



Contenido

Índice

Introducción

Capítulo 1

Conceptos generales de la industria de la construcción

1.1 Concepto de contratos

1.2 Clasificación de contratos de construcción

1.2.1 Contrato de obra a precio alzado

1.2.2 Contrato de obra a precios unitarios

1.2.3 Contrato de obra de costo más comisión

1.2.4 Contrato de obra por administración

1.2.5 Contrato de obra pública

1.2.6 Contrato de obra privada

1.2.7 Estimación

1.2.8 Avance de obra

1.2.9 Números generadores

1.2.10 Anticipos de obra

1.2.11 Avance de obra ejecutada

1.2.12 Estimación de obra ejecutada

1.2.13 Pagos a cuenta

1.2.14 Ingresos no relacionados con ejecución de obras

1.2.15 Presupuesto de obra

1.2.16 Fondos de garantía retenidos

1.2.17 Obra ejecutada no cobrada

1.2.18 Obra por ejercer

Capítulo 2

El tratamiento contable de los ingresos y costos de contratos de construcción

2.1 Métodos de contabilización

2.2 Costos acumulables de los contratos de construcción

2.3 Base para dar reconocimiento a los ingresos
derivados de los contratos de construcción

2.3.1 Método del grado de avance

2.3.2 Método de terminación del contrato

2.4 Selección del método

2.5 Cambio en política contable

2.6 Reconocimiento y valuación de los ingresos (B-D-7)

2.6.1 Ingresos del contrato

2.6.2 Reclamación de ingresos

2.6.3 Ingresos por incentivos

2.7 Reconocimiento y valuación de los costos (B-D-7)

2.7.1 Costos directos

2.7.2 Costos indirectos

2.7.3 Costos para adjudicación del contrato

2.7.4 Costos a excluir

2.7.5 Costos iniciales

2.8 Métodos de porcentajes de avance

Capítulo 3

Tratamiento contable de contratos de construcción

3.1 Contratos a precio fijo o alzado

Contenido



3.1.1 Concepto

3.1.2 Elementos del contrato

3.1.3 Formato del contrato

3.1.4 Método de contabilización del contrato a precio fijo o alzado

3.2 Contrato de obra a precios unitarios

3.2.1 Concepto

3.2.2 Elementos del contrato

3.2.3 Formato del contrato

3.2.4 Método de contabilización

3.3 Contrato de obras de costo más comisión

3.3.1 Concepto

3.3.2 Elementos del contrato

3.3.3 Formato del contrato

3.3.4 Método de contabilización

3.4 Contrato de administración de obra

3.4.1 Concepto

3.4.2 Elementos del contrato

3.4.3 Formato del contrato

3.4.4 Método de contabilización

Capítulo 4

Descripción del sistema contable

4.1 El origen de las operaciones. Primera etapa

4.1.1 Operaciones de ingresos

4.1.2 Operaciones de egresos o cheques

4.1.3 Operaciones de diario

4.1.4 Control numérico de pólizas

4.1.5 Procedimiento del origen de las operaciones

4.2 El registro de las operaciones. Segunda etapa

4.2.1 Sistema de contabilidad electrónico

Capítulo 5

Tratamiento contable de los ingresos por venta de vivienda de desarrollos habitacionales con créditos otorgados por organismos gubernamentales y OPD

5.1 Objetivo

5.2 Política

5.3 Requisitos para su aplicación

5.4 Cálculo del ingreso realizado

5.5 Verificación del avance financiero

5.6 Variación del costo total del proyecto

5.7 Situación fiscal del "ingreso realizado"

Capítulo 6

Tratamiento contable de los ingresos por venta de vivienda de desarrollos habitacionales por instituciones financieras mediante un crédito puente hipotecario para la construcción y con individualización al cliente para la adquisición de la vivienda

6.1 Objetivo

6.2 Política

6.3 Requisitos para su aplicación

6.4 El cálculo del ingreso realizado

6.5 Verificación del avance financiero

6.6 Variación del costo total del proyecto

Contenido



6.7 Variación en el precio de venta de la vivienda

6.8 Asociaciones en participación (A en P)

Capítulo 7

Catálogo general de cuentas e instructivo de operación

7.1 Catálogo general de cuentas

7.1.1 Descripción de la configuración del catálogo

7.1.2 Cuentas de balance

7.1.3 Cuentas de resultados

7.1.4 Catálogo de S-S-S-CTAS (cuarto nivel)

7.1.5 Catálogo general de cuentas para empresas constructoras

7.2 Instructivo de operación de las principales cuentas de las empresas constructoras

7.2.1 Cuentas de balance – activo circulante

1122 Estimaciones por cobrar PU

1123 Cuentas por cobrar por venta de desarrollos inmobiliarios de vivienda según avance de obra

1131 Adquisición de inmuebles para desarrollos inmobiliarios

1133 Estudios y proyectos

1141 Obras en proceso por precios unitarios por edificación de vivienda (exenta de IVA)

1142 Obras en proceso por construcción de obras de edificios de vivienda a precio alzado (exenta de IVA)

1143 Obras en proceso por construcción de obras de edificación de viviendas (exenta de IVA)

1144 Costos y gastos preliminares de desarrollos inmobiliarios en proceso de edificación de viviendas

1145 Obras en proceso de desarrollos inmobiliarios de edificación de viviendas (exenta IVA)

Construcción

1146 Obras en proceso de desarrollos inmobiliarios de infraestructura y urbanización

1147 Obras en proceso por construcción de obras en general a precios unitarios (gravadas IVA)

1148 Obras en proceso por construcción de obras en general a precio alzado (gravadas IVA)

1149 Obras en proceso por construcción de obras

en general (gravadas IVA)

1150 Obras en proceso por administración

1151 Obras terminadas a precios unitarios

1152 Obras terminadas a precios alzado

1153 Obras terminadas por construcción en general

1161 Anticipo a proveedores nacional

1165 Anticipos a sub-contratistas nacional

1166 Anticipos de mano de obra nacional

7.2.2 Cuentas de balance - pasivo diferido

2311 Estimaciones de obra ejecutada no cobrada

2312 IVA Traslado no cobrado

2313 Contratos de compra-venta firmados de desarrollos inmobiliarios de viviendas

2314 Obras por ejecutar

2315 Anticipos de obras

2316 Anticipos de clientes

2317 Otros anticipos

2318 Depósitos y remesas por identificar

7.2.3 Cuentas de resultados acreedoras (ingresos)

4111 Ingresos por estimación de obra a PU por edificación de viviendas

4112 Ingresos por precio alzado de edificación de viviendas

4113 Ingresos por construcción de obras de edificación de viviendas

Contenido



- 4114 Ingresos por ventas de desarrollos inmobiliarios de viviendas escrituradas
- 4121 Ingresos por estimación de obras a precios unitarios
- 4122 Ingresos por construcción de obra a precio alzado
- 4123 Ingresos por construcción de obras en general
- 4124 Ingresos por construcción de obras de desarrollos inmobiliarios en infraestructura y urbanización
- 4125 Ingresos por obras de urbanización
- 4126 Ingresos por obras de electrificación
- 4127 Ingresos por obras en administración
- 4128 Ingresos por estudios y proyectos
- 4129 Ingresos por asesoría técnica
- 4130 Ingresos por supervisión de obras
- 4131 Ingresos por ventas de inmuebles (terrenos)
- 4132 Ingresos por ventas de maquinaria y equipo
- 4133 Ingresos por ventas de inmuebles escriturados de desarrollos inmobiliarios comerciales
- 4134 Ingresos por administración inmobiliaria
- 4135 Ingresos por gestión de créditos
- 4136 Ingresos por arrendamiento de inmuebles
- 4137 Ingresos por ventas de materiales de construcción
- 4138 Ingresos por arrendamiento de maquinaria y equipo
- 4139 Ingresos por comisiones
- 4140 Ingresos por servicios
- 7.2.4 Cuentas de resultados deudoras costos y gastos
- Costos:
 - 4211 Costos de obras por precios unitarios por edificación de vivienda (exenta IVA)
 - 4212 Costos de obras por construcción de obras de edificación de viviendas a precio alzado (exenta IVA)
 - 4213 Costos de obras por construcción de obras de edificación de viviendas (exenta IVA)
 - 4214 Costos y gastos preliminares de desarrollos inmobiliarios de edificación de viviendas
 - 4215 Costos de obras de desarrollos inmobiliarios de edificación de viviendas (exenta IVA)
- Construcción
 - 4216 Costos de obras de desarrollos inmobiliarios de infraestructura y urbanización
 - 4217 Costos de obras por construcción de obras en general a precios unitarios (gravadas IVA)
 - 4218 Costos de obras por construcción de obras en general a precio alzado (gravadas IVA)
 - 4219 Costos de obras por construcción de obras en general (gravadas IVA)
 - 4220 Costos de obra por administración
 - 4221 Costos de obra de estudios y proyectos
 - 4222 Otros costos de venta de inmuebles
 - 4223 Otros costos de ventas
- Gastos:
 - 4311 Gastos de administración
 - 4312 Gastos de venta
- Bibliografía

Contenido