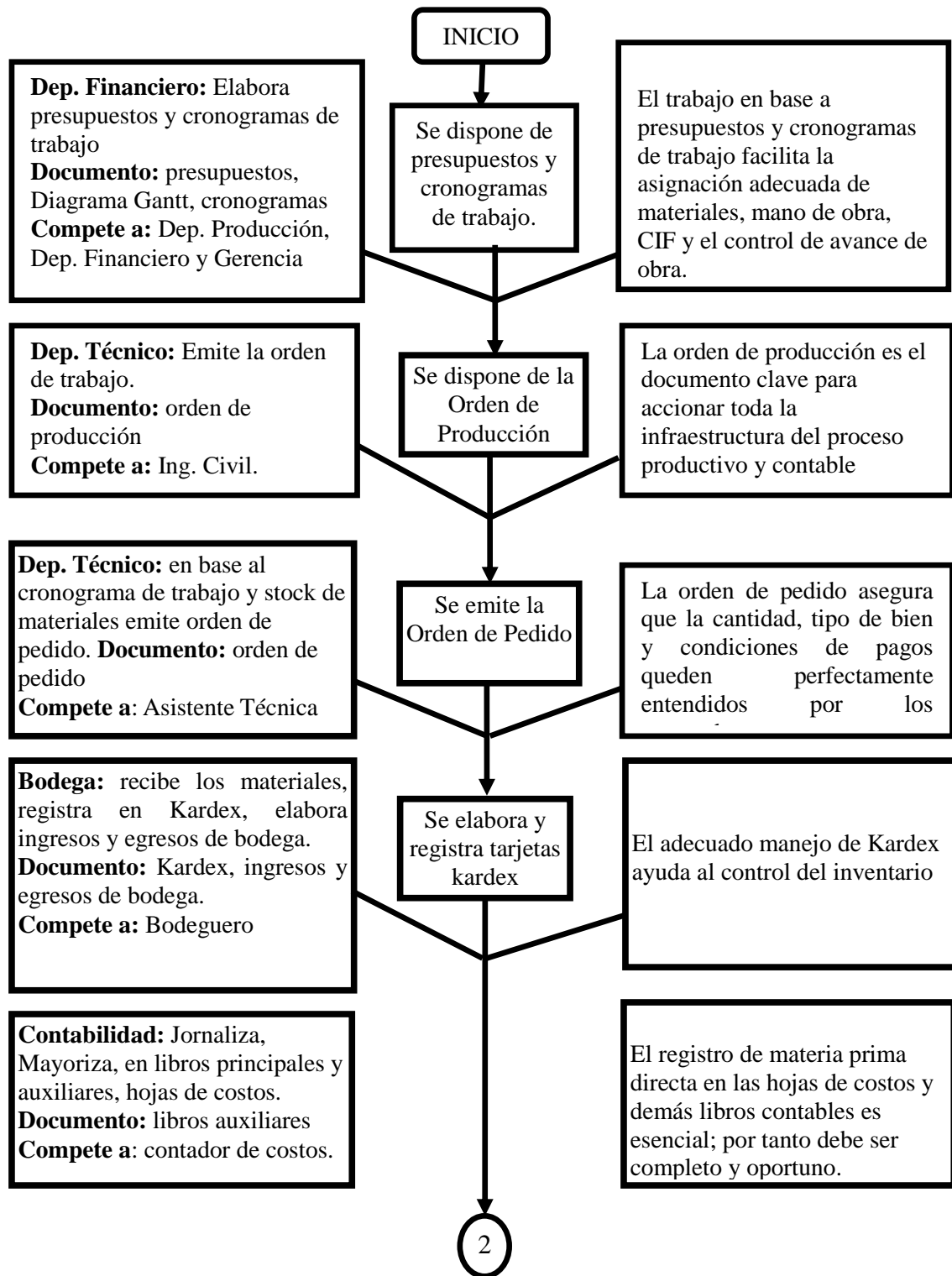
Resulta aplicable a empresas donde es posible y resulta más práctico distinguir lotes, sub-ensambles, ensambles y productos terminados de una gran variedad, por lo que se adapta, entre otras a las siguientes actividades:

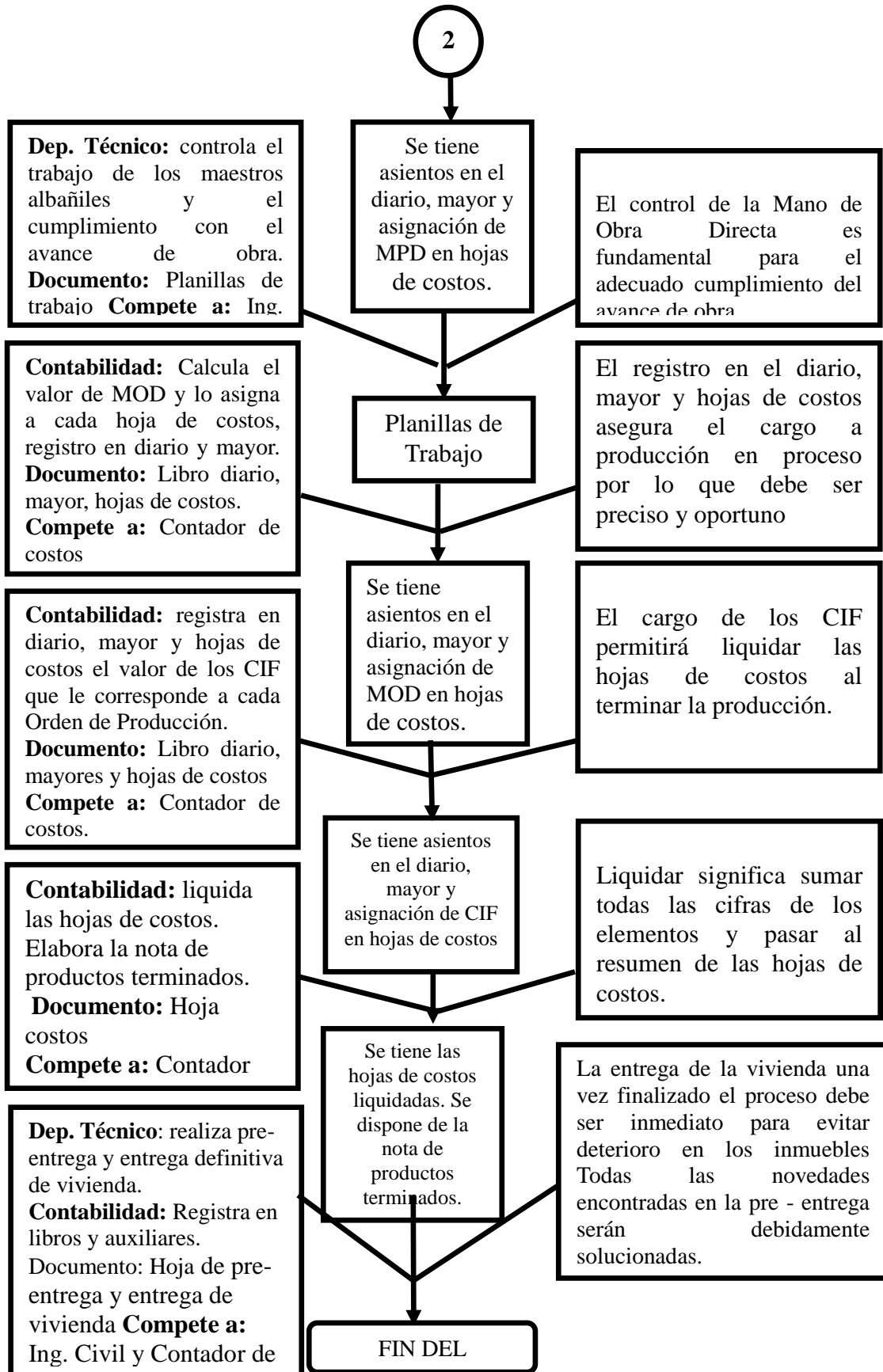
- Construcción de edificios, (Construcción de obras de ingeniería)
- Industrias de montaje.
- Talleres de trabajo.
- Talleres de servicios para la clientela.
- Imprentas.
- Niquelado, plateado.
- Construcción de barcos etc.¹⁶

¹⁶ MOLINA, A., Contabilidad de Costos. Impretec Tercera. Edición Quito-Ecuador Pág. 125

1.2.6. FLUJO OPERATIVO DEL SISTEMA DE COSTOS.

**GRÁFICO N° 1
FLUJO OPERATIVO DEL SISTEMA DE COSTOS**





Elaborado por: Los autores.

Fuente: ZAPATA, Pedro: Contabilidad de Costos, McGraw-Hill, 2007. Pág62-65

1.2.7. HOJA DE COSTOS.

La hoja de costos es un documento de contabilidad que se usa en el sistema de costos por órdenes de producción y contiene la acumulación de los costos de cada trabajo subdividida en las principales categorías de costos.

Es un formulario en el que se transforman en cifras y valores lo que sucede durante el proceso productivo, resume el valor de los materiales directos, mano de obra directa y costos indirectos de fabricación, aplicados para cada orden de trabajo procesada.

Para mantener un buen control de los elementos del costo, es necesario emplear las hojas de costos que deben contener al pie de las mismas un resumen para la consolidación de los elementos del costo utilizados y el costo unitario será el producto de la división del costo total para el número de unidades producidas.

La hoja de costos constituye un mayor auxiliar para la cuenta de producción en proceso ya que en cualquier momento el saldo de esta cuenta es igual a los saldos sumados de las hojas de costos de producción.

En este documento contable se registran individualmente los costos de cada orden, pero simultáneamente se registran en forma colectiva los datos en las cuentas del mayor de Producción en Proceso.

Cuando en el mayor principal se emplea una sola cuenta para controlar todo el trabajo en proceso, se debita en ésta el costo de los tres elementos; es decir, de materia prima directa, mano de obra directa, costos indirectos de fabricación, a la orden de producción, debiéndose acreditar a bancos o cuentas y documentos por pagar.¹⁷

Cuando se termina el trabajo, el costo se totaliza en la hoja de costos y se usa como bases para trasladar el costo de la orden a productos terminados o costo de ventas.

¹⁷ MOLINA, Calviche Antonio, Contabilidad de Costos, Impretec Tercera Edición Quito-Ecuador. Pág. 125 y 127

1.3. PLANIFICACION FINANCIERA

1.3.1. PRESUPUESTO

Es un plan de acción dirigido a cumplir una meta prevista, expresada en valores y en términos financieros que debe cumplirse en determinado tiempo y bajo ciertas condiciones previstas.¹⁸

El presupuesto es una descripción rápida de las actividades a realizar, desglosado por rubros, los cuales registran sus respectivas unidades, cantidades y precios unitarios.

Importancia de los presupuestos:

- Establecer el costo de lo obra de la forma más exacta y oportuna.
- Orientar la inversión, su conveniencia y oportunidad, los cambios, modificaciones, ampliaciones o recortes presupuestarios sin afectar el objeto del mismo.
- Alcanzar el éxito y proteger permanentemente la inversión al admitir la comparación entre objetivos y realizaciones.
- Definir la estructura y el control del flujo monetario así como verificar la capacidad de inversión y endeudamiento.
- Como mecanismo de control, permite revisar técnicas, tácticas, estrategias así como políticas y fortalezas propias de cada empresa.
- Normar comparativamente entre planificación y ejecución, identificando los logros y visualizando las diferencias para su inmediata corrección.
- Mantener los costos reales de materiales mano de obra equipos herramientas y maquinarias indispensables para la ejecución del proyecto.

El presupuesto debe ser elaborado bajo supervisión directa del Gerente del Proyecto ya que cada uno de sus componentes es vital tanto para el contratista como para el constructor, así:

¹⁸ BURBANO, Ortiz Jorge, Presupuestos: Enfoque moderno de Planeación y Control de Recursos McGraw Hill, Bogotá- Colombia. Segunda Edición

- El listado de actividades y su desglose en rubros contienen la totalidad de requerimientos constructivos del proyecto, desde su inicio hasta la terminación total.
- Las cantidades de obra no pueden omitir información valiosa, oportuna y pertinente.
- Los precios unitarios reales garantizan la ejecución de la obra.
- El precio total, si es adecuado, permite a la empresa tener larga vida en el mercado.

Con la correcta aplicación de los presupuestos, Constructora JEFARE S.A. podrá eliminar o mejorar los bajos rendimientos, optimizar los volúmenes de producción y en general estará en mejores condiciones para enfrentar la competencia del mercado.

Para el diseño de costos de producción se plantean los siguientes presupuestos:

1.3.2. PRESUPUESTO DE INFRAESTRUCTURA DEL PROYECTO.

Presupuesto de infraestructura del proyecto: Formulario 5A

Resumen ejecutivo: Formulario: 5B

Alcance

En este formulario el constructor presentará todos los rubros que demande la construcción de la infraestructura del proyecto hasta su total terminación debiendo ejecutar todas las obras incluidas en los planos y presupuestos.

Formato

El cuadro de presupuesto deberá contener la siguiente información: "Descripción" (del rubro), "Unidad", "Precio Unitario", "Cantidad", "Subtotal", y totales de grupos.

(Ver formulario en el desarrollo de la propuesta, Capítulo III)

Clasificación de rubros para construcción de vivienda

La clasificación de los rubros para la construcción de la vivienda se estructurará según:

- 1.- Movimientos de tierras
- 2.- Red de agua potable
- 3.- Red de alcantarillado
- 4.- Red eléctrica y telefónica.
- 5.- Sistema de gas y contra incendios.
- 6.- Obra externa.
- 7.- Limpieza y reparación de obra.

Resumen ejecutivo:

El constructor presentará un resumen ejecutivo del presupuesto incluyendo valores y porcentajes.

Precisión

Las cantidades ubicadas por el constructor deberán utilizarse con dos cifras decimales. Con la misma precisión se realizarán todos los cálculos numéricos¹⁹

1.3.3. PRESUPUESTO DE COSTOS GENERADO POR ADMINISTRACION.

Presupuesto administrativo: Formulario 6A

Resumen Ejecutivo: Formulario 6B

Alcance.

En esta sección se presentarán todos aquellos costos no incluidos ni atribuibles a los costos de construcción.

¹⁹ Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV)

Estructura de Costos

Los costos generados por administración:

Grupo 1: Terreno.

Grupo 2: Planificación

- Estudios: topografía, suelos
- Planos: proyecto urbano-arquitectónico; diseño y cálculo estructural; diseño hidrosanitario.
- Fiscalización: diseño eléctrico, telefónico
- Impuestos y tasas: Municipales, Colegios Profesionales, Empresas Públicas, declaratoria de propiedad horizontal

Grupo 3: Gastos administrativos.

Grupo 4: Varios.

Resumen Ejecutivo

El constructor presentará un resumen ejecutivo del presupuesto en donde se incluirán los valores y porcentajes de los grupos mencionados en el numeral anterior.

Precisión

Los cálculos y valores numéricos serán presentados con dos cifras decimales.²⁰

1.3.4. PRESUPUESTO TOTAL DE PROYECTO

Presupuesto Total del Proyecto: Formulario 7A:

Resumen Ejecutivo: Formulario 7B:

²⁰ Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV)

Alcance

En esta sección se recopilarán todos los costos totales referentes del proyecto, tales como: el Presupuesto Unitario por vivienda, Presupuesto de infraestructura del Proyecto, y el Presupuesto administrativo.

Estructura de Costos

Los costos generados en este Formulario se estructurarán y clasificarán de acuerdo al siguiente esquema:

Grupo 1: Costo Total de Viviendas.- Se tomará la información referente al número de viviendas y se lo multiplicará por el Presupuesto de Construcción de una vivienda (Formulario 4B)

Grupo 2: Costo del Total de Construcción.- Se tomará la información resultante del Costo Total de Viviendas y se le sumará más el Presupuesto de la Infraestructura del Proyecto (Formulario 5B)

Grupo 3: Costo Total del Proyecto.- En esta sección se sumará la información resultante del Costo Total de Construcción más la información referente del presupuesto administrativo. Formulario 6B)

Grupo 4: Costo Unitario de la Vivienda: En esta sección se pondrá la información resultante del Costo Total del Proyecto y se la dividirá para el número de viviendas.

Resumen Ejecutivo

El constructor presentará un resumen ejecutivo del presupuesto en donde se incluirán los valores calculados.

Precisión Los cálculos y valores numéricos serán presentados con dos cifras decimal²¹

²¹ Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV)

1.3.5. PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN DE UNA VIVIENDA.

Presupuesto de construcción de una vivienda: Formulario 4A

Resumen Ejecutivo: Formulario 4B

Alcance

En este formulario el constructor presenta todos los rubros que demande la construcción de la vivienda y permite la correcta cuantificación de cada uno de los rubros utilizados, como también permite ejecutar todas las obras incluidas en los planos, presupuestos y especificaciones y garantizará la terminación de todos los trabajos.

Formato

El cuadro de presupuesto deberá contener la siguiente información: Descripción (del rubro), Unidad, Precio Unitario, Cantidad, Subtotal y totales de grupos, fases y/o etapas. (Ver formulario en el desarrollo de la propuesta, Capítulo III)

Clasificación

La clasificación de los diferentes rubros para la construcción de la vivienda se estructurará de la siguiente manera:

- 1:** Cimentación
- 2:** Estructura
- 3:** Instalaciones
- 4:** Terminados

Resumen ejecutivo

El constructor presentará un resumen ejecutivo del presupuesto en donde se incluirán los valores y porcentajes.

Precisión

Las cantidades cubicadas por el constructor deberán utilizarse con dos cifras decimales. Con la misma precisión se realizarán todos los cálculos numéricos.²²

²² Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV)

CAPITULO II

2. ANALISIS SITUACIONAL

2.1. ANÁLISIS INTERNO

El análisis interno posibilita fijar con exactitud las fortalezas y debilidades de la organización. Tal análisis comprende la identificación de la cantidad y calidad de recursos disponibles para la organización.

Mediante este análisis, la empresa determinará lo que puede hacer, según se lo permitan sus recursos, sus capacidades y sus aptitudes, que a la vez constituyen su fuente de ventaja competitiva.

CONSTRUCTORA JEFARE S. A. Es una empresa dedicada a la construcción de proyectos inmobiliarios en general, la cual ha ido creciendo en el transcurso del tiempo, dentro de sus actividades en la ciudad de Quito ha obtenido proyectos pequeños y medianos los mismos que se han efectuado en el tiempo y con la responsabilidad del caso.

Realiza cotidianamente una serie de transacciones de muy diversa naturaleza, entre las que podemos mencionar:









Adquisición de materiales, cobranzas, emisión de cheques, elaboración y cancelación de planillas, nomina, conciliaciones bancarias y declaraciones de impuestos; encaminadas a la consecución del cumplimiento de las metas y los objetivos empresariales, ya que con una correcta planificación y aplicación oportuna de cada una de las transacciones indicadas se podrá proporcionar información eficiente y oportuna a los directivos para la toma de decisiones.

Para realizar el análisis interno de Constructora JEFARE S.A. se representara gráficamente el proceso de cada actividad de la constructora, los cuales permitirán identificar las oportunidades y amenazas que enfrenta la organización.

a).- SIMBOLOGÍA A EMPLEAR PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN PROYECTO INMOBILIARIO

A continuación se detallan los símbolos utilizados para representar el proceso de cada actividad de la Constructora

**GRÁFICO N° 2
SIMBOLOGÍA DE FLUJOGRAMAS**

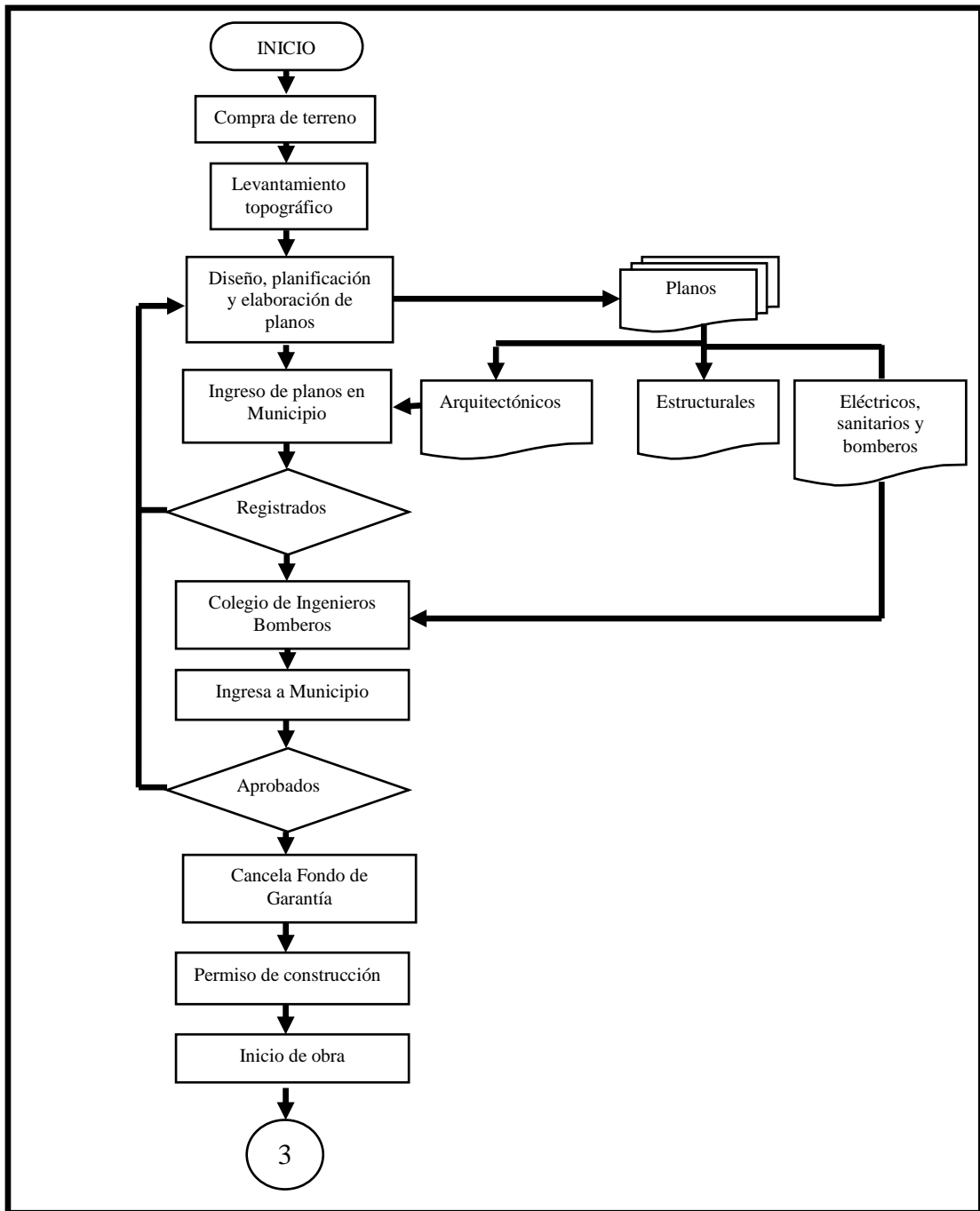
NOMBRE	SÍMBOLO	FUNCIONES
Operación		Rectángulo: Se utiliza cada vez que ocurra un cambio o avance de la actividad.
Punto de Decisión		Diamante: Se coloca este símbolo en la parte del procedimiento en el cual deba tomarse una decisión. Ej.: SI o NO
Inspección		Círculo Grande: Indica que el flujo del procedimiento se ha detenido así como también para comprobar si el avance del mismo se lo realiza conforme a lo planificado.
Espera - demora		Círculo Grande: Indica que el flujo del procedimiento se ha detenido así como también para comprobar si el avance del mismo se lo realiza conforme a lo planificado.
Documentación		Rectángulo con la parte inferior en forma onda: indica que una actividad incluye información registrada en el papel. Ej.: cartas
Archivo almacenamiento		Triángulo: Artículos almacenados esperando al cliente. Documentos que han concluido su trámite.
Conector		Círculo pequeño: indica que la salida de ese diagrama de flujo servirá como la entrada para otro diagrama de flujo.
Límites		Círculo Alargado: Se utiliza para indicar el inicio y el fin del proceso. Por lo general aparece la palabra de inicio o fin dentro del símbolo
Dirección de Flujo		Flecha: Se utiliza para mostrar la dirección y orden de los pasos del proceso; indica el movimiento de un símbolo a otro
Transmisión		Flecha quebrada: Se utiliza para identificar los casos en los que hay una transmisión inmediata de información.
Notación		Rectángulo abierto: Se utiliza para registrar la información adicional sobre el símbolo al cual está conectado

Elaborado por: Los Autores
Fuente: www.monografia.com.

Para dar inicio a un proyecto de construcción es necesario obtener el permiso de construcción, este proceso es realizado por el departamento técnico de la empresa y se detalla a continuación.

GRAFICO N. 3

b) FLUJOGRAMA DE LA OBTENCION DEL PERMISO PARA LA CONSTRUCCION



Elaborado por: Los autores.

Fuente: Archivo de la empresa.

Exposición del problema:

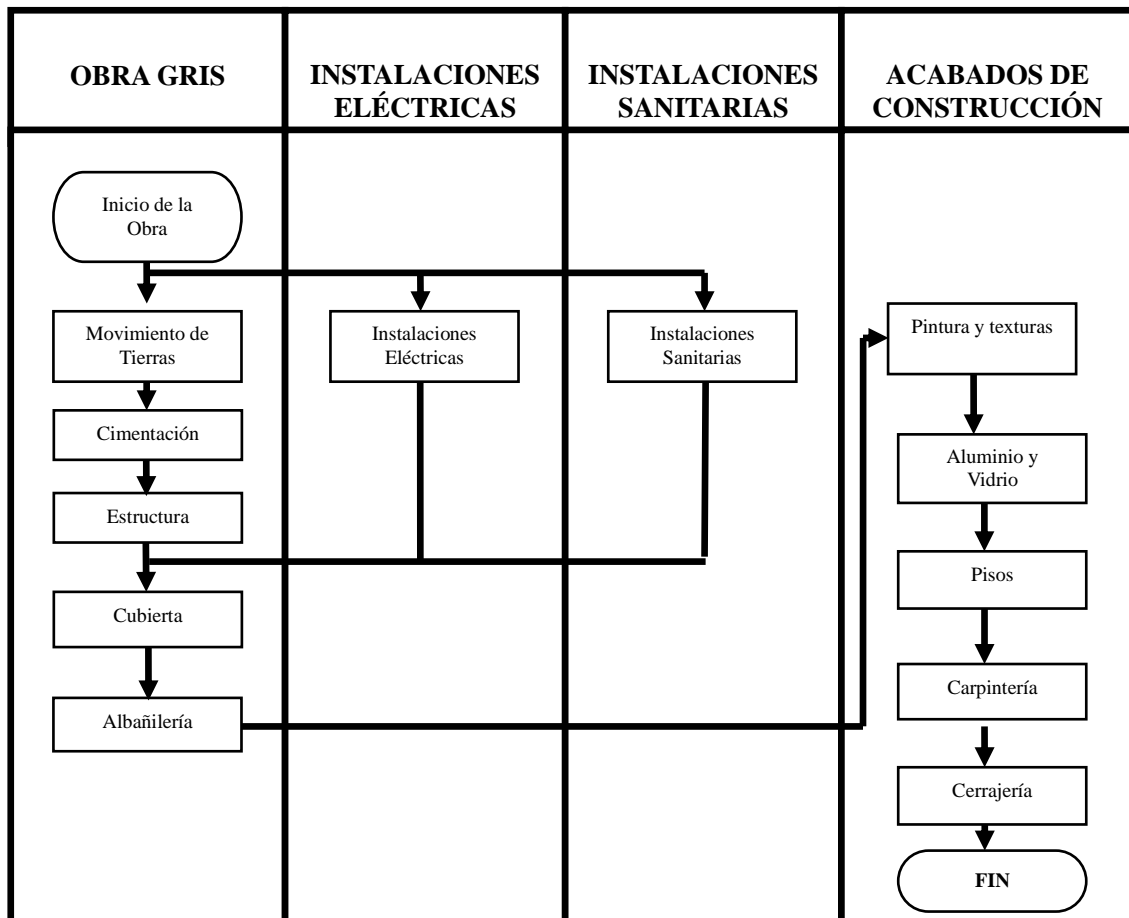
- El departamento técnico se demora en elaborar los planos arquitectónicos, ocasionando el retraso del permiso de construcción, indispensable para iniciar el proyecto.
- El valor del fondo de garantía es muy alto, ocasiona un gran problema financiero a la empresa para cancelarlo.

c) CONSTRUCCIÓN DE UN PROYECTO INMOBILIARIO

El Departamento Técnico es el responsable del diseño, planificación y construcción del proyecto inmobiliario y de todo el proceso de construcción hasta la entrega de la vivienda, el mismo que se detalla a continuación:

GRÁFICO N° 4

FLUJOGRAMA DE CONSTRUCCIÓN DE UN PROYECTO INMOBILIARIO



Elaborado por: Los autores.

Fuente: Archivo de la empresa.

Exposición del problema:

- Falta de planificación para la entrega de las unidades de vivienda; generalmente ésta se retrasa, ocasionando publicidad negativa para la empresa.
- No se tienen definidos los presupuestos de construcción antes de iniciar un proyecto inmobiliario y trabaja en base a costos estimados, afectando a la rentabilidad.

d) VENTAS

Es una transacción mercantil por medio de la cual ciertos bienes se traspasan a propiedad de otro, recibiendo a cambio una promesa de pago posterior o el equivalente en dinero efectivo, o la combinación de éstos.

- **Ventas de contado:** Ventas que se realizan con la condición de recibir dinero en efectivo.
- **Ventas a crédito:** Es la entrega de bienes, a cambio de las cuales se recibe una promesa de pago futuro. La promesa de pago consiste en firmar un documento como puede ser un pagaré o letra de cambio, de esta manera el beneficiario se compromete a realizar un solo pago o varios pagos parciales (semanal y mensual) hasta cubrir el valor total del bien.

Cuando la empresa efectúa una venta se genera una tabla de amortización, mediante la cual se cancela una deuda con intereses, dando como resultado que mientras se amortiza una deuda, el pago por intereses va disminuyendo y el pago por capital aumenta, es decir su relación es inversamente proporcional.

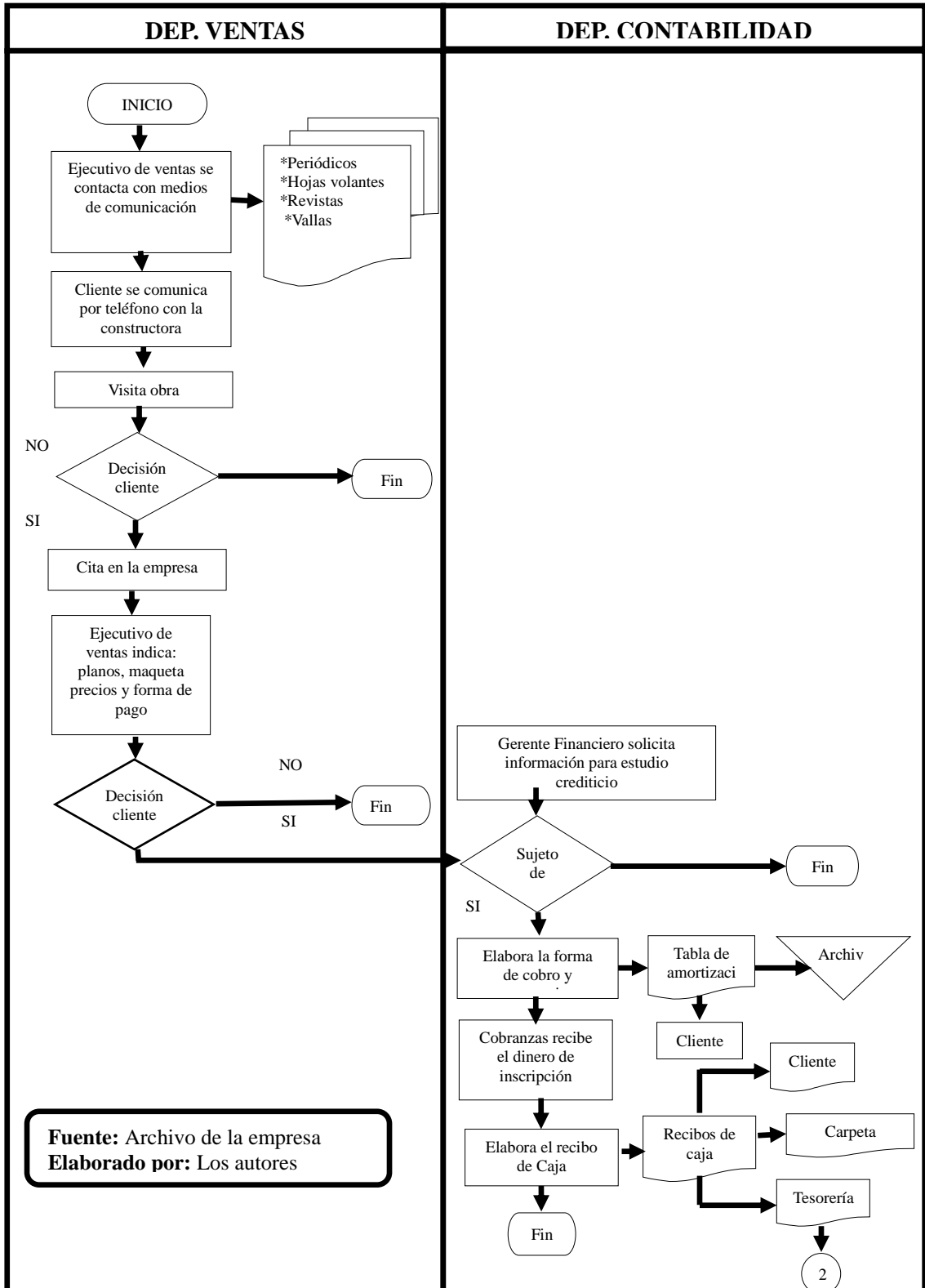
Procedimiento actual de ventas:

Constructora JEFARE S.A. generalmente realiza ventas a crédito, mediante acuerdos de financiamiento directo con el cliente, para lo cual aplica un interés del 12% anual, que es reajustado según las políticas monetarias y al interés legal vigente en el Banco Central del Ecuador, por lo que es necesario determinar la estructura organizacional del

Departamento de Ventas, que se encuentra conformado por la Gerencia de ventas y dos ejecutivos encargados de la comercialización y publicidad de las unidades de vivienda
 El proceso de ventas de Constructora JEFARE S.A. es el siguiente:

GRÁFICO N° 5

FLUJOGRAMA DE VENTAS DE CONSTRUCTORA JEFARE S. A.



Exposición del Problema:

Falta de planificación y coordinación de los trabajos por parte del Departamento de Ventas cuyos ejecutivos no cumplen con el horario de trabajo de los demás departamentos de la empresa, lo cual ocasiona inconveniente al cliente que acude a sus oficinas a fin de recibir información sobre los proyectos de la empresa y no encuentra quien le atienda y le brinde la información requerida. De la misma manera, la página Web de la empresa se encuentra desactualizada por descuido del responsable de su mantenimiento y actualización, lo que genera una mala imagen corporativa e impide que los clientes puedan acceder a los avances de obra del proyecto y de la vivienda que ha contratado con la empresa.

Esto se da por la falta de un Reglamento Interno que regule las acciones del personal.

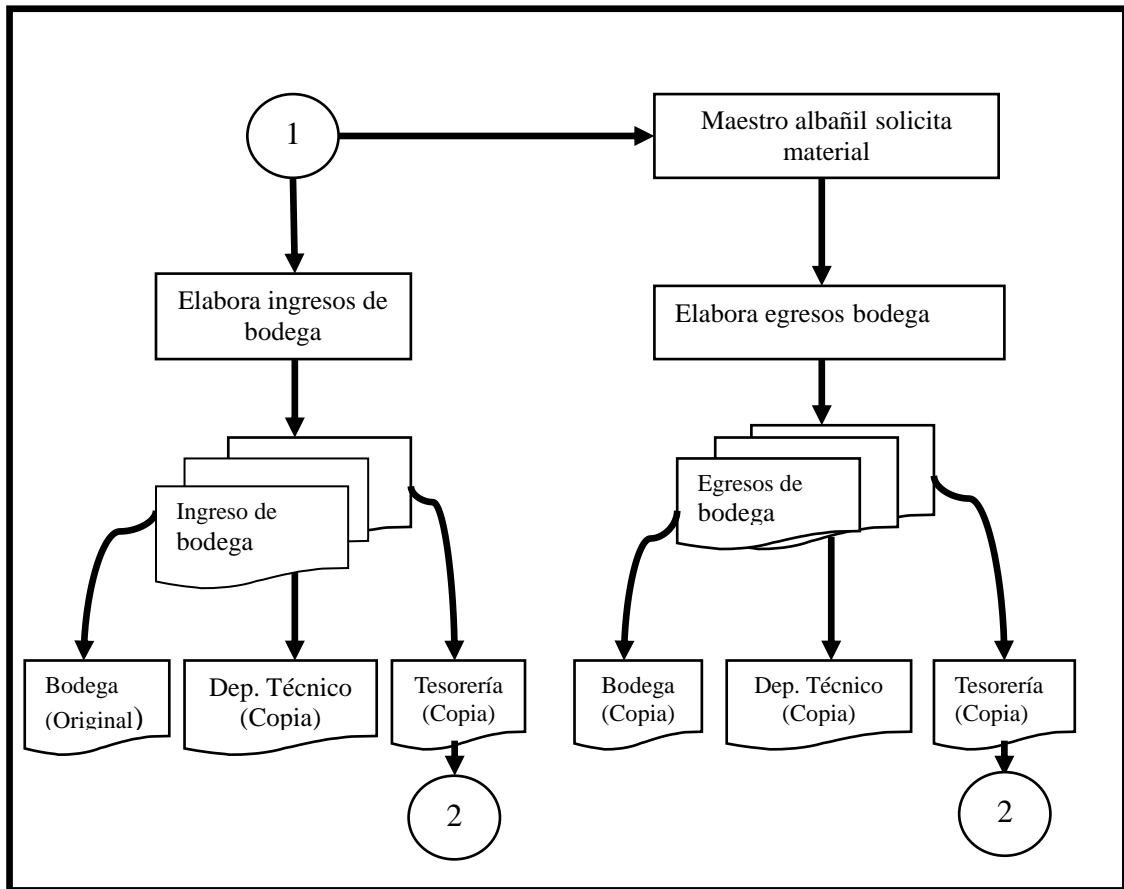
e) INVENTARIOS

Constructora JEFARE S.A cuenta con una bodega principal en el proyecto “ANTONELLA II”, lugar a donde llegan todos los materiales solicitados a los diferentes proveedores y desde donde se realizan las órdenes de despacho, conforme al requerimiento del Residente de Obra y la programación de obra establecida.

El Bodeguero tiene como una de sus funciones la recepción, almacenamiento, despacho y registro de los diferentes suministros y materiales adquiridos para la ejecución de la obra. En la Bodega deben recibirse los materiales verificando cantidad, calidad y características de los materiales, de conformidad con los respectivos documentos de respaldo: Orden de pedido, factura del proveedor, guía de remisión, certificado de calidad.

Luego de registrar la entrada del material a la bodega, el Bodeguero remite la documentación a la Dirección de Adquisiciones conjuntamente con el respectivo comprobante de ingreso para efectos de pago y archivo de documentos:

GRÁFICO N° 6
FLUJOGRAMA DE INVENTARIOS JEFARE S. A.



Fuente: Archivo de la empresa
Elaborado por: Los autores

Exposición del problema:

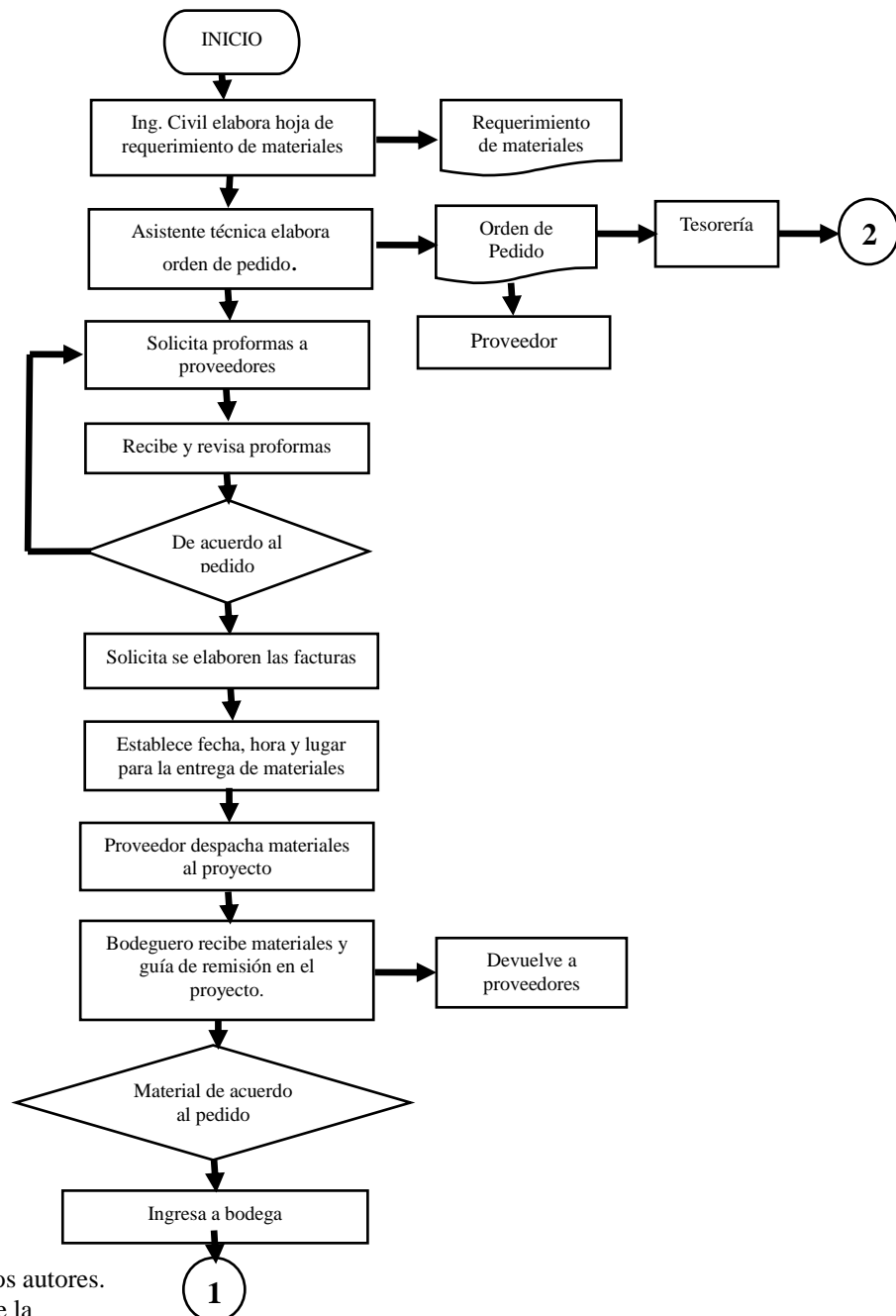
La Bodega de Inventarios de Suministros y Materiales presenta las siguientes deficiencias:

- No se maneja un sistema computarizado para el control de la bodega.
- Existe desorden en bodega y en el archivo existente.
- Las guías de remisión que llegan a los proyectos en construcción quedan en manos de los albañiles, no se transfieren al bodeguero para el respectivo Ingreso a Bodega.
- No se entrega oportunamente a Tesorería los ingresos de bodega junto con las guías de remisión, dando como resultado, el no ingreso de las facturas en el sistema contable y ocasionando problemas con los pagos a proveedores.

f) **ADQUISICIÓN DE MATERIALES:**

El Gerente de Proyectos, con el apoyo de su asistente es responsable de la adquisición semanal de los materiales, De acuerdo al requerimiento de la obra y el presupuesto establecido procede a emitir las requisiciones de materia prima a los proveedores, siguiendo al siguiente proceso:

GRÁFICO N° 7
FLUJOGRAMA DE ADQUISICIÓN DE MATERIA PRIMA



Elaborado por: Los autores.

Fuente: Archivo de la

Exposición del problema:

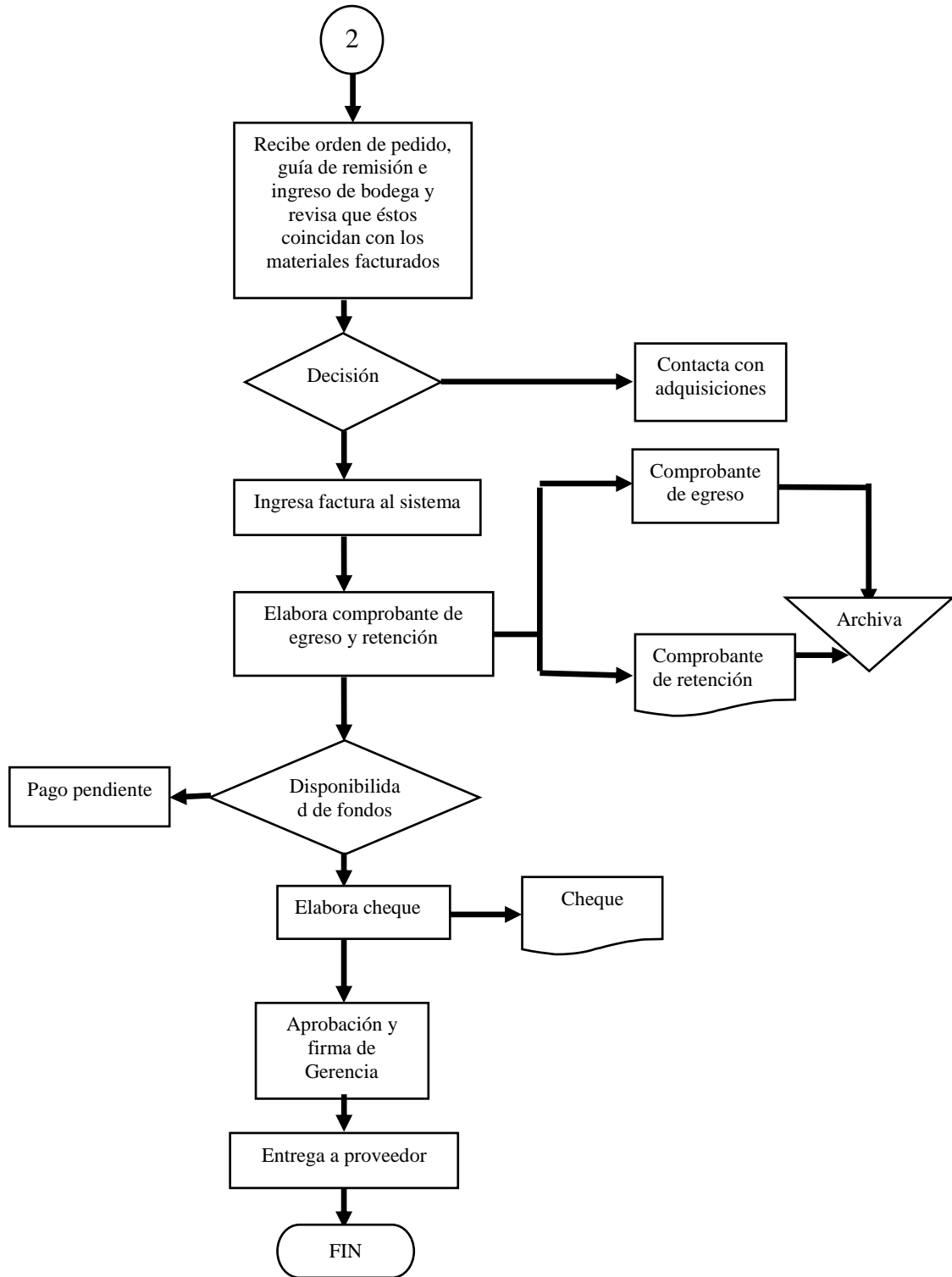
- El Departamento Técnico de la empresa no coordina con el Gerente de Proyectos y los Residentes de Obra para realizar una adecuada programación del material que se requiere en cada uno de los proyectos, cuyo resultado en unos casos es el incremento del inventario de determinados productos y en otros el déficit de los mismos, provocando con ello un mal uso del recurso económico y el incumplimiento de lo programado para el avance de obra.
- Constructora JEFARE S.A. no cuenta con un registro de proveedores para la selección de las mejores ventajas en cuanto a costo, calidad, tiempo de entrega, lo que provoca que el Departamento Técnico disponga libremente la decisión de adquirir la materia prima a proveedores fijos, hecho que puede derivar en inconvenientes para la empresa debido a compromisos extra empresariales entre el Jefe del Departamento Técnico y dichos proveedores, restando a su vez la posibilidad de que otros proveedores oferten y entreguen productos de mejor calidad, menor precio, menor tiempo de entrega y crédito. Esta situación impide mejorar la rentabilidad de la empresa mediante la aplicación del mejor costo beneficio y el incremento de la obra para los clientes, que en determinados casos puede ser un impacto aprovechado por la competencia para ingresar al mercado de Constructora JEFARE S.A. y restar el respaldo de sus clientes.

g) CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES DE MATERIALES

Los proveedores que trabajan con Constructora JEFARE S.A. mantienen convenios de crédito generalmente con plazos de treinta días para la cancelación de las diferentes facturas de materia prima entregada a los diferentes proyectos inmobiliarios; sin embargo, el pago de las facturas dependerá de la disponibilidad económica de fondos de la empresa.

También es política de la empresa efectuar los pagos a los proveedores los días viernes; previo a lo cual los proveedores deben confirmar la cancelación, para evitarse el tener que acudir negativamente a las oficinas de la empresa.

GRÁFICO N° 8
FLUJOGRAMA DE CUENTAS POR PAGAR
PROVEEDORES DE MATERIALES



Elaborado por: Los autores.
Fuente: Archivo de la empresa

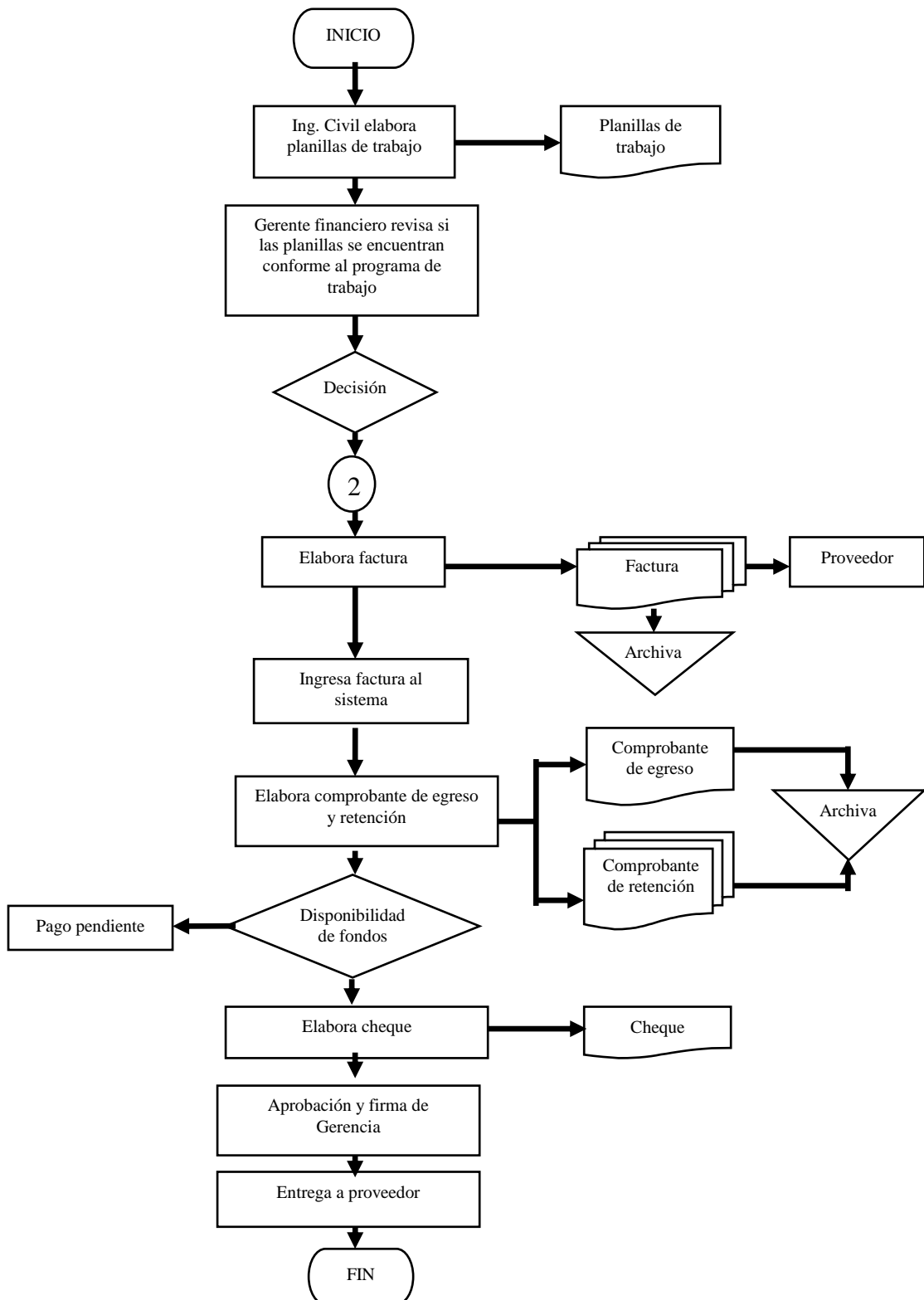
Exposición del problema:

- Las guías de remisión de materiales no se entregan oportunamente a Tesorería, lo que dificulta el control previo de las facturas y su posterior registro en el sistema contable de la empresa; provocando con ello el retraso en la entrega de retenciones tributarias y los cheques de cancelación a los proveedores, que a su vez se torna en un impedimento por parte de éstos para despachar el material solicitado para las diferentes obras que construye la compañía.
- Al verificar las facturas emitidas por parte de los proveedores por los materiales entregados a los diferentes proyectos en ejecución, las cantidades que estas registran no coinciden con las cantidades constantes en las órdenes de pedido remitidas previamente por parte del Gerente de proyectos, debido a que el mismo suele solicitar a los proveedores se remitan otros materiales post pedido y sin que se haya emitido la respectiva Orden de Pedido previamente autorizada. Este procedimiento es una clara demostración de la falta de planificación de los procesos.
- A pesar de la importancia que representa para la buena gestión financiera del recurso económico, Constructora JEFARE S.A. no maneja un sistema de flujos de efectivo; lo que da como resultado el que los cobros y los pagos no sea adecuadamente programados y dependan de la disponibilidad de fondos del momento en la empresa, generando con ello el malestar por parte de los proveedores y el inadecuado control de pagos de los clientes.

h) PAGO DE PLANILLAS (MANO DE OBRA)

La Mano de Obra Directa e Indirecta que labora en los diferentes proyectos de la compañía está integrada por maestros mayores con sus respectivas cuadrillas de trabajadores (albañiles y ayudantes de albañilería), quienes tienen una relación laboral de servicios prestados, lo cual brindan por obra que ejecuta la empresa y a las cuales son asignados por parte del Gerente de Proyectos y a quienes se cancelan sus emolumentos de manera semanal, todos los días viernes en horas de la tarde, bajo la responsabilidad y supervisión del personal de Tesorería. EL proceso de pago de planillas de Mano de Obra es el siguiente:

GRÁFICO N° 9
FLUJOGRAMA DEL PAGO DE PLANILLAS DE MANO DE OBRA



Elaborado por: Los autores.
Fuente: Archivo de la empresa.

2.1.2. ANALISIS EXTERNO.

No hay duda que la Construcción es una de las actividades que mayor dinamismo ha tenido en los últimos años, como resultado de las importantes inversiones del sector público en materia de infraestructura, así como de las mayores facilidades para el acceso a crédito de vivienda y el mayor poder adquisitivo de la población.

a) CREDITO A LA CONSTRUCCION

La Construcción es una actividad que demanda altos niveles de apalancamiento. Son varios los mecanismos a través de los cuales el sector obtiene financiamiento de acuerdo a la obra a realizarse: financiamiento de organismos internacionales para obra de infraestructura pública; crédito bancario para vivienda o edificaciones, crédito directo otorgado por los constructores.

Uno de los factores favorables para el crecimiento del sector ha sido el otorgamiento de un mayor monto de crédito, especialmente por parte de los bancos privados.

Cada vez ha sido mayor la participación del crédito otorgado para vivienda dentro de la cartera bruta total del sistema bancario.

A partir del 2010, aumento la entrega de créditos hipotecarios por parte del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), a través del banco del IESS (BIESS). En total, esta entidad entregó el 36.00 % de los créditos del 2010 con respecto al sistema financiero nacional, según la Cámara de la Construcción.

Esta institución gubernamental también proporcionó el cambio de hipotecas para los afiliados que tenían créditos en el sistema financiero privado, registrándose así 139 traspasos, quedando por tramitarse unas 777 hipotecas. Con esto, el BIESS se convierte en una de las instituciones con mayor participación de mercado en créditos de vivienda frente al sistema financiero total.

Es importante señalar que, a principios de 2011 se empezó a otorgar créditos con el plan Mi Primera Vivienda del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) y el

banco del Pacifico, los mismos que ofrecen un bono de Usd 5,000.00. Por último es importante mencionar que de las 1000 compañías más importantes del Ecuador, 34 corresponden al sector de la construcción.

Según la Súper Intendencia de Compañías, desde 1978 las empresas del sector se han incrementado en más de 324%.

b) TASA DE INTERES

El crédito ha venido creciendo de manera permanente en el sector financiero a pesar de que en los últimos años la banca pública ha jugado un papel dinamizador importante a través de instituciones como El Banco Nacional de Fomento, La Corporación Financiera Nacional y desde octubre del 2010 El Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS).

En lo que se refiere al destino, tanto el crédito productivo como de consumo han crecido en parte también por la fijación de tasas de interés por parte del Banco Central del Ecuador, entidad que fija mensualmente las tasas máximas de acuerdo al segmento del crédito.

El incremento del ahorro agregado en el Ecuador se traduce en mayor demanda a vivienda, oficinas y otros inmuebles considerados inversiones seguras.

Esto explica el crecimiento de los créditos de sistema financiero privado destinados a la vivienda, de \$ 246,8 millones en diciembre del 2002 a \$ 1,039 millones en enero del 2008, según estudios del Banco Central del Ecuador.

Constructora JEFARE S. A. brinda la oportunidad al cliente de un financiamiento directo de hasta 15 años plazo, tomando en cuenta como referencia la tasa activa del Banco Central del Ecuador; por lo que actualmente se encuentra en proceso de reajustar las tablas de amortización ya que el interés del 12 % al que se encontraba financiando está por encima del legal vigente. Es importante destacar que el cliente también puede adquirir su vivienda mediante préstamos en instituciones públicas, tales como:

Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) e Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas (ISSFA) y privadas como Coperativas de ahorro y crédito, Mutualistas y Bancos.

En la actualidad se ha facilitado la inversión en inmuebles mediante préstamos otorgados por parte de Instituciones Financieras, Públicas y privadas, es así que el (IESS) hace la entrega de préstamos hipotecarios para la construcción, remodelación y ampliación de viviendas.

El reglamento emitido por el Consejo Directivo del seguro, establece las nuevas condiciones, los montos máximos, los plazos y el mecanismo para otorgar los créditos hipotecarios para lo indicado anteriormente, entre los aspectos que contempla el reglamento se encuentra:

Adquisición de vivienda, el IESS concederá hasta el 100% del avalúo del inmueble cuando el monto solicitado sea de hasta 70,000.00 Usd, a partir de ese valor se financiara hasta el 80% y la diferencia (20%) será cubierta por el prestatario.

La tasa de interés estará en función de la tasa de interés activa referencial del segmento de vivienda calculada por el Banco Central y será reajutable cada seis meses, tomando en cuenta una escala establecida en función del plazo del crédito.

Construcción de vivienda, El IESS al entregar el dinero para la construcción, abre una línea de crédito de 12 meses que será considerado como periodo de gracia de capital e interés y será recuperado en los años pactados para el cobro.

Esto quiere decir que el IESS entregara el crédito por partes de hasta cuatro desembolsos en el año de acuerdo al avance de obra. Tiempo máximo en el que debe terminar una construcción, hasta tanto el afiliado o jubilado no pagaran ni capital ni interés.

Se financiara hasta el 100% del presupuesto de la obra, en función de la relación existente entre el presupuesto estimado de la obra y el avalúo del terreno.²³

²³ www.iess.gov.ec

c) TASA DE INTERES PASIVA

Constructora JEFARE S. A. Tiene una cuenta corriente en el banco del pichincha e inversiones financieras en pólizas de acumulación, requeridas para obtener el fondo de garantía en el Municipio y con ello el respectivo permiso de construcción.

El interés que genera estas inversiones no es considerado un aporte significativo para la empresa, motivo por el cual se analiza efectivizar las pólizas y se las reemplazan por pólizas otorgadas por una empresa de seguros, de esta forma la Constructora ganara liquidez y evitara el riesgo bancario.

d) IMPUESTOS

En el Ecuador la carga tributaria está fuertemente concentrada en impuestos indirectos ocupando en mayor porcentaje el impuesto al valor agregado (IVA).

La actividad a la que se dedica la empresa no graba ningún tipo de impuesto, sin embargo los materiales de construcción que adquiere graban IVA y la empresa se ve afectada con el alza continua en los precios de cada uno de ellos.

La burocracia en el país es alta y constructora JEFARE S. A. tiene que cumplir con el pago de impuestos al Fisco y entidades privadas para su normal funcionamiento, entre las que se puede mencionar a continuación:

Entidades públicas:

SRI

Declaraciones mensuales de impuesto a la renta e IVA.

Impuesto a la renta.

Anticipo al impuesto a la renta.

Súper intendencia de Compañías:

1.5 por mil

Municipio Metropolitano de Quito:

Patente Municipal.

Impuesto predial.

Impuestos municipales, alcabalas y registros.

Entidades privadas:

Colegio de ingenieros.

Bomberos.

e) PLUSVALIA

La plusvalía es el incremento del valor de un producto debido a circunstancias que no dependen de la voluntad del dueño.²⁴

Para que una vivienda tenga plusvalía dependerá de varios aspectos como son:

Ubicación de los proyectos, la empresa constructora, los servicios de infraestructura y el tipo de construcción.

Aun cuando la trayectoria que tiene Constructora JEFARE S. A. es muy reciente en el mercado, los proyectos inmobiliarios han ganado plusvalía ya que se encuentran ubicados en sectores estratégicos, cuentan con servicios básicos, alcantarillado, adoquinado de las vías, buena infraestructura, y calidad en sistema de construcción y terminados.

f) LEGALIZACION

En lo que se refiere al marco legal toda constructora necesita estar afiliada a la Cámara de la Construcción, Cámara de Comercio y obtener el permiso de construcción, debiendo cumplir con los requisitos que se detallan a continuación:

Depositar el fondo de garantía en el Municipio Metropolitano de Quito a través de una garantía bancaria o póliza a favor del Municipio.

Pago en el Municipio por derecho de obra y transferencia de dominio.

Pago en el Consejo Provincial de Quito.

²⁴ Diccionario enciclopédico ilustrado Océano uno, edición 2000

Pago al Colegio de Ingenieros Civiles de Pichincha.

Pago Bomberos.

Pago en la Notaria por concepto de escrituras.

Pago del impuesto predial.

Pago en el Registro de la Propiedad.

La legalización constituye una barrera para Constructora JEFARE S. A. ya que el desembolso de dinero para obtener el fondo de garantía es elevado; así como también los impuestos en el Municipio, Colegio de Ingenieros y Bomberos, sin embargo la constructora cuenta con la posibilidad de acceder al servicio de empresas de seguros, la cual realiza todo trámite necesario en lo que se refiere al fondo de garantía para el permiso de construcción, sin la necesidad de recurrir a una póliza o garantía bancaria, generando de esta manera liquidez a la empresa.

g) MERCADO

Uno de los comportamientos crecientes del sector de la construcción ha sido el incremento de la población, dado que ahí se origina la necesidad de vivienda.

Según reportes del Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos (INEC), en el 2010 la población del Ecuador estuvo compuesta por 14,306.876 habitantes, es decir, un 14,60% más que lo reportado en el censo del 2001 (año en que la población llegó a los 12,481.925 habitantes), evidenciando una tasa de crecimiento anual de 1,52%.

Tomando como referencia el último censo de población, el 6,3% de la población económicamente activa, es decir, 298 mil personas estaban ocupadas en el sector de la construcción.²⁵

La construcción se encamina a tres sectores:

Vivienda.

Construcciones privadas para uso productivo.

²⁵ www.inec.gov.ec

Obras de infraestructura.

De los cuales, el 45% del total de la oferta en la construcción tiene como destino la vivienda.

La situación de la construcción de viviendas según el Censo de Población y Vivienda realizado en el año 2001 por el INEC, la mayoría de los hogares cuenta con vivienda propia.

Las provincias con mayor déficit habitacional tanto en el área urbana como rural son: Pichincha, Guayas y Manabí, provincias que cuentan con mayor número de población.

Según estadísticas de la Súper intendencia de Compañías ha existido un incremento de Compañías que ingresan al sector de la construcción en más de 324% desde 1978 hasta la fecha; es así que hace 34 años existían apenas 358 Compañías y en este año se registran más de 1,500.

El sector de la construcción promovió a escala nacional la apertura de fuentes de trabajo directo e indirecto.

La industria de la construcción es la que más contribuyó al crecimiento económico del país en el segundo trimestre del 2011, según el Banco Central del Ecuador (BCE)

h) ANALISIS DE LA OFERTA

La oferta de vivienda nueva en Quito es muy amplia y diversa y ha venido creciendo en los últimos años.

En Quito, la oferta de vivienda nueva en 2010 fue de 6,520 unidades y al primer semestre de 2011 fue de 5,600 dando como conclusión de que la oferta disponible actual está siendo adquirida en su mayor parte por la demanda de vivienda nueva.

Constructora JEFARE S. A. ofrece un proyecto de construcción, ubicado en el sector de Carcelén Ponciano Alto, zona que presenta un crecimiento considerable en los últimos años y de mayor venta mensual.

El proyecto cuenta con todos los servicios básicos y de infraestructura necesaria; las viviendas son acogedoras, de calidad y a precios accesible al mercado.

Los departamentos varían desde los 115 m2 hasta 125 m2 y constan de las siguientes especificaciones: sala comedor, cocina, 2 y 3 dormitorios, estudio 2½ baños, bodega, ascensor y lavandería. Cada uno tiene acceso a un parqueadero, y salón comunal según las ordenanzas del Municipio.

i) ANALISIS DE LA DEMANDA

La demanda en el primer semestre del 2010 fue de 9,068 unidades en el primer semestre del 2011 fue de 12,500 viviendas, lo que significa un incremento del 14%.

Lo que hace notar que para el cierre del 2011, la oferta y demanda de soluciones habitacionales crecerá pese a un incremento en los precios de los materiales de construcción. (Valores tomados de la página del Banco central del Ecuador)

Constructora JEFARE S. A. se encuentra en un mercado de competencia perfecta ya que hay tantos ofertantes como demandantes.

Las unidades de vivienda son dirigidas al sector de clase mediana/alta.

Los clientes potenciales son personas que se encuentran buscando vivienda propia, residentes o no del país; es así que cuando se inicio el proyecto de construcción ANTONELLA, el 70% de clientes eran nacionales y apenas el 30% extranjero, a medida que la empresa ha ido creciendo en el mercado las cifras han venido equiparándose alcanzando un 60% de clientes locales y un 40% de clientes externos.

La disminución en ventas puede atribuirse a varios factores, entre los principales se puede señalar:

Incremento de la oferta en el sector de la construcción.

Competencia a nivel nacional e internacional.

La crisis económica en Estados Unidos y España cuya repercusión se encuentra directamente relacionada con el sector de la construcción.

Falta de publicidad.

Subida de precios en materiales de construcción, principalmente del hierro y cemento.

j) COMPETENCIA

El sector de la construcción es altamente rentable y de ahí el alto porcentaje de empresas nacionales y extranjeras que ingresan al mercado.

Entre las principales empresas constructoras e inmobiliarias en Quito encontramos:

Naranjo Ordoñez

Ribe & Schwarzkopf

Pro inmobiliaria

Romero & Pazmiño

Rivadeneira Barriga

Construecuador

Inmocasales

Eco arquitectos

Inmobiliaria la Coruña

Inmobiliaria Corval

Baluart Sánchez

Inmobiliaria Corbella

Mutualista Pichincha

Ubicasa.

La elevada competencia en el sector de la construcción, constituye una barrera para constructora JEFARE S. A. Ya que disminuye su participación en el mercado; sin embargo, la intervención de la empresa en las ferias de la vivienda a nivel nacional e internacional y la publicidad por revistas, periódicos y vallas publicitarias han hecho que su nombre se dé a conocer.

De igual forma la página web ha brindado la facilidad de que muchas personas en el exterior puedan conocer a la empresa, ver foto planos, financiamientos y decidan en la adquisición de una vivienda.

k) CLIENTE

Constructora JEFARE S. A. tiene la finalidad de satisfacer los gustos, expectativas y preferencias del cliente ofreciendo viviendas de calidad, a precios competitivos y financiamiento directo.

El centro de decisión de compra se encuentra en la calidad de la vivienda, el precio y el financiamiento directo que brinda la constructora, evitándole así al cliente los trámites engorrosos en Bancos, Coperativas y Mutualistas.

Para Constructora JEFARE S. A. el cliente es su razón de ser y por ello se preocupa en proporcionar una atención personalizada, haciendo que este se encuentre satisfecho y seguro de la inversión que realiza.

El personal de la empresa se encuentra capacitado para cubrir todas las inquietudes, quejas y requerimientos del cliente.

Antes de la entrega definitiva de la vivienda, la constructora elabora una acta de pre entrega, en la cual se detallan las imperfecciones encontradas por el cliente; las mismas que serán oportunamente corregidas para proceder a la entrega del inmueble a su entera satisfacción.

De igual forma, la empresa entrega la vivienda con su respectiva escritura de compraventa definitiva o con hipoteca para garantía tanto del cliente como de la constructora.

2.2. CONTROL INTERNO.

El control interno es una función cuyo objetivo es salvaguardar y preservar los bienes de una organización, evitando desembolsos indebidos y garantizando la mayor seguridad de que no se contraerán deudas u otro tipo de obligación sin previa autorización

Se entiende por control interno al conjunto de planes, métodos y procedimientos adoptados por una organización, con el fin de asegurar que los activos están debidamente protegidos, que los registros contables son fidedignos y que la actividad de la entidad se desarrolla eficazmente de acuerdo con las políticas trazadas por la gerencia, en atención a las metas y los objetivos previstos.

El ejercicio del control interno debe consultar los principios de igualdad, moralidad, eficiencia, economía, celeridad, imparcialidad, publicidad y valoración de costos ambientales.

Constructora JEFARE S. A. ha crecido con el transcurso del tiempo, gracias a la ejecución de pequeños y medianos proyectos, los cuales han sido efectuados con la responsabilidad del caso, lamentablemente han existido varios inconvenientes en el área administrativa debido a la falta de un sistema de control interno para el manejo de la contabilidad, por lo que la responsabilidad ha recaído directamente en el Contador General, quien por su experiencia y ética profesional ha cumplido de excelente manera con su trabajo, llevando un control permanente de cada una de las transacciones, con el fin de cumplir con las exigencias de los organismos de control del Estado.

2.2.1. CONTROL PREVIO

Se realiza antes de que se produzca la acción que va a ser controlada para evitar que sea aprobada con desviaciones no deseadas y será ejecutado por el personal responsable del trámite normal de las operaciones y actividades.

Este proceso se lo ejecuta en Constructora JEFARE S.A por parte del Departamento de Contabilidad.

Del control efectuado a los documentos de soporte de los registros contables se puede establecer que existen documentos con datos incompletos, demostrando que no se verifica previamente toda la documentación de las compras y ventas, según los requerimientos establecidos por el Servicio de Rentas Internas,

AL momento de recibir y entregar los materiales para la construcción de las viviendas se presentan inconvenientes puesto que estos son retirados por parte del residente de obra, en ocasiones sin las respectivas autorizaciones, lo que afecta posteriormente al momento de determinar saldos de inventarios y los costos de producción.

2.2.2. CONTROL CONCURRENTE

Los procesos de compra y pago de las obligaciones de Constructora JEFARE S.A son desarrollados por parte del Departamento de Contabilidad, para ello se realiza un control concurrente al momento de elaborar los respectivos documentos de respaldo, verificando la exactitud de las cifras, la calidad, cantidad y precio de los materiales y servicios adquiridos, como también los plazos de entrega acordados con los proveedores.

2.2.3. CONTROL POSTERIOR

El Control Posterior consiste en evaluar los resultados, cumplimiento de objetivos, eficiencia, eficacia, economía, equidad, razonabilidad de estados e informes y efectividad del Control Interno, sin embargo en Constructora JEFARE S.A no se lo ejecuta de manera continua, justificando esto con la excusa de que es necesario que los materiales deben estar a tiempo en la obra y la parte contable debe luego verificar su exactitud.

En conclusión la Compañía no cuenta con manuales y procesos que determinen cuales son los procedimientos que deben seguirse para la adquisición de suministros y materiales, que sumados al desconocimiento de ciertas normas legales y tributarias genera que la empresa tenga soportado en sus balances algunas cifras con un alto riesgo tributario.

Se sugiere regularizar las observaciones presentadas en este informe, con el fin de que la Compañía fortalezca su control interno y sustente correcta y razonablemente las cifras de su balances, lo cual le permitirá minimizar riesgos futuros.

2.3. SITUACION ECONOMICA FINANCIERA

Constructora JEFARE S. A. cuenta con inversiones financieras en pólizas de acumulación, requeridas para obtener el fondo de garantía en el municipio y con ello el permiso de construcción, pero el interés que genera estas inversiones no es considerado un aporte significativo para la empresa por lo cual se efectivizaran las pólizas y se las reemplazaran con pólizas otorgadas por una empresa de seguros, de esta manera la constructora ganara liquidez y evitara el riesgo bancario.

La empresa cuenta con recursos liquidables (convertibles en dinero) para poder hacer frente a sus obligaciones a corto plazo. Es decir tiene capacidad de pago sostenible tomando en cuenta los activos de la empresa.

2.3.1. FLUJO DE EFECTIVO

El estado de flujo de efectivo es el estado Financiero básico que muestra el efectivo generado y utilizado en las actividades de operación, inversión y financiación. Proporciona información sobre los cambios en el efectivo y equivalentes al efectivo de una entidad durante un periodo, mostrando por separado los provenientes de las actividades de operación, de inversión y de financiación.

Un Estado de Flujos de efectivo es de tipo financiero y muestra entradas, salidas y cambio neto en el efectivo de las diferentes actividades de una empresa durante un período contable, en una forma que concilie los saldos de efectivo inicial y final.

Beneficios: La hoja de cálculo para el presupuesto del flujo de caja se utiliza para calcular los ingresos y egresos de efectivo durante un período de seis meses. Tiene muchos usos importantes. Puede:

- Predecir la capacidad de la empresa para generar el efectivo necesario en las expansiones o para mantenerse.

- Proyectar los ingresos y egresos de efectivo en la empresa, y puede predecir las brechas en la empresa los períodos en los que los egresos superan a los ingresos.
- Ser utilizada para preparar un presupuesto de flujo de caja para que cualquier potencial prestamista sepa que el efectivo estará disponible para pagar el préstamo.

Información a presentar en el estado de flujo de efectivo

Una entidad presentará un estado de flujo de efectivo que muestre los flujos de efectivo habidos durante el periodo sobre el que se informa, clasificados por:

1. Actividades de operación: Son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos de actividades ordinarias en la entidad.

Los flujos de efectivo de actividades de operación generalmente proceden de las transacciones y otros sucesos y condiciones que entran en la determinación del resultado.

Son ejemplos de flujos de efectivo por actividades de operación los siguientes:

- a) Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios.
- b) Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones, y otros ingresos de actividades ordinarias.
- c) Pagos a proveedores de bienes y servicios
- d) Pagos a empleados y por cuenta de ellos
- e) Pagos o devoluciones del impuesto a las ganancias, a menos que puedan clasificarse específicamente dentro de las actividades de inversión y financiación.
- f) Cobros y pagos procedentes de inversiones, préstamos y otros contratos mantenidos con propósito de intermediación o para negociar que sean similares a los inventarios adquiridos específicamente para revender.

Algunas transacciones, tales como la venta de una partida de propiedad planta y equipo por una entidad manufacturera, pueden dar lugar a una ganancia o pérdida que se incluye en el resultado. Sin embargo, los flujos de efectivo relacionados con estas transacciones son flujos de efectivos procedentes de actividades de inversión.

Información sobre flujos de efectivo procedentes de actividades de operación.

Una entidad presentara los flujos de efectivo procedentes de actividades de operaciones utilizando:

- a) **Método indirecto**, según el cual el resultado se ajusta por los efectos de las transacciones no monetarias, cualquier pago diferido o acumulaciones o (devengos) por cobros y pagos por operaciones pasadas o futuras, y por las partidas de ingreso o gasto asociadas con flujos de efectivo de inversión o financiación.
- b) **Método directo**, según el cual se revelan las principales categorías de cobros y pagos en términos brutos.

Actividades de inversión: Son las de adquisición y disposición de activos a largo plazo, y otras inversiones no incluidas en equivalentes de efectivo. Ejemplos de flujos de efectivo por actividades de inversión son:

- a) Pagos por la adquisición de propiedades, planta y equipo (incluyendo trabajos realizados por la entidad para sus propiedades, planta y equipo), activos intangible y otros activos a largo plazo.
- b) Cobros por ventas de propiedades, planta y equipo, activos intangibles y otros activos a largo plazo.
- c) Pagos por adquisición de instrumentos de patrimonio o de deuda emitidos por otras entidades y participaciones en negocios conjuntos (distintos de los pagos por esos instrumentos clasificados como equivalentes de efectivo o mantenidos para intermediación o negociar).
- d) Cobros por la venta de instrumentos de patrimonio o de deuda emitidos por otras entidades y participaciones en negocios conjuntos (distintos de los cobros por esos instrumentos clasificados como equivalentes de efectivo o mantenidos para intermediación o negociar).
- e) Anticipos de efectivo y préstamos a terceros.
- f) Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos a terceros.
- g) Pagos procedentes de contratos futuros, a término, de opción y de permuta financiera, excepto cuando los contratos se mantengan por intermediación o para negociar, o cuando los pagos se clasifiquen como actividades de financiación.

- h) cobros procedentes de contratos futuros, a término, de opción y de permuta financiera, excepto cuando los contratos se mantengan por intermediación o para negociar, o cuando los cobros se clasifiquen como actividades de financiación.

Actividades de financiación: Son las actividades que dan lugar a cambios en el tamaño y composición de los capitales aportados y de los préstamos tomados de una entidad. Son ejemplo de flujos por actividades de financiación:

- a) Cobros procedentes por la emisión de acciones u otros instrumentos de capital.
- b) Pagos a propietarios por adquirir o rescatar acciones de la entidad.
- c) Cobros procedentes de la emisión de obligaciones, préstamos, pagares, bonos, hipotecas y otros préstamos a corto o largo plazo.
- d) Reembolsos de los importes de préstamos.
- e) Pagos realizados por un arrendamiento para reducir la deuda pendiente relacionada con un arrendamiento financiero.

Información sobre flujos de efectivo de las actividades de inversión y financiación

Una entidad presentara por separado las principales categorías de cobros y pagos brutos procedentes de actividades de inversión y financiación. Los flujos de efectivo agregados procedentes de adquisiciones y ventas y disposición de subsidiarias o de otras unidades de negocio deberán presentarse por separado, y clasificarse como actividades de inversión.

2.4. ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL

La estructura organizacional, es el marco en el que se desenvuelve la organización, de acuerdo con el cual las tareas son divididas, agrupadas, coordinadas y controladas, para el logro de objetivos.

En toda empresa el organigrama es la columna vertebral de la misma, si los funcionarios no concuerdan con el organigrama, éste deberá ser modificado sobre la base de la empresa, diseñar otro esquema administrativo de fácil aplicación que contemple características básicas y sólidas.

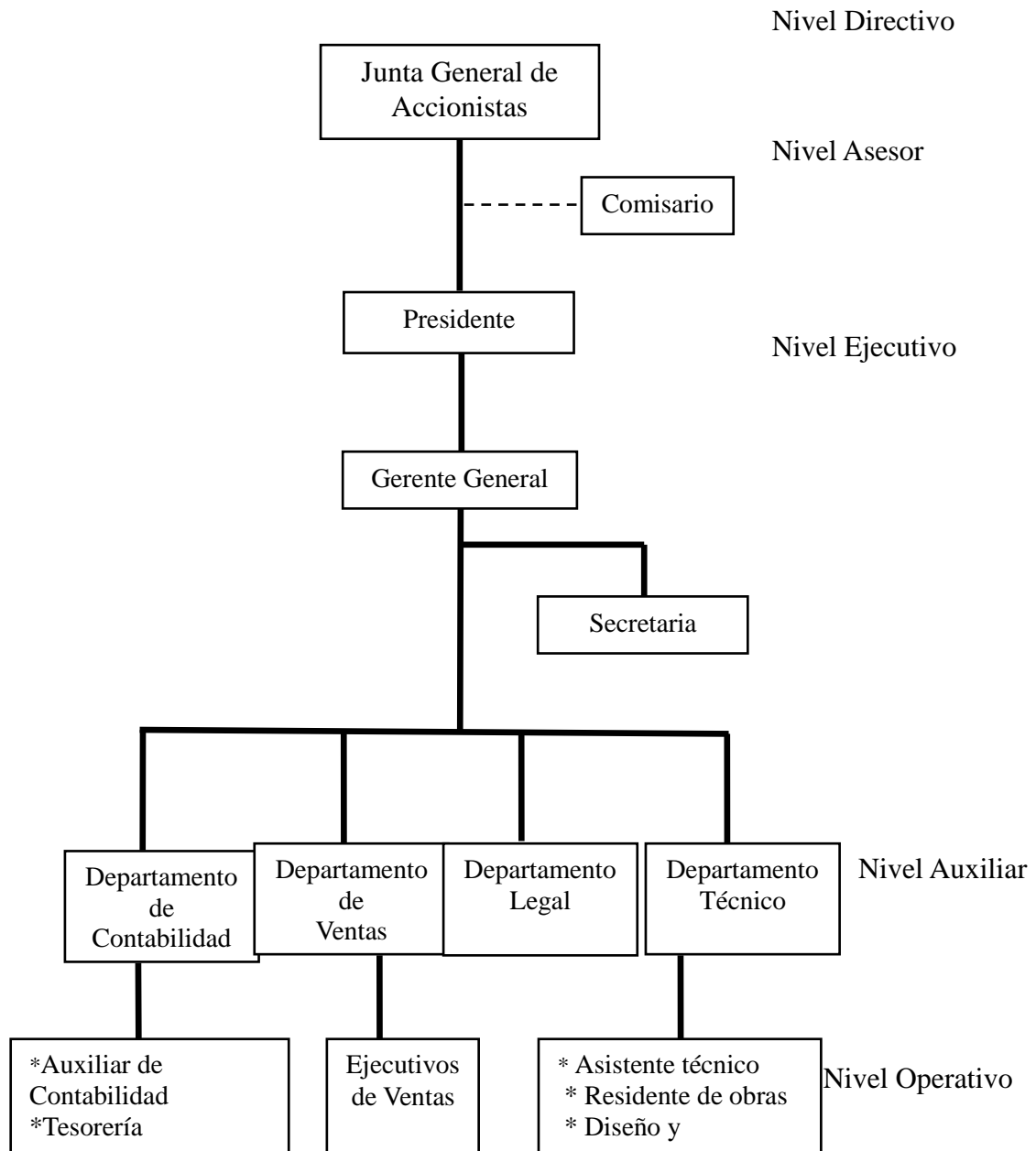
El Organigrama tiene dos finalidades: la primera es que desempeña un papel informativo, al permitir que los integrantes de la organización y de las personas vinculadas a ella conozcan, a nivel global, sus características generales. La segunda finalidad es que esta es un instrumento para el análisis estructural al poner de relieve, con la eficacia propia de las representaciones gráficas, las particularidades esenciales de la organización representada.

2.4.1 ORGANIGRAMA ESTRUCTURAL

Los organigramas son representaciones gráficas de la estructura de una empresa, con sus órganos de control, unidades administrativas, puestos de trabajo, relaciones de autoridad y responsabilidad y líneas de comunicación, el organigrama estructural constituye el esquema básico de la organización ya que da la oportunidad de conocer de manera objetiva las unidades administrativas y la relación de dependencia que existen entre ellas.

A continuación se presenta el organigrama estructural de Constructora JEFARE S.A.

GRÁFICO N° 10
ORGANIGRAMA ESTRUCTURAL DE LA CONSTRUCTORA JEFARE S. A.



Elaborado por: Los autores.

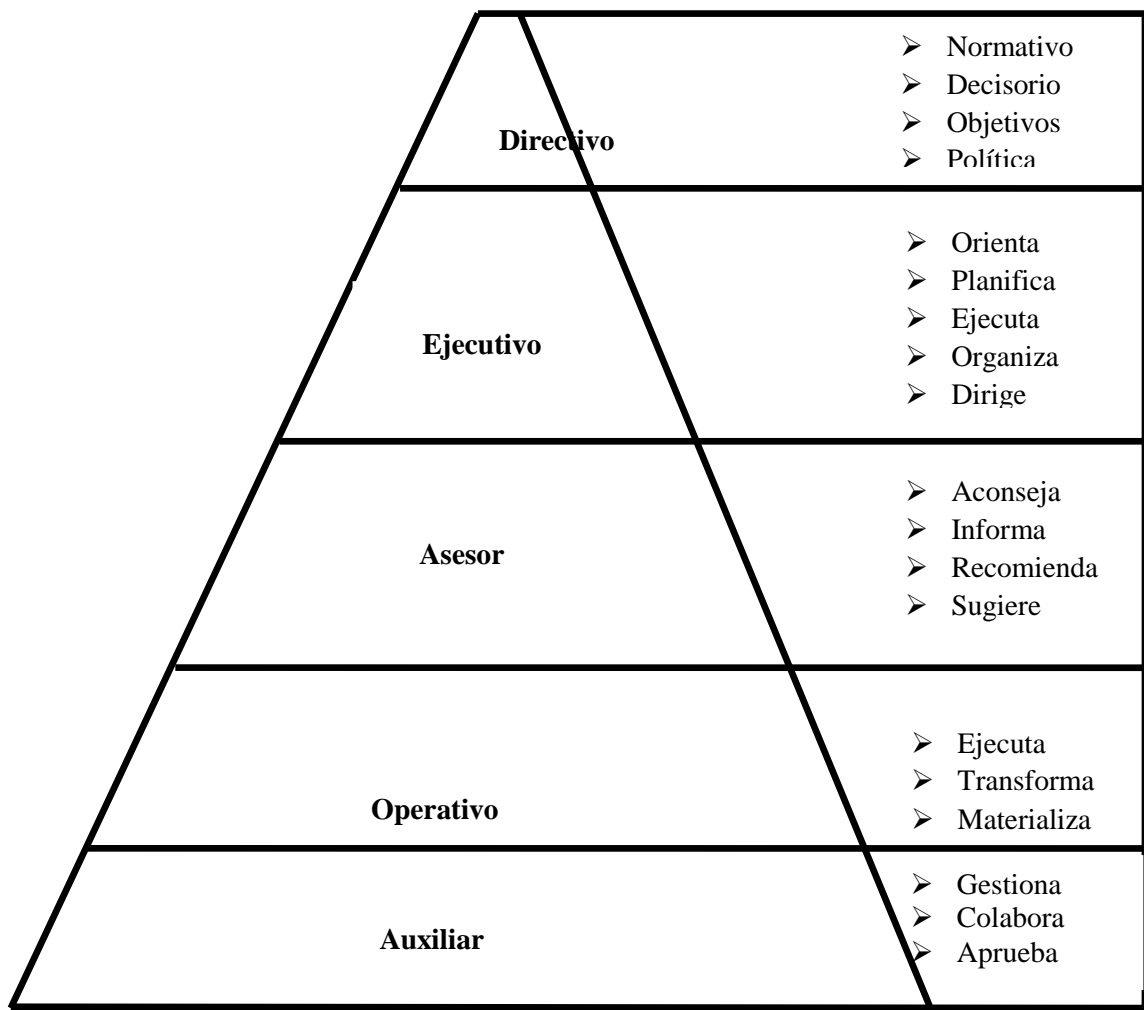
Fuente: Archivo

Niveles Administrativos

Los niveles administrativos por lo general responden a un mismo tipo estructural, funcional y jurídico, diferenciándose únicamente en la amplitud de la responsabilidad, en la jurisdicción que tienen y en el tamaño de sus unidades.

Los niveles administrativos de una organización son los siguientes:

GRÁFICO N° 11
“Pirámide de Niveles Administrativos”²⁶



Fuente: VÁSQUEZ., V.; Organización Aplicada; Segunda Edición
Elaborado por: los Autores

²⁶ VÁSQUEZ., V.; Organización Aplicada; Segunda Edición; Octubre 2002. Pág. 176

Nivel Directivo:

La función básica del nivel directivo es la de legislar sobre la política que debe seguir la organización, normar los procedimientos, dictar reglamentos, políticas, ordenanzas, resoluciones, y decidir sobre los aspectos de mayor importancia.

EL nivel directivo de Constructora JEFARE S.A. Está conformado por la Junta General de Accionistas.

Nivel Ejecutivo:

En este nivel se toman decisiones sobre políticas generales y actividades básicas, mediante la entrega de funciones con responsabilidad; así como la aplicación de autoridad para garantizar su cumplimiento, cuyos resultados permitirán la toma de decisiones oportunas por parte de la alta gerencia.

Dentro de las funciones principales se encuentran: planear, orientar y dirigir la vida administrativa e interpretar planes, programas y más directivas técnicas y administrativas de alto nivel, para posteriormente transmitir a los niveles operativos y auxiliares para su ejecución, pudiendo delegar responsabilidad pero no autoridad.

El nivel ejecutivo de la Constructora se encuentra conformado por el Presidente y el Gerente General.

Nivel Asesor:

Este nivel se encarga de aconsejar, preparar proyectos en materia jurídica, económica, financiera, técnica, contable, industrial y demás áreas que tengan relación con la entidad o empresa a la cual están asesorando.

El nivel asesor no tiene autoridad de mando, sino autoridad funcional; por lo tanto, no toma decisiones ni ordena los consejos, recomendaciones, asesoría, proyectos, informes

y demás instrumentos administrativos, que nacen en el nivel asesor, y para ser transformados en órdenes requieren necesariamente la decisión de Gerencia en coordinación con el jefe del área respectiva en donde va a ser aplicada la recomendación o sugerencia entregada.

El nivel asesor en la Constructora se encuentra conformado por el comisario.

Nivel Auxiliar:

Al nivel auxiliar se le denomina también nivel administrativo, complementario por ser un nivel de apoyo a las labores ejecutivas, asesoras y operacionales; el grado de autoridad es mínimo, pues se limita a cumplir órdenes de los niveles ejecutivo y operacional.

El nivel auxiliar de la Constructora JEFARE lo conforman los auxiliares de contabilidad, Tesorería, cobranzas, ejecutivos de ventas, diseño y planificación, asistente técnico y residente de obras.

Nivel Operativo:

El nivel operativo es el responsable directo de ejecutar actividades básicas de la empresa, ya que es el ejecutor material de las órdenes emanadas de los niveles ejecutivo y directivo.

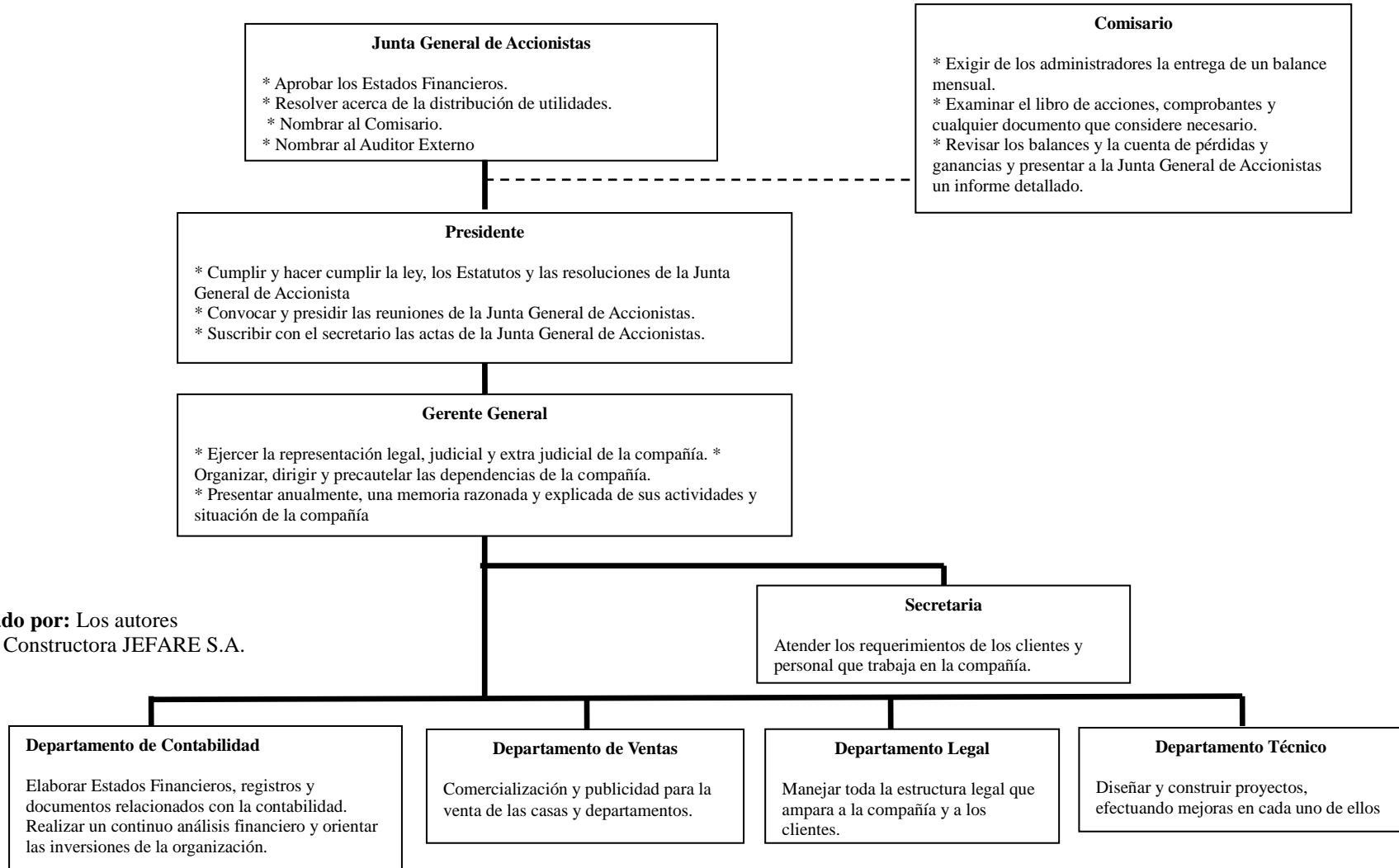
En Constructora JEFARE S.A. el nivel operativo está conformado por el Departamento de Contabilidad, Departamento de Ventas, Departamento Legal y Departamento Técnico.

2.4.2. ORGANIGRAMA FUNCIONAL.

Es una modalidad estructural que consiste en representar gráficamente las funciones principales básicas de cada unidad, al detallar las funciones se comienza por las más importantes y luego se registran las de menor trascendencia, ya que en este tipo de organigramas se determina qué es lo que se hace, pero no cómo se lo hace.

A continuación se presenta el organigrama funcional de la Constructora JEFARE S. A.

GRÁFICO N° 12 ORGANIGRAMA FUNCIONAL



Elaborado por: Los autores
Fuente: Constructora JEFARE S.A.

JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS:

Es el Órgano Supremo de la Compañía y se encuentra formada por los socios legalmente convocados y reunidos, es la máxima autoridad de la compañía, con amplios poderes para solucionar novedades o inconvenientes que se presenten en aspectos sociales y para tomar las decisiones que juzgue conveniente en defensa de la misma.

La Junta General de Accionistas puede ser Ordinaria y Extraordinaria

Ordinaria: Se reunirá una vez al año dentro de los tres primeros meses de cada año calendario.

Extraordinaria: Se reunirá cuando así lo resuelvan el Presidente o el Gerente General, y además según los casos contemplados en la Ley de Compañías y en los Estatutos.

Funciones y Responsabilidades:

- Cumplir y hacer cumplir la ley y los estatutos de la compañía.
- Designar al Presidente, al Gerente General y al Comisario de la Compañía, removerlos cuando fuere el caso, y señalarles su remuneración.
- Conocer anualmente las cuentas, balances, los informes que le presentaren los administradores o directores y los comisarios acerca de los negocios sociales y dictar la resolución correspondiente.
- Fijar retribución de los comisarios, administradores e integrantes de los organismos de organización y fiscalización.

PRESIDENTE:

El Presidente de la compañía no requiere ser accionista de la misma y es nombrado por un período de tres años pudiendo ser elegido indefinidamente.

Funciones y Responsabilidades:

- Ejercer la representación legal, judicial y extra judicial de la compañía en caso de falta o ausencia del Gerente General.
- Cumplir y hacer cumplir la ley, los Estatutos y las resoluciones de la Junta General de Accionistas.
- Convocar y presidir las reuniones de la Junta General de Accionistas.
- Suscribir y comparecer conjuntamente con el Gerente General a nombre y representación de la compañía, todo documento y a todo acto o contrato cuyo monto sobrepase la cuantía fijada por la Junta General de Accionistas para el efecto.
- Suscribir conjuntamente con el Gerente General los títulos y certificados de acciones.
- Suscribir con el secretario las actas de la Junta General de Accionistas.

GERENTE GENERAL:

El Gerente General de la compañía no requiere ser accionista de la misma y es nombrado para un período de tres años, pudiendo ser indefinidamente reelegido.

Funciones y Responsabilidades:

- Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía.
- Cumplir y hacer cumplir la ley, los presentes estatutos y las resoluciones de la Junta General de Accionistas.
- Convocar a reuniones de Junta General de Accionistas en caso de no hacerlo el Presidente y actuar como secretario de este organismo.
- Suscribir conjuntamente con el Presidente las actas de la Junta General de Accionistas cuando hubiese actuado como secretario de ese organismo.
- Organizar, dirigir y precautelar las dependencias de la compañía.
- Cuidar y hacer que se lleven los libros de contabilidad, correspondencia, archivos y demás documentos de la compañía y llevar por sí mismo los libros de actas de Junta General de Accionistas, de participaciones y de acciones.
- Presentar anualmente, dentro de los tres meses posteriores a la finalización del

- ejercicio económico inmediato anterior, una memoria razonada y explicada de sus actividades y de la situación de la compañía, acompañada del Balance General y el Estado de Pérdidas y Ganancias a la Junta General de Accionistas, entre otras actividades importantes relacionadas a su función.

COMISARIO:

Es nombrado por la Junta General, por el periodo de un año en el ejercicio de sus funciones y es personal de apoyo.

Funciones y Responsabilidades:

- Exigir de los administradores la entrega de un balance mensual.
- Examinar el libro de acciones, comprobantes, correspondencia y más documentos que considere necesarios.
- Revisar los balances y la cuenta de pérdidas y ganancias; presentar a la Junta General de Accionistas un informe detallado, referente al estado financiero y económico de la compañía.²⁷

SECRETARIA:

La secretaria se encarga de atender los requerimientos de clientes y funcionarios de la compañía.

Funciones y Responsabilidades:

- Preparar las reuniones de trabajo.
- Llevar la agenda del Gerente General.
- Distribución de la documentación.
- Archivo interno y externo.
- Seguimiento de trámite.
- Certificación de documentos
- Elaboración de Informes, Actas y Resúmenes de sesiones del Consejo.²⁸

²⁷ Escritura de Constitución N° 560484 Compañía Constructora JEFARE S.A.

DEPARTAMENTO DE CONTABILIDAD

Se encarga de elaborar los Estados Financieros, registros y documentos relacionados con la contabilidad; realizar un continuo análisis financiero y orientar las inversiones de la compañía.

Funciones y Responsabilidades:

- Elaborar presupuestos y flujos de efectivo
- Pago de nómina, planillas de trabajadores y proveedores.
- Efectuar conciliaciones bancarias.
- Cobrar a los clientes.

DEPARTAMENTO DE VENTAS

Funciones y Responsabilidades:

- Realizar la publicidad y marketing para la venta de las viviendas que oferte cada proyecto que tenga la compañía.
- Organizar la participación en ferias de la vivienda a nivel nacional e internacional.
- Captar clientes y realizar un seguimiento de los mismos, efectuando un análisis de preferencias y necesidades.

DEPARTAMENTO LEGAL

Maneja toda la estructura legal que ampara a la compañía y a los clientes.

Funciones y Responsabilidades:

- Elaborar y revisar los contratos de trabajo con el personal de nómina, contratistas y proveedores.
- Elaborar y legalizar promesas de compraventa, escrituras con y sin hipoteca.

²⁸ VÁSQUEZ, V.; Organización Aplicada; Segunda Edición; Octubre 2002.

- Revisar que la empresa se encuentre cumpliendo con las normativas legales vigentes.
- Brindar asesoramiento legal para la adquisición de terrenos e inversiones.

DEPARTAMENTO TÉCNICO

Planificar, diseñar y construir proyectos habitacionales.

Funciones y Responsabilidades:

- Diseño y construcción de proyectos inmobiliarios.
- Realizar los trámites respectivos para obtener los permisos de construcción.
- Dirigir el trabajo de los residentes de obra, maestros mayores y cuadrillas de trabajadores y velar por el cumplimiento de tareas y obligaciones de los mismos.
- Realizar pedido de materiales conforme a los requerimientos y stock de materiales.
- Controlar el manejo en bodega.
- Elaborar presupuestos y cronogramas de trabajo.
- Brindar asesoramiento técnico a los clientes.
- Preparar presupuestos de modificaciones en terminados.
- Realizar la pre-entrega y entrega definitiva de las viviendas conforme a lo establecido en la promesa de compra venta y a los requerimientos del cliente.

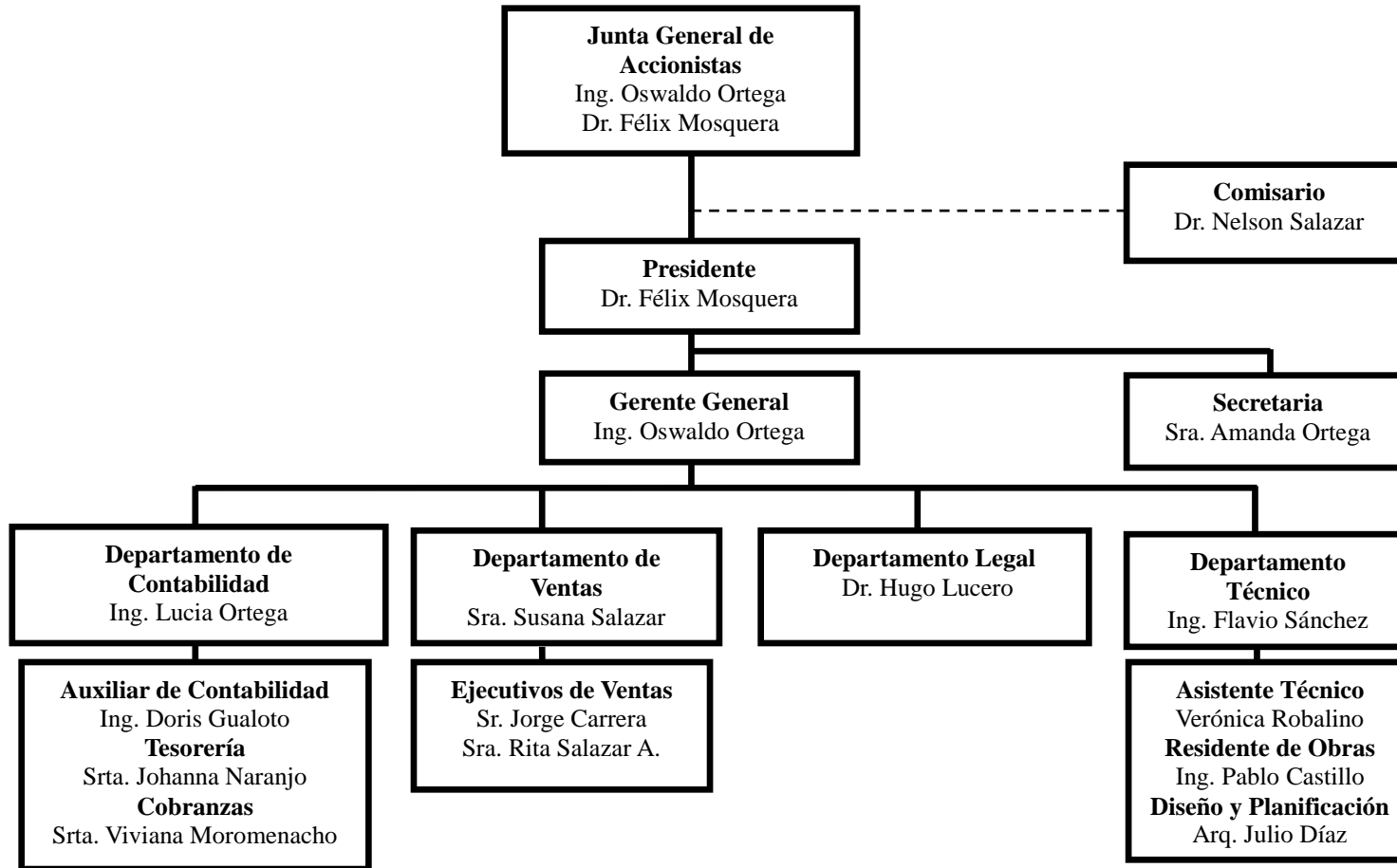
2.4.3. ORGANIGRAMA DE PERSONAL

Este tipo de organigrama es una variación del organigrama estructural, el objetivo consiste en representar, en forma objetiva, la distribución del personal en las diferentes unidades administrativas.

El organigrama de personal indica varios aspectos como son: número de cargos, clasificación en el caso de existir, denominación del puesto y nombre de cada una de las personas que forman parte de la compañía.

El analista de personal requiere de este instrumento para los estudios de descripción y análisis de cargos, los planes de administración de sueldos y salarios y en general como elemento de apoyo para la implementación, seguimiento y actualización de todos los sistemas de personal.

GRÁFICO N° 13
ORGANIGRAMA DE PERSONAL



Elaborado por: Los autores
Fuente: Constructora JEFARE S.A.

CAPITULO III
DISEÑO E IMPLEMENTACION DE UN SISTEMA DE COSTOS DE
PRODUCCION APLICADO A LA CONSTRUCTORA JEFARE S. A.

3.1. ANTECEDENTES DE LA PROPUESTA

CONSTRUCTORA JEFARE S. A. No han implantado un sistema de control de costos adecuado, razón por la cual esto impide obtener información apropiada de los costos de cada proyecto o de las unidades de vivienda construidas para la óptima gestión de sus recursos y alcanzar la rentabilidad esperada.

El Sistema de Costos por Órdenes de Producción que se plantea realizar en la Constructora JEFARE S.A. será para el proyecto habitacional ANTONELLA II, tomando en consideración las siguientes especificaciones:

Proyecto Habitacional: Antonella II

Dirección: Sector Carcelén (Ponciano Alto) Av. Francisco Dalmau y calle N. 2, lote N. 47 Quito provincia del Pichincha.

El proyecto Habitacional Antonella II se encuentra conformado por 4 departamentos de modelo tipo A, que consta de 125 m² de construcción y 7 departamentos de modelo tipo B de 115 m² de construcción.

Se determinara los costos mediante los formularios: construcción de una vivienda, Infraestructura del proyecto, costos generados por administración y se recopilara los valores obtenidos en el formulario costo total del proyecto de construcción, para llegar a conocer el valor promedio de la vivienda y poder determinar el costo real unitario de construcción de cada departamento.

Específicamente se analizara y se contabilizara el valor unitario del departamento Modelo tipo (A) N. 202, que consta de 125 m² construcción.

3.1.1. COMPONENTES DE UN SISTEMA DE COSTOS DE PRODUCCION

3.1.2. PROCESO CONTABLE

El proceso contable, denominado también Ciclo Contable, constituye la secuencia que sigue la información contable desde el origen de la transacción hasta la presentación de los Estados Financieros.

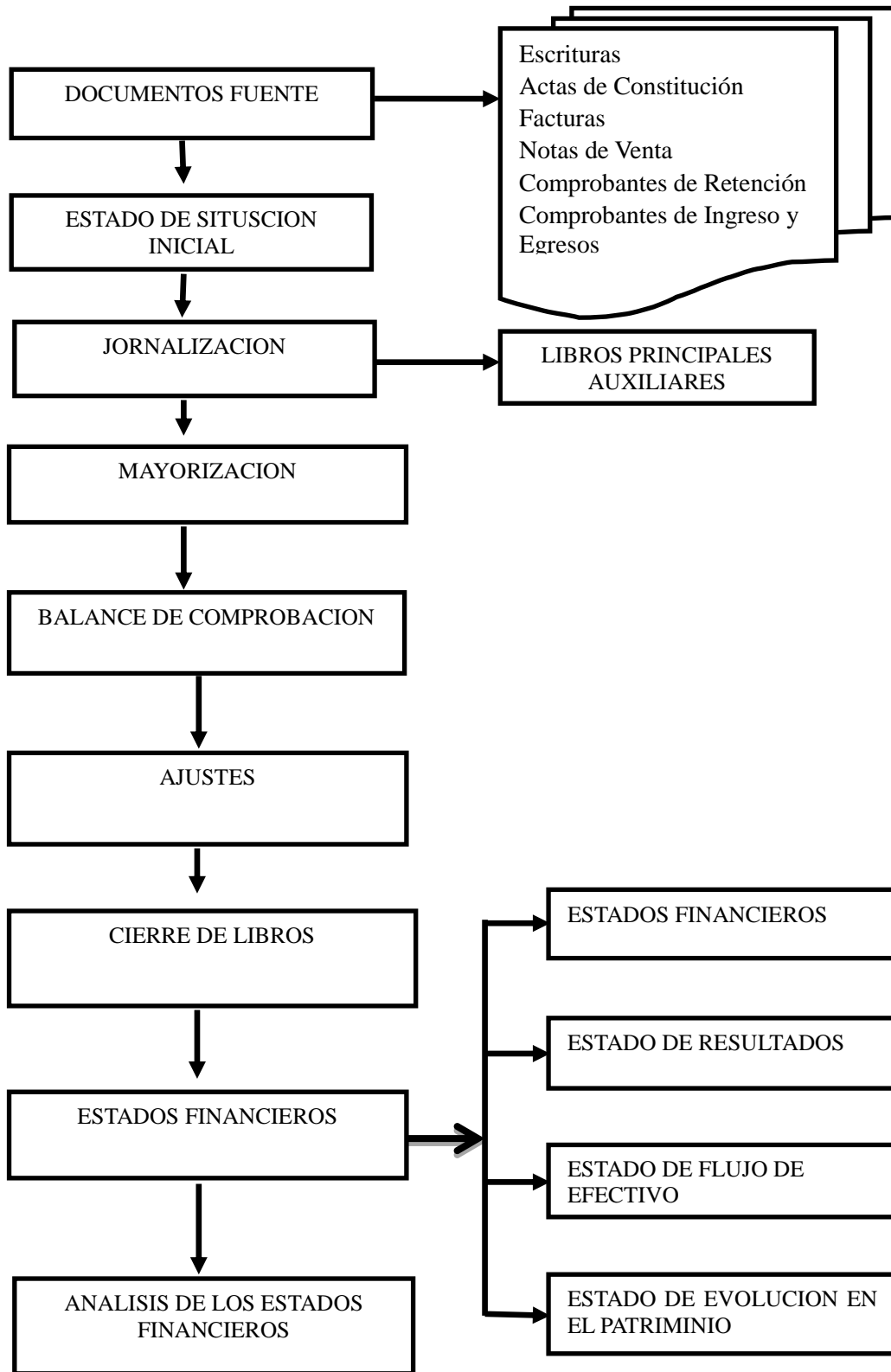
Se refiere a todas las operaciones y transacciones que registra la Contabilidad en un periodo determinado, regularmente de un año calendario o ejercicio económico, desde la apertura de libros hasta la preparación y elaboración de los estados financieros.

El Proceso Contable es el tiempo que transcurre desde el registro de una transacción que realiza la empresa. Se inicia con el estado de situación inicial y concluye con la presentación del Balance General al final del período contable que puede ser mensual, bimestral, trimestral, semestral o anual. Mercedes Bravo (2009) anota que es “un sistema cuyo objetivo principal es registrar las actividades financieras en forma ordenada y sistemática, para resumir y obtener los resultados financieros de la actividad comercial de una organización²⁹

²⁹ Mercedes Bravo 2009

GRÁFICO N° 14

FLUJOGRAMA DEL PROCESO CONTABLE



Fuente: VÁSQUEZ, V., Contabilidad General, Pág. 90

Elaborado por: Autores

3.2. PLAN DE CUENTAS

3.2.1. PLAN DE CUENTAS DE LA CONSTRUCTORA JEFARE S. A.

1.	ACTIVO
1.01.	ACTIVO CORRIENTE
1.01.01.	ACTIVO DISPONIBLE
1.01.01.01.	CAJA GENERAL
1.01.01.01.01	Caja
1.01.01.01.02	Caja Chica
1.01.01.02.	BANCOS
1.01.01.02.01	Banco Pichincha
1.01.01.02.03	Cheques por cobrar
1.01.02.	INVERS. FINANCIERAS TEMPORALES
1.01.02.01	Póliza de Acumulación
1.01.02.01.01	Pichincha
1.01.03.	ACTIVO EXIGIBLE
1.01.03.01.	CTAS Y DCTOS A COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS
1.01.03.01.01	Venta Departamentos- Personas Naturales
1.01.03.01.02	Venta Departamentos-Empresas
1.01.03.01.03	Sector Público
1.01.03.01.04	Anticipos a Proveedores
1.01.03.01.05	Fuerzas Armadas
1.01.03.01.06	Gobierno
1.01.03.01.07	Familiares
1.01.03.02.	PROVISIONES
1.01.03.02.01	Provisión Cuentas Incobrables
1.01.03.03.	SERVICIO RENTAS INTERNAS
1.01.03.03.00	Retenciones F. por Cobrar
1.01.03.03.01	IVA en Compras
1.01.03.03.02	Crédito Tributario
1.01.03.03.03	IVA Retenido por Terceros
1.01.03.03.05	I.R.F. por Cobrar Años Anteriores
1.01.03.05.	FUNCIONARIOS Y EMPLEADOS
1.01.03.05.01	Ing. Oswaldo Ortega
1.01.03.05.02	Dr. Félix Villarreal
1.01.03.05.05	Ing. Pablo Tapia
1.01.03.06.	REALIZABLE
1.01.03.06.01	Inventario de Mercaderías
1.01.03.07.	CONSTRUCCION ANTONELLA II
1.01.03.07.01.	Costos Directos
1.01.03.07.01.01	Material de construcción
1.01.03.07.01.02	Mano de Obra
1.01.03.07.01.03	Alquiler equipos
1.01.03.07.01.04	Depreciación Activos Fijos
1.01.03.07.02.	Costos Indirectos
1.01.03.07.02.01	Sueldos

1.01.03.07.02.02	Arriendos
1.01.03.07.02.03	Servicios Básicos
1.01.03.07.02.04	Otros
1.01.03.07.03.	Gastos de Administración
1.01.03.07.03.01	Honorarios
1.01.03.07.03.02	Otros
1.01.03.07.04.	Gastos de Venta
1.01.03.07.04.01	Comisiones Inmobiliaria
1.01.03.07.04.02	Comisiones Vendedores
1.01.03.07.04.03	Otros
1.01.03.08.	ANTICIPO PROVEEDORES
1.01.03.08.01	Arq. Jorge Loaiza
1.01.03.08.02	Ing. Planos estructurales
1.01.03.08.03	Inmobiliaria Inmoplus
1.01.03.09.	IMPORTACIONES EN TRANSITO
1.01.03.09.01	Importación en Tránsito
1.02.	ACTIVOS FIJOS
1.02.01.	ACTIVOS FIJOS TANGIBLES
1.02.01.01.	ACTIVO FIJO TANG. DEPRECIABLE
1.02.01.01.01	Muebles y Enseres
1.02.01.01.01.01	Dep. Acum. Muebles y Enseres
1.02.01.01.02	Vehículos
1.02.01.01.02.01	Dep. Acum. Vehículo
1.02.01.01.03	Equipo de Oficina
1.02.01.01.03.01	Dep. Acum. Eq. Oficina
1.02.01.01.04	Equipo de Computación
1.02.01.01.04.01	Dep. Acum. Eq. Computación
1.02.01.01.05	Equipo y Maquinaria
1.02.01.02.	ACTIVO FIJO NO DEPRECIABLE
1.02.01.02.01	Terreno Antonella
1.02.01.02.02	Terreno Antonella II
1.02.02.	ACTIVO FIJO INTANGIBLE
1.02.02.01.	PROGRAMAS DE COMPUTACIÓN
1.02.02.01.01	Licencias Eq. Computación
1.02.02.01.02	Garantías Entregadas
1.04.	ACTIVOS DIFERIDOS
1.04.01.	CARGAS Y GASTOS DIFERIDOS
1.04.01.01.	PAGOS ANTICIPADOS
1.04.01.01.01	PC WORD Prepagado
1.04.01.01.02	Cuotas Gremios
1.05.	OTROS ACTIVOS
1.05.01.	INVERSIONES
1.05.01.01.	INVERS. FINANCIERAS PERMANENTES
1.05.01.01..01	Acciones Cía X

2.	PASIVOS
2..03.01.01.02	Garantías Recibidas
2.01.	PASIVOS CORTO PLAZO
2.01.01.	CTAS Y DCTOS POR PAGAR PROVEDORES
2.01.01.01	PROVEEDORES LOCALES
2.01.01.02.	OBLIGACIONES CON ADMINISTRACIÓN TRIB.
2.01.01.02.01	I.R.F. Por Pagar (1%)
2.01.01.02.02	I.R.F. Por Pagar (2%)
2.01.01.02.03	I.R.F. Por Pagar (8%)
2.01.01.02.04	I.R.F. Por Pagar (10%)
2.01.01.02.05	I.V.A. Retenido por Pagar (30%)
2.01.01.02.06	I.V.A. Retenido por Pagar (70%)
2.01.01.02.07	I.V.A. Retenido por Pagar (100%)
2.01.01.02.08	IVA por Pagar
2.01.01.02.09	Impuesto a la Renta por Pagar
2.01.01.02.10	Impuestos Municipales por Pagar
2.01.01.02.11	Impuesto por pagar 0.01%
2.01.01.03.	OBLIGACIONES CON EL I.E.S.S.
2.01.01.03.01	Aportes IESS por Pagar
2.01.01.03.02	Fondo de Reserva por Pagar
2.01.01.04	Cuentas por pagar Pablo Tapia
2.01.01.05.	OBLIGACIONES CON LOS EMPLEADOS
2.01.01.05.01	Sueldos por Pagar
2.01.01.05.05	Honorarios Profesionales por Pagar
2.01.01.05.06	Liquidaciones por Pagar
2.01.01.06.	PROVISIONES A CORTO PLAZO
2.01.01.06.01	Décimo Tercero por Pagar
2.01.01.06.02	Vacaciones por Pagar
2.01.01.06.03	Décimo Cuarto por Pagar
2.01.01.07.	OTROS PASIVOS CORTO PLAZO
2.01.01.07.01	Comisiones de Ventas por Pagar
2.01.01.07.02	Seguridades Oficina por Pagar
2.01.01.07.03	Servicios Públicos por Pagar
2.01.01.07.04	Teléfonos por pagar
2.01.01.08.	INSTITUCIONES FINANCIERAS POR PAGAR
2.01.01.08.01	Pichincha por Pagar
2.01.01.09.	PROVEEDORES RELACIONADOS
2.01.01.09.01	Cuentas por pagar accionistas
2.02.	PASIVO LARGO PLAZO
2.02.01.	DCTOS POR PAGAR LARGO PLAZO
2.02.01.01.	PRÉSTAMOS BANCARIOS
2.02.01.01.01	Banco Pichicha
2.02.01.02.	PRESTAMOS TERCEROS
2.02.01.02.01	Guadalupe Ortega
2.03.	PASIVOS DIFERIDOS
2.03.01.	ANTICIPOS CLIENTES

2.03.01.01.01	Venta de departamentos
2.03.01.01.02	Venta de bodegas
2.03.01.01.03	Venta de parqueaderos
20.01.01.06.01	15% Participación Laboral Utilidades
3.	PATRIMONIO
3.01.	PATRIMONIO NETO
3.01.01.	CAPITAL Y RESERVAS
3.01.01.01.	CUENTAS DE CAPITAL
3.01.01.01.01	Capital Pagado
3.01.01.01.02	Capital de Cierre
3.01.01.02.	CUENTAS DE RESERVA
3.01.01.02.01	Reserva Legal
3.01.01.02.02	Reserva Estatutaria
3.01.01.02.03	Reserva Especial
3.01.01.03.	RESULTADOS AÑOS ANTERIORES
3.01.01.03.01	Superávits Acumulados
3.01.01.03.02	Déficits Acumulados
3.01.01.04.	RESULTADOS PRESENTE EJERCICIO
3.01.01.04.01	Resultado del Ejercicio
3.01.01.04.02	Utilidades Netas del Ejercicio
3.01.01.04.03	Pérdidas del Ejercicio
3.02.	CUENTAS DE ADJUDICACIÓN
3.02.01.	ADJUDICACIÓN ACTIVOS FIJOS
3.02.01.01.	GANANCIA ADJUDICACIÓN ACTIVOS FIJOS
3.02.01.01.01	Utilidad en Venta de Activos Fijos
4.	VENTAS
4.01.	VENTAS OPERACIONALES
4.01.01.	VENTA DE BIENES
4.01.01.01	Venta de departamentos
4.01.01.02	Venta de parqueaderos
4.01.01.03	Venta de bodegas
4.02.	OTRAS RENTAS/GASTOS
4.02.01	OTRAS RENTAS
4.02.02	OTROS GASTOS
5.	COSTOS Y GASTOS
5.01.	COSTOS
5.01.01.	COSTOS OPERACIONALES
5.01.01.01.	COSTOS DE VENTA
5.01.01.01.01	Costos Directos
5.01.01.01.02	Costos Indirectos
5.02.	GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS
5.02.01.	GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS
5.02.01.01.	GASTOS DE NÓMINA
5.02.01.01.01	Sueldos
5.02.01.01.02	Honorarios Profesionales
5.02.01.02.	BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES

5.02.01.02.01	Décimo Tercero Sueldo
5.02.01.02.02	Decimo Cuarto Sueldo
5.02.01.03.	APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL
5.02.01.03.01	Aporte Patronal IESS
5.02.01.03.02	Fondo de Reserva
5.02.01.04.	GASTOS DE GESTIÓN
5.02.01.04.01	Transporte, alimentación y Estadía
5.02.01.04.02	Curso y Academias
5.02.01.05.	HONORARIO PERSONAS NATURALES
5.02.01.05.01	Honorarios a Profesionales
5.02.01.06.	ARRENDAMIENTO A PERSONAS NATURALES
5.02.01.06.01	Arriendo Oficinas
5.02.01.06.02	Servicios de Transporte
5.02.01.07.	COMISIONES
5.02.01.07.01	Comisiones vendedores
5.02.01.07.02	Comisiones Inmobiliaria
5.02.01.08.	SEGUROS Y REASEGUROS
5.02.01.08.01.	Seguro activos
5.02.01.09.	SUMINISTROS Y MATERIALES
5.02.01.09.01	Útiles de Oficina
5.02.01.09.02	Materiales de Limpieza
5.02.01.09.03	Gastos Generales
5.02.01.10.	MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN
5.02.01.10.01	Mantenimiento y Reparación Equipos
5.02.01.10.02	Herramientas Pequeñas y Otros
5.02.02.11.	COMBUSTIBLES Y LUBRICANTES
5.02.02.11.01	Gasolina y Diesel
5.02.02.12.	SERVICIOS PÚBLICOS
5.02.02.12.01	Agua, Luz y Telecomunicaciones
5.02.02.13.	PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD
5.02.02.13.01	Cámara Comercio Quito
5.02.02.13.02	Suscripciones
5.02.02.13.03	IRF asumido por la Cía.
5.02.02.14.	DEPRECIACIÓN ACTIVOS FIJOS
5.02.02.14.01	Dep. Muebles y Enseres
5.02.02.14.02	Dep. Vehículo
5.02.02.14.03	Dep. Equipo de Oficina
5.02.02.14.04	Dep. Equipo de Computación
5.02.02.15.	CUENTAS INCOBRABLES
5.02.02.15.01	Cuentas Malas
5.02.02.16.	INTERSES Y COMISIONES LOCALES
5.02.02.16.01	Intereses y Multas Financieras
5.02.02.16.02	Intereses en sobregiros
5.02.02.16.03	Servicios Bancarios
5.02.02.16.04	Costo Chequeras
5.06.	GASTOS NO DEDUCIBLES

5.06.01.	DOCUMENTOS NO VÁLIDOS O SIN RETENCIÓN
5.06.01.01.	DOCUMENTOS SIN SOPORTE
5.06.01.01.01.	GASTOS POR MORA TRIBUTARIA
5.06.01.01.01.01	Intereses y Multas
5.06.01.01.02.	ADQUISICIONES INDOCUMENTADAS
5.06.01.01.02.01	Comisiones en Ventas
5.06.01.01.03.	COMPRAS SIN RETENCIONES I.R.
5.06.01.01.03.01	Mercaderías
5.06.01.02.01.02	Suministros y otros

3.3. DOCUMENTOS FUENTE

Los documentos fuente constituyen la evidencia escrita de una transacción económica y dan origen a los registros contables, respaldando los estados financieros que emite la empresa y permiten mantener el orden y control sobre la marcha del negocio.

Los documentos fuente son documentos mercantiles de gran importancia, por cuanto proporcionan un mayor grado de confiabilidad y validez a los registros contables, son utilizados como referencia y como comprobantes en caso de un desacuerdo legal.

Todos los comprobantes deben ser archivados siguiendo una secuencia numérica y resguardados adecuadamente, pues constituyen la constancia de las transacciones realizadas, además nos ayudan a ahorrar tiempo y costo, como también permiten cumplir con las disposiciones legales emitidas por el Servicio de Rentas Internas,

Los documentos fuente y los comprobantes contables tienen estas características:

- Constituyen una prueba irrefutable de las transacciones realizadas.
- Agilitan las negociaciones.
- Están protegidos por la ley para cumplir con los objetivos.
- Ahorran tiempo y dinero a la empresa
- Tienen como fin específico, favorecer y facilitar las actividades mercantiles.
- Sirven de constancia de las transacciones realizadas y como compromiso entre dos o más personas o empresas.
- Deben ser llenados en forma clara, concisa, precisa y sin borrones ni tachones.
- Los espacios en blanco deben ser llenados con líneas horizontales.

Los documentos mercantiles desde el punto de vista contable se clasifican en:

Documentos negociables.- Completan la actividad comercial, generalmente se los utiliza para cancelar una deuda, garantizar una obligación, financiar una obra, etc. Los más usuales son: cheque, letra de cambio, pagaré, bonos, acciones, hipotecas, etc.

Documentos no negociables.- Se requieren para la buena marcha de la empresa, son de uso diario, constante y corriente; están ligados a la vida misma del comercio, son indispensables para el control de la empresa. Los documentos no negociables más comunes son: Facturas, comprobante de ingreso, comprobante de egreso, comprobantes de retención, nota de débito, nota de crédito, recibo, roles de pago, papeleta de depósito.

FORMULARIOS

Son comprobantes de contabilidad, que sirven como soporte de transacciones que realiza la empresa por: adquisiciones, pagos, declaraciones a diferentes organismos estatales, tales como: Servicio de Rentas Internas (SRI), Superintendencia de Compañías, IEISS, etc.

ESTADO DE SITUACION INICIAL

Se elabora al inicio de las operaciones de la empresa o al inicio de un nuevo ciclo contable, con lo cual se procede a la apertura de libros y comprende los valores que conforman el Activo, el Pasivo y el Patrimonio

LIBRO DIARIO

Pertenece al grupo de los libros principales de la contabilidad, en el cual se registran en forma cronológica y ordenada todas las operaciones que realiza la empresa.

El diario general es un registro de entrada original; es la puerta de entrada al sistema contable y sirve para registrar las transacciones desdobladas en partida doble, es decir separando las cuentas y valores del débito; y, las cuentas y valores del crédito; el total del débito necesariamente deberá ser igual al total del crédito para mantener el principio de la partida doble.

El hecho de asentar la transacción en el Diario General a este acto se lo denomina *jornalización*.

AJUSTES CONTABLES

Según Vásconez (2009) “Los ajustes contables son alcances y regulaciones que se realizan a diferentes cuentas, generalmente, al finalizar un período contable, con el propósito de obtener saldos debidamente actualizados”.

Bravo (2009), indica que “Los ajustes contables son estrictamente necesarios para que las cuentas que han intervenido en la Contabilidad de la empresa demuestren su saldo real y faciliten la preparación de los Estados Financieros.

Los ajustes permiten presentar saldos razonables a través de la depuración oportuna y apropiada de aquellas cuentas que por diversas causas no presentan valores que puedan ser comprobados y por ende, no denotan la verdadera situación del negocio o empresa. Se registran en forma de asiento y lo más pronto posible se evidencie error, omisión o desactualización, el sustento legal y técnico para justificar los asientos de ajuste está dado en leyes tributarias, societarias y sus reglamentos, así como en Normas y Conceptos que regulan el cálculo, presentación y exposición de los ajustes.³⁰

Usualmente los errores y efectos que deben ser ajustados se dan por las siguientes razones:

Omisiones, Errores, Usos indebidos,

Pérdidas fortuitas

Prepagados y precobrados

³⁰Contabilidad General, Zapata Sánchez Pedro, Pág. 61-62

3.4. DETERMINACIÓN DE COSTOS

3.4.1. DEPARTAMENTO MODELO TIPO "A"

CONSTRUCTORA JEFARE S. A.

FORMULARIO 4A

PRESUPUESTO DE UNA VIVIENDA

PROYECTO: ANTONELLA II
DIRECCION: AV. FRANCISCO DALMAU Y CALLE N. 2
SECTOR CARCELEN PONCIANO ALTO

UNIDADES DPTO. 4
AREA: 125 M2

MODELO TIPO A
DEPARTAMENTO N. 202

ITEM	DESCRIPCION	Unidad Medida	Precio Unitario a	Dimensiones				Cantidad f = b*c*d*e	Sub Total g = a*f	Por Vivienda h = g/i	%
				Ancho b	Largo c	Altura d	Numero e				
				1.	CIMENTACIÓN						
1.1	Replanteo de hormigón de 180 Kg. / cm2	m3	82,40	0,20	7,86	0,10	4,00	0,63	51,81	12,95	0,03
1.2	Hormigón en muros fc = 210 Kg./cm2	m3	137,75	0,30	14,42	0,90	4,00	15,57	2.145,26	536,32	1,42
1.3	Hormigón en plintos fc=210 Kg./cm2	m3	111,38	1,60	1,60	0,40	4,00	4,10	456,21	114,05	0,30
1.4	Hierro trabajado (según planilla de hierros)	kg	1,65					499,97	824,95	206,24	0,55
1.5	Muro de hormigón ciclopeo	m3	68,89	0,40	140,00	0,50	4,00	112,00	7.715,68	1.928,92	5,12
1.6	Hormigón en cadenas 210 Kg./cm2	m3	124,13	0,20	7,00	0,20	4,00	1,12	139,03	34,76	0,09
1.7	Hormigón en cimentación fc= 210 Kg./cm2	m3	125,89	6,00	7,86	0,20	4,00	37,73	4.749,58	1.187,39	3,15
1.8	Hormigón en contrapisos fc = 180 Kg. / cm2	m3	82,40	3,00	4,67	0,10	4,00	5,60	461,77	115,44	0,31
1.9	Malla electro soldada 4 @ 15 cm	m2	2,91					195,00	195,00	48,75	0,13
SUBTOTAL CIMENTACION								16.739,29	4.184,82	11,11	

ITEM	DESCRIPCION	Unidad Medida	Precio Unitario	Dimensiones				Cantidad	Sub Total	Por Vivienda	%
				Ancho	Largo	Altura	Numero				
				a	b	c	d				
2.	ESTRUCTURA										
2.1	Hierro en columnas según planilla de fierros	kg	1,65					3.753,00	6.192,45	1.548,11	4,11
2.2	Hormigón en columnas fc=210kg/m2	m3	102,47	0,20	0,40	2,60	24,00	4,99	511,53	127,88	0,34
2.3	Hierro en vigas y cadenas según planilla de h.	kg	1,65					4.720,00	7.788,00	1.947,00	5,17
2.4	Viguetas	u	10,50					132,00	1.386,00	346,50	0,92
2.5	Bovedillas	u	0,65					1.384,00	899,60	224,90	0,60
2.6	Bloque de 15 cm	u	0,30					176,00	52,80	13,20	0,04
2.7	Malla electrosoldada	m2	2,91					48,00	139,68	34,92	0,09
2.8	Hormigón en losa de 210 Kg./cm2	m3	118,81	6,20	20,15	0,20	4,00	99,94	11.874,35	2.968,59	7,88
2.9	Hierro en gradas según planilla de fierros.	kg	2,01					450,00	904,50	226,13	0,60
2.10	Hormigón en gradas fc=210kg/m2.	m3	118,81	7,20	0,50	0,15	4,00	2,16	256,63	64,16	0,17
SUBTOTAL ESTRUCTURA									30.005,54	7.501,38	19,92
ITEM	DESCRIPCION	Unidad Medida	Precio Unitario	Dimensiones				Cantidad	Sub Total	Por Vivienda	%
				Ancho	Largo	Altura	Numero				
				a	b	c	d				
3.	ALBAÑILERÍA										
3.1	Mampostería de bloque E=10 cm.	m2	7,60		76,30	2,40		183,12	5.566,85	1.391,71	3,70
3.2	Mampostería de bloque E=15 cm	m2	8,43		76,30	2,40		183,12	6.174,81	1.543,70	4,10
3.3	Enlucido vetical interior cemento/arena(1:4)	m2	5,58		46,62	2,40		111,89	2.497,34	624,34	1,66
3.4	Enlucido vetical exterior cemento/arena (1:4)	m2	6,16		102,17	2,40		245,21	6.041,93	1.510,48	4,01
3.5	Enlucido horizontal cemento/arena (1:4)	m2	5,58		46,62	2,40		111,89	2.497,34	624,34	1,66
3.6	Enlucido vertical alisado fachadas	m2	5,58		49,74	2,40		119,38	2.664,47	666,12	1,77
3.7	Enlucido de filos y franjas	ml	4,70		186,40			186,40	3.504,32	876,08	2,33
3.8	Msellado de pisos	m2	4,88	9,20	13,07			120,24	2.347,16	586,79	1,56
3.9	Masillado de escaleras	m2	5,58	1,00	3,10	1,20		3,72	83,03	20,76	0,06
3.10	Medias cañas.	ml	1,48		67,37			67,37	398,83	99,71	0,26
3.11	Picado agua fría y caliente	ml	1,48		50,12			50,12	296,71	74,18	0,20
3.12	Botaguas	ml	4,40		7,50			7,50	132,00	33,00	0,09
3.13	Dinteles	u	7,35		8,75			8,75	257,25	64,31	0,17
3.14	Arco de cocina	u	27,34				2,00	2,00	218,72	54,68	0,15
3.15	Mesón cocina	ml	11,92		2,45			2,45	116,82	29,20	0,08
3.16	Bordillo ducha	ml	6,19		1,50			1,50	37,14	9,29	0,02
3.17	Caja de revision.	u	26,72				1,00	1,00	106,88	26,72	0,07
SUBTOTAL ALBANILERIA									32.941,59	8.235,40	21,87

ITEM	DESCRIPCION	Unidad Medida	Precio Unitario a	Dimensiones			Numero e	Cantidad f = b*c*d*e	Sub Total g = a*f	Por Vivienda h = g/i	%
				Ancho b	Largo c	Altura d					
4.	INSTALACIONES SANITARIAS										
4.1	Inodoros Edesa completo (social y dormitorio master)	u	67,85					8,00	542,80	135,70	0,36
4.2	Lavamanos Edesa, incluido grifería. (baño social y dormit)	u	84,42					8,00	675,36	168,84	0,45
4.3	Accesorios de baño completo.	u	46,00					8,00	368,00	92,00	0,24
4.4	Calefon Istamatic coreano.	u	295,00					4,00	1.180,00	295,00	0,78
4.5	Duchas	u	80,00					8,00	640,00	160,00	0,42
4.6	Lavaplatos.	u	94,81					4,00	379,24	94,81	0,25
4.7	Fregadero de ropa.	u	52,10					4,00	208,40	52,10	0,14
4.8	Canalización de tubería PVC 110 mm	ml	10,71					150,85	1.615,60	403,90	1,07
4.9	Canalización de tubería PVC 75 mm	ml	9,18					143,78	1.319,90	329,98	0,88
4.10	Canalización de tubería PVC 50 mm	ml	5,96					52,36	312,07	78,02	0,21
4.11	Punto de desagüe 110 mm	Pto	29,19					40,00	1.167,60	291,90	0,78
4.12	Punto de desagüe 75 mm	Pto	25,05					20,00	501,00	125,25	0,33
4.13	Punto de desagüe 50 mm	Pto	20,44					20,00	408,80	102,20	0,27
4.14	Instalación de tubería roscable PVC 1/2"	ml	10,44					120,00	1.252,80	313,20	0,83
4.15	Punto de agua potable 1/2"	Pto	10,17					64,00	650,88	162,72	0,43
4.16	Instalación de tubería roscable Cu 1/2"	ml	14,53					120,00	1.743,60	435,90	1,16
4.17	Punto de agua potable Cu 1/2"	Pto	17,47					64,00	1.118,08	279,52	0,74
SUBTOTAL INSTALACIONES								14.084,13	3.521,03	9,35	
5.	REVESTIMIENTOS										
5.1	Cielo raso Gypsun	m2	2,76		99,00	2,40	1,00	237,60	2.623,10	655,78	1,74
5.2	Piso fotante	m2	12,50	7,00	7,50		3,00	157,50	7.875,00	1.968,75	5,23
5.3	Cerámica de pared para baño social	m2	14,16	6,53		1,00	1,00	6,53	369,86	92,46	0,25
5.4	Cerámica de pisos para baño social	m2	15,52	1,60	1,50		1,00	2,40	148,99	37,25	0,10
5.5	Cenefa de baño social	ml	10,55		6,40		1,00	6,40	270,08	67,52	0,18
5.6	Cerámica pared baño master y compartido	m2	13,96	8,75		2,40	1,00	21,00	1.172,64	293,16	0,78
5.7	Cerámica piso baño master y compartido	m2	15,57	3,56	2,40		1,00	8,54	532,12	133,03	0,35
5.8	Cenefas baño master y compartido	m2	12,02		12,98		1,00	12,98	624,08	156,02	0,41
5.9	Cerámica sala comedor	m2	14,04	7,00	6,45		1,00	45,15	2.535,62	633,91	1,68
5.10	Cerámica pared cocina	m2	13,66		12,78	1,20	1,00	15,34	837,96	209,49	0,56
5.11	Cerámica Piso cocina	m2	15,56	3,00	4,40		1,00	13,20	821,57	205,39	0,55
5.12	Cenefa cocina	m2	8,36		5,60		1,00	5,60	187,26	46,82	0,12
5.13	Porcelanato	m2	15,84	1,13	3,20		1,00	3,62	229,11	57,28	0,15
5.14	Barrederas de porcelanato.	m2	8,50				117,50	117,50	3.995,00	998,75	2,65
SUBTOTAL REVESTIMIENTOS								22.222,40	5.555,60	14,75	

ITEM	DESCRIPCION	Unidad Medida	Precio Unitario a	Dimensiones				Cantidad f = b*c*d*e	Sub Total g = a*f	Por Vivienda h = g/i	%
				Ancho b	Largo c	Altura d	Numero e				
				6.	ACABADOS PINTURA Y TEXTURADO						
6.1	Pintura interior 2 manos.	m2	2,77		99,00	2,40	1,00	237,60	2.632,61	658,15	1,75
6.2	Pintura exterior 2 manos.	m2	2,77		41,00	2,40	1,00	98,40	1.090,27	272,57	0,72
6.3	Esmaltes en pasamanos.	ml	4,78		6,00		1,00	6,00	114,72	28,68	0,08
6.4	Impermeabilización de filos.	ml	2,25		46,00		1,00	46,00	414,00	103,50	0,27
6.5	Tratamiento de humedad.	m	3,50		46,00	1,75	1,00	80,50	1.127,00	281,75	0,75
6.6	Sellado de fisuras.	m	3,50		46,00	1,75	1,00	80,50	1.127,00	281,75	0,75
6.7	Resane de filos.	m	2,25		46,00	1,75	1,00	80,50	724,50	181,13	0,48
6.8	Estucado de paredes.	m	2,30		46,00	1,75	1,00	80,50	740,60	185,15	0,49
SUBTOTAL PINTURADO Y TEXTURADO									7.970,70	1.992,68	5,29
7.	CARPINTERÍA										
7.1	Cocina mueble bajo MDF	ml	110,29		2,25		1,00	9,00	992,61	248,15	0,66
7.2	Cocina mueble alto MDF	ml	119,22		3,85		1,00	15,40	1.835,99	459,00	1,22
7.3	Closet división MDF	ml	77,70		4,00	2,30	3,00	110,40	8.578,08	2.144,52	5,69
7.4	Puerta interior panelada tablero MDF a=0.80 y h=2.10	u	80,67				3,00	12,00	968,04	242,01	0,64
7.5	Puerta principal panelada tablero MDF a=0.90 y h=2.10	u	86,60				1,00	4,00	346,40	86,60	0,23
7.6	Puerta Para baños.	u	80,67				2,00	8,00	645,36	161,34	0,43
7.7	Mueble de baño.	u	65,00				2,00	8,00	520,00	130,00	0,35
7.8	Marmetón habano colocado y pulido	ml	39,16		4,20		1,00	16,80	657,89	164,47	0,44
SUBTOTAL CARPINTERIA									14.544,37	3.636,09	9,65
8.	CERRAJERÍA										
8.1	Cerradura principal.	u	42,00				1,00	4,00	168,00	42,00	0,11
8.2	Cerradura dormitorio.	u	25,50				3,00	12,00	306,00	76,50	0,20
8.3	Cerradura baño.	u	25,50				2,00	8,00	204,00	51,00	0,14
8.4	Pasamanos metálico 2"	u	34,95		1,50		2,00	8,00	279,60	69,90	0,19
8.5	Puertas de metal para bodega (0,80 * 2,10)	u	58,00				1,00	4,00	232,00	58,00	0,15
SUBTOTAL CERRAJERIA									1.189,60	297,40	0,79

ITEM	DESCRIPCION	Unidad Medida	Precio Unitario a	Dimensiones				Cantidad f = b*c*d*e	Sub Total g = a*f	Por Vivienda h = g/i	%
				Ancho b	Largo c	Altura d	Numero e				
				9.	ELECTRICIDAD						
9.1	Iluminación	Pto	31,49				15,00	60,00	1.889,40	472,35	1,25
9.2	Tomacorrientes	u	31,49				25,00	100,00	3.149,00	787,25	2,09
9.3	Acometida principal	ml	13,42		44,00		1,00	176,00	2.361,92	590,48	1,57
9.4	Salidas para teléfonos	Pto	12,11				4,00	16,00	193,76	48,44	0,13
9.5	Acometida Telefónica 2p	m	3,19		10,00		1,00	40,00	127,60	31,90	0,08
9.6	Salidas antenas TV	u	11,90				4,00	16,00	190,40	47,60	0,13
SUBTOTAL ELECTRICIDAD								7.912,08	1.978,02	5,25	
10.	ALUMINIO Y VIDRIO										
10.1	Mampara Aluminio y vidrio	u	114,00	1,00		2,00	2,00	8,00	912,00	228,00	0,61
10.2	Aluminio y Vidrio	m2	44,07		7,50	1,20		36,00	1.586,52	396,63	1,05
SUBTOTAL ALUMINIO Y VIDRIO								2.498,52	624,63	1,66	
11.	EQUIPOS ESPECIALES										
11.1	Extractor de olores	u	75,50					4,00	302,00	75,50	0,20
11.2	Extractor de olores de baño.	u	35,00					4,00	140,00	35,00	0,09
11.3	Extintor de incendios.	u	25,00					4,00	100,00	25,00	0,07
SUBTOTAL EQUIPOS ESPECIALES								542,00	135,50	0,36	
TOTAL CONSTRUCCION DE UNA VIVIENDA								150.650,22	37.662,55	100,00	

CONSTRUCTORA JEFARE S. A.

FORMULARIO 4B

PROYECTO: ANTONELLA II
DIRECCION: AV. FRANCISCO DALMAU Y CALLE
N. 2
SECTOR CARCELEN PONCIANO ALTO

RESUMEN EJECUTIVO

PRESUPUESTO DE CONSTRUCCION DE UNA VIVIENDA

ITEM	OBRAS DE CONSTRUCCION	VALOR TOTAL	%
1	Cementation	4.184,82	11,11
2	Estructura	7.501,38	19,92
3	Albanilería	8.235,40	21,87
4	Instalaciones sanitarias	3.521,03	9,35
5	Revestimientos	5.555,60	14,75
6	Acabados pinturado y texturado	1.992,68	5,29
7	Carpintería	3.636,09	9,65
8	Cerrajería	297,40	0,79
9	Electricidad	1.978,02	5,25
10	Aluminio y vidrio	624,63	1,66
11	Equipos especiales	135,50	0,36
TOTAL		37.662,55	100,00

DEPARTAMENTO TECNICO

DEPARTAMENTO FINANCIERO

3.4.2. DEPARTAMENTO MODELO TIPO " B "

CONSTRUCTORA JEFARE S. A.

FORMULARIO 4A

PRESUPUESTO DE UNA VIVIENDA

PROYECTO: ANTONELLA II
 DIRECCION: AV. FRANCISCO DALMAU Y CALLE N. 2
 SECTOR CARCELEN PONCIANO ALTO

UNIDADES DPTO. 7
 AREA: 115 M2

MODELO TIPO B
 DEPARTAMENTO N. 101

ITEM	DESCRIPCION	Unidad	Precio Unitario	Dimensiones				Cantidad	Sub Total	Por Vivienda	%
				Ancho	Largo	Altura	Numero				
				a	b	c	d				
1.	CIMENTACIÓN										
1.1	Replanteo de hormigón de 180 Kg. / cm2	m3	82,40	0,20	6,30	0,10	7,00	0,88	72,68	10,38	0,03
1.2	Hormigón en muros fc = 210 Kg./cm2	m3	137,75	0,30	13,30	0,90		25,14	3.462,62	494,66	1,46
1.3	Hormigón en plintos fc=210 Kg./cm2	m3	111,38	1,60	1,60	0,40		7,17	798,37	114,05	0,34
1.4	Hierro trabajado (según planilla de fierros)	kg	1,65				7,00	1.818,04	2.999,77	428,54	1,26
1.5	Muro de hormigón ciclopeo	m3	68,89	0,40	1,15	0,50		1,61	110,91	15,84	0,05
1.6	Hormigón en cadenas 210 Kg./cm2	m3	124,13	0,20	5,50	0,20		1,54	191,16	27,31	0,08
1.7	Hormigón en cimentación fc= 210 Kg./cm2	m3	125,89	4,64	6,50	0,20		42,22	5.315,58	759,37	2,24
1.8	Hormigón el contrapisos fc = 180 Kg. / cm2	m3	82,40	2,33	4,00	0,10	7,00	6,52	537,58	76,80	0,23
1.9	Malla electro soldada 4 @ 15 cm	m2	2,91					780,00	2.269,80	324,26	0,96
SUBTOTAL CIMENTACION									15.758,47	2.251,21	6,64

ITEM	DESCRIPCION	Unidad Medida	Precio Unitario a	Dimensiones				Cantidad f = b*c*d*e	Sub Total g = a*f	Por Vivienda h = g/i	%
				Ancho	Largo	Altura	Numero				
				b	c	d	e				
2.	ESTRUCTURA										
2.1	Hierro en columnas según planilla de hierros	kg	1,65					6.567,75	10.836,79	1.548,11	4,57
2.2	Hormigón en columnas fc=210kg/m2	m3	102,47	0,20	0,40	2,60	35,00	7,28	745,98	106,57	0,31
2.3	Hierro en vigas y cadenas según planilla de h.	kg	1,65					8.260,00	13.629,00	1.947,00	5,74
2.4	Viguetas	u	10,50					231,00	2.425,50	346,50	1,02
2.5	Bovedillas	u	0,65					3.363,92	2.186,55	312,36	0,92
2.6	Bloque de 15 cm	u	0,30					308,00	92,40	13,20	0,04
2.7	Malla electrosoldada	m2	2,91					84,00	244,44	34,92	0,10
2.8	Hormigón en losa de 210 Kg./cm2	m3	118,81	6,20	20,15	0,20	4,00	160,93	19.120,09	2.731,44	8,06
2.9	Hierro en gradas según planilla de hierros.	kg	2,01					787,50	1.582,88	226,13	0,67
2.10	Hormigón en gradas fc=210kg/m2.	m3	118,81	7,20	0,50	0,15	4,00	3,78	449,10	64,16	0,19
SUBTOTAL ESTRUCTURA								51.312,73	7.330,39	21,62	
3.	ALBAÑILERÍA										
3.1	Mampostería de bloque E=10 cm.	m2	7,60		65,30	2,40		156,72	8.337,50	1.191,07	3,51
3.2	Mampostería de bloque E=15 cm	m2	8,43		76,30	2,40		183,12	10.805,91	1.543,70	4,55
3.3	Enlucido vetical interior cemento/arena(1:4)	m2	5,58		46,62	2,40		111,89	4.370,35	624,34	1,84
3.4	Enlucido vetical exterior cemento/arena (1:4)	m2	6,16		102,17	2,40		245,21	10.573,37	1.510,48	4,46
3.5	Enlucido horizontal cemento/arena (1:4)	m2	5,58		32,22	2,40		77,33	3.020,43	431,49	1,27
3.6	Enlucido vertical alisado fachadas	m2	5,58		49,62	2,40		119,09	4.651,58	664,51	1,96
3.7	Enlucido de filis y franjas	ml	4,70		180,40			180,40	5.935,16	847,88	2,50
3.8	Msellado de pisos	m2	4,88	9,20	12,60			115,92	3.959,83	565,69	1,67
3.9	Masillado de escaleras	m2	5,58	1,00	3,10	1,20		3,72	145,30	20,76	0,06
3.10	Medias cañas.	ml	1,48		67,37			67,37	697,95	99,71	0,29
3.11	Picado agua fría y caliente	ml	1,48		50,12			50,12	519,24	74,18	0,22
3.12	Botaguas	ml	4,40		7,50			7,50	231,00	33,00	0,10
3.13	Dinteles	u	7,35		8,00			8,00	411,60	58,80	0,17
3.14	Arco de cocina	u	27,34				2,00	2,00	382,76	54,68	0,16
3.15	Mesón cocina	ml	11,92		2,45			2,45	204,43	29,20	0,09
3.16	Bordillo ducha	ml	6,19		1,50			1,50	65,00	9,29	0,03
3.17	Caja de revision.	u	26,72				1,00	1,00	187,04	26,72	0,08
SUBTOTAL ALBANILERIA								54.498,45	7.785,49	22,96	

ITEM	DESCRIPCION	Unidad Medida	Precio Unitario a	Dimensiones				Cantidad f = b*c*d*e	Sub Total g = a*f	Por Vivienda h = g/i	%
				Ancho	Largo	Altura	Numero				
				b	c	d	e				
4.	INSTALACIONES SANITARIAS										
4.1	Inodoros de porcelana (baño social y dormitorio master)	u	67,85					14,00	949,90	135,70	0,40
4.2	Lavamanos porcelana .blanco, incluida grifería. (baño social y dormit)	u	84,42					14,00	1.181,88	168,84	0,50
4.3	Accesorios de baño completo.	u	46,00					14,00	644,00	92,00	0,27
4.4	Calefon Istamatic coreano.	u	295,00					7,00	2.065,00	295,00	0,87
4.5	Duchas	u	80,00					14,00	1.120,00	160,00	0,47
4.6	Lavaplatos.	u	94,81					7,00	663,67	94,81	0,28
4.7	Fregadero de ropa.	u	52,10					7,00	364,70	52,10	0,15
4.8	Canalización de tubería PVC 110 mm	ml	10,71					263,97	2.827,12	403,87	1,19
4.9	Canalización de tubería PVC 75 mm	ml	9,18					251,65	2.310,15	330,02	0,97
4.10	Canalización de tubería PVC 50 mm	ml	5,96					91,63	546,11	78,02	0,23
4.11	Punto de desagüe 110 mm	Pto	29,19					70,00	2.043,30	291,90	0,86
4.12	Punto de desagüe 75 mm	Pto	25,05					35,00	876,75	125,25	0,37
4.13	Punto de desagüe 50 mm	Pto	20,44					35,00	715,40	102,20	0,30
4.14	Instalación de tubería roscable PVC 1/2"	ml	10,44					210,00	2.192,40	313,20	0,92
4.15	Punto de agua potable 1/2"	Pto	10,17					112,00	1.139,04	162,72	0,48
4.16	Instalación de tubería roscable Cu 1/2"	ml	14,53					210,00	3.051,30	435,90	1,29
4.17	Punto de agua potable Cu 1/2"	Pto	17,47					112,00	1.956,64	279,52	0,82
SUBTOTAL INSTALACIONES								24.647,36	3.521,05	10,39	
ITEM	DESCRIPCION	Unidad Medida	Precio Unitario a	Dimensiones				Cantidad f = b*c*d*e	Sub Total g = a*f	Por Vivienda h = g/i	%
				Ancho	Largo	Altura	Numero				
				b	c	d	e				
5.	REVESTIMIENTOS										
5.1	Cielo raso Gypsun	m2	2,76		93,00	2,40	1,00	223,20	4.312,22	616,03	1,82
5.2	Piso fotante	m2	12,50	6,80	7,10		3,00	144,84	12.673,50	1.810,50	5,34
5.3	Cerámica de pared para baño social	m2	14,16	6,53		1,00	1,00	6,53	647,25	92,46	0,27
5.4	Cerámica de pisos para baño social	m2	15,52	1,60	1,50		1,00	2,40	260,74	37,25	0,11
5.5	Cenefa de baño social	ml	10,55		6,40		1,00	6,40	472,64	67,52	0,20
5.6	Cerámica pared baño master y compartido	m2	13,96	8,75		2,40	1,00	21,00	2.052,12	293,16	0,86
5.7	Cerámica piso baño master y compartido	m2	15,57	3,56	2,40		1,00	8,54	931,21	133,03	0,39
5.8	Cenefas baño master y compartido	m2	12,02		12,98		1,00	12,98	1.092,14	156,02	0,46
5.9	Cerámica sala comedor	m2	14,04	7,00	6,45		1,00	45,15	4.437,34	633,91	1,87
5.10	Cerámica pared cocina	m2	13,66		12,78	1,20	1,00	15,34	1.466,43	209,49	0,62
5.11	Cerámica Piso cocina	m2	15,56	3,00	4,40		1,00	13,20	1.437,74	205,39	0,61
5.12	Cenefas cocina	m2	8,36		5,60		1,00	5,60	327,71	46,82	0,14
5.13	Porcelanato	m2	15,84	1,13	3,20		1,00	3,62	400,94	57,28	0,17
5.14	Barrederas de porcelanato.	m2	8,50				117,50	117,50	6.991,25	998,75	2,95
SUBTOTAL REVESTIMIENTOS								37.503,24	5.357,61	15,80	

ITEM	DESCRIPCION	Unidad Medida	Precio Unitario a	Dimensiones				Cantidad f = b*c*d*e	Sub Total g = a*f	Por Vivienda h = g/i	%
				Ancho b	Largo c	Altura d	Numero e				
				6.	ACABADOS PINTURA Y TEXTURADO						
6.1	Pintura interior.	m2	2,77		93,00	2,40	1,00	223,20	4.327,85	618,26	1,82
6.2	Pintura exterior.	m2	2,77		41,00	2,40	1,00	98,40	1.907,98	272,57	0,80
6.3	Esmaltes en pasamanos.	ml	4,78		6,00		1,00	6,00	200,76	28,68	0,08
6.4	Impermeabilización de fillos.	ml	2,25		40,00		1,00	40,00	630,00	90,00	0,27
6.5	Tratamiento de humedad.	m	3,50		40,00	1,75	1,00	70,00	1.715,00	245,00	0,72
6.6	Sellado de fisuras.	m	3,50		40,00	1,75	1,00	70,00	1.715,00	245,00	0,72
6.7	Resane de fillos.	m	2,25		40,00	1,75	1,00	70,00	1.102,50	157,50	0,46
6.8	Estucado de paredes.	m	2,30		40,00	1,75	1,00	70,00	1.127,00	161,00	0,47
SUBTOTAL PINTURADO Y TEXTURADO									12.726,08	1.818,01	5,36
ITEM	DESCRIPCION	Unidad Medida	Precio Unitario a	Dimensiones				Cantidad f = b*c*d*e	Sub Total g = a*f	Por Vivienda h = g/i	%
				Ancho b	Largo c	Altura d	Numero e				
				7.	CARPINTERÍA						
7.1	Cocina mueble bajo MDF	ml	110,29		2,25		1,00	15,75	1.737,07	248,15	0,73
7.2	Cocina mueble alto MDF	ml	119,22		3,85		1,00	26,95	3.212,98	459,00	1,35
7.3	Closet división MDF	ml	77,70		4,00	2,30	2,00	128,80	10.007,76	1.429,68	4,22
7.4	Puerta interior panelada tablero MDF a=0.80 y h=2.10	u	80,67				2,00	14,00	1.129,38	161,34	0,48
7.5	Puerta principal panelada tablero MDF a=0.90 y h=2.10	u	86,60				1,00	7,00	606,20	86,60	0,26
7.6	Puerta para baños.	u	80,67				2,00	14,00	1.129,38	161,34	0,48
7.7	Mueble de baño.	u	65,00				2,00	14,00	910,00	130,00	0,38
7.8	Marmetón habano colocado y pulido	ml	39,16		4,20		1,00	29,40	1.151,30	164,47	0,49
SUBTOTAL CARPINTERIA									19.884,07	2.840,58	8,38
ITEM	DESCRIPCION	Unidad Medida	Precio Unitario a	Dimensiones				Cantidad f = b*c*d*e	Sub Total g = a*f	Por Vivienda h = g/i	%
				Ancho b	Largo c	Altura d	Numero e				
				8.	CERRAJERÍA						
8.1	Cerradura principal.	u	42,00				1,00	7,00	294,00	42,00	0,12
8.2	Cerradura dormitorio.	u	25,50				2,00	14,00	357,00	51,00	0,15
8.3	Cerradura baño.	u	25,50				2,00	14,00	357,00	51,00	0,15
8.4	Pasamanos metálico 2"	u	34,95		1,50		2,00	14,00	489,30	69,90	0,21
8.5	Puertas de metal para bodega (0,80 * 2,10)	u	58,00				1,00	7,00	406,00	58,00	0,17
SUBTOTAL CERRAJERIA									1.903,30	271,90	0,80

ITEM	DESCRIPCION	Unidad Medida	Precio	Dimensiones				Cantidad	Sub Total	Por Vivienda	%
			Unitario	Ancho	Largo	Altura	Numero				
			a	b	c	d	e				
9.	ELECTRICIDAD										
9.1	Iluminación	Pto	31,49				15,00	105,00	3.306,45	472,35	1,39
9.2	Tomacorrientes	u	31,49				25,00	175,00	5.510,75	787,25	2,32
9.3	Acometida principal	ml	13,42		44,00		1,00	308,00	4.133,36	590,48	1,74
9.4	Salidas para teléfonos	Pto	12,11				4,00	28,00	339,08	48,44	0,14
9.5	Acometida Telefónica 2p	m	3,19		10,00		1,00	70,00	223,30	31,90	0,09
9.6	Salidas antenas TV	u	11,90				3,00	21,00	249,90	35,70	0,11
SUBTOTAL ELECTRICIDAD								13.762,84	1.966,12	5,80	
10.	ALUMINIO Y VIDRIO										
10.1	Mampara Aluminio y vidrio	u	114,00	1,00		2,00	2,00	14,00	1.596,00	228,00	0,67
10.2	Aluminio y Vidrio	m2	44,07		7,50	1,20		63,00	2.776,41	396,63	1,17
SUBTOTAL ALUMINIO Y VIDRIO								4.372,41	624,63	1,84	
11.	EQUIPOS ESPECIALES										
11.1	Extractor de olores	u	75,50				1,00	7,00	528,50	75,50	0,22
11.2	Extractor de olores de baño.	u	35,00				1,00	7,00	245,00	35,00	0,10
11.3	Extintidor de incendios.	u	25,00				1,00	7,00	175,00	25,00	0,07
SUBTOTAL EQUIPOS ESPECIALES								948,50	135,50	0,40	
TOTAL CONSTRUCCION DE UNA VIVIENDA								237.317,45	33.902,49	100,00	

CONSTRUCTORA JEFARE S. A.

FORMULARIO 4B

PROYECTO: ANTONELLA II
DIRECCION: AV. FRANCISCO DALMAU Y CALLE N. 2
SECTOR CARCELEN PONCIANO ALTO

RESUMEN EJECUTIVO PRESUPUESTO DE CONSTRUCCION DE UNA VIVIENDA

ITEM	OBRAS DE CONSTRUCCION	VALOR TOTAL	%
1	Cementation	2.251,21	6,64
2	Estructura	7.330,39	21,62
3	Albanilería	7.785,49	22,96
4	Instalaciones sanitarias	3.521,05	10,39
5	Revestimientos	5.357,61	15,80
6	Acabados pinturado y texturado	1.818,01	5,36
7	Carpintería	2.840,58	8,38
8	Cerrajería	271,90	0,80
9	Electricidad	1.966,12	5,80
10	Aluminio y vidrio	624,63	1,84
11	Equipos especiales	135,50	0,40
TOTAL		33.902,49	100,00

DEPARTAMENTO TECNICO

DEPARTAMENTO FINANCIERO

CONSTRUCTORA JEFARE S. A.

FORMULARIO 5A

PROYECTO:
ANTONELLA II
DIRECCION: AV. FRANCISCO DALMAU Y CALLE N. 2
SECTOR CARCELE PONCIANO ALTO

PRESUPUESTO DE OBRA DE INFRAESTRUCTURA

ITEM	DESCRIPCION	Unidad	Precio	Dimensiones				Cantidad	Subtotal
		Medida	Unitario	Ancho	Largo	Altura	Numero	f = b * c * d * e	
			a	b	c	d	e		
1.	MOVIMIENTO DE TIERRAS								
1.1	Cerramiento e instalaciones provisionales	m2	0,91	29,20	38,26		1,00	1.117,19	1.016,64
1.2	Replanteo y nivelacion	m2	1,91	29,20	38,26		1,00	1.117,19	2.133,84
1.3	Excavación y desalojo de capa vegetal	m3	3,53	29,20	38,26	0,40	1,00	446,88	1.577,48
1.4	Conformacion de plataforma	m3	2,04	29,20	38,26		1,00	1.117,19	2.279,07
1.5	Desalojo de material	m3	2,87	14,60	19,13	0,25	1,00	69,82	200,40
1.6	Relleno y compactado h=20c/m	m3	2,95	14,60	19,13	0,20	1,00	55,86	164,79
SUB TOTAL MOVIMIENTO DE TIERRA								3.924,14	7.372,21

ITEM	DESCRIPCION	Unidad	Precio	Dimensiones				Cantidad	Subtotal
		Medida	Unitario		Largo	Altura	Numero	f = b * c * d * e	
			a	b	c	d	e		
2.	RED DE AGUA POTABLE								
2.1	Excavación de zanjas para tubería	m3	4,70	100,00	0,80	1,65		132,00	620,40
2.2	Relleno de zanjas	ml	4,20	100,00	0,80	1,56		124,80	524,16
2.3	Tubería PVC 25 mm 125 MPA	u	6,70	110,00				110,00	737,00
2.4	Valvula de 1 "	u	63,00					6,00	378,00
2.5	Tees 1"	u	43,00					6,00	258,00
2.6	Codo 1"	u	43,00					6,00	258,00
2.7	Tapón 1"	u	23,00					6,00	138,00
2.8	Conexiones departamento 1/2"	u	181,00					11,00	1.991,00
SUB TOTAL RED AGUA POTABLE									4.904,56

ITEM	DESCRIPCION	Unidad Medida	Precio Unitario	Dimensiones			Numero	Cantidad	Subtotal
				Ancho	Largo	Altura			
				a	b	c			
3.	RED DE ALCANTARILLADO								
3.1	Tubería HS 250 mm c2	m3	14,50				130,00	1.885,00	
3.2	Excavacion de zanjas	m3	5,60				364,00	2.038,40	
3.3	Relleno de zanjas	m3	4,20				292,00	1.226,40	
3.4	Desalojo de escombros	m3	7,50				73,00	547,50	
3.5	Pozo de revisión tapa HF	Unidad	58,00				3,00	174,00	
SUB TOTAL RED ALCANTARILLAO									5.871,30

ITEM	DESCRIPCION	Unidad Medida	Precio Unitario	Dimensiones			Numero	Cantidad	Subtotal
				Ancho	Largo	Altura			
				a	b	c			
4.	RED ELECTRICA								
4.1	Transformador trifasico	c/u	5.106,66				1,00	5.106,66	
4.2	Pararrayos clase distribución 18 kv	c/u	100,80				3,00	302,40	
4.3	Tirafusifle para AT, 6A TIPO K	cu	1,60				3,00	4,80	
4.4	Cartucho fusible para BT tipo NH,53 A-1	c/u	4,10				3,00	12,30	
4.5	Cartucho fusible para BT tipo NH,80 A-1	c/u	4,10				3,00	12,30	
4.6	Cartucho fusible para BT tipo NH,100 A-1	c/u	4,10				6,00	24,60	
4.7	Base portafusible para BT 500V-250-250A,1-BK	c/u	7,30				12,00	87,60	
4.8	Fotocelula con receptáculo 220 V-1800 VA	c/u	7,30				1,00	7,30	
4.9	Luminaria tipo ornamental,70w, vapor Na	c/u	42,34				9,00	381,06	
4.10	Tubo para iluminaria ornamental	c/u	32,26				9,00	290,34	
4.11	Caja control alumb. Publ. Dc 30A, 120V	c/u	24,20				1,00	24,20	
4.12	Conductor sólido, cobre duro No. 4 AWG	m	1,20				8,00	9,60	
4.13	Conductor cableado, Cu suave No. 1 AWG	m	1,45				243,00	352,35	
4.14	Conductor cableado, Cu suave No. 2 AWG	m	1,45				87,00	126,15	
4.15	Conductor sol. Cu aislan. TW No.12 AWG	m	0,25				80,00	20,00	

ITEM	DESCRIPCION	Unidad Medida	Precio Unitario	Dimensiones			Numero	Cantidad	Subtotal
				Ancho	Largo	Altura			
			a	b	c	d	e	f = b * c * d * e	g = a * f
4.	RED ELECTRICA								
4.16	Conductor sol. Cu aislan. TW No. 8 AWG	m	0,60					280,00	168,00
4.17	Conductor sol. Cu aislan. TTU No. 2 AWG	m	1,90					729,00	1.385,10
4.18	Conductor sol. Cu aislan. TTU No. 1/0 AWG	m	4,10					126,00	516,60
4.19	Conductor sol. Cu aislan. TTU No. 8 AWG	m	0,65					450,00	292,50
4.20	Conector rans.plas. A1/Cu 8 al 2/0 AWG	c/u	1,60					10,00	16,00
4.21	Conector rans.plas. A1/Cu al 1/0 AL 266 MCM	c/u	2,10					3,00	6,30
4.22	Grapa línea viva A1/Cu 8 al 2/0 AWG	c/u	3,20					3,00	9,60
4.23	Barilla de coopperweld 16 mm diam x 1,80m	c/u	3,20					15,00	48,00
4.24	Suelda Cadweld	c/u	2,40					15,00	36,00
4.25	Escalones de revisión pletina 38 x 5mm, 8u	juego	28,22					1,00	28,22
4.26	Caja metálica hierro tot.inst. trifásica con acc	c/u	16,10					1,00	16,10
4.27	Tubo de hierro galv. 63mm diam, 6m long	c/u	28,20					1,00	28,20
4.28	Fleje para sujeción tubo poste	c/u	1,60					6,00	9,60
4.29	Tablero de distribución	c/u	362,88					1,00	362,88
4.30	Tablero de 1 medidor	c/u	22,20					28,00	621,60
4.31	Material menudo	c/u	40,30					1,00	40,30
SUB TOTAL RED ELECTRICA									10.346,66
ITEM	DESCRIPCION	Unidad Medida	Precio Unitario	Dimensiones			Numero	Cantidad	Subtotal
			a	b	c	d	e	f = b * c * d * e	g = a * f
5.	RED TELEFONICA								
5.1	Subida a poste	u	57,80					1,00	57,80
5.2	Armada de distribución principal	u	358,60					1,00	358,60
5.3	Caja de distribución final de 30 x 30x 10 cm	u	56,45					4,00	225,80
5.4	Regleta armario secundaria de 50 P	u	106,40					1,00	106,40
5.5	Bloque de conexión final 10P	u	20,16					8,00	161,28
5.6	Cable canalizado de 10 P 0,4 mm	u	2,50					375,00	937,50
5.7	Binchas de sujeción de regleta	u	3,10					8,00	24,80
5.8	Continuidad de pantalla	u	2,80					8,00	22,40
5.9	Herraje de pozo	u	87,36					4,00	349,44
5.10	Sellos para pozo Telefónica	kg	24,20					4,00	96,80
5.11	Parafina	u	5,40					6,00	32,40
5.12	Tierra en Caja metálica	u	106,40					1,00	106,40
5.13	Tierra en armario	u	91,80					1,00	91,80
5.14	Pruebas de transmisión	global	50,40					1,00	50,40
5.15	Numeración de cable	global	50,40					1,00	50,40
5.16	Material menudo	lote	112,00					1,00	112,00
SUB TOTAL RED TELEFONICA									2.784,22

ITEM	DESCRIPCION	Unidad Medida	Precio Unitario	Dimensiones			Numero	Cantidad	Subtotal
				Ancho	Largo	Altura			
				a	b	c			
6.	SISTEMAS GAS Y CONTRA INCENDIO								
6.1	Sistema de Gas centralizado	u	12.500,00				1,00	12.500,00	12.500,00
6.2	Sistema contra incendios	u	16.500,00				1,00	16.500,00	16.500,00
SUB TOTAL SISTEMAS									29.000,00

ITEM	DESCRIPCION	Unidad Medida	Precio Unitario	Dimensiones			Numero	Cantidad	Subtotal
				Ancho	Largo	Altura			
				a	b	c			
7,00	OBRA EXTERNA								
7.1	Asensor	u	35.000,00				1,00	35.000,00	35.000,00
SUB TOTAL OBRA EXTERNA									35.000,00

ITEM	DESCRIPCION	Unidad Medida	Precio Unitario	Dimensiones			Numero	Cantidad	Subtotal
				Ancho	Largo	Altura			
				a	b	c			
8.	LIMPIEZA Y REPACIONES DE OBRA								
8.1	Limpieza y reparacion de pisos.	Global	1.800,00						1.800,00
8.2	Limpieza y reparacion de vidrios.	Global	1.200,00						1.200,00
SUB TOTAL LIMPIEZA Y REPARACION DE OBRA									3.000,00

TOTAL OBRA DE INFRAESTRUCTURA									98.278,95
--------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	------------------

CONSTRUCTORA JEFARE S. A.

FORMULARIO 5B

PROYECTO: ANTONELLA II
DIRECCION: AV. FRANCISCO DALMAU Y CALLE N. 2
SECTOR CARCELEN PONCIANO ALTO

RESUMEN EJECUTIVO PRESUPUESTO DE INFRAESTRUCTURA

ITEM	OBRA DE INFRAESTRUCTURA	VALOR TOTAL	%
1	Movimiento de tierras	7.372,21	7,50
2	Red de agua potable	4.904,56	4,99
3	Red de alcantarillado	5.871,30	5,97
4	Red electrica	10.346,66	10,53
5	Red Telefónica	2.784,22	2,83
6	Sistema de gas y contraincendios	29.000,00	29,51
7	Obra externa	35.000,00	35,61
8	Limpieza de la Obra	3.000,00	3,05
	TOTAL	98.278,95	100,00

DEPARTAMENTO TECNICO

DEPARTAMENTO FINANCIERO

CONSTRUCTORA JEFARE S. A.

PROYECTO: ANTONELLA II

FORMULARIO 6A

DIRECCION: AV. FRANCISCO DALMAU Y CALLE N. 2

SECTOR CARCELEN PONCIANO ALTO

PRESUPUESTO ADMINISTRATIVO

GRUPO	Descripcion	Unidad	Precio Unitario	Cantidad	Precio Total
1.	TERRENO				
1.1	Terreno	m2	64,41	3.016,10	194.267,20
TOTAL TERRENO					194.267,20
GRUPO					
2.	PLANIFICACIÓN				
2.1	Estudios				
2.1.1	Diseño Arquitectónico	u	7.459,22	1,00	7.459,22
2.1.2	Diseño Estructural	u	2.240,00	1,00	2.240,00
2.1.3	Diseño hidrosanitario	u	896,00	1,00	896,00
2.1.4	Estudio topográfico	u	720,00	1,00	720,00
2.1.5	Estudio de suelo	u	560,00	1,00	560,00
2.1.6	Estudio eléctrico	u	5.784,50	1,00	5.784,50
2.1.7	Estudio telefónico	u	1.476,27	1,00	1.476,27
2.1.8	Diseño Alcantarillado	u	2.302,32	1,00	2.302,32
TOTAL ESTUDIOS					21.438,31
2.2	Planos				
2.2.1	Impresión planos	u	1,34	110,00	147,40
2.3	Impuestos y Tasas				
2.3.1	Municipales	u	6.417,19	1,00	6.417,19
2.3.2	IRM	u	50,00	1,00	50,00
2.3.3	Impuesto predial	u	1.000,00	1,00	1.000,00
2.3.4	Licencia de trab. Varios	u	50,00	1,00	50,00
2.3.5	Escrituras	u	2.483,04	1,00	2.483,04
2.3.6	Registro de planos	u	300,00	1,00	300,00
2.3.7	Colegio arquitectos	u	1.100,00	1,00	1.100,00
2.3.8	Colegio ingenieros	u	550,00	1,00	550,00
2.3.9	Pago bomberos	u	225,00	1,00	225,00
2.3.10	Licencia de construcción	u	2.000,00	1,00	2.000,00
2.3.11	Declaratoria de P. Horizontal	u	1.000,00	1,00	1.000,00
2.3.12	Gravámenes	u	30,00	1,00	30,00
TOTAL IMPUESTOS					15.205,23
TOTAL PLANIMETRIA E IMPUESTOS.					36.790,94
3.	GASTOS ADMINISTRATIVOS				
3.1	Gastos Administrativos	Global	24.524,22		24.524,22
TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS					24.524,22
GRUPO					
4.	VARIOS				
4.1	Costos por ventas		7.000,00	1,00	7.000,00
4.2	Costos por publicidad y marketing		4.000,00	1,00	4.000,00
4.3	Costos por publicidad de la feria		1.100,00	1,00	1.100,00
TOTAL VARIOS					12.100,00
SUB TOTAL PRESUPUESTO ADMINISTRATIVO					73.415,16
(+) IMPREVISTOS (10% Del total de costo contrucion viviendas)					38.796,76
(+) FINANCIAMIENTO EXTERNO					50.000,00
TOTAL: GRUPOS MAS IMPREVISTOS Y FINANCIAMIENTO					356.479,12
PROPORCIONAL PARA CADA DEPARTAMENTO					32.407,19

CONSTRUCTORA JEFARE S. A.

FORMULARIO 6B

PROYECTO: ANTONELLA II
DIRECCION: AV. FRANCISCO DALMAU Y CALLE N. 2
SECTOR CARCELEN PONCIANO ALTO

RESUMEN EJECUTIVO PRESUPUESTO ADMINISTRATIVO

ITEM	DETALLE DE COSTOS	VALOR TOTAL	%
1	Terreno	194.267,20	72,57
2	Planificacion	36.790,94	13,74
3	Costos Administrativos	24.524,22	9,16
4	Varios	12.100,00	4,52
Subtotal Costos Administrativos		267.682,36	75,09
Imprevistos		38.796,76	10,88
Financiamiento		50.000,00	14,03
TOTAL PRESUPUESTO ADMINISTRATIVO		356.479,12	100,00

DEPARTAMENTO TECNICO

DEPARTAMENTO FINANCIERO

CONSTRUCTORA JEFARE S. A.

FORMULARIO 7A

PRESUPUESTO TOTAL DEL PROYECTO

PROYECTO: ANTONELLA II
 DIRECCION: AV. FRANCISCO DALMAU Y CALLE N. 2 SECTOR CARCELEN PONCIANO ALTO

COSTO DE CONSTRUCCION DE LOS DEPARTAMENTOS		
Numero de Departamento. por tipo	Presupuesto de Construcción de una Vivienda	Costo Total Vivienda
Tipo A - 4 Departamentos de 3 dormitorio	37.662,55	150.650,20
Tipo B - 7 Departamentos de 2 dormitorios	33.902,49	237.317,43
SUMA TOTAL DEL PRESUPUESTO DE CONSTRUCCION DE 11 DEPARTAMENTOS		387.967,63

COSTO TOTAL DE CONSTRUCCION		
Costo Total de Viviendas	Presupuesto de la Infraestructura del proyecto	Costo Total de Construcción
387.967,63	98.278,95	486.246,58

COSTO TOTAL DEL PROYECTO		
Costo Total de Construcción	Presupuesto Administrativo	Costo Total del Proyecto
486.246,58	356.479,12	842.725,70

COSTO UNITARIO DE LA VIVIENDA		
Costo Total del Proyecto	Numero de departamentos	Costo Promedio del Dpto.
842.725,70	11	76.611,43

VALOR PROPORCIONAL PRESUPUESTO DE INFRAESTRUCTURA Y PRESUPUESTO ADMINISTRATIVO		
PRES. INFRAESTRUCCTURA. / 11	98.278,95	8.934,45
PRES. ADMINISTRATIVO /11	356.479,12	32.407,19
TOTAL PROPORCIONAL PARA CADA DEPARTAMENTO		41.341,64
PROPORCIONAL	PRESUPUESTO DE UNA VIVIENDA	PRECIO DE COSTO
41.341,64	37.662,55	79.004,19
41.341,64	33.902,49	75.244,13
PRECIO DE COSTO	UTILIDAD 30%	PRECIO DE VENTA
79.004,19	23.701,26	102.705,45
75.244,13	22.573,24	97.817,37

TOTAL GENERAL		
102.705,45	4,00	410.821,80
97.817,37	7,00	684.721,61
COSTO TOTAL DEL PROYECTO MAS EL 30% DE UTILIDAD		1.095.543,41

CONSTRUCTORA JEFARE S. A.

FORMULARIO 7B

PROYECTO: ANTONELLA II
DIRECCION: AV. FRANCISCO DALMAU Y CALLE N. 2
SECTOR CARCELEN PONCIANO ALTO

RESUMEN EJECUTIVO PRESUPUESTO TOTAL DEL PROYECTO

ITEM	DETALLE DE COSTOS	VALOR TOTAL	%
1	Costo total de Viviendas	387.967,63	46,04
2	Presupuesto de infraestructura del proyecto	98.278,95	11,66
3	Presupuesto generado por administracion	356.479,12	42,30
	TOTAL PROYECTO	842.725,70	100,00

DEPARTAMENTO TECNICO

DEPARTAMENTO FINANCIERO

HOJAS DE COSTOS

CONSTRUCTORA JEFARE S. A.

HOJA DE COSTOS N. 001

PROYECTO: ANTONELLA II
DIRECCION: AV. FRANCISCO DALMAU Y CALLE N. 2
SECTOR CARCELEN PONCIANO ALTO

ORDEN DE PRODUCCION N. 001
FECHA DE INICIO
FECHA DE TERMINACION

ITEM	DESCRIPCION	MATERIA PRIMA	MANO DE OBRA	CIF	TOTAL
		VALOR	VALOR	VALOR	
1 MOVIMIENTO DE TIERRA					
1.1	Cerramiento e instalaciones provisionales	64,70	18,48	9,24	92,42
1.2	Replanteo y nivelacion	-	174,59	19,40	193,99
1.3	Excavacion y desalojo de capa vegetal	-	129,07	14,34	143,41
1.4	Conformacion de plataforma	-	186,47	20,72	207,19
1.5	Desalojo de material	-	16,40	1,82	18,22
1.6	Relleno y compactado h=20c/m	-	13,48	1,50	14,98
TOTAL		64,70	538,49	67,02	670,20

RESUMEN HOJA DE COSTOS	
MATERIA PRIMA	64,70
MANO DE OBRA	538,49
CIF	67,02
COSTO TOTAL DE PRODUCCION	670,20

CONSTRUCTORA JEFARE S. A.

HOJA DE COSTOS N. 002

PROYECTO: ANTONELLA II
DIRECCION: AV. FRANCISCO DALMAU Y CALLE N. 2
SECTOR CARCELEN PONCIANO ALTO

ORDEN DE PRODUCCION N. 001
FECHA DE INICIO
FECHA DE TERMINACION

ITEM	DESCRIPCION	MATERIA PRIMA	MANO DE OBRA	CIF	TOTAL
		VALOR	VALOR	VALOR	
2 CIMENTACION					
2.1	Replanteo de hormigón de 180 Kg. / cm2	9,07	2,59	1,30	12,95
2.2	Hormigón en muros fc = 210 Kg./cm2	375,42	107,26	53,63	536,32
2.3	Hormigón en plintos fc=210 Kg./cm2	79,84	22,81	11,41	114,05
2.4	Hierro trabajado (según planilla de fierros)	144,37	41,25	20,62	206,24
2.5	Muro de hormigón ciclopeo	1.350,24	385,78	192,89	1.928,92
2.6	Hormigón en cadenas 210 Kg./cm2	24,33	6,95	3,48	34,76
2.7	Hormigón en cimentación fc= 210 Kg./cm2	831,17	237,48	118,74	1.187,39
2.8	Hormigón en contrapisos fc = 180 Kg. / cm2	80,81	23,09	11,54	115,44
2.9	Malla electro soldada 4 @ 15 cm	34,13	9,75	4,88	48,75
TOTAL		2.929,37	836,96	418,48	4.184,82

RESUMEN HOJA DE COSTOS	
MATERIA PRIMA	2.929,37
MANO DE OBRA	836,96
CIF	418,48
COSTO TOTAL DE PRODUCCION	4.184,82

CONSTRUCTORA JEFARE S. A.

HOJA DE COSTOS N. 003

PROYECTO: ANTONELLA II

DIRECCION: AV. FRANCISCO DALMAU Y CALLE N. 2

SECTOR CARCELEN PONCIANO ALTO

ORDEN DE PRODUCCION N. 001

FECHA DE INICIO

FECHA DE TERMINACION

ITEM	DESCRIPCION	MATERIA PRIMA	MANO DE OBRA	CIF	TOTAL
		VALOR	VALOR	VALOR	
3 ESTRUCTURA					
3.1	Hierro en columnas según planilla de fierros	1.083,68	309,62	154,81	1.548,11
3.2	Hormigón en columnas fc=210kg/m2	89,52	25,58	12,79	127,88
3.3	Hierro en vigas y cadenas según planilla de h.	1.362,90	389,40	194,70	1.947,00
3.4	Viguetas	242,55	69,30	34,65	346,50
3.5	Bovedillas	157,43	44,98	22,49	224,90
3.6	Bloque de 15 cm	9,24	2,64	1,32	13,20
3.7	Malla electrosoldada	24,44	6,98	3,49	34,92
3.8	Hormigón en losa de 210 Kg./cm2	2.078,01	593,72	296,86	2.968,59
3.9	Hierro en gradas según planilla de fierros.	158,29	45,23	22,61	226,13
3.10	Hormigón en gradas fc=210kg/m2.	44,91	12,83	6,42	64,16
TOTAL		5.250,97	1.500,28	750,14	7.501,39

RESUMEN HOJA DE COSTOS	
MATERIA PRIMA	5.250,97
MANO DE OBRA	1.500,28
CIF	750,14
COSTO TOTAL DE PRODUCCION	7.501,39

CONSTRUCTORA JEFARE S. A.

HOJA DE COSTOS N. 004

PROYECTO: ANTONELLA II

DIRECCION: AV. FRANCISCO DALMAU Y CALLE N. 2

SECTOR CARCELEN PONCIANO ALTO

ORDEN DE PRODUCCION N. 001

FECHA DE INICIO

FECHA DE TERMINACION

ITEM	DESCRIPCION	MATERIA PRIMA	MANO DE OBRA	CIF	TOTAL
		VALOR	VALOR	VALOR	
4 INSTALACIONES					
4.1	Inodoros Edesa completo.	94,99	27,14	13,57	135,70
4.2	Lavamanos Edesa, incluida grifería.	118,19	33,77	16,88	168,84
4.3	Accesorios de baño completo.	64,40	18,40	9,20	92,00
4.4	Calefón Istamatic coreano.	206,50	59,00	29,50	295,00
4.5	Duchas	112,00	32,00	16,00	160,00
4.6	Lavaplatos.	66,37	18,96	9,48	94,81
4.7	Fregadero de ropa.	36,47	10,42	5,21	52,10
4.8	Canalización de tubería PVC 110 mm	282,73	80,78	40,39	403,90
4.9	Canalización de tubería PVC 75 mm	230,99	66,00	33,00	329,98
4.10	Canalización de tubería PVC 50 mm	54,61	15,60	7,80	78,02
4.11	Punto de desagüe 110 mm	204,33	58,38	29,19	291,90
4.12	Punto de desagüe 75 mm	87,68	25,05	12,53	125,25
4.13	Punto de desagüe 50 mm	71,54	20,44	10,22	102,20
4.14	Instalación de tubería roscable PVC 1/2"	219,24	62,64	31,32	313,20
4.15	Punto de agua potable 1/2"	113,90	32,54	16,27	162,72
4.16	Instalación de tubería roscable Cu 1/2"	305,13	87,18	43,59	435,90
4.17	Punto de agua potable Cu 1/2"	195,66	55,90	27,95	279,52
TOTAL		2.464,73	704,21	352,10	3.521,04

RESUMEN HOJA DE COSTOS	
MATERIA PRIMA	2.464,73
MANO DE OBRA	704,21
CIF	352,10
COSTO TOTAL DE PRODUCCION	3.521,04

CONSTRUCTORA JEFARE S. A.

HOJA DE COSTOS N. 005

PROYECTO: ANTONELLA II

DIRECCION: AV. FRANCISCO DALMAU Y CALLE N. 2

SECTOR CARCELEN PONCIANO ALTO

ORDEN DE PRODUCCION N. 001

FECHA DE INICIO

FECHA DE TERMINACION

ITEM	DESCRIPCION	MATERIA PRIMA	MANO DE OBRA	CIF	TOTAL
		VALOR	VALOR	VALOR	
5 ELECTRICIDAD					
5.1	Iluminación	330,65	94,47	47,24	472,35
5.2	Tomacorrientes	551,08	157,45	78,73	787,25
5.3	Acometida principal	413,34	118,10	59,05	590,48
5.4	Salidas para teléfonos	33,91	9,69	4,84	48,44
5.5	Acometida Telefónica 2p	22,33	6,38	3,19	31,90
5.6	Salidas antenas TV	33,32	9,52	4,76	47,60
TOTAL		1.384,61	395,60	197,80	1.978,02

RESUMEN HOJA DE COSTOS	
MATERIA PRIMA	1.384,61
MANO DE OBRA	395,60
CIF	197,80
COSTO TOTAL DE PRODUCCION	1.978,02

CONSTRUCTORA JEFARE S. A.

HOJA DE COSTOS N. 006

PROYECTO: ANTONELLA II

DIRECCION: AV. FRANCISCO DALMAU Y CALLE N. 2

SECTOR CARCELEN PONCIANO ALTO

ORDEN DE PRODUCCION N. 001

FECHA DE INICIO

FECHA DE TERMINACION

ITEM	DESCRIPCION	MATERIA PRIMA	MANO DE OBRA	CIF	TOTAL
		VALOR	VALOR	VALOR	
6 ALBAÑILERIA					
6.1	Mampostería de bloque E=10 cm.	974,20	278,34	139,17	1.391,71
6.2	Mampostería de bloque E=15 cm	1.080,59	308,74	154,37	1.543,70
6.3	Enlucido vetical interior cemento/arena(1:4)	437,03	124,87	62,43	624,34
6.4	Enlucido vetical exterior cemento/arena (1:4)	1.057,34	302,10	151,05	1.510,48
6.5	Enlucido horizontal cemento/arena (1:4)	437,03	124,87	62,43	624,34
6.6	Enlucido vertical alisado fachadas	466,28	133,22	66,61	666,12
6.7	Enlucido de fillos y franjas	613,26	175,22	87,61	876,08
6.8	Masillado de pisos	410,75	117,36	58,68	586,79
6.9	Masillado de escaleras	14,53	4,15	2,08	20,76
6.10	Medias cañas.	69,80	19,94	9,97	99,71
6.11	Picado agua fría y caliente	51,92	14,84	7,42	74,18
6.12	Botaguas	23,10	6,60	3,30	33,00
6.13	Dinteles	45,02	12,86	6,43	64,31
6.14	Arco de cocina	38,28	10,94	5,47	54,68
6.15	Mesón cocina	20,44	5,84	2,92	29,20
6.16	Bordillo ducha	6,50	1,86	0,93	9,29
6.17	Caja de revision.	18,70	5,34	2,67	26,72
TOTAL		5.764,78	1.647,08	823,54	8.235,40

RESUMEN HOJA DE COSTOS	
MATERIA PRIMA	5.764,78
MANO DE OBRA	1.647,08
CIF	823,54
COSTO TOTAL DE PRODUCCION	8.235,40

CONSTRUCTORA JEFARE S. A.

HOJA DE COSTOS N. 007

PROYECTO: ANTONELLA II

DIRECCION: AV. FRANCISCO DALMAU Y CALLE N. 2

SECTOR CARCELEN PONCIANO ALTO

ORDEN DE PRODUCCION N. 001

FECHA DE INICIO

FECHA DE TERMINACION

ITEM	DESCRIPCION	MATERIA PRIMA	MANO DE OBRA	CIF	TOTAL
		VALOR	VALOR	VALOR	
7 REVESTIMIENTOS					
7.1	Cielo raso Gypsun	459,04	131,16	65,58	655,78
7.2	Piso fotante	1.378,13	393,75	196,88	1.968,75
7.3	Cerámica de pared para baño social	64,73	18,49	9,25	92,46
7.4	Cerámica de pisos para baño social	26,07	7,45	3,72	37,25
7.5	Cenefa de baño social	47,26	13,50	6,75	67,52
7.6	Cerámica pared baño master y compartido	205,21	58,63	29,32	293,16
7.7	Cerámica piso baño master y compartido	93,12	26,61	13,30	133,03
7.8	Cenefas baño baño master y compartido	109,21	31,20	15,60	156,02
7.9	Cerámica sala comedor	443,73	126,78	63,39	633,91
7.10	Cerámica pared cocina	146,64	41,90	20,95	209,49
7.11	Cerámica Piso cocina	143,77	41,08	20,54	205,39
7.12	Cenefas cocina	32,77	9,36	4,68	46,82
7.13	Porcelanato	40,09	11,46	5,73	57,28
7.14	Barrederas de porcelanato.	699,13	199,75	99,88	998,75
TOTAL		3.888,92	1.111,12	555,56	5.555,60

RESUMEN HOJA DE COSTOS	
MATERIA PRIMA	3.888,92
MANO DE OBRA	1.111,12
CIF	555,56
COSTO TOTAL DE PRODUCCION	5.555,60

CONSTRUCTORA JEFARE S. A.

HOJA DE COSTOS N. 008

PROYECTO: ANTONELLA II

DIRECCION: AV. FRANCISCO DALMAU Y CALLE N. 2

SECTOR CARCELEN PONCIANO ALTO

ORDEN DE PRODUCCION N. 001

FECHA DE INICIO

FECHA DE TERMINACION

ITEM	DESCRIPCION	MATERIA PRIMA	MANO DE OBRA	CIF	TOTAL
		VALOR	VALOR	VALOR	
8 ACABADOS PINTURA Y TEXTURADO					
8.1	Pintura interior 2 manos.	460,71	131,63	65,82	658,15
8.2	Pintura exterior 2 manos.	190,80	54,51	27,26	272,57
8.3	Esmaltes en pasamanos.	20,08	5,74	2,87	28,68
8.4	Impermeabilización de filos.	72,45	20,70	10,35	103,50
8.5	Tratamiento de humedad.	197,23	56,35	28,18	281,75
8.6	Sellado de fisuras.	197,23	56,35	28,18	281,75
8.7	Resane de filos.	126,79	36,23	18,11	181,13
8.8	Estucado de paredes.	129,61	37,03	18,52	185,15
TOTAL		1.394,87	398,54	199,27	1.992,68

RESUMEN HOJA DE COSTOS	
MATERIA PRIMA	1.394,87
MANO DE OBRA	398,54
CIF	199,27
COSTO TOTAL DE PRODUCCION	1.992,68

CONSTRUCTORA JEFARE S. A.

HOJA DE COSTOS N. 009

PROYECTO: ANTONELLA II

DIRECCION: AV. FRANCISCO DALMAU Y CALLE N. 2

SECTOR CARCELEN PONCIANO ALTO

ORDEN DE PRODUCCION N. 001

FECHA DE INICIO

FECHA DE TERMINACION

ITEM	DESCRIPCION	MATERIA PRIMA	MANO DE OBRA	CIF	TOTAL
		VALOR	VALOR	VALOR	
9 CARPINTERIA					
9.1	Cocina mueble bajo MDF	173,71	49,63	24,82	248,15
9.2	Cocina mueble alto MDF	321,30	91,80	45,90	459,00
9.3	Closet división MDF	1.501,16	428,90	214,45	2.144,52
9.4	Puerta interior panelada tablero MDF a=0.80 y h=2.10	169,41	48,40	24,20	242,01
9.5	Puerta principal panelada tablero MDF a=0.90 y h=2.10	60,62	17,32	8,66	86,60
9.6	Puerta para baños.	112,94	32,27	16,13	161,34
9.7	Mueble de baño.	91,00	26,00	13,00	130,00
9.8	Marmetón habano colocado y pulido	115,13	32,89	16,45	164,47
TOTAL		2.545,26	727,22	363,61	3.636,09

RESUMEN HOJA DE COSTOS	
MATERIA PRIMA	2.545,26
MANO DE OBRA	727,22
CIF	363,61
COSTO TOTAL DE PRODUCCION	3.636,09

CONSTRUCTORA JEFARE S. A.

HOJA DE COSTOS N. 0010

PROYECTO: ANTONELLA II

DIRECCION: AV. FRANCISCO DALMAU Y CALLE N. 2

SECTOR CARCELEN PONCIANO ALTO

ORDEN DE PRODUCCION N. 001

FECHA DE INICIO

FECHA DE TERMINACION

ITEM	DESCRIPCION	MATERIA PRIMA	MANO DE OBRA	CIF	TOTAL
		VALOR	VALOR	VALOR	
10 CERRAJERIA					
10.1	Cerradura principal.	29,40	8,40	4,20	42,00
10.2	Cerradura dormitorio.	53,55	15,30	7,65	76,50
10.3	Cerradura baño.	35,70	10,20	5,10	51,00
10.4	Pasamanos metálico 2"	48,93	13,98	6,99	69,90
10.5	Puertas de metal para bodega (0,80 * 2,10)	40,60	11,60	5,80	58,00
TOTAL		208,18	59,48	29,74	297,40

RESUMEN HOJA DE COSTOS	
MATERIA PRIMA	208,18
MANO DE OBRA	59,48
CIF	29,74
COSTO TOTAL DE PRODUCCION	297,40

CONSTRUCTORA JEFARE S. A.

HOJA DE COSTOS N. 0011

PROYECTO: ANTONELLA II

DIRECCION: AV. FRANCISCO DALMAU Y CALLE N. 2

SECTOR CARCELEN PONCIANO ALTO

ORDEN DE PRODUCCION N. 001

FECHA DE INICIO

FECHA DE TERMINACION

ITEM	DESCRIPCION	MATERIA PRIMA	MANO DE OBRA	CIF	TOTAL
		VALOR	VALOR	VALOR	
11 ALUMINIO Y VIDRIO					
11.1	Mampara Aluminio y vidrio	159,60	45,60	22,80	228,00
11.2	Aluminio y Vidrio	277,64	79,33	39,66	396,63
TOTAL		437,24	124,93	62,46	624,63

RESUMEN HOJA DE COSTOS	
MATERIA PRIMA	437,24
MANO DE OBRA	124,93
CIF	62,46
COSTO TOTAL DE PRODUCCION	624,63

CONSTRUCTORA JEFARE S. A.

HOJA DE COSTOS N. 0012

PROYECTO: ANTONELLA II

DIRECCION: AV. FRANCISCO DALMAU Y CALLE N. 2

SECTOR CARCELEN PONCIANO ALTO

ORDEN DE PRODUCCION N. 001

FECHA DE INICIO

FECHA DE TERMINACION

ITEM	DESCRIPCION	MATERIA PRIMA	MANO DE OBRA	CIF	TOTAL
		VALOR	VALOR	VALOR	
12 EQUIPOS ESPECIALES					
12.1	Extractor de olores	52,85	15,10	7,55	75,50
12.2	Extractor de olores de baño.	24,50	7,00	3,50	35,00
12.3	Extintor de incendios.	17,50	5,00	2,50	25,00
TOTAL		94,85	27,10	13,55	135,50

RESUMEN HOJA DE COSTOS	
MATERIA PRIMA	94,85
MANO DE OBRA	27,10
CIF	13,55
COSTO TOTAL DE PRODUCCION	135,50

CONSTRUCTORA JEFARE S. A.

HOJA DE COSTOS N. 0013

PROYECTO: ANTONELLA II

DIRECCION: AV. FRANCISCO DALMAU Y CALLE N. 2

SECTOR CARCELEN PONCIANO ALTO

ORDEN DE PRODUCCION N. 001

FECHA DE INICIO

FECHA DE TERMINACION

ITEM	DESCRIPCION	MATERIA PRIMA	MANO DE OBRA	CIF	TOTAL
		VALOR	VALOR	VALOR	
13 RED DE AGUA POTABLE					
13.1	Excavacion de zanjas para Tuberia	39,48	11,28	5,64	56,40
13.2	Relleno de zanjas	33,36	9,53	4,77	47,65
13.3	Tuberia PVC 25 mm 125 MPA	46,90	13,40	6,70	67,00
13.4	Valvula de 1 "	24,05	6,87	3,44	34,36
13.5	Tees 1"	16,42	4,69	2,35	23,45
13.6	Codo 1"	16,42	4,69	2,35	23,45
13.7	Tapón 1"	8,78	2,51	1,25	12,55
13.8	Conexiones domiciliarias 1/2"	126,70	36,20	18,10	181,00
TOTAL		312,11	89,17	44,59	445,87

RESUMEN HOJA DE COSTOS	
MATERIA PRIMA	312,11
MANO DE OBRA	89,17
CIF	44,59
COSTO TOTAL DE PRODUCCION	445,87

CONSTRUCTORA JEFARE S. A.

HOJA DE COSTOS N. 0014

PROYECTO: ANTONELLA II

DIRECCION: AV. FRANCISCO DALMAU Y CALLE N. 2

SECTOR CARCELEN PONCIANO ALTO

ORDEN DE PRODUCCION N. 001

FECHA DE INICIO

FECHA DE TERMINACION

ITEM	DESCRIPCION	MATERIA PRIMA	MANO DE OBRA	CIF	TOTAL
		VALOR	VALOR	VALOR	
14.1	Tuberia HS 250 mm c2	119,95	34,27	17,14	171,36
14.2	Excabacion de zanjas	129,72	37,06	18,53	185,31
14.3	Relleno de zanjas	78,04	22,30	11,15	111,49
14.4	Desalojo de escombros	34,84	9,95	4,98	49,77
14.5	Pozo de revisión tapa HF	11,07	3,17	1,58	15,82
TOTAL		373,62	106,75	53,38	533,75

RESUMEN HOJA DE COSTOS	
MATERIA PRIMA	373,62
MANO DE OBRA	106,75
CIF	53,38
COSTO TOTAL DE PRODUCCION	533,75

CONSTRUCTORA JEFARE S. A.

HOJA DE COSTOS N. 0015

PROYECTO: ANTONELLA II

DIRECCION: AV. FRANCISCO DALMAU Y CALLE N. 2

SECTOR CARCELEN PONCIANO ALTO

ORDEN DE PRODUCCION N. 001

FECHA DE INICIO

FECHA DE TERMINACION

ITEM	DESCRIPCION	MATERIA PRIMA	MANO DE OBRA	CIF	TOTAL
		VALOR	VALOR	VALOR	
15.1	Transformador trifasico	324,97	92,85	46,42	464,24
15.2	Pararrayos clase distribución 18 kv	19,24	5,50	2,75	27,49
15.3	Tirafusifle para AT, 6A TIPO K	0,31	0,09	0,04	0,44
15.4	Cartucho fusible para BT tipo NH,53 A-1	0,78	0,22	0,11	1,12
15.5	Cartucho fusible para BT tipo NH,80 A-1	0,78	0,22	0,11	1,12
15.6	Cartucho fusible para BT tipo NH,100 A-1	1,57	0,45	0,22	2,24
15.7	Base portafusible para BT 500V-250-250A,1-BK	5,57	1,59	0,80	7,96
15.8	Fotocelula con receptáculo 220 V-1800 VA	0,46	0,13	0,07	0,66
15.9	Luminaria tipo ornamental,70w, vapor Na	24,25	6,93	3,46	34,64
15.10	Tubo para iluminaria ornamental	18,48	5,28	2,64	26,39
15.11	Caja control alumb. Publ. Dc 30A, 120V	1,54	0,44	0,22	2,20
15.12	Conductor sólido, cobre duro No. 4 AWG	0,61	0,17	0,09	0,87
15.13	Conductor cableado, Cu suave No. 1 AWG	22,42	6,41	3,20	32,03
15.14	Conductor cableado, Cu suave No. 2 AWG	8,03	2,29	1,15	11,47
15.15	Conductor sol. Cu aislam. TW No.12 AWG	1,27	0,36	0,18	1,82
15.16	Conductor sol. Cu aislam. TW No. 8 AWG	10,69	3,05	1,53	15,27
15.17	Conductor sol. Cu aislam. TTU No. 2 AWG	88,14	25,18	12,59	125,92
15.18	Conductor sol. Cu aislam. TTU No. 1/0 AWG	32,87	9,39	4,70	46,96
15.19	Conductor sol. Cu aislam. TTU No. 8 AWG	18,61	5,32	2,66	26,59
15.20	Conector rans.plas. A1/Cu 8 al 2/0 AWG	1,02	0,29	0,15	1,45
15.21	Conector rans.plas. A1/Cu al 1/0 AL 266 MCM	0,40	0,11	0,06	0,57
15.22	Grapa línea viva A1/Cu 8 al 2/0 AWG	0,61	0,17	0,09	0,87
15.23	Barilla de cooperweld 16 mm diam x 1,80m	3,05	0,87	0,44	4,36
15.24	Suelda Cadweld	2,29	0,65	0,33	3,27
15.25	Escalones de revisión pletina 38 x 5mm, 8u	1,80	0,51	0,26	2,57
15.26	Caja metalica hierro tot.inst. trifásica con acc	1,02	0,29	0,15	1,46
15.27	Tubo de hierro galv. 63mm diam, 6m long	1,79	0,51	0,26	2,56
15.28	Fleje para sujeción tubo poste	0,61	0,17	0,09	0,87
15.29	Tablero de distribución	23,09	6,60	3,30	32,99
15.30	Tablero de 1 medidor	39,56	11,30	5,65	56,51
15.31	Material menudo	2,56	0,73	0,37	3,66
TOTAL		658,42	188,12	94,06	940,61

RESUMEN HOJA DE COSTOS	
MATERIA PRIMA	658,42
MANO DE OBRA	188,12
CIF	94,06
COSTO TOTAL DE PRODUCCION	940,61

CONSTRUCTORA JEFARE S. A.

HOJA DE COSTOS N. 0016
 PROYECTO: ANTONELLA II
 DIRECCION: AV. FRANCISCO DALMAU Y CALLE N. 2
 SECTOR CARCELEN PONCIANO ALTO

ORDEN DE PRODUCCION N. 001
 FECHA DE INICIO
 FECHA DE TERMINACION

ITEM	DESCRIPCION	MATERIA PRIMA	MANO DE OBRA	CIF	TOTAL
		VALOR	VALOR	VALOR	
	16 RED TELEFONICA				
16.1	Subida a poste	3,68	1,05	0,53	5,25
16.2	Armada de distribucion principal	22,82	6,52	3,26	32,60
16.3	Caja de distribucion final de 30 x 30x 10 cm	14,37	4,11	2,05	20,53
16.4	Regleta armario secundaria de 50 P	6,77	1,93	0,97	9,67
16.5	Bloque de conexión final 10P	10,26	2,93	1,47	14,66
16.6	Cable canalizado de 10 P 0,4 mm	59,66	17,05	8,52	85,23
16.7	Binchas de sujeción de regleta	1,58	0,45	0,23	2,25
16.8	Continuidad de pantalla	1,43	0,41	0,20	2,04
16.9	Herraje de pozo	22,24	6,35	3,18	31,77
16.10	Sellos para pozo telefónico	6,16	1,76	0,88	8,80
16.11	Parafina	2,06	0,59	0,29	2,95
16.12	Tierra en Caja metalica	6,77	1,93	0,97	9,67
16.13	Tierra en armario	5,84	1,67	0,83	8,35
16.14	Pruebas de transmision	3,21	0,92	0,46	4,58
16.15	Numeracion de cable	3,21	0,92	0,46	4,58
16.16	Material menudo	7,13	2,04	1,02	10,18
TOTAL		177,18	50,62	25,31	253,11

RESUMEN HOJA DE COSTOS	
MATERIA PRIMA	177,18
MANO DE OBRA	50,62
CIF	25,31
COSTO TOTAL DE PRODUCCION	253,11

CONSTRUCTORA JEFARE S. A.

HOJA DE COSTOS N. 0017
 PROYECTO: ANTONELLA II
 DIRECCION: AV. FRANCISCO DALMAU Y CALLE N. 2
 SECTOR CARCELEN PONCIANO ALTO

ORDEN DE PRODUCCION N. 001
 FECHA DE INICIO
 FECHA DE TERMINACION

ITEM	DESCRIPCION	MATERIA PRIMA	MANO DE OBRA	CIF	TOTAL
		VALOR	VALOR	VALOR	
	17 SISTEMA DE GAS Y CONTRA INCENDIOS				
17.1	Sistema de Gas centralizado	795,45	227,27	113,64	1.136,36
17.2	Sistema contra incendios	1.050,00	300,00	150,00	1.500,00
TOTAL		1.845,45	527,27	263,64	2.636,36

RESUMEN HOJA DE COSTOS	
MATERIA PRIMA	1.845,45
MANO DE OBRA	527,27
CIF	263,64
COSTO TOTAL DE PRODUCCION	2.636,36

CONSTRUCTORA JEFARE S. A.

HOJA DE COSTOS N. 0018

PROYECTO: ANTONELLA II

DIRECCION: AV. FRANCISCO DALMAU Y CALLE N. 2

SECTOR CARCELEN PONCIANO ALTO

ORDEN DE PRODUCCION N. 001

FECHA DE INICIO

FECHA DE TERMINACION

ITEM	DESCRIPCION	MATERIA PRIMA	MANO DE OBRA	CIF	TOTAL
		VALOR	VALOR	VALOR	
18.1	Asensor	2.227,27	636,36	318,18	3.181,82
TOTAL		2.227,27	636,36	318,18	3.181,82

RESUMEN HOJA DE COSTOS	
MATERIA PRIMA	2.227,27
MANO DE OBRA	636,36
CIF	318,18
COSTO TOTAL DE PRODUCCION	3.181,82

CONSTRUCTORA JEFARE S. A.

HOJA DE COSTOS N. 0019

PROYECTO: ANTONELLA II

DIRECCION: AV. FRANCISCO DALMAU Y CALLE N. 2

SECTOR CARCELEN PONCIANO ALTO

ORDEN DE PRODUCCION N. 001

FECHA DE INICIO

FECHA DE TERMINACION

ITEM	DESCRIPCION	MATERIA PRIMA	MANO DE OBRA	CIF	TOTAL
		VALOR	VALOR	VALOR	
19.1	Limpieza de pisos.	114,55	32,73	16,36	163,64
19.2	Limpieza de vidrios.	76,36	21,82	10,91	109,09
TOTAL		190,91	54,55	27,27	272,73

RESUMEN HOJA DE COSTOS	
MATERIA PRIMA	190,91
MANO DE OBRA	54,55
CIF	27,27
COSTO TOTAL DE PRODUCCION	272,73

CONSTRUCTORA JEFARE S. A.

RESUMEN HOJAS DE COSTO

PROYECTO: ANTONELLA II
 DIRECCION: AV. FRANCISCO DALMAU Y CALLE N. 2
 SECTOR: CARCELEN PONCIANO ALTO

FASE	MATERIA PRIMA	MANO DE OBRA	CIF	TOTAL
1 MOVIMIENTO DE TIERRA	64,70	538,49	67,02	670,21
2 CIMENTACION	2.929,38	836,96	418,49	4.184,83
3 ESTRUCTURA	5.250,97	1.500,28	750,14	7.501,39
4 INSTALACIONES	2.464,73	704,21	352,10	3.521,04
5 ELECTRICIDAD	1.384,61	395,60	197,80	1.978,01
6 ALBAÑILERIA	5.764,78	1.647,08	823,54	8.235,40
7 REVESTIMIENTOS	3.888,92	1.111,12	555,56	5.555,60
8 ACABADOS PINTURA Y TEXTURADO	1.394,87	398,54	199,27	1.992,68
9 CARPINTERIA	2.545,26	727,22	363,61	3.636,09
10 CERRAJERIA	208,18	59,48	29,74	297,40
11 ALUMINIO Y VIDRIO	437,24	124,93	62,46	624,63
12 EQUIPOS ESPECIALES	94,85	27,10	13,55	135,50
13 RED DE AGUA POTABLE	312,11	89,17	44,59	445,87
14 RED DE ALCANTARILLADO	373,62	106,75	53,38	533,75
15 RED ELECTRICA	658,42	188,12	94,06	940,60
16 RED TELEFONICA	177,18	50,62	25,31	253,11
17 SISTEMA DE GAS Y CONTRA INCENDIOS	1.845,45	527,27	263,64	2.636,36
18 OBRA EXTERNA	2.227,27	636,36	318,18	3.181,81
19 LIMPIEZA Y REPARACIONES DE OBRA	190,91	54,55	27,27	272,73
TOTAL	32.213,45	9.723,85	4.659,71	46.597,01
%	69,13	20,87	10,00	100,00

INFRAESTRUCTURA	8.934,44
CONSTRUCCION	37.662,57
COSTOS ADMINISTRATIVOS	32.407,19
TOTAL COSTO DEL DPTO. 202	79.004,20

CIF	
INFRAESTRUCTURA	893,45
CONSTRUCCION	3.766,26
TOTAL	4.659,71

ORDEN DE PRODUCCION

ORDEN DE PRODUCCION

CONSTRUCTORA JEFARE S. A.

N. 00.1

PROYECTO: ANTONELLA II
DIRECCION: FRANCISCO DALMAU Y C N.2
ELABORADO POR:
FECHA: ENERO DEL 2012

FECHA DE INICIO: _____
FECHA DE TERMINACION: _____

ESPECIFICACIONES: **INFRAESTRUCTURA**

1. MOVIMIENTO DE TIERRAS		
DETALLE	CANTIDAD	U/ MEDIDA
Cerramiento e instalaciones provisionales	3.016,10	M2
Replanteo y nivelacion	1.117,19	M2
Excabacion y desalojo de capa vegetal.	446,88	M2
Conformacion de plataforma	1.117,19	M2
Desalojo de material	446,88	M2
Relleno y compactado h=20c/m	55,86	M2

ELABORADO POR: _____

APROBADO POR: _____

OBSERVACIONES:

ORDEN DE PEDIDO

ORDEN DE PEDIDO

CONSTRUCTORA JEFARE S. A.

N. 001

PROVEEDOR GRAIMAN

LUGAR DE ENTREGA : PROYECTO ANTONELLA II

**FECHA DE PEDIDO: ENERO 15/
2012**

FEHA DE ENTREGA: ENERO 15/ 2012

TELEFONO/ FAX CONTACTO:

FORMA DE PAGO: CREDITO 30 DIAS

ARTICULOS PARA USO EN:

CODIGO	UNIDAD	DETALLE	CANTIDAD
00.1	M2	DANUVIO AZUL PISO BAÑO	13,50
00.2	M2	MARFIL AZUL PARED BAÑO	28,50
00.3	M2	CENEFA JAIRA AZUL PARED BAÑO	24,00
00.4	M2	ACROPOLIS BEIGE PARET BAÑO	13,50
00.5	M2	CARIE BEIGE PARED COSINA	7,50
00.6	M2	CENEFA JAIRA BEIGE PARED COCINA	7,00
00.7	M2	MADERO CENIZO PISO SALA	26,00

EMITIDO POR:

APROBADO POR:

OBSERVACIONES:

KARDEX

CONSTRUCTORA JEFARE S. A.

METODO PROMEDIO

TARJETA KARDEX

ARTICULO: Cerámica para baño

CANTIDAD MAXIMA

PRECIO DE COSTO: 15.60

PROVEEDOR:

CANTIDAD MINIMA

PRECIO DE VENTA

FECHA	DETALLE	INGRESO			EGRESOS			EXISTENCIAS		
		CANT	V. UNI	V. TOTAL	CANT	V. UNI	V. TOTAL	CANT	V. UNI	V. TOTAL
25 ene 2012	DANUVIO AZUL	27,53	15,60	429,47				27,53	15,60	429,47
26 ene 2012	DANUVIO AZUL				15,20	15,60	237,12	12,33	15,60	192,35
					6,00	15,60	93,60	6,33	15,60	98,75
					6,33	15,60	98,75	-		-

ARTICULO: Cerámica para baño

CANTIDAD MAXIMA

PRECIO DE COSTO: 21.30

PROVEEDOR:

CANTIDAD MINIMA

PRECIO DE VENTA

FECHA	DETALLE	INGRESO			EGRESOS			EXISTENCIAS		
		CANT	V. UNI	V. TOTAL	CANT	V. UNI	V. TOTAL	CANT	V. UNI	V. TOTAL
25 ene 12	MARFIL AZUL PARED BAÑO	11,00	21,30	234,30				11,00	21,30	234,30
					4,00	21,30	85,20	7,00	21,30	149,10
					4,00	21,30	85,20	3,00	21,30	63,90
					3,00	21,30	21,30	-	-	-

ARTICULO: Cerámica para baño

CANTIDAD MAXIMA

PRECIO DE COSTO: 13.20

PROVEEDOR:

CANTIDAD MINIMA

PRECIO DE VENTA

FECHA	DETALLE	INGRESO			EGRESOS			EXISTENCIAS		
		CANT	V. UNI	V. TOTAL	CANT	V. UNI	V. TOTAL	CANT	V. UNI	V. TOTAL
25ene12	CENEFA JAIRA AZUL PARED BAÑO	19,48	13,20	257,14				19,48	13,20	257,14
					19,48	13,20	257,14	-	-	-

ARTICULO: Cerámica para cocina

CANTIDAD MAXIMA

PRECIO DE COSTO: 45.15

PROVEEDOR:

CANTIDAD MINIMA

PRECIO DE VENTA

FECHA	DETALLE	INGRESO			EGRESOS			EXISTENCIAS		
		CANT	V. UNI	V. TOTAL	CANT	V. UNI	V. TOTAL	CANT	V. UNI	V. TOTAL
02mar12	ACROPOLIS BEIGE PARA OCINA	45,15	21,30	961,70				45,15	21,30	961,70
					45,15	21,30	961,70	-	-	-

ARTICULO: Cerámica para cocina

CANTIDAD MAXIMA

PRECIO DE COSTO: 17.00

PROVEEDOR:

CANTIDAD MINIMA

PRECIO DE VENTA

FECHA	DETALLE	INGRESO			EGRESOS			EXISTENCIAS		
		CANT	V. UNI	V. TOTAL	CANT	V. UNI	V. TOTAL	CANT	V. UNI	V. TOTAL
05mar12	CARIE BEIGE PARED SALA COMEDOR	7,50	17,00	127,50				7,50	17,00	127,50

ARTICULO: Cerámica para cocina
 PROVEEDOR:

CANTIDAD MAXIMA
 CANTIDAD MINIMA

PRECIO DE COSTO: 17.00
 PRECIO DE VENTA

FECHA	DETALLE	INGRESO			EGRESOS			EXISTENCIAS		
		CANT	V. UNI	V. TOTAL	CANT	V. UNI	V. TOTAL	CANT	V. UNI	V. TOTAL
05mar12	CENEFA JAIRA BEIGE PARED COCINA	7,00	17,00	119,00				7,00	17,00	119,00

ARTICULO: Cerámica para cocina
 PROVEEDOR:

CANTIDAD MAXIMA
 CANTIDAD MINIMA

PRECIO DE COSTO: 17.00
 PRECIO DE VENTA

FECHA	DETALLE	INGRESO			EGRESOS			EXISTENCIAS		
		CANT	V. UNI	V. TOTAL	CANT	V. UNI	V. TOTAL	CANT	V. UNI	V. TOTAL
15abr12	MADERO CENIZO PISO SALA COMEDOR	45,15	21,30	961,70				45,15	21,30	961,70

INGRESO DE BODEGA

CONSTRUCTORA JEFARE S. A.

INGRESO DE BODEGA

PROYECTO: ANTONELLA II

N. 00.1

ELABORADO POR:

FACTURA: 0006541

PROVEEDOR: GRAIMAN

FECHA: 02 ABRIL 2012

CODIGO	DETALLE	UNIDAD	CANTIDAD	V. TOTAL
00.1	DANUVIO AZUL PISO BAÑO	M2	13,50	
00.2	MARFIL AZUL PARED BAÑO	M2	28,50	
00.3	CENEFA JAIRA AZUL PARED BAÑO	M2	24,00	
00.4	ACROPOLIS BEIGE PARED BAÑO	M2	13,50	
00.5	CARIE BEIGE PARED COSINA	M2	7,50	
00.6	CENEFA JAIRA BEIGE PARED COCINA	M2	7,00	
00.7	MADERO CENIZO PISO SALA	M2	26,00	

AUTORIZADO POR:

REVISADO

**RECIBI
CONFORME.**

BODEGUERO

EGRESO DE BODEGA

CONSTRUCTORA JEFARE S. A.

EGRESO DE BODEGA

PROYECTO: ANTONELLA II

N. 00.1

ELABORADO POR: _____

ENTREGADO A: _____

FECHA: _____

CODIGO	DETALLE	UNIDAD	CANTIDAD	V. TOTAL
00.1	DANUVIO AZUL PISO BAÑO	M2	13,50	
00.2	MARFIL AZUL PARED BAÑO	M2	28,50	
00.3	CENEFA JAIRA AZUL PARED BAÑO	M2	24,00	
00.4	ACROPOLIS BEIGE PARET BAÑO	M2	13,50	
00.5	CARIE BEIGE PARED COSINA	M2	7,50	
00.6	CENEFA JAIRA BEIGE PARED COCINA	M2	7,00	
00.7	MADERO CENIZO PISO SALA	M2	26,00	

PARA USO EN: _____

REVISADO

RECIBI
CONFORME

BODEGUERO

3.5. SIMULACIÓN PRÁCTICA

TRANSACCIONES MERCANTILES

Las transacciones a registrar son proporcionadas para el registro y contabilización del Departamento N° 202, que es motivo de análisis para el trabajo práctico y son:

1 Enero La compañía inicia su período contable con las siguientes cuentas y valores:

Caja:	\$ 3,500.00
Bancos:	\$ 50,350.00
Maquinaria:	\$ 27,700.00
Vehículos:	\$ 22,650.00
Préstamo por pagar accionistas:	\$ 50,350.00
Capital social:	\$ 3,500.00
Aporte futura capitalización:	\$ 50,350.00

2 Enero Se deposita en el Banco del Pichincha los \$3,500.00 USD, existente en caja.

6 Enero Se compra un lote de terreno de 3,016.10 m² en el sector de Ponciano alto a \$ 64.41 cada m², se cancela \$ 194,267.20 USD, con capital aportado por los accionistas.

09 Enero Se registra Materia Prima Directa, Mano de Obra Directa y Costos Indirectos de Fabricación por concepto de Movimiento de tierra, Hoja de Costo N° 001

09 Enero Se transfiere a producción la Materia Prima Directa de la Hoja de Costo N°001

14 Enero Se cancela la Materia Prima Directa, Mano de Obra Directa y Costos Indirectos de Fabricación registrados en la Hoja de Costos N°001

16 Enero Se registra Materia Prima Directa, Mano de Obra Directa y Costos Indirectos de Fabricación por concepto de la Hoja de Costos N° 002

16 Enero Se transfiere a producción la Materia Prima Directa de las Hojas de Costos N°002

31 Enero Se cancela la Materia Prima Directa, Mano de Obra Directa y Costos Indirectos de Fabricación registrados en las Hojas de Costos N°002

01 Febrero Se registra Materia Prima Directa, Mano de Obra Directa y Costos Indirectos de Fabricación por concepto de la Hoja de Costos N° 003

01 Febrero Se transfiere a producción la Materia Prima Directa de la Hojas de Costo N°003

15 Febrero Se cancela la Materia Prima Directa, Mano de Obra Directa y Costos Indirectos de Fabricación registrados en la Hoja de Costos N°003

16 Febrero Se registra Materia Prima Directa, Mano de Obra Directa y Costos Indirectos de Fabricación por concepto de Albañilería de la Hoja de Costos N° 004

20 Febrero Se transfiere a producción la Materia Prima Directa de la Hoja de Costos N°004

29 Febrero Se cancela la Materia Prima Directa, Mano de Obra Directa y Costos Indirectos de Fabricación registrados en la Hoja de Costos N°004

01Marzo Se registra Materia Prima Directa, Mano de Obra Directa y Costos Indirectos de Fabricación por concepto de en las Hoja de Costo N° 005

01 Marzo Se transfiere a producción la Materia Prima Directa de la Hoja de Costos N°005

15 Marzo Se cancela la Materia Prima Directa, Mano de Obra Directa y Costos Indirectos de Fabricación registrados en la Hoja de Costos N°005

02 Julio Se registra Materia Prima Directa, Mano de Obra Directa y Costos Indirectos de Fabricación por concepto de Carpintería, Cerrajería, y Aluminio y vidrio. En las Hojas de Costos N° 010, 011, 012 y 013 respectivamente.

04 Julio Se transfiere a producción la Materia Prima Directa de la Hoja de Costos N°008

31 Julio Se cancela la Materia Prima Directa, Mano de Obra Directa y Costos Indirectos de Fabricación registrados en la Hoja de Costos N°008

01 Agosto Se registra Materia Prima Directa, Mano de Obra Directa y Costos Indirectos de Fabricación por concepto de Red de agua potable y red de Alcantarillado. En las Hojas de Costos N° 014 y 015. Respectivamente.

03 Agosto Se transfiere a producción la Materia Prima Directa de la Hoja de Costos N°009

31 Agosto Se cancela la Materia Prima Directa, Mano de Obra Directa y Costos Indirectos de Fabricación registrados en la Hoja de Costos N°009

03 Septiembre Se registra Materia Prima Directa, Mano de Obra Directa y Costos Indirectos de Fabricación por concepto de Red eléctrica y Red telefónica en las Hojas de Costos N° 016 y 017.

05 Septiembre Se transfiere a producción la Materia Prima Directa de la Hoja de Costos N°016 y 017.

28 Septiembre Se cancela la Materia Prima Directa, Mano de Obra Directa y Costos Indirectos de Fabricación registrados en la Hoja de Costos N°016 y 017.

01 Octubre Se registra Materia Prima Directa, Mano de Obra Directa y Costos Indirectos de Fabricación por concepto de sistema de gas y contra incendios, Obra externa, limpieza de obra en las Hojas de Costos N° 018, 019.

03 Octubre Se transfiere a producción la Materia Prima Directa de la Hoja de Costos N°018, 019.

31 Octubre Se cancela la Materia Prima Directa, Mano de Obra Directa y Costos Indirectos de Fabricación registrados en la Hoja de Costos N°018, 019.

05 Noviembre Se registra el proporcional del presupuesto administrativo planimetría e impuestos correspondientes al departamento N° 202 por el valor de \$ 32,407.19

30 Noviembre Se cancela el proporcional del presupuesto administrativo planimetría e impuestos. Se transfiere a producto terminado la producción registrada.

21 Diciembre Se registra la venta del departamento N° 202 por el valor de \$102,705.45 recibiendo previamente el 40% de anticipo correspondiente a \$ 41,082.18

3.5.1. LIBRO DIARIO

Constructora JEFARE S.A. aplica un Sistema de Costos por Órdenes de Producción para contabilizar la construcción del proyecto habitacional “ANTONELLA # 2”

CONSTRUCTORA JEFARE S. A.
LIBRO DIARIO

FECHA	DETALLE	PARCIAL	DEBE	HABER
ENERO /01/2012	1			
	Caja		3.500,00	
	Bancos		50.350,00	
	Maquinaria y Equipos		27.700,00	
	Vehículos		22.650,00	
	a) Cuentas por pagar accionistas			50.350,00
	Capital social			3.500,00
	Aporte futuras capitalizaciones			50.350,00
	P/r Estado de Situación Inicial.			
ENERO /02/2012	2			
	Bancos		3.500,00	
	a) Caja			3.500,00
	P/r Deposito del efectivo en bancos.			
ENERO /06/2012	3			
	Inventario de terreno para la construcción		194.267,20	
	a) Aporte futuras capitalizaciones			194.267,20
	P/r Compra de terreno			
ENERO/09/2012	4			
	Inventario Materiales de construcción		64,70	
	Hoja de Costo N. 1			
	Construcción en Proceso Antonella 2		605,51	
	Hoja de costo N.001 Mano de Obra	538,49		
	Hoja de costo N.001 CIF	67,02		
	a) Proveedores Nacionales			670,21
	P/r de MPD, MO, CIF, Hoja de costo N. 001			
	Proporcional al departamento N. 202			
ENERO/09/2012	5			
	Construcción en Proceso Antonella 2		64,70	
	a) Inventario materiales de construcción			64,70
	P/r. entrega de materiales a producción Hoja de costo N.1			
ENERO/14/2012	6			
	Proveedores Nacionales		670,21	
	a) Bancos			670,21
	P/r cancelación de hoja de costo N. 001			
ENERO/16/2012	7			
	Inventario Materiales de construcción		2.929,37	
	Hoja de Costo N. 2			
	Construcción en Proceso Antonella 2		1.255,45	
	Hoja de costo N.002 Mano de Obra	836,96		
	Hoja de costo N.002 CIF	418,49		
	a) Proveedores Nacionales			4.184,82
	P/r de MPD, MO, CIF, Hoja de costo N. 002			
	Proporcional al departamento N. 202			
ENERO/16/2012	8			
	Construcción en proceso Antonella 2		2.929,37	
	a) Inventario materiales de construcción			2.929,37
	P/r. entrega de materiales a producción Hoja de costo N.2			
ENERO/31/2012	9			
	Proveedores Nacionales		4.184,82	
	a) Bancos			4.184,82
	P/r cancelación de hoja de costo N. 002			
FEBRERO/01/2012	10			
	Inventario Materiales de construcción		5.250,97	
	Hoja de costo N. 003			
	Construcción en proceso Antonella 2		2.250,42	
	Hoja de costo N.003 Mano de Obra	1.500,28		
	Hoja de costo N.003 CIF	750,14		
	a) Proveedores Nacionales			7.501,39
	P/r de MPD, MO, CIF, Hoja de costo N. 003			
	Proporcional al departamento N. 202			
	SUMAN		322.172,72	322.172,72

**CONSTRUCTORA JEFARE S. A.
LIBRO DIARIO**

FECHA	DETALLE	PARCIAL	DEBE	HABER
	VIENEN		322.172,72	322.172,72
FEBRERO/01/2012	11			
	Construcción en proceso Antonella 2		5.250,97	
	a) Inventario materiales de construcción			5.250,97
	P/r. entrega de materiales a producción Hoja de costo N.003			
FEBRERO/15/2012	12			
	Proveedores Nacionales		7.501,39	
	a) Bancos			7.501,39
	P/r cancelación de hoja de costo N. 003			
FERERO/16/2012	13			
	Inventario Materiales de construcción		2.464,73	
	Hoja de costo N. 004			
	Construcción en proceso Antonella 2		1.056,31	
	Hoja de costo N.004 Mano de Obra	704,21		
	Hoja de costo N.004 CIF	352,10		
	a) Proveedores Nacionales			3.521,04
	P/r de MPD, MO, CIF, Hoja de costo N. 004			
	Proporcional al departamento N. 202			
FERERO/20/2012	14			
	Construcción en proceso Antonella 2		2.464,73	
	a) Inventario materiales de construcción			2.464,73
	P/r. entrega de materiales a producción Hoja de costo N.004			
FERERO/29/2012	15			
	Proveedores Nacionales		3.521,04	
	a) Bancos			3.521,04
	P/r cancelación de hoja de costo N. 004			
MARZO/01/2012	16			
	Inventario Materiales de Construcción		1.384,61	
	Hoja de costo N. 005			
	Construcción en proceso Antonella 2		593,40	
	Hoja de costo N.005 Mano de Obra	395,60		
	Hoja de costo N.005 CIF	197,80		
	a) Proveedores Nacionales			1.978,01
	P/r de MPD, MO, CIF, Hoja de costo N. 005			
	Proporcional al departamento N. 202			
MARZO/01/2012	17			
	Construcción en proceso Antonella 2		1.384,61	
	a) Inventario materiales de Construcción			1.384,61
	P/r. entrega de materiales a producción Hoja de costo N.005			
MARZO/15/2012	18			
	Proveedores Nacionales		1.978,01	
	a) Bancos			1.978,01
	P/r cancelación de hoja de costo N. 005			
MARZO/16/2012	19			
	Inventario Materiales de Construcción		5.764,78	
	Hoja de costo N. 006			
	Construcción en proceso Antonella 2		2.470,62	
	Hoja de costo N.006 Mano de Obra	1.647,08		
	Hoja de costo N.006 CIF	823,54		
	a) Proveedores Nacionales			8.235,40
	P/r de MPD, MO, CIF, Hoja de costo N. 006			
	Proporcional al departamento N. 202			
MARZO/16/2012	20			
	Construcción en proceso Antonella 2		5.764,78	
	a) Inventario materiales de Construcción			5.764,78
	P/r. entrega de materiales a producción Hoja de costo N.006			
	SUMAN		363.772,70	363.772,70

CONSTRUCTORA JEFARE S. A.
LIBRO DIARIO

FECHA	DETALLE	PARCIAL	DEBE	HABER
	VIENEN		363.772,70	363.772,70
MARZO/30/2012	21			
	Proveedores Nacionales		8.235,40	
	a) Bancos			8.235,40
	P/r cancelación de hoja de costo N. 006			
ABRIL/02/2012	22			
	Inventario Materiales de Construcción		3.888,92	
	Hoja de costo N. 007			
	Construcción en proceso Antonella 2		1.666,68	
	Hoja de costo N.007 Mano de Obra	1.111,12		
	Hoja de costo N.007 CIF	555,56		
	a) Proveedores Nacionales			5.555,60
	P/r de MPD, MO, CIF, Hoja de costo N. 007			
	Proporcional al departamento N. 202			
ABRIL/02/2012	23			
	Construcción en proceso Antonella 2		3.888,92	
	a) Inventario materiales de construcción			3.888,92
	P/r. entrega de materiales a producción Hoja de costo N.007			
ABRIL/16/2012	24			
	Proveedores Nacionales		5.555,60	
	a) Bancos			5.555,60
	P/r cancelación de hoja de costo N. 007			
ABRIL/16/2012	25			
	Inventario Materiales de Construcción		1.394,87	
	Hoja de costo N. 008			
	Construcción en proceso Antonella 2		597,81	
	Hoja de costo N.008 Mano de Obra	398,54		
	Hoja de costo N.008 CIF	199,27		
	a) Proveedores Nacionales			1.992,68
	P/r de MPD, MO, CIF, Hoja de costo N. 008			
	Proporcional al departamento N. 202			
ABRIL/16/2012	26			
	Construcción en proceso Antonella 2		1.394,87	
	a) Inventario materiales de construcción			1.394,87
	P/r. entrega de materiales a producción Hoja de costo N.008			
ABRIL/30/2012	27			
	Proveedores Nacionales		1.992,68	
	a) Bancos			1.992,68
	P/r cancelación de hoja de costo N. 008			
MAYO/02/2012	28			
	Inventario Materiales de Construcción		2.545,26	
	Hoja de costo N. 009			
	Construcción en proceso Antonella 2		1.090,83	
	Hoja de costo N.009 Mano de Obra	727,22		
	Hoja de costo N.009 CIF	363,61		
	a) Proveedores Nacionales			3.636,09
	P/r de MPD, MO, CIF, Hoja de costo N. 009			
	Proporcional al departamento N. 202			
MAYO/02/2012	29			
	Construcción en proceso Antonella 2		2.545,26	
	a) Inventario materiales de construcción			2.545,26
	P/r. entrega de materiales a producción Hoja de costo N.009			
MAYO/14/2012	30			
	Proveedores Nacionales		3.636,09	
	a) Bancos			3.636,09
	P/r cancelación de hoja de costo N. 009			
	SUMAN		402.205,89	402.205,89

CONSTRUCTORA JEFARE S. A.
LIBRO DIARIO

FECHA	DETALLE	PARCIAL	DEBE	HABER
	VIENEN		402.205,89	402.205,89
MAYO/15/2012	31			
	Inventario Materiales de Construcción		208,18	
	Hoja de costo N. 010			
	Construcción en proceso Antonella 2		89,22	
	Hoja de costo N.010 Mano de Obra	59,48		
	Hoja de costo N.010 CIF	29,74		
	a) Proveedores Nacionales			297,40
	P/r de MPD, MO, CIF, Hoja de costo N. 010			
	Proporcional al departamento N. 202			
MAYO/15/2012	32			
	Construcción en proceso Antonella 2		208,18	
	a) Inventario materiales de construcción			208,18
	P/r. entrega de materiales a producción Hoja de costo N.010			
MAYO/31/2012	33			
	Proveedores Nacionales		297,40	
	a) Bancos			297,40
	P/r cancelación de hoja de costo N. 010			
JUNIO/04/2012	34			
	Inventario Materiales de Construcción		437,24	
	Hoja de costo N. 011			
	Construcción en proceso Antonella 2		187,39	
	Hoja de costo N.011 Mano de Obra	124,93		
	Hoja de costo N.011 CIF	62,46		
	a) Proveedores Nacionales			624,63
	P/r de MPD, MO, CIF, Hoja de costo N. 011			
	Proporcional al departamento N. 202			
JUNIO/04/2012	35			
	Construcción en proceso Antonella 2		437,24	
	a) Inventario materiales de construcción			437,24
	P/r. entrega de materiales a producción Hoja de costo N.011			
JUNIO/18/2012	36			
	Proveedores Nacionales		624,63	
	a) Bancos			624,63
	P/r cancelación de hoja de costo N. 011			
JUNIO/18/2012	37			
	Inventario Materiales de Construcción		94,85	
	Hoja de costo N. 012			
	Construcción en proceso Antonella 2		40,65	
	Hoja de costo N.012 Mano de Obra	27,10		
	Hoja de costo N.012 CIF	13,55		
	a) Proveedores Nacionales			135,50
	P/r de MPD, MO, CIF, Hoja de costo N. 012			
	Proporcional al departamento N. 202			
JUNIO/18/2012	38			
	Construcción en proceso Antonella 2		94,85	
	a) Inventario materiales de construcción			94,85
	P/r. entrega de materiales a producción Hoja de costo N.012			
JUNIO/29/2012	39			
	Proveedores Nacionales		135,50	
	a) Bancos			135,50
	P/r cancelación de hoja de costo N. 012			
JULIO/02/2012	40			
	Inventario Materiales de Construcción		312,11	
	Hoja de costo N. 013			
	Construcción en proceso Antonella 2		133,76	
	Hoja de costo N.013 Mano de Obra	89,17		
	Hoja de costo N.013 CIF	44,59		
	a) Proveedores Nacionales			445,87
	P/r de MPD, MO, CIF, Hoja de costo N. 013			
	Proporcional al departamento N. 202			
	SUMAN		405.507,09	405.507,09

CONSTRUCTORA JEFARE S. A.
LIBRO DIARIO

FECHA	DETALLE	PARCIAL	DEBE	HABER
	VIENEN		405.507,09	405.507,09
JULIO/02/2012	41			
	Construcción en proceso Antonella 2		312,11	
	a) Inventario materiales de construcción			312,11
	P/r. entrega de materiales a producción Hoja de costo N.013			
JULIO/16/2012	42			
	Proveedores Nacionales		445,87	
	a) Bancos			445,87
	P/r cancelación de hoja de costo N. 013			
JULIO/16/2012	43			
	Inventario Materiales de Construcción		373,62	
	Hoja de costo N. 014			
	Construcción en proceso Antonella 2		160,13	
	Hoja de costo N.014 Mano de Obra	106,75		
	Hoja de costo N.014 CIF	53,38		
	a) Proveedores Nacionales			533,75
	P/r de MPD, MO, CIF, Hoja de costo N. 014			
	Proporcional al departamento N. 202			
JULIO/16/2012	44			
	Construcción en proceso Antonella 2		373,62	
	a) Inventario materiales de construcción			373,62
	P/r. entrega de materiales a producción Hoja de costo N.014			
JULIO/31/2012	45			
	Proveedores Nacionales		533,75	
	a) Bancos			533,75
	P/r cancelación de hoja de costo N. 014			
AGOSTO/01/2012	46			
	Inventario Materiales de Construcción		658,42	
	Hoja de costo N. 015			
	Construcción en proceso Antonella 2		282,18	
	Hoja de costo N.015 Mano de Obra	188,12		
	Hoja de costo N.015 CIF	94,06		
	a) Proveedores Nacionales			940,60
	P/r de MPD, MO, CIF, Hoja de costo N. 015			
	Proporcional al departamento N. 202			
AGOSTO/01/2012	47			
	Construcción en proceso Antonella 2		658,42	
	a) Inventario materiales de Construcción			658,42
	P/r. entrega de materiales a producción Hoja de costo N.015			
AGOSTO/13/2012	48			
	Proveedores Nacionales		940,60	
	a) Bancos			940,60
	P/r cancelación de hoja de costo N. 015			
AGOSTO/13/2012	49			
	Inventario Materiales de Construcción		177,18	
	Hoja de costo N. 016			
	Construcción en proceso Antonella 2		75,93	
	Hoja de costo N.016 Mano de Obra	50,62		
	Hoja de costo N.016 CIF	25,31		
	a) Proveedores Nacionales			253,11
	P/r de MPD, MO, CIF, Hoja de costo N. 016			
	Proporcional al departamento N. 202			
AGOSTO/13/2012	50			
	Construcción en proceso Antonella 2		177,18	
	a) Inventario materiales de Construcción			177,18
	P/r. entrega de materiales a producción Hoja de costo N.016			
	SUMAN		410.676,10	410.676,10

CONSTRUCTORA JEFARE S. A.
LIBRO DIARIO

FECHA	DETALLE	PARCIAL	DEBE	HABER
	VIENEN		410.676,10	410.676,10
AGOSTO/31/2012	51			
	Proveedores Nacionales		253,11	
	a) Bancos			253,11
	P/r cancelación de hoja de costo N. 016			
SEPTIEMBRE/03/2012	52			
	Inventario Materiales de Construcción		1.845,45	
	Hoja de costo N. 017			
	Construcción en proceso Antonella 2		790,91	
	Hoja de costo N.017 Mano de Obra	527,27		
	Hoja de costo N.017 CIF	263,64		
	a) Proveedores Nacionales			2.636,36
	P/r de MPD, MO, CIF, Hoja de costo N. 017			
	Proporcional al departamento N. 202			
SEPTIEMBRE/03/2012	53			
	Construcción en proceso Antonella 2		1.845,45	
	a) Inventario materiales de construcción			1.845,45
	P/r. entrega de materiales a producción Hoja de costo N.017			
SEPTIEMBRE/14/2012	54			
	Proveedores Nacionales		2.636,36	
	a) Bancos			2.636,36
	P/r cancelación de hoja de costo N. 017			
SEPTIEMBRE/17/2012	55			
	Inventario Materiales de Construcción		2.227,27	
	Hoja de costo N. 018			
	Construcción en proceso Antonella 2		954,54	
	Hoja de costo N.018 Mano de Obra	636,36		
	Hoja de costo N.018 CIF	318,18		
	a) Proveedores Nacionales			3.181,81
	P/r de MPD, MO, CIF, Hoja de costo N. 018			
	Proporcional al departamento N. 202			
SEPTIEMBRE/17/2012	56			
	Construcción en proceso Antonella 2		2.227,27	
	a) Inventario materiales de construcción			2.227,27
	P/r. entrega de materiales a producción Hoja de costo N.018			
SEPTIEMBRE/28/2012	57			
	Proveedores Nacionales		3.181,81	
	a) Bancos			3.181,81
	P/r cancelación de hoja de costo N. 018			
OCTUBRE/01/2012	58			
	Inventario Materiales de Construcción		190,91	
	Hoja de costo N. 019			
	Construcción en proceso Antonella 2		81,82	
	Hoja de costo N.019 Mano de Obra	54,55		
	Hoja de costo N.019 CIF	27,27		
	a) Proveedores Nacionales			272,73
	P/r de MPD, MO, CIF, Hoja de costo N. 019			
	Proporcional al departamento N. 202			
OCTUBRE/01/2012	59			
	Construcción en proceso Antonella 2		190,91	
	a) Inventario materiales de construcción			190,91
	P/r. entrega de materiales a producción Hoja de costo N.019			
OCTUBRE/12/2012	60			
	Proveedores Nacionales		272,73	
	a) Bancos			272,73
	P/r cancelación de hoja de costo N. 019			
	SUMAN		427.374,64	427.374,64

CONSTRUCTORA JEFARE S. A.

LIBRO DIARIO

FECHA	DETALLE	PARCIAL	DEBE	HABER
	VIENEN		427.374,64	427.374,64
NOVIEMBRE/05/2012	61			
	Construcción en proceso Antonella 2		32.407,19	
	a) Inventario terreno para la construcción			17.660,65
	Proveedores Nacionales			14.746,54
	P/r Costos Administrativos del proyecto			
	Proporcional al departamento N. 202			
NOVIEMBRE/30/2012	62			
	Proveedores Nacionales		14.746,54	
	a) Bancos			14.746,54
	P/r cancelación de costos Administrativos			
DIEMBRE/15/2012	63			
	Inventario de Bienes inmuebles terminados		79.004,20	
	a) Construcción en proceso Antonella #2			79.004,20
	P/r Producto terminado Dpto. # 202			
DIEMBRE/21/2012	64			
	Bancos		41.082,18	
	a) Anticipo Dpto. # 202			41.082,18
	P/r Ingreso a bancos del 40% de anticipo Dpto. # 202			
DICIEMBRE/21/2012	65			
	Anticipo Dpto. # 202		41.082,18	
	Cuestas por cobrar Dpto. #202		61.623,28	
	a) Ventas Dpto. 202 Antonella # 2			102.705,46
	P/r costos de producción y venta Dpto. 202 precio de costo			
DICIEMBRE/26/2012	66			
	Costo de producción		79.004,20	
	a) Inventario de Bienes Inmuebles terminados			79.004,20
	P/r Costo de producción /venta Dpto. 202 precio de costo			
	SUMA TOTAL		776.324,41	776.324,41

3.5.2. LIBRO MAYOR

Mayorización: Acción de trasladar sistemáticamente y de manera clasificada los valores que se encuentran journalizados, representando la ubicación de las cifras, de tal manera que si un valor está en él debe, pasara al debe de la cuenta correspondiente.

Libro Mayor: Es el segundo registro principal que se mantiene en cada cuenta, según sea el caso, con el propósito de conocer su movimiento y saldo en forma particular.

**CONSTRUCTORA JEFARE S. A.
LIBRO MAYOR**

CUENTA		CAJA	CUENTA		1,01,01,01,
FECHA	DETALLE	REFERENCIA	DEBE	HABER	SALDO
	Según Balance de situación Inicial	1	3.500,00		3.500,00
	Depósito de efectivo en Bancos	2		3.500,00	-
	Total		3.500,00	3.500,00	

**CONSTRUCTORA JEFARE S. A.
LIBRO MAYOR**

CUENTA:		BANCOS	CUENTA		1,01,01,02
FECHA	DETALLE	REFERENCIA	DEBE	HABER	SALDO
	Según Balance de situación Inicial	1	50.350,00		50.350,00
	Depósito de efectivo en Bancos	2	3.500,00		53.850,00
	Cancelacion hoja de costos # 001	6		670,20	53.179,80
	Cancelacion hoja de costos # 002	9		4.184,82	48.994,98
	Cancelacion hoja de costos # 003	12		7.501,39	41.493,59
	Cancelacion hoja de costos # 004	15		3.521,04	37.972,55
	Cancelacion hoja de costos # 005	18		1.978,02	35.994,53
	Cancelacion hoja de costos # 006	21		8.235,40	27.759,13
	Cancelacion hoja de costos # 007	24		5.555,60	22.203,53
	Cancelacion hoja de costos # 008	27		1.992,68	20.210,85
	Cancelacion hoja de costos # 009	30		3.636,09	16.574,76
	Cancelacion hoja de costos # 010	33		297,40	16.277,36
	Cancelacion hoja de costos # 011	36		624,63	15.652,73
	Cancelacion hoja de costos # 012	39		135,50	15.517,23
	Cancelacion hoja de costos # 013	42		445,87	15.071,36
	Cancelacion hoja de costos # 014	45		533,75	14.537,61
	Cancelacion hoja de costos # 015	48		940,60	13.597,01
	Cancelacion hoja de costos # 016	51		253,11	13.343,90
	Cancelacion hoja de costos # 017	54		2.636,36	10.707,54
	Cancelacion hoja de costos # 018	57		3.181,81	7.525,73
	Cancelacion hoja de costos # 019	60		272,73	7.253,00
	Cancelacion costos administrativos Dpto. # 202	62		14.746,54	(7.493,54)
	Ingreso 40% de anticipo Dpto. # 202	64	41.082,18		33.588,64
	Total		94.932,18	61.343,54	33.588,64

**CONSTRUCTORA JEFARE S. A.
LIBRO MAYOR**

CUENTA		CUENTAS POR COBRAR	CUENTA		1,01,03,01
FECHA	DETALLE	REFERENCIA	DEBE	HABER	SALDO
	Cuentas por Cobrar Dpto. 202	65	61.623,28		61.623,28
	Total		61.623,28		61.623,28

CONSTRUCTORA JEFARE S. A.
LIBRO MAYOR

CUENTA :
INVENTARIO DE MATERIALES DE CONSTRUCCION

CUENTA **1,01,03,07,01,01**

FECHA	DETALLE	REFERNCIA	DEBE	HABER	SALDO
	Materia Prima hoja de costos N. 001	4,00	64,70		64,70
	Envio de MP al proceso hoja de costo N.001	5,00		64,70	-
	Materia Prima hoja de costos N. 002	7,00	2.929,37		373,62
	Envio de MP al proceso hoja de costo N.002	8,00		2.929,37	(2.555,75)
	Materia Prima hoja de costos N. 003	10,00	5.250,97		3.217,56
	Envio de MP al proceso hoja de costo N.003	11,00		5.250,97	(2.033,41)
	Materia Prima hoja de costos N. 004	13,00	2.464,73		5.819,97
	Envio de MP al proceso hoja de costo N.004	14,00		2.464,73	3.355,24
	Materia Prima hoja de costos N. 005	16,00	1.384,61		2.897,06
	Envio de MP al proceso hoja de costo N.005	17,00		1.384,61	1.512,45
	Materia Prima hoja de costos N. 006	19,00	5.764,78		1.523,29
	Envio de MP al proceso hoja de costo N.006	20,00		5.764,78	(4.241,49)
	Materia Prima hoja de costos N. 007	22,00	3.888,92		6.716,86
	Envio de MP al proceso hoja de costo N.007	23,00		3.888,92	2.827,94
	Materia Prima hoja de costos N. 008	25,00	1.394,87		6.353,36
	Envio de MP al proceso hoja de costo N.008	26,00		1.394,87	4.958,49
	Materia Prima hoja de costos N. 009	28,00	2.545,26		2.339,25
	Envio de MP al proceso hoja de costo N.009	29,00		2.545,26	(206,01)
	Materia Prima hoja de costos N. 010	31,00	208,18		3.138,91
	Envio de MP al proceso hoja de costo N.010	32,00		208,18	2.930,73
	Materia Prima hoja de costos N. 011	34,00	437,24		270,20
	Envio de MP al proceso hoja de costo N.011	35,00		437,24	(167,04)
	Materia Prima hoja de costos N. 012	37,00	94,85		481,95
	Envio de MP al proceso hoja de costo N.012	38,00		94,85	387,10
	Materia Prima hoja de costos N. 013	40,00	312,11		175,00
	Envio de MP al proceso hoja de costo N.013	41,00		312,11	(137,11)
	Materia Prima hoja de costos N. 014	43,00	373,62		312,06
	Envio de MP al proceso hoja de costo N.014	44,00		373,62	(61,56)
	Materia Prima hoja de costos N. 015	46,00	658,42		373,62
	Envio de MP al proceso hoja de costo N.015	47,00		658,42	(284,80)
	Materia Prima hoja de costos N. 016	49,00	177,18		658,40
	Envio de MP al proceso hoja de costo N.016	50,00		177,18	481,22
	Materia Prima hoja de costos N. 017	52,00	1.845,45		177,27
	Envio de MP al proceso hoja de costo N.017	53,00		1.845,45	(1.668,18)
	Materia Prima hoja de costos N. 018	55,00	2.227,27		2.710,91
	Envio de MP al proceso hoja de costo N.018	56,00		2.227,27	483,64
	Materia Prima hoja de costos N. 019	58,00	190,91		2.227,27
	Envio de MP al proceso hoja de costo N.019	59,00		190,91	2.036,36
	TOTAL		32.213,44	32.213,44	-

CONSTRUCTORA JEFARE S. A.
LIBRO MAYOR

CUENTA **INVENTARIOS DE BIENES INMUEBLES**
TERMINADOS

CUENTA **1,01,01,08**

FECHA	DETALLE	REFERNCIA	DEBE	HABER	SALDO
	Registro de productos terminados	63	79.004,20		79.004,20
	Registros de costo de producción	66		79.004,20	-
	TOTAL		79.004,20	79.004,20	0

CONSTRUCTORA JEFARE S. A.
LIBRO MAYOR

CUENTA:
INVENTARIO DE TERRENO PARA LA CONSTRUCCION

CUENTA 1,02,01,02,02

FECHA	DETALLE	REFERNCIA	DEBE	HABER	SALDO
	Compra de terreno para la construcción	3	194.267,20		194.267,20
	Costos administrativos terreno Dpto. 202	61		17.656,98	176.610,22
	TOTAL		194.267,20	17.660,65	176.606,55

CONSTRUCTORA JEFARE S. A.
LIBRO MAYOR

CUENTA:
CONSTRUCCION EN PROCESO ANTONELLA II

CUENTA 1,01,03,07

FECHA	DETALLE	REFERNCIA	DEBE	HABER	SALDO
	Registro de MOD Y CIF Hoja de costos N. 001	4	605,51		605,51
	Envio materiales - Hoja de costos N. 001	5	64,70		670,21
	Registro de MOD Y CIF Hoja de costos N. 002	7	1.255,45		1925,66
	Envio materiales - Hoja de costos N. 002	8	2.929,37		4855,03
	Registro de MOD Y CIF Hoja de costos N. 003	10	2.250,42		7105,45
	Envio materiales - Hoja de costos N. 003	11	5.250,97		12356,42
	Registro de MOD Y CIF Hoja de costos N. 004	13	1.056,31		13412,73
	Envio materiales - Hoja de costos N. 004	14	2.464,73		15877,46
	Registro de MOD Y CIF Hoja de costos N. 005	16	593,40		16470,86
	Envio materiales - Hoja de costos N. 005	17	1.384,61		17855,47
	Registro de MOD Y CIF Hoja de costos N. 006	19	2.470,62		20326,09
	Envio materiales - Hoja de costos N. 006	20	5.764,78		26090,87
	Registro de MOD Y CIF Hoja de costos N. 007	22	1.666,68		27757,55
	Envio materiales - Hoja de costos N. 007	23	3.888,92		31646,47
	Registro de MOD Y CIF Hoja de costos N. 008	25	597,81		32244,28
	Envio materiales - Hoja de costos N. 008	26	1.394,87		33639,15
	Registro de MOD Y CIF Hoja de costos N. 009	28	1.090,83		34729,98
	Envio materiales - Hoja de costos N. 009	29	2.545,26		37275,24
	Registro de MOD Y CIF Hoja de costos N. 010	31	89,22		37364,46
	Envio materiales - Hoja de costos N. 010	32	208,18		37572,64
	Registro de MOD Y CIF Hoja de costos N. 011	34	187,39		37760,03
	Envio materiales - Hoja de costos N. 011	35	437,24		38197,27
	Registro de MOD Y CIF Hoja de costos N. 012	37	40,65		38237,92
	Envio materiales - Hoja de costos N. 012	38	94,85		38332,77
	Registro de MOD Y CIF Hoja de costos N. 013	40	133,76		38466,53
	Envio materiales - Hoja de costos N. 013	41	312,11		38778,64
	Registro de MOD Y CIF Hoja de costos N. 014	43	160,13		38938,77
	Envio materiales - Hoja de costos N. 014	44	373,62		39312,39
	Registro de MOD Y CIF Hoja de costos N. 015	46	282,18		39594,57
	Envio materiales - Hoja de costos N. 015	47	658,42		40252,99
	Registro de MOD Y CIF Hoja de costos N. 016	49	75,93		40328,92
	Envio materiales - Hoja de costos N. 016	50	177,18		40506,1
	Registro de MOD Y CIF Hoja de costos N. 017	52	790,91		41297,01
	Envio materiales - Hoja de costos N. 017	53	1.845,45		43142,46
	Registro de MOD Y CIF Hoja de costos N. 018	55	954,54		44097
	Envio materiales - Hoja de costos N. 018	56	2.227,27		46324,27
	Registro de MOD Y CIF Hoja de costos N. 019	58	81,82		46406,09
	Envio materiales - Hoja de costos N. 019	59	190,91		46597
	Registro costos administrativos Dpto. 202	61	32.407,19		79.004,19
	Envio a productos terminados	66		79.004,20	0
			79.004,19	79.004,20	-

**CONSTRUCTORA JEFARE S. A.
LIBRO MAYOR**

Cuenta		MAQUINARIA Y EQUIPO		Cuenta		1,02,01,01,05	
FECHA	DETALLE	REFERENCIA	DEBE	HABER	SALDO		
	Según Estado de Situación Inicial	1	27.700,00		27.700,00		
	TOTAL		27.700,00		27.700,00		

**CONSTRUCTORA JEFARE S. A.
LIBRO MAYOR**

Cuenta		VEHICULO		Cuenta		1,02,01,01,02	
FECHA	DETALLE	REFERENCIA	DEBE	HABER	SALDO		
	Según Estado de Situación Inicial	1	22.650,00		22.650,00		
	TOTAL		22.650,00		22.650,00		

**CONSTRUCTORA JEFARE S. A.
LIBRO MAYOR**

Cuenta : PROVEEDORES				Cuenta		2,01,01,01	
FECHA	DETALLE	REFERENCIA	DEBE	HABER	SALDO		
	Cuentas por pagar Hoja de costo N. 001	4		670,21	670,21		
	Cancelacion de Hoja de costo N. 001	6	670,21		-		
	Cuentas por pagar Hoja de costo N. 002	7		4.184,82	4.184,82		
	Cancelacion de Hoja de costo N. 002	9	4.184,82		-		
	Cuentas por pagar Hoja de costo N. 003	10		7.501,39	7.501,39		
	Cancelacion de Hoja de costo N. 003	12	7.501,39		-		
	Cuentas por pagar Hoja de costo N. 004	13		3.521,04	3.521,04		
	Cancelacion de Hoja de costo N. 004	15	3.521,04		-		
	Cuentas por pagar Hoja de costo N. 005	16		1.978,01	1.978,01		
	Cancelacion de Hoja de costo N. 005	18	1.978,01		-		
	Cuentas por pagar Hoja de costo N. 006	19		8.235,40	8.235,40		
	Cancelacion de Hoja de costo N. 006	21	8.235,40		-		
	Cuentas por pagar Hoja de costo N. 007	22		5.555,60	5.555,60		
	Cancelacion de Hoja de costo N. 007	24	5.555,60		-		
	Cuentas por pagar Hoja de costo N. 008	25		1.992,68	1.992,68		
	Cancelacion de Hoja de costo N. 008	27	1.992,68		-		
	Cuentas por pagar Hoja de costo N. 009	28		3.636,09	3.636,09		
	Cancelacion de Hoja de costo N. 009	30	3.636,09		-		
	Cuentas por pagar Hoja de costo N. 010	31		297,40	297,40		
	Cancelacion de Hoja de costo N. 010	33	297,40		-		
	Cuentas por pagar Hoja de costo N. 011	34		624,63	624,63		
	Cancelacion de Hoja de costo N. 011	36	624,63		-		
	Cuentas por pagar Hoja de costo N. 012	37		135,50	135,50		
	Cancelacion de Hoja de costo N. 012	39	135,50		-		
	Cuentas por pagar Hoja de costo N. 013	40		445,87	445,87		
	Cancelacion de Hoja de costo N. 013	42	445,87		-		
	Cuentas por pagar Hoja de costo N. 014	43		533,75	533,75		
	Cancelacion de Hoja de costo N. 014	45	533,75		-		
	Cuentas por pagar Hoja de costo N. 015	46		940,60	940,60		
	Cancelacion de Hoja de costo N. 015	48	940,60		-		
	Cuentas por pagar Hoja de costo N. 016	49		253,11	253,11		
	Cancelacion de Hoja de costo N. 016	51	253,11		-		
	Cuentas por pagar Hoja de costo N. 017	52		2.636,36	2.636,36		
	Cancelacion de Hoja de costo N. 017	54	2.636,36		-		
	Cuentas por pagar Hoja de costo N. 018	55		3.181,81	3.181,81		
	Cancelacion de Hoja de costo N. 018	57	3.181,81		-		
	Cuentas por pagar Hoja de costo N. 019	58		272,73	272,73		
	Cancelacion de Hoja de costo N. 019	60	272,73		-		
	Costos Administrativos Dpto 202	61		14.746,54	14.746,54		
	Cancelacion Costos Administrativos Dpto. 202	62	14.746,54		-		
			61.343,54	61.343,54			

**CONSTRUCTORA JEFARE S. A.
LIBRO MAYOR**

CUENTA : Cuentas por pagar accionistas CUENTA 2,1,1,04,01,01

FECHA	DETALLE	REFERENCIA	DEBE	HABER	SALDO
	Según Estado de Situación inicial	1		50.350,00	50.350,00
	TOTAL			50.350,00	50.350,00

**CONSTRUCTORA JEFARE S. A.
LIBRO MAYOR**

CUENTA: Anticipo clientes CUENTA 2,03,01

FECHA	DETALLE	REFERENCIA	DEBE	HABER	SALDO
	Registro de 40% por anticipo Dpto 202	67		41.082,18	41.082,18
	Venta Dpto 202 precio de venta	68	41.085,18		
	TOTAL		41.082,18	41.082,18	

**CONSTRUCTORA JEFARE S. A.
LIBRO MAYOR**

CUENTA: CAPITAL SOCIAL CUENTA 3,01,01,01,01

FECHA	DETALLE	REFERENCIA	DEBE	HABER	SALDO
	Según Estado de situación Inicial	1		3.500,00	3.500,00
	TOTAL			3.500,00	3.500,00

**CONSTRUCTORA JEFARE S. A.
LIBRO MAYOR**

CUENTA: Aporte futuras capitalizaciones CUENTA 3,4,1,01,01,01

FECHA	DETALLE	REFERENCIA	DEBE	HABER	SALDO
	Según Estado de situación Inicial	1		50.353,68	50.353,68
	Compra de terreno	3		194.267,20	244.620,88
	TOTAL			244.620,88	244.620,88

**CONSTRUCTORA JEFARE S. A.
LIBRO MAYOR**

CUENTA: Ventas CUENTA 2,03,01,01,01

FECHA	DETALLE	REFERENCIA	DEBE	HABER	SALDO
	Registro de la venta del Dpto 202			102.705,46	102.705,46
	TOTAL			102.705,46	102.705,46

**CONSTRUCTORA JEFARE S. A.
LIBRO MAYOR**

CUENTA: Costo de producción CUENTA: 5,1,01,01,01,01

FECHA	DETALLE	REFERENCIA	DEBE	HABER	SALDO
	Registro costo de producción y venta Dpto 202		79.004,20		79.004,20
	TOTAL		79.004,20		79.004,20

3.5.3. BALANCE DE COMPROBACIÓN

El Balance de Comprobación es la lista o extracto de los saldos o del total de los débitos y del total de los créditos de las cuentas en un mayor que tiene por objeto determinar al igual de los débitos y los créditos ausentados y fijar un resumen básico para los estados financieros.

CONSTRUCTORA JEFARE S. A.

BALANCE DE COMPROBACION
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

N.	CUENTA	SUMAN		SALDOS	
		DEBE	HABER	DEUDOR	ACREEDOR
1	Caja	3.500,00	3.500,00		
2	Bancos	94.932,18	61.343,54	33.588,64	
3	Cuestas por cobrar	61.623,28		61.623,28	
4	Inventario Materiales de Construcción	32.213,44	32.213,44		
5	Inventario Baines inmuebles terminados	79.004,20	79.004,20		
6	Inventario Terreno para la construcción	194.267,20	17.656,98	176.610,22	
7	Construcción en proceso	79.004,20	79.004,20		
8	Maquinaria y Equipos	27.700,00		27.700,00	
9	Vehículos	22.650,00		22.650,00	
10	Proveedores	61.343,56	61.343,56		
11	Anticipo Clients	41.082,18	41.082,18		
12	Cuestas por Apgar Accioistas		50.350,00		50.350,00
13	Capital Social		3.500,00		3.500,00
14	Aporte Futuras capitalizaciones		244.620,88		244.620,88
15	Ventas		102.705,46		102.705,46
16	Costo de production	79.004,20		79.004,20	
TOTAL		776.324,44	776.324,44	401.176,34	401.176,34

CONTADOR

GERENTE GENERAL

3.5.4. ESTADO DE COSTOS DE PRODUCCION Y VENTAS

Es el informe contable específico de las empresas industriales y de servicios; integra el costo de producción y el costo de ventas de los artículos terminados del período, mediante la presentación ordenada y sistemática de las cuentas que denotan “inversiones” efectuadas en los distintos conceptos del costo, y los inventarios de los artículos semielaborados y terminados hasta obtener el costo de productos vendidos.

CONSTRUCTORA JEFARE S. A.

ESTADO DE COSTOS DE PRODUCCION Y VENTAS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

MATERIALES DISPONIBLES		-
+ COMPRAS NETAS DE MATERIALES		32,213.45
-INVENTARIO FINAL DE MATERIALES		-
= MATERIALES UTILIZADOS		32,213.45
+ MANO DE OBRA DIRECTA		9,723.85
+ COSTOS INDIRECTO DE FABRICACION		37,066.90
ESTRUCTURA	893.45	
CONSTRUCCION	3,766.26	
ADMINISTRATIVOS	32,407.19	
= COSTO DE FABRICACION		79,004.20
+ INVENTARIO INICIAL DE PRODUCTOS EN PROCESO		-
= TOTAL DE PRODUCTOS EN PROCESO		79,004.20
- INVENTARIO FINAL DE PRODUCTOS EN PROCESO		-
= COSTOS DE PRODUCCIÓN		79,004.20
+ INVENTARIO INICIAL DE PRODUCTOS TERMINADOS		-
= TOTAL DE PRODUCTOS TERMINADOS		79,004.20
- INVENTARIO FINAL DE PRODUCTOS TERMINADOS		-
= COSTO DE VETAS		79,004.20

CONTADOR

GERENTE

3.5.5. ESTADO DE RESULTADOS

El Estado de resultados muestra los efectos de las operaciones de una empresa y su resultado final, ya sea ganancia o pérdida. Muestra también un resumen de los hechos significativos que originaron un aumento o disminución en el patrimonio de la empresa durante un período determinado.

CONSTRUCTORA JEFARE S. A.

ESTADO DE RESULTADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

PROYECTO ANTONELLA N. 2	Dpto. N. 202
VENTAS NETAS	102,705.46
-COSTO DE VENTAS	(79,004.21)
= UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	<u>23,701.25</u>
-15% PARTICIPACIÓN EMPLEADOS Y TRABAJADORES	(3,555.19)
= UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA	<u>20,146.06</u>
25% IMPUESTO A LA RENTA	(5,036.52)
UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u><u>15,109.54</u></u>

GERENTE

CONTADOR

3.5.6. BALANCE GENERAL

El balance general o de situación financiera es un informe contable que presenta ordenada y sistemáticamente las cuentas de Activo, Pasivo y Patrimonio, y determina la posición financiera de la empresa en un momento determinado.

CONSTRUCTORA JEFARE S. A.

BALANCE GERNRAL

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

PROYECTO ANTONELLA II		Dpto. N. 202
ACTIVO		271,822.13
ACTIVO CORRIENTE	271,822.13	
BANCOS	33,592.30	
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	61,623.28	
INVENTARIO TERRENO PARA LA CONSTRUCCION	176,606.55	
PASIVO		
PASIVO CORRIENTE		8,591.71
15% PARTICIPACION TRABAJADORES POR PAGAR	3,555.19	
25% IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR	5,036.52	
PATRIMONIO		263,230.42
CAPITSL SOCIAL	3,500.00	
APORTE FUTURA CAPITALISACION	244,620.88	
UTILIDAD DEL EJERCICIO	15,109.54	
TOTAL PASIVO + PATIMONIO		271,822.13

GERENTE

CONTADOR

CAPÍTULO IV

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

4.1. CONCLUSIONES

CONSTRUCTORA JEFARE S. A. no maneja un sistema de costos que ayude a establecer los costos de producción reales en que incurre cada fase de los proyectos habitacionales que construye., de modo que garantice la seguridad de que sus estados financieros reflejan la realidad de la empresa para la toma de decisiones.

No existe una correcta planificación para la ejecución de los proyectos habitacionales, dando como resultado el incumplimiento de presupuestos y los cronogramas o planes de trabajo, restando de esta manera la rentabilidad que genera el Proyecto.

No se respetan los procedimientos administrativos puesto que existen retiros de materiales de los proveedores, sin la respectiva Orden de Pedido previamente autorizada, para garantizar de esta manera el control de los recursos y evitar pérdidas, desperdicios o sustracciones de los materiales, además existe desorden en las bodegas y en el archivo existente.

La contabilidad de la empresa no cuenta con los debidos respaldos documentados de todas sus transacciones, muchos documentos no cumplen con los requisitos básicos exigidos por el Servicio de Rentas Internas, estas anomalías podrían causar sanciones a la empresa.

Se evidencia mal uso y control de los materiales, la unidad de bodega no cumple a cabalidad sus funciones debido a que muchas de las adquisiciones de materiales no le son informadas antes de ser empleadas en los procesos de construcción, lo que genera inconvenientes al momento que los Proveedores demandan la cancelación de las facturas, porque no se ha receptado en bodega verificando la calidad, cantidad y precios de lo facturado con el Pedido de Materiales.

4.2. RECOMENDACIONES:

Gerencia conjuntamente con el Departamento de Contabilidad deben tomar en consideración la propuesta presentada en el presente trabajo a fin de mejorar el actual sistema de control de costos y garantizar de esta manera la consecución de los objetivos de la empresa.

Para la ejecución de cada proyecto, Gerencia debe exigir la respectiva documentación, la planificación y el cumplimiento estricto de la misma, para de esa manera tener mayor control de los recursos utilizados, verificar si se cumple con los plazos establecidos del proyecto y el avance de obra.

El Gerente de Producción debe respetar los procedimientos establecidos y prohibir el retiro de material de los proveedores, sin la respectiva Orden de Pedido, previamente verificada y autorizada, para controlar el uso entre lo adquirido y lo utilizado realmente.

El Contador debe exigir que todo documento de respaldo a las transacciones económicas de la empresa, cumpla con los requerimientos exigidos por el Servicio de Rentas Internas, a fin de evitar posibles sanciones.

Por las características propias de los procesos de construcción que ejecuta Constructora JEFARE S.A. es necesario mantener un adecuado sistema de control interno para dar seguimiento a las adquisiciones, entrega y uso de los materiales de construcción, tratar de impedir el derroche y pérdida en el consumo de materia prima y materiales, establecer las responsabilidades debidas, promover la realización de compras adecuadas y mantener un registro correcto del costo de la materia prima empleada

BIBLIOGRAFÍA

1. Banco Central del Ecuador, Anuario 2010
2. Banco Ecuatoriano de la Vivienda Anuario 2008
3. BURBANO, Ortiz Jorge, Presupuestos: Enfoque moderno de Planeación y Control
4. CEPEDA, Gustavo. **Auditoría y Control Interno**, Edición N°2, Editora Emma Ariza, 2011
5. Compañía Constructora JEFARE S.A., Escritura de Constitución
6. Diccionario enciclopédico ilustrado Océano uno, edición 2000
7. ESPEJO JARAMILLO, Lupe., Contabilidad General, Universidad Nacional de Loja, 2007
8. GARCIA COLIN, J., Contabilidad de Costos, 2009
9. HARGADON, Bernard. y MUNERA Armando., Contabilidad de Costos, México. 2009
10. HERRERA; McGraw HILL INTERAMERICANA, S.A., 2002.
11. MOLINA Antonio., Contabilidad de Costos, Quito, Ministerio de Educación. 2007
12. MOLINA, A., Contabilidad de Costos. Impretec Tercera. Edición Quito-Ecuador Pág. 125, 2009
13. VÁSCONEZ, José, Contabilidad General, Quito, Edit. McGraw Hill. 2008
14. VASQUEZ, V.; Organización Aplicada; Segunda Edición; Octubre 2002
15. www.ies.gov.ec
16. www.inec.gov.ec
17. www.monografias.com
18. ZAPATA, Pedro: Contabilidad de Costos, McGraw-Hill, 2007.
19. ZAPATA, Pedro: Contabilidad General, 5 ed., McGraw-Hill, 2005.

ANEXOS:

**PROYECO HABITACIONAL ANTONELLA II
PLANO DE FACHADAS**

CORTE DE LA FACHADA PRINCIPAL



CORTE DE LA FACHADA DERECHA



CORTE DE LA FACHADA IZQUIERDO



DISEÑO ARQUITECTONICO DEPARTAMENTO (TIPO A)



DISEÑO ARQUITECTÓNICO DEPARTAMENTO (TIPO B)

