

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA

FACULTAD DE CIENCIAS CONTABLES Y FINANCIERAS

ESCUELA PROFESIONAL DE CONTABILIDAD



**EFFECTOS DE LA RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO
GENERAL A LAS VENTAS EN LAS EMPRESAS
CONSTRUCTORAS DE VIVIENDAS MULTIFAMILIARES EN
LA CIUDAD DE AREQUIPA AÑO 2013.**

Tesis presentada por:

- **HUANCA YUPANQUI ESTEFANI ZENOBIA**
- **ZEGARRA CARPIO, MILUSKA MILAGROS**

Para optar el Título Profesional de Contador

Público

AREQUPA – PERU

2015

DEDICATORIA

A mis padres con todo mi cariño, mi amor y dedicación hicieron todo para que yo pudiera lograr mis metas y sueños, por siempre estar a mi lado, a ustedes por mi agradecimiento.

Agradezco a Dios por haberme acompañado y guiado a lo largo de mi carrera, por ser mi fortaleza en los momentos de debilidad y por brindarme una vida llena de aprendizajes, experiencias y sobre todo felicidad. A mis padres quienes con su apoyo incondicional me alentaron a ser mejor cada día. Para ellos es esta dedicatoria

AGRADECIMIENTO

Nos gustaría que estas líneas sirvieran para expresar nuestro más profundo y sincero agradecimiento a todas aquellas personas que con su ayuda han colaborado en la realización del presente trabajo. A la Facultad de Ciencias Contables y Financieras, la misma que nos proporcionó los conocimientos para poder aplicarlos tanto en este trabajo como en nuestra vida profesional. Un agradecimiento muy especial merece la comprensión, paciencia y el ánimo recibidos de nuestra familia y amigos.

CONTENIDO

RESUMEN	7
ABSTRACT	8
INTRODUCCIÓN	9
INTRODUCTION	10
CAPÍTULO I:	11
PLANTEAMIENTO TEÓRICO	11
I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN.....	12
I.1. ENUNCIADO DEL PROBLEMA A INVESTIGAR	12
I.2. OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES	14
I.2.1. VARIABLE INDEPENDIENTE.-	14
I.2.2. VARIABLE DEPENDIENTE.....	15
I.3. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA.....	15
I.3.1. PROBLEMA GENERAL	16
I.3.2. PROBLEMA ESPECIFICOS	18
I.4. JUSTIFICACIÓN	18
I.5. APLICACIÓN DEL ESTUDIO	19
I.5.1. CAMPO Y AREA	19
I.5.2. NIVEL Y TIPO DE INVESTIGACION	19
I.6. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN.....	20
I.7. BASE LEGAL	22
I.8. MARCO TEÓRICO	23
I.9. OBJETIVOS	106
I.9.1. OBJETIVO GENERAL.....	106
I.9.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS	106
I.10. HIPÓTESIS	106
I.10.1. HIPÓTESIS ESPECÍFICAS	107
CAPÍTULO II:.....	108
PLANTEAMIENTO OPERACIONAL	108
II. PLANTEAMIENTO OPERACIONAL.....	109
II.1. TÉCNICAS	109

II.2. INSTRUMENTOS.....	109
II.3. CUADRO DE VARIABLES Y TÉCNICAS	110
II.4. CAMPO DE VERIFICACIÓN.....	111
II.5. ESTRATEGIA DE RECOLECCIÓN DE DATOS.....	111
II.6. RECURSOS.....	111
II.7. PRESUPUESTO Y FINANCIAMIENTO	111
CAPÍTULO III:	113
RESULTADOS	113
III. RESULTADOS	114
III.1. RESULTADOS DE ENCUESTAS:.....	114
III.2. ANÁLISIS DE SITUACIÓN FINANCIERA DE UNA EMPRESA.....	134
III.2.1. GENERALIDADES DE LA EMPRESA	134
III.3. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA DE LA EMPRESA.....	139
III.3.1. ANÁLISIS DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA.....	139
III.3.2. ANÁLISIS DEL ESTADO DE RESULTADOS	144
III.4. ANÁLISIS DE RATIOS	146
III.4.1. ANÁLISIS DE LOS RATIOS DE LIQUIDEZ.....	146
III.4.2. RATIO DE LIQUIDEZ O RAZÓN CORRIENTE	146
III.4.3. RAZÓN ACIDA	147
III.4.4. LIQUIDEZ ABSOLUTA O RAZÓN EFECTIVA	147
III.4.5. CAPITAL NETO DE TRABAJO.....	148
III.4.6. CAPITAL DE TRABAJO NETO SOBRE TOTAL DE ACTIVOS	148
III.4.7. RAZÓN DE ENDEUDAMIENTO	149
CAPÍTULO IV:	150
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	150
IV.1. CONCLUSIONES	151
IV.2. RECOMENDACIONES.....	153
BIBLIOGRAFÍA	155
ANEXOS	158
CUESTIONARIO	159

LISTADO DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS AREQUIPA 160
ANEXOS DE BIENES Y SERVICIOS DETRACCIONES 163



RESUMEN

El presente trabajo de investigación tiene como objetivo determinar los Efectos de la recaudación del Impuesto General a las Ventas en las empresas constructoras de viviendas multifamiliares en la Ciudad de Arequipa año 2013, ya que es importante describir la naturaleza y dar a conocer diferentes repercusiones que se dan al aplicar la recaudación del Impuesto General a las Ventas.

Por medio de la observación, encuesta, investigación bibliográfica y el análisis de Estados Financieros, se ha establecido la relación de las variables; y de esta manera se obtiene resultados que nos permitan conocer las consecuencias que acarrea la recaudación del Impuesto General a las Ventas en las empresas constructoras de viviendas multifamiliares en la Ciudad de Arequipa para el año 2013.

Esta Investigación consta de cuatro capítulos, el Capítulo I abarca todo lo referente al planteamiento teórico, en el capítulo II Planteamiento Operacional hacemos referencia a las técnicas utilizadas para desarrollar nuestra investigación, en el Capítulo III Resultados y discusión, luego de tener un conocimiento amplio recogido en nuestro marco teórico y haber definido las herramientas metodológicas para lograr conocer nuestra unidad de análisis, población y muestra, logramos describir los Efectos de la recaudación del Impuesto General a las Venta, y por último en el Capítulo IV Conclusiones y recomendaciones.

ABSTRACT

The purpose of this research is to determine of the collection of General Sales Tax in multifamily housing construction companies in the city of Arequipa in 2013, because it is important to describe their nature and report the different impacts that generates the collection of the General Sales Tax.

Through observation, survey, bibliographic research and analysis of Financial Statements, we established the relationship of the variables; and thereby we get the results that allow us to know the consequences of the collection of General Sales Tax in multifamily housing construction companies in the city of Arequipa in 2013.

This research has four chapters: Chapter I includes all referring to the theoretical approach , in Chapter II the operational approach, we refer to the techniques used to develop our research, in Chapter III Results and discussion , after having collected a wide knowledge from our theoretical framework and having defined the methodological tools to know our unit of analysis , population and sample, we describe the effects of the collection of General Sales Tax and finally in Chapter IV we present the Conclusions and recommendations.

INTRODUCCIÓN

La presente investigación busca determinar los Efectos de la recaudación del Impuesto General a las Ventas en las empresas constructoras de viviendas multifamiliares en la Ciudad de Arequipa año 2013.

La industria de la construcción en el Perú es una de las actividades económicas más importantes del país. A lo largo de los años ha sido un medio de medición del bienestar económico nacional. Además de su capacidad de generar empleo, la evolución de este sector está estrechamente ligada al desempeño de diversas industrias.

Debido a las múltiples necesidades que debe afrontar el Estado, por la falta de Disponibilidad en su caja fiscal, ocasionado por la Evasión Tributaria, provocó la preocupación en éste, originando la creación de los “Sistema de Recaudación del IGV”(Deducciones, Percepciones y Retenciones).

Desde su implementación, estos 3 mecanismos de cobro, han causado un alto grado de confusión entre el universo de contribuyentes a la hora de su interpretación y aplicación práctica, motivo por el cual, creemos que es importante determinar los efectos que causan la aplicación de los Sistemas de Recaudación.

INTRODUCTION

This research aims to determine the effects of the collection of the General Sales Tax in multifamily housing construction companies in the city of Arequipa in 2013.

The construction industry in Peru is one of the most important economic activities of the country. Over the years it has been a means of measuring the national economic welfare. In addition to its ability to generate employment, the development of this sector is closely linked to the performance of various industries.

Due to the multiple needs faced by the State, by the lack of availability in the national fiscal cash caused by tax evasion took the initiative to create the “General Sales Tax Collection System” (through deductions, perceptions and retentions)

Since its implementation, this 3 collection mechanisms have caused a high degree of confusion between the universe of taxpayers at the time of their interpretation and practical application, for this reason we believe it is important to determine the effects that cause of the application of the Collection systems.



CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO TEÓRICO

I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

I.1. ENUNCIADO DEL PROBLEMA A INVESTIGAR

“Efectos de la recaudación del Impuesto General a las Ventas en las empresas constructoras de viviendas multifamiliares en la Ciudad de Arequipa año 2013”

En la actualidad la construcción constituye uno de los rubros en los que tanto el Estado como los particulares han desarrollado actividades tendientes a su consolidación. Prueba de ello es que hoy en día se aprecian obras en cualquier parte del país, al igual que los mecanismos de financiamiento otorgados por las instituciones bancarias en la adquisición de viviendas y/o en el financiamiento de las empresas que se dedican a la edificación de las mismas.

Hoy en día las empresas de este rubro destinan más de la mitad de sus ingresos totales a la adquisición de bienes y servicios. Si a esto se le suma el proceso creciente de la globalización que conduce a niveles cada vez más altos de competencia, resulta que el área de tributación en las empresas, así como una adecuada planificación tributaria, es de vital importancia en las organizaciones ya que representa un gran potencial para mejorar la liquidez y rentabilidad de la organización haciendo que las empresas tributen lo justo y correcto, principio tributario universal y por tanto evitar contingencias tributarias.

Actualmente nos encontramos inmersos en un sistema tributario que cuenta con una frondosa normatividad tributaria, la cual lejos de coadyuvar a una aplicación justa

y clara de las normas, buscan solamente el aspecto recaudador, creando exceso de formalidades un tanto difíciles de cumplir.

Sabemos que el Estado puede crear en el ejercicio de su potestad tributaria todas las obligaciones que quiera, pero no puede obligar a realizarlas sin que se cumpla el hecho generador previsto en la ley, en tanto, el sistema de recaudación o de administración (régimen de deducciones, retenciones y percepciones), no es una obligación tributaria sustancial puesto que no es un tributo, por lo tanto no existe el deber de contribuir, sin embargo, la Administración Tributaria señala esta función de recaudación, como un deber de colaboración, no obstante, el hecho de colaborar es una acción voluntaria, lo cual no implica que obliguen a los compradores de bienes o servicios afectos al sistema a cumplir la función de recaudadores de impuestos; sujetos a sanciones pecuniarias (multas); en el caso de incumplir sus engorrosas formalidades .

I.2. OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES

I.2.1. VARIABLE INDEPENDIENTE.- “RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO GENERAL A LAS VENTAS”

DIMENSION	INDICADORES
NACIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN TRIBUTARIA	<ul style="list-style-type: none"> -Sistema de detracciones -Sistema de percepciones -Sistema de retenciones -Primera venta bienes inmuebles -Contratos de construcción -Manejo de conceptos tributarios
PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA	<ul style="list-style-type: none"> -Liquidación del IGV -Presupuesto -Estrategia empresarial -Ejecución de procesos -Nivel de crecimiento del sector construcción

I.2.2. VARIABLE DEPENDIENTE.- EFECTOS DE LA RECAUDACION DEL IMPUESTO GENERAL A LAS VENTAS

DIMENSION	INDICADORES
APLICACIÓN DE LOS SISTEMAS DE RECAUDACION DEL IMPUESTO GENERAL A LAS VENTAS	-Informalidad tributaria -Financiamiento externo -Rentabilidad -Obligaciones Tributarias -Precios de viviendas multifamiliares en la ciudad de Arequipa

I.3. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

El Estado en el ejercicio de su actividad financiera de obtener ingresos para poder realizar los gastos que sirven al sostenimiento de la prestación de los servicios públicos y siendo una de sus fuentes de financiamiento la recaudación de los tributos, ha implementado a través de la Administración Tributaria diversos mecanismos para ampliar la base tributaria, incrementar sus fuentes de ingreso y evitar la evasión que se produce en la comercialización de determinados bienes y/o servicios, cuya cadena de distribución presenta mayores índices de informalidad.

Entonces, la pregunta se origina por sí misma: ¿En base a qué criterios y/o parámetros la SUNAT ha establecido esta diferenciación respecto de los bienes y/o servicios incluidos al Sistema? ¿Cuáles ha sido los criterios objetivos y razonables que

amparan este trato diferenciado? Demás está decir que un Estado de Derecho, las decisiones administrativas no pueden ser arbitrarias, ni menos aún, un secreto de Estado. Por lo mismo, la Administración tributaria debe sustentar las razones objetivas de la diferenciación entre los bienes y/o servicios sujetos al Sistema, respecto de los que no lo están, pues de lo contrario, estaríamos ante un capricho administrativo que colisiona con la Constitución. Creemos que el Sistema de Recaudación no es equitativo porque afecta a toda clase de empresas que comercializan bienes o prestan servicios afectos al sistema; sin tomar en cuenta su tamaño y su capacidad contributiva, ya que las tasas son muy significativas para las empresas de bajos ingresos como lo son las microempresas, por lo cual creemos que deberían asignarse por niveles, según sus rangos de ingresos.

Por otro lado no toma en cuenta el principio de razonabilidad porque predomina la forma al fondo y está plagada de excesos que deben ser corregidos, para que la tributación sea promotora del desarrollo y no se convierta en una barrera burocrática.

I.3.1. PROBLEMA GENERAL

Para las empresas constructoras, los sistemas de recaudación o administrativos del Impuesto General a las Ventas tiene un efecto directo en la liquidez de su flujo de caja, en tanto tienen que pagar por adelantado el Impuesto General a las Ventas para poder hacer el uso del mismo como saldo a favor, el fisco continuara exigiendo pagos adelantados que el contribuyente no debe y cuyas operaciones no se han realizado, generándose

pagos en exceso o indebidos, cuya devolución es inoperante, ya que en la legislación aún no se implementa la devolución inmediata.

Los Sistemas de recaudación constituyen un sistema de ahorro forzoso y por ende, colisiona con el derecho fundamental a la propiedad, pues, precisamente impide el ejercicio de uso y disfrute del dinero, elementos que constituyen componentes esenciales de dicho derecho.

Asimismo las empresas se ven injustamente obligadas a estar sujetas a estos regímenes de recaudación, como es el caso de las detracciones y retenciones a restar parte de sus recursos líquidos, y en el caso de las percepciones a percibir, un porcentaje adicional que tendrá que ser cancelado por el cliente o importador quien no podrá oponerse a dicho cobro, los cuales van afectando a la liquidez de las empresas constructoras; en consecuencia cuentan con menores posibilidades de reinvertir su capital de trabajo, además que se ve obligado a recurrir a entidades financieras para obtener préstamos o sobregiros y así cubrir sus obligaciones a corto plazo

I.3.2. PROBLEMA ESPECIFICOS

- a) ¿Cómo es el impacto tributario de la recaudación del Impuesto General a las Ventas en la liquidez de las empresas constructoras?
- b) ¿Cómo se aplican los regímenes establecidos de recaudación del Impuesto General a las Ventas en las empresas constructoras?
- c) ¿Cómo ha sido la evolución de la construcción de viviendas multifamiliares en la ciudad de Arequipa?

I.4. JUSTIFICACIÓN

Debido al incremento sustancial del sector construcción en nuestra sociedad, originó la necesidad de creación de nuevas empresas dedicadas a este giro de negocio con la finalidad de abastecer la demanda insatisfecha de este sector; por esta razón el presente trabajo de investigación va a demostrar en forma objetiva los efectos que ocasiona la recaudación del Impuesto General a las Ventas.

Es por eso que a los resultados que llegaremos, mediante la ejecución de la presente investigación servirá a empresarios, accionistas, gerentes, estudiantes y otros en general involucrados con el sector de la construcción, que ayudara para tener una visión más amplia de la aplicación y efectos de la recaudación del IGV en la construcción de viviendas multifamiliares. Así mismo contribuirá con el fortalecimiento de la conciencia y cultura tributaria vista como una fuente de ingresos

del estado y de la mano de un adecuado planeamiento financiero puede contribuir a que la empresa cumpla oportunamente sus obligaciones tributarias.

I.5. APLICACIÓN DEL ESTUDIO

I.5.1. CAMPO Y AREA

I.5.1.1. CAMPO: El presente trabajo de investigación está ubicado dentro del campo de las Ciencias Contables y Financieras.

I.5.1.2. ÁREA: Contabilidad de las Empresas Constructoras de viviendas Multifamiliares de la ciudad de Arequipa.

I.5.2. NIVEL Y TIPO DE INVESTIGACION :

I.5.2.1. Tipo: Teórico Aplicada

I.5.2.2. Nivel: Por la naturaleza de la investigación el nivel asumido, es No Experimental, explicativo. ya que se recoge información en un solo periodo de tiempo, de acuerdo a lo que precisa Roberto Hernández Sampieri, et al (2014), en su libro Metodología de la Investigación indica “el término No experimental es la que se realiza sin manipular deliberadamente variables. Es decir , se trata de investigación donde no hacemos variar intencionadamente las variables independientes lo que hacemos en investigación no experimental es observar fenómenos tal y como se dan en su contexto natural , para después analizarlos”.

I.6. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN

Para obtener la información necesaria del trabajo de investigación sobre efectos de la recaudación del Impuesto General a las Ventas en las empresas constructoras de viviendas multifamiliares en la ciudad de Arequipa año 2013 hemos consultado en las bibliotecas, hemerotecas, banco de datos y librerías de las escuelas de pregrado de las universidades e instituciones superiores de nuestra ciudad; en ninguna de ellas se ha encontrado una tesis igual sobre el presente tema que se viene investigando.

Sin embargo se ha realizado una búsqueda por medio de Webgrafía, encontrándose investigaciones similares en diferentes sectores económicos, los cuales se han tomado como referencia para la presente investigación:

➤ **Tesis de Maestría -CPC Elman Alva Chávez (UNMSM – 2010)**

Universidad: Universidad Nacional Mayor de San Marcos

Lugar y Año: Lima 2010

Título de Investigación: “El Régimen de los pagos adelantados del Impuesto General a las Ventas por concepto de percepciones a las importaciones y su efecto en la liquidez en las empresas importadoras del sector plásticos en el departamento de Lima durante los años 2007-2008”

Conclusión:

Concluye que de acuerdo con el análisis, al quedar desfinanciada por el sistema de pagos adelantados del IGV, como son las deducciones, las percepciones; y sabiendo que este monto de liquidez es necesario para mantener el ritmo de

operaciones, la empresa tiene que recurrir al sistema bancario, financistas informales o en todo caso negociar el pago con los proveedores.

➤ **Tesis para Título Profesional – Mina Gómez, Jonny**

Universidad: Universidad Nacional de Trujillo

Lugar y Año: Trujillo – 2008

Título de Investigación: “El sistema de detracciones y su efecto financiero en la empresa pesquera Estrella de Mar S. A. del puerto de Salaverry”

Conclusión:

Concluye que el sistema de detracciones se ha convertido en una herramienta útil contra la informalidad, la cual ha permitido ampliar la base tributaria de contribuyentes y el incremento de recaudación durante los últimos años, por otro lado ha tenido un efecto negativo en las empresas debido a los gastos de cumplimiento, personal, y financieros.

➤ **Tesis para Título Profesional – Castro Távara Pau**

Universidad: Universidad Privada Antenor Orrego

Lugar y Año: Trujillo – 2013

Título de Investigación: “El sistema de detracciones del I.G.V. y su impacto en la liquidez de la Empresa de Transporte de carga pesada Factoría Comercial y Transportes S.A.C. de Trujillo”.

Conclusión:

Concluye que la inclusión de cierta actividad en el Sistema de Detracción, trae como consecuencia que si la empresa tenía proyectado utilizar el 100% de sus ingresos en cancelar obligaciones y/o invertir; ahora se verá en la situación en la que tal vez no pueda cumplir con ellas en determinado momento y a la vez pueda incurrir en infracciones tributarias.

I.7. BASE LEGAL

I.7.1. NORMAS

- a) Constitución Política del Perú de 1993
- b) Código Tributario
- c) Decreto Legislativo N° 821 Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo
- d) Ley N°28053 ley que establece disposiciones con relación a percepciones y retenciones y modifica Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo
- e) TUO Decreto Legislativo N° 940 – D.S. 155-2004-ef, modificado por la ley N° 28605 – decreto legislativo N° 1110.

I.7.2. RESOLUCIÓN DE SUPERINTENDENCIA

- a) Resolución de Superintendencia N° 183-2004/SUNAT (15.08.2004) y modificatorias.

- b) Texto actualizado de la resolución de superintendencia N_°073-2006/SUNAT que regula la aplicación del régimen de detracciones SPOT
- c) Ultima resolución del tribunal fiscal

I.8. MARCO TEÓRICO

La tributación en nuestro país, y a nivel mundial, se aplican diferentes tipos de tributos dentro de ellas, el impuesto al valor agregado (I.V.A.) denominado en nuestro país como el Impuesto General a las Ventas (I.G.V.); y el impuesto a la Renta que grava a las utilidades que obtienen las empresas.

Bajo este escenario el Impuesto General a las Ventas toma mucha importancia para el estado ya que mediante este tributo el estado obtiene recursos sustanciales, es por ello que el presente trabajo de investigación que ponemos a vuestra disposición, viene a ser un estudio en forma analítica y concienzuda a cerca de la normatividad legal de dicho tributo y la forma correcta de su aplicación, especialmente en las empresas constructoras de viviendas multifamiliares. Debido a esta situación real y objetiva podemos estar en condiciones de aseverar concretamente y objetivamente que el Impuesto General a las Ventas está ocasionando en la actualidad un incremento en los precios y un decremento en la demanda, debido a la tasa que tiene dicho impuesto.

I.8.1.1. EMPRESAS CONSTRUCTORAS

I.8.1.1.1. Definición empresa Constructora

Se define como Agentes de la Edificación todas las personas, físicas o jurídicas, que intervienen en el proceso de la edificación. Así pues, la Ley establece cuales son las obligaciones, responsabilidades y garantías de estos agentes. Considerando que, además de los relacionados en la propia Ley, existen también otros agentes que intervienen directamente en el proceso constructivo, o bien, que intervienen en determinados momentos, vamos a relacionar a continuación cuales son estos agentes y de qué forma intervienen para que tengamos una visión generalizada de este mundo de la edificación:

A. El promotor o empresa promotora en la edificación

Una empresa promotora, al igual que cualquier empresa comercial, es aquella que reúne a una o varias personas y forman una sociedad en donde aportan capital, trabajo o ambas cosas, con el fin principal de conseguir beneficios económicos. Una empresa promotora en edificación es aquella que a partir de estudiar la idoneidad de construir un determinado tipo de obra, decide, impulsa, programa y financia con recursos propios o ajenos la ejecución de la misma, canalizando todas las necesidades que se

adquieran para llevarla a su conclusión, esperando por ello la consecución de unos beneficios que no tienen por qué ser siempre económicos, pudiendo ser también de marketing, publicidad, sociales, solvencia. Sus funciones específicas serán la realización de Estudios de Mercado, la definición del producto a construir, la ejecución de Estudios de Viabilidad, la planificación del proceso constructivo, la contratación de la Dirección Técnica de la obra, de la empresa constructora.

La empresa constructora como cualquiera otra, es susceptible de ser analizada bajo el enfoque de sistemas. De acuerdo con este esquema conceptual un sistema es un todo organizado que sucede en un ambiente y es esencial y fundamental para la ciencia. Tiene fronteras, pues de alguna manera está delimitado de su entorno, es creativo pues sirve para producir o generar ideas, bienes, servicios, etc., y puede ser abierto o cerrado. La empresa constructora es un sistema social pues está formada básicamente por personas, y es abierto pues interactúa con su entorno al satisfacer las necesidades de sus clientes (Davis y Olson, 1985).

Para estudiar los sistemas es necesario considerar tanto los elementos externos que los rodean, así como los internos que lo constituyen. De acuerdo con la Figura 1 la empresa constructora

está rodeada de su entorno, del cual está delimitada en el tiempo y en el espacio por una clara frontera. Ese entorno le suministra al sistema los insumos necesarios para su operación. El sistema proporcional al entorno sus productos, que no son otra cosa que los insumos transformados. En el caso de una empresa esta transformación de insumos en productos debe dar a estos últimos un valor agregado.

El sistema recibe de su entorno información sobre los resultados de su transformación, o sea retroalimentación. Si esta información le indica que los productos son los esperados el sistema puede seguir marchando sin modificaciones.

Cuando los productos no son los esperados o no cumplen todas las expectativas por las que fueron creados, esta información debe servir para hacer las adecuaciones o modificaciones necesarias ya sea en los insumos o en los procesos, las cuales llevaría a cumplir cabalmente con lo requerido.

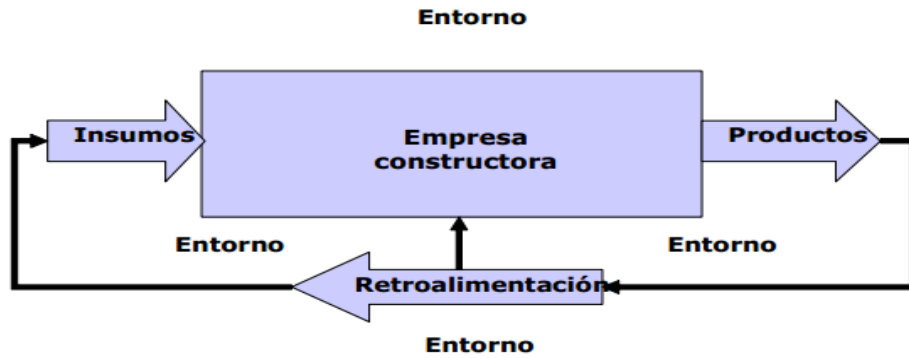


Figura 1. La empresa constructora como sistema social abierto

Fuente: La empresa constructora y sus operaciones bajo un enfoque de sistemas
<http://www.revista.ingenieria.uady.mx/volumen9/laempresa.pdf>

En la figura 1, se incluyen los principales insumos, transformaciones y productos que la empresa constructora puede tener. Los insumos se encuentran clasificados básicamente de acuerdo con lo propuesto por la Oficina Internacional del Trabajo (OIT) (1968). Esta organización clasifica los recursos para producir bienes o servicios en: terrenos y edificios, materiales, máquinas y mano de obra, a los cuales debe añadirse otros como la información y el tiempo (Stevenson, 1993).

La transformación de los insumos en productos en las empresas constructoras comprende básicamente dos procesos, uno de ellos es el fundamental y constituye básicamente la operación de la empresa: a construir. El otro es el de administrar, pues sin él no sería posible lograr las obras en los parámetros básicos de tiempo y costo previamente especificados.

Finalmente los productos pueden ser de dos tipos: bienes o servicios. Las empresas constructoras en su mayoría se dedican a la producción de bienes materiales pues son las encargadas de dar a la sociedad la infraestructura y edificaciones necesarias para realizar sus actividades. No bastante, también pueden proporcionar servicio como es el caso de elaborar un proyecto o dar mantenimiento a la propia infraestructura o a las edificaciones.

B. Principales funciones administrativas de las empresas constructoras

Dentro de la administración de las empresas constructoras hay tres funciones fundamentales que deben ser realizadas para poder producir equilibradamente y subsistir, estas son: finanzas, operaciones y mercadeo. En los siguientes párrafos se describe cada una de ellas y se menciona también cómo deben estar relacionadas entre ellas. De acuerdo con el tamaño de la empresa, estas funciones pueden concentrarse en una o pocas personas como es el caso de las micro y pequeñas empresas, o pueden existir departamentos formalmente creados para realizar cada una de ellas como podría ser el caso de las macro y gigantes.

La función finanzas se encarga de asegurar a precios favorables los recursos. También se encarga de la evaluación de los proyectos que se pretenden ejecutar, analizando su factibilidad económica antes de invertir. Asimismo, mediante esta función se deben hacer evaluaciones periódicas de la situación financiera de la empresa constructora en el desarrollo de los proyectos, para evitar que durante una obra se presente una falta de fondos o la necesidad de acudir a financiamientos de emergencia, los cuales pueden incrementar los costos por un pago excesivo de intereses. Tampoco es saludable para la empresa constructora el retener el pago a proveedores para financiar la obra, pues si bien esta decisión tiene un efecto positivo a corto plazo, en el mediano y largo los proveedores podrían atrasar o eventualmente suspender sus entregas o enviar suministros de calidad inferior a la necesaria. En ambos casos el logro de los parámetros de desempeño no se daría.

Las operaciones son la parte medular de las funciones de la empresa, pues mediante ellas se crean los productos y servicios que suministran al entorno. Es parte de las operaciones el analizar los grados de eficiencia, eficacia y efectividad alcanzados por la empresa. Entendiéndose por eficacia el logro de las metas del

sistema, por eficiencia el uso óptimo de los recursos y por efectividad el alcanzar ambas.

Por esto, es importante que se trate de eliminar todo tipo de operación que no aporte un valor agregado. Para lograrlos se debe desglosar la operación principal en procesos y evaluar cada uno de ellos. Luego partir de esta evaluación para eliminar o minimizar todos aquellos procesos que no generen valor agregado. Esto implica que las operaciones deben planearse, organizarse y controlarse cuidadosamente.

Mediante el mercadeo se promueven los productos y servicios de la empresa, así como su venta a los clientes del ramo. De esta función depende en gran parte la subsistencia de la empresa. Es necesario implementar planes y programas de promoción de la venta de los productos o servicios que la compañía constructora suministra. Una labor fundamental es la de buscar clientes y sobre todo, conocer sus necesidades para poder realizar los proyectos de construcción que las satisfagan.

Al llevar al cabo esta función es necesario tomar en cuenta la capacidad de producción de la empresa, para evitar comprometerla

en proyectos que excedan a sus capacidades y, por lo tanto, darían lugar a dificultades para ejecutarlos.

Estas tres funciones son interdependientes y su adecuada interacción es de vital importancia para que la empresa alcance los objetivos deseados. Cada una de estas funciones debe ser previamente planeada tomando en cuenta para ello: el tiempo y el costo de los productos, procesos y servicios que ofrece. En conjunto estas tres funciones deben interactuar en el diseño, pronóstico, establecimiento de metas, determinación de estándares de calidad, cuantificación de los recursos necesarios y determinación del tipo y cantidad de productos.

Adicionalmente, finanzas deberá intercambiar información con operaciones sobre presupuestos, propuestas de inversión y obtención de fondos.

Operaciones deberá intercambiar información con mercadeo sobre la capacidad de producción, tiempos de ejecución, necesidades del cliente y entrega oportuna de los productos. Asimismo, finanzas debe intercambiar información con mercadeo sobre volúmenes de venta y presupuestos para publicidad (Véase la figura N°2).



Figura 2. Interdependencia e interacción de las funciones

Fuente: La empresa constructora y sus operaciones bajo un enfoque de sistemas
<http://www.revista.ingenieria.uady.mx/volumen9/laempresa.pdf>

I.8.1.1.2. Definición Constructor

Al hacer una revisión del término “construcción” en el Diccionario de la Real Academia Española, podemos apreciar que dice: Es la acción y efecto de construir”. Al remitirnos posteriormente al significado de la palabra “Construir”, encontramos que se establece lo siguiente: “Fabricar, edificar, hacer una nueva planta, una obra de arquitectura o ingeniería, un monumento o en general cualquier obra pública”.

Para el Diccionario en red denominado “Definición ABC”, se señala con respecto a construcción lo siguiente:

“Se designa con el término de Construcción a aquel proceso que supone el armado de cualquier cosa, desde cosas consideradas más básicas como ser una casa, edificios, hasta algo más grandilocuente como es el caso de un rascacielos, un camino y hasta un puente.

Entonces, deberíamos señalar a este, el arte o técnica de fabricar edificios e infraestructuras, como el sentido más difundido que ostenta la palabra, sin embargo, hay otros.

En términos muy generales, se denominará construcción a todo aquello que suponga y exija antes de concretarse disponer de un proyecto predeterminado y que se hará uniendo diversos elementos de acuerdo a un orden”

Otra definición de Construcción que hemos encontrado es la siguiente “En los campos de la Arquitectura e ingeniería, la construcción es al arte o técnica de fabricar edificios e infraestructuras. En un sentido más amplio, se denomina construcción a todo aquello que exige, antes de hacerse, tener o disponer de un proyecto o plan predeterminado, o que se hace uniendo diversos componentes según un orden determinado”.

Al consultar la doctrina extranjera encontramos la versada opinión de PLAZAS VEGA quien manifiesta que “La actividad de “construir edificios o simplemente “edificar”, no es otra cosa que “incorporar” bienes muebles a un inmueble”

En la doctrina también encontramos la opinión de CELDEIRO el cual precisa que “Por construcción de inmuebles debe suponerse la realización de una obra nueva sobre el mismo, siempre que dicha obra quede adherida a perpetuidad”

Conforme se puede apreciar, la palabra construir necesariamente nos remite a una actividad que busca hacer algo, incrementar lo ya existente, adherir, generar, crear, etc.

I.8.1.1.3. Antecedentes y Características del Mercado

El sector construcción es uno de los sectores más dinámicos de la economía, pues sus actividades involucran a otras industrias relacionadas, es así, que muchas veces se asocia el crecimiento del sector con el desarrollo de la economía de un país.

Las características de la actividad de las empresas constructoras y de sus trabajadores son diferentes a las empresas de los demás sectores de la economía nacional; difiriendo en dos aspectos básicos:

- Su movilidad permanente, pues sus centros de producción (que son las obras) son temporales en su ubicación y en el tiempo. Cuando una

obra finaliza desaparece ese centro de trabajo y el constructor se moviliza.

- La otra diferencia consiste en que las empresas constructoras elaboran, permanentemente, un producto diferente. No hay dos proyectos u obras iguales entre sí. Aún más, ese producto u obra de construcción no es estandarizado, es vendido u ofertado a suma alzada antes de ser construido.

Por estas características muy especiales, las empresas constructoras son de altísimo riesgo empresarial. Además, su actividad y la de sus trabajadores es muy fluctuante en función de la situación económica del país y de la mayor obtención de inversión privada y pública, de allí el vínculo permanente entre el sector y la inversión estatal y privada (extranjera y nacional).

Las actividades de las empresas constructoras son descentralizadas, porque se desarrollan en diferentes lugares del país. Teniendo un efecto multiplicador en la economía, generando nuevos puestos de trabajo, ya que aproximadamente el 50% de la mano de obra utilizada es no especializada.

El tamaño de mercado del sector construcción en el ámbito nacional viene dado por los siguientes factores:

La participación del sector construcción en el PBI: según el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) en el año 2002 el PBI del sector construcción correspondió al 5.6% del PBI nacional, es decir, del total de PBI nacional el 5.6% es producto de las actividades del sector económico de la construcción. El Instituto Nacional de Estadística e Informática informa que, la producción nacional en el primer mes del año 2013 registró un crecimiento de 4,23%, logrando 54 meses de crecimiento ininterrumpido, sustentado en la evolución favorable de todos los sectores, con excepción de la pesca. Entre los sectores que aportaron más al crecimiento figuran financiero y seguros, minería e hidrocarburos, comercio, transporte, almacenamiento, correo y mensajería, y servicio prestado a empresas. En el periodo anualizado febrero 2013-enero 2014 la actividad económica del país se expandió en 5,44%.

I.8.1.1.3.1. Características principales

El sector construcción está vinculado estrechamente a otras industrias que le proveen insumos, como son: industrias de cemento, ladrillo, asfalto, fierro, etc. De esta manera el auge del sector se traduce en el aumento del consumo per cápita de los insumos proveídos por dichas industrias. Además las cifras de la evolución del sector construcción toman en cuenta

el comportamiento de la producción de cemento y asfalto; por lo tanto el crecimiento del sector no necesariamente se ve reflejado en mayores ingresos para las empresas que lo conforman, debido a que el crecimiento estadístico del sector se refleja por los mayores consumos de los insumos antes indicados y no por la mayor utilidad o pérdida de las empresas que forman parte del sector.

Es necesario indicar que 70% de las ventas de cemento (que representan el 95% del PBI de la construcción) se orientan al sector informal esto significa que sólo el 30% de las ventas de cemento están dirigidas al sector formal de la construcción (empresas dedicadas a la construcción).

El sector construcción depende:

- a) Del dinamismo de la construcción pública (mantenimiento y construcción de carreteras, edificaciones, obras de irrigación y saneamiento, etc.), que se ve influenciado por el gasto asignado por el estado para dichas obras, ya que en los últimos años ha experimentado ligeros incrementos respecto a años anteriores (se pueden asociar a las actividades de reconstrucción luego del Fenómeno del Niño del año 1998 y el terremoto en el sur del país en el año 2001). Sin embargo

pasados los efectos de reconstrucción del país, en el último año se observa una desaceleración en la construcción pública, esta desaceleración puede encontrar una explicación en la crisis económica por la que atraviesa el país, la cual se ha agudizado en los últimos meses.

b) De la inversión privada nacional y extranjera concentrada en minería, vivienda, hoteles, centros comerciales, construcción de plantas industriales, etc. A pesar de la difícil situación por la que atraviesa nuestro país, la inversión en el sector privado también presentó ligeros incrementos respecto a años anteriores.

Dentro del PBI de la construcción el rubro más importante pertenece a la construcción de viviendas representando el 54%, el 46% restante corresponde a la construcción de canales puentes, carreteras y grandes edificaciones. Sin embargo los mayores ingresos de las medianas y grandes empresas constructoras provienen de las obras financiadas por el sector público que representan el 46% antes mencionado.

Este sector se caracteriza por ser altamente competitivo, lo cual obliga a las empresas a mejorar su estructura de costos y

realizar alianzas estratégicas (consorcios, jointventure, etc). Dichas alianzas estratégicas son realizadas con la finalidad de disminuir la competencia y aprovechar mejor las oportunidades que se presentan en el sector.

La situación económica por la que atraviesa el país (recesión) afecta al sector construcción al igual que a los otros sectores de la economía peruana, lo que se ve reflejado en la contracción de la actividad constructora en un 12% en el año 1998; los posteriores crecimientos se debieron a las obras de reconstrucción de la infraestructura como consecuencia del fenómeno del niño , al ciclo político de expansión del gasto y las inversiones previstas en la zona de frontera peruano ecuatoriano ,como consecuencia de los acuerdos de paz y de libre navegación y comercio firmados , el inicio del Fondo Mi Vivienda y a otras inversiones en el sector privado.

I.8.1.1.4. Tendencias del Mercado

El PBI del sector construcción ha representado históricamente un promedio del 6.2% de la producción global desde la década de los setenta destacando su mayor participación en los últimos años (1993 - 1997), con promedio de 8.2% del PBI.

El sector construcción presentó tasas de crecimiento de 4.3%, 0.5% y 11.9% en las décadas del setenta, ochenta y noventa respectivamente. Los niveles más altos de crecimiento estuvieron asociados al dinamismo de la construcción pública; sin embargo también se sintió la influencia de la creciente inversión privada.

En la década de los noventa, el sector construcción mostró su mayor crecimiento en el año 1994, a partir del cual experimentó un decrecimiento constante, registrándose la mayor caída en el año 1999, debido a las paralizaciones en la construcción de infraestructura pública y a las escasas inversiones en el sector privado.

I.8.1.1.5. Estacionalidad de Mercado

El sector construcción no está afectado por la estacionalidad, dado que depende de otros factores diferentes a la estación, como son el incremento de la inversión pública y privada (tanto nacional como extranjera), las tasa de interés, las políticas gubernamentales (referentes a la flexibilidad del gasto público), entre otros

Aunque se presentan pequeños picos en etapas electorales y periodos anteriores y posteriores a fenómenos naturales como el

Fenómeno El Niño, terremotos, etc.; los cuales no se pueden considerar como estacionalidad dada su eventualidad y los considerables períodos de tiempo existentes entre cada uno de ellos.

I.8.1.1.6. Definición de Viviendas Multifamiliares

Las propiedades multifamiliares consisten principalmente en propiedades de viviendas en alquiler con cinco o más unidades de vivienda, como apartamentos o viviendas en serie, pero también pueden ser hogares de convalecencia, hospitales, viviendas para personas de la tercera edad, parques de viviendas móviles, centros de servicios de retiro y terrenos ocasionalmente vacantes.

I.8.1.1.6.1. Características Generales:

- Bloques de más de tres pisos
- Área aproximada por apartamento entre 40 y 160 M
- Consta de 2 o más alcobas, 1 o más baños, sala-comedor, cocina y zona de ropas o lavado; puede tener estudio y cuarto de servicio.

I.8.1.1.6.2. Aspectos del proceso constructivo

Cimentación: toda cimentación para unidades en altura o viviendas multifamiliares, está sujeta al estudio de varios aspectos, como son: Composición del suelo y sus movimientos naturales, movimientos diferentes y adicionales del terreno bajo la acción de las cargas de la construcción y elección del tipo de cimentación según diseño y uso para el que esté destinada, en este caso, vivienda.

Del tipo de cimentación escogido depende el nivel de costos de este capítulo en la obra, ya que esto determinará la cantidad, la calidad y el tipo de insumo, mano de obra y equipo que se requiere para su desarrollo y ejecución.

Se suelen distinguir dos tipos de vivienda multifamiliar.

a) Tipo flat

Vivienda constituida por una sola planta con acceso directo puede ser de 01 dormitorios, 02 dormitorios y 03 dormitorios.

b) Tipo dúplex

Vivienda constituida por la unión de dos pisos superpuestos, conectados interiormente por una escalera.

I.8.1.1.7. Empresas constructoras de viviendas multifamiliares en

Arequipa

El sector de construcción de la ciudad es el segundo más dinámico del país, después de Lima, acorde con el Estudio de Edificaciones Urbanas elaborado por el Instituto de Construcción y Desarrollo de la Cámara Peruana de la Construcción. La actividad edificadora en el año 2011 ascendió a 611 961 m², un 65% destinado a vivienda, un 10% a oficinas y un 4% a local comercial. En el caso de la oferta de vivienda, los departamentos concentran el 70% y las casas el 30% de la oferta total en este sector de destino. En vialidad, destaca la construcción de la ruta que pretender unir Arequipa con la frontera con Chile, a modo de mejorar la conectividad para favorecer las relaciones comerciales con el país vecino.

La demanda de vivienda ha aumentado en tal medida en la Ciudad Blanca, que los precios de casas y departamentos por metro cuadrado en su área urbana se han incrementado hasta en 67% en los últimos tres años, indicó Capeco.

De esa forma, una vivienda que en octubre del 2008 costaba en promedio US\$397 por metro cuadrado en el distrito de Cerro

Colorado, en la zona metropolitana de esa ciudad, hoy cuesta US\$666 el metro cuadrado (67.76% más).

No obstante, los precios más caros están en Sachaca, donde cuestan US\$1,300 por metro cuadrado, con lo cual una vivienda de 112 metros cuadrados en ese distrito llega a ofrecerse hasta en US\$144,200, indica el II Estudio de Mercado de Edificaciones Urbanas en Arequipa, que elaboró Capeco.

Pero no sólo los precios de viviendas han aumentado, sino también los de locales comerciales y oficinas, que en el primer caso llegan a costar hasta US\$1,600 por metro cuadrado, y en el caso de oficinas, hasta los US\$2,500 por metro cuadrado, en el corazón de la ciudad.

El incremento en estos precios se debe al aumento de demanda, propiciada por el auge de la actividad minera y agroindustrial, lo que motiva el traslado y residencia permanente en esa ciudad de personal de diversas compañías junto a sus familias, refiere el gremio constructor.

Otros factores que elevaron los precios de los inmuebles en general fueron los mayores precios de terrenos, el incremento de los

precios de insumos, así como al aumento en el costo de la mano de obra.

En el caso de las viviendas, su construcción creció 58% entre octubre del 2008 y febrero del 2011.

La demanda hoy es tal que un 77% de las viviendas se vendieron aún en proceso de construcción, siendo adquiridas en planos.

En general, refiere el estudio, la actividad edificadora en la provincia de Arequipa tuvo un incremento de 86% en los últimos tres años. Tal incremento se debió a la mayor cantidad de metros cuadrados construidos impulsado por la edificación de viviendas, locales comerciales, oficinas, así como por la construcción de centros comerciales y otras edificaciones. A modo de comparación, el año 2008 se construyeron 329,674 metros cuadrados, y el 2011 se alcanzó los 611,961 metros cuadrados.

Hoy el problema, según dio a entender Jorge Ruiz, director de CAPECO en Arequipa, es la falta de espacios en el área urbana para más proyectos, y ante lo cual ese gremio plantea que los municipios autoricen a los dueños de predios agrícolas adyacentes a la ciudad, a

poder vender sus predios para el desarrollo de la actividad constructiva.

I.8.1.2. CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN

I.8.1.2.1. Definición de Contrato de Construcción

Es un contrato, específicamente negociado, para la fabricación de un activo o un conjunto de activos, que están íntimamente relacionados entre sí o son interdependientes en términos de su diseño, tecnología y función, o bien en relación con su último destino o utilización.

Un contrato de construcción puede acordarse para la fabricación de un solo activo, tal como un puente, un edificio, un dique, un oleoducto, una carretera, un barco o un túnel. Un contrato de construcción puede, asimismo, referirse a la construcción de varios activos que estén íntimamente relacionados entre sí o sean interdependientes en términos de su diseño, tecnología y función, o bien en relación con su último destino o utilización; ejemplos de tales contratos son los de construcción de refinerías u otras instalaciones complejas especializadas.

I.8.1.2.2. Característica Contrato de Construcción

Las actividades de construcción tienen características especiales que la diferencian de las demás actividades económicas, y que de modo conciso detallamos:

- Cada obra o proyecto es diferente
- Por la naturaleza especial de la actividad generalmente la fecha de inicio y culminación de las obras no coinciden en un mismo ejercicio
- Uso intensivo de gran variedad de recursos
- Mano de obra especializada
- Existen diversas modalidades para la obtención y ejecución de obra públicas y privadas
- La industria de la construcción tiene un efecto multiplicador en la economía de un país

La actividad de la construcción se encuentra ubicada en la gran división de del grupo 45 de la clasificación Industrial internacional de las Naciones Unidas. El principal objetivo de la CIIU es clasificar de manera uniforme todas las actividades económicas que se desarrollan en el mundo

I.8.1.2.3. Clases de Contrato de Construcción

En este punto analizaremos dos tipos frecuentes de contratación que actualmente se llevan a cabo en nuestro país. Por un lado tenemos a: (i) los contratos de construcción por suma alzada y (ii) los contratos de construcción por administración.

I.8.1.2.3.1. Contratos de construcción por suma alzada

A este tipo de contratación se le denomina "contrato de construcción a suma alzada" o también "contrato de obra por ajuste alzado" y constituye un sistema a través del cual lo que se acuerda entre las partes contratantes es que por un lado se ejecute una determinada obra a cambio de una suma fija como retribución por el servicio y que la obra se realice en un plazo establecido, también prefijado por las partes contratantes.

Dicho de otro modo, en este tipo de contratos el contratista (que es el constructor, profesional encargado o quizás un empresario) resulta ser el encargado de efectuar una obra o una construcción, pudiendo ser esta total o parcial, determinando adicionalmente que la obra sea a todo costo. La otra parte contratante sería el comitente (que es quien encarga

la construcción) tendría como obligación el pago del precio pactado previamente con el constructor, ello sin que tenga que realizar ningún tipo de aporte material, toda vez que en el precio fijado inicialmente ya se definió en el acuerdo previo a la edificación.

Al revisar información publicada en internet apreciamos que este tipo de contrato también recibe la denominación de contrato "llave en mano" conforme se detalla a continuación:

"En este tipo de Contrato denominado con frecuencia llave en mano el Constructor se compromete a entregar una construcción completamente terminada y en estado de funcionamiento contra la entrega de una cantidad fija, repartida en plazos pactados previamente, de acuerdo con el avance de la obra. La oferta del Constructor se basa en un estudio del proyecto suministrado por el Contratista, pero los riesgos de errores en dicho Proyecto se entienden asumidos por el Constructor que debe por tanto realizar un estudio completo y exhaustivo del proyecto que le entrega el Contratista y añadir en él todo aquello que considera que falte ya que la cifra de su oferta se considera "cerrada" una vez firmado el Contrato. El constructor se compromete a recibir exclusivamente la cantidad ofertada, incluyendo en ella todas

aquellas cosas que en su opinión son necesarias para la correcta terminación y funcionamiento de la instalación aunque no estuvieran incluidas en el Proyecto recibido para el estudio de la oferta."

Sobre la obra es pertinente citar a BRICEÑO BALAREZO quien precisa que "la obra deberá estar definida por sus planos y especificaciones objeto del contrato principal, es decir, que para contratar bajo esta modalidad debemos tener los metrados exactos, para lo cual se debe contar con toda la ingeniería, ya que sólo se podrán hacer reclamos por las variaciones en el proyecto y/o trabajos adicionales"

Sobre el tema de los ajustes al contrato de obra por suma alzada en la que existan diferencias entre las partes contratantes, apreciamos que el legislador ha establecido una regla en el artículo 1776° del Código Civil, la cual precisa que "El obligado a hacer una obra por ajuste alzado tiene derecho a compensación por las variaciones convenidas por escrito con el comitente, siempre que signifiquen mayor trabajo o aumento en el costo de la obra. El comitente, a su vez, tiene derecho al ajuste compensatorio en caso de que dichas

variaciones signifiquen menor trabajo o disminución en el costo de la obra."

Observamos que en este tipo de contratación los errores, en caso de existir, son asumidos directamente por el constructor.

Pero no solo los errores son asumidos por el constructor sino que también puede presentarse casos en los cuales otros conceptos son asumidos por el constructor.

A manera de ejemplo, podemos mencionar que si recordamos el año 2003 nos percataremos que la tasa del IGV del 18% (que estaba compuesta por el 16% del IGV y el 2% del IPM) sufrió un incremento de un punto porcentual (1%), elevándose al 19% a partir del 01 de agosto de 2003, lo cual implicaba que si se celebró un contrato de construcción bajo la modalidad de "suma alzada" o "llave en mano" simplemente quien se encargaba de la construcción debía "asumir" ese mayor costo con cargo a perder parte de su margen de utilidad, ello porque no "podría trasladar" dicho incremento al que le encargó la construcción.

Apreciamos que ese punto porcentual perjudicó a muchas empresas constructoras al no poder estas trasladar dicho incremento por el tipo de contratación que habían firmado.

Sobre las desventajas de este tipo de contratación es pertinente citar a GIRIBALDI quien menciona que "La gran desventaja que presenta el contrato de obra bajo el sistema de suma alzada radica en que debido a la invariabilidad del precio concertado con el Estado, el contratista soporta los riesgos de las variaciones de precios de los materiales de construcción y la mano de obra empleados (lo que conllevará a que establezca un precio mayor por la ejecución de la obra, en función a los mayores riesgos asumidos)".

I.8.1.2.3.1.1. Ventajas por la suscripción de los contratos de construcción por suma alzada.

Aun cuando hemos apreciado en los numerales anteriores ciertas desventajas para la persona que ha firmado un contrato de construcción por "suma alzada", existen también ventajas que se pueden presentar, las cuales pasaremos a detallar:

Las Ventajas:

- a) La persona que contrata busca asegurarse un costo de la obra más o menos cierto o al menos que tenga un mínimo porcentaje de variación.
- b) Quien construye asume la responsabilidad de la medición de la obra.
- c) Evita una gran parte el proceso de medición y posterior valoración del trabajo realizado.
- d) Quien encarga la construcción puede obtener una serie de ofertas, lo que le permite comprobar la fiabilidad económica del Proyecto que encargó anteriormente

Los motivos:

- a) Esto ocurre porque en caso que ocurran variaciones los riesgos son asumidos por el constructor, ya que estas forman parte del precio final que se estableció en el contrato celebrado.
- b) Por ello puede valorar lo que efectivamente ha efectuado, esta situación le permite eximirse

posteriormente de errores ajenos al momento que se evalúan sus propios costos.

- c) Toda vez que la cifra final de cada unidad es conocida con anticipación, motivo por el cual se puede CERTIFICAR, lo cual equivale a poder pagar cada relación mensual de obra realizada, tomando como base de cálculo el porcentaje de cada unidad.
- d) Al poder comparar las distintas ofertas le dan una idea clara de cuál puede ser el precio real de la construcción de su proyecto.

I.8.1.2.3.1.2. Desventajas por la suscripción de los contratos de construcción por suma alzada

Al igual que se han observado ciertas ventajas que se observan cuando se han celebrado contratos de construcción por suma alzada, es pertinente también revisar la existencia de desventajas por haber firmado un contrato de construcción por "suma alzada", las cuales pasaremos a detallar:

Desventajas:

a) Al haberse establecido previamente un precio cerrado obliga a quien encarga la construcción a no poder cambiar nada una vez que se produjo la adjudicación de la obra.

b) Se requiere contar con un proyecto que se encuentre bien definido y exacto con pocas o nulas posibilidades de error.

Los motivos:

a) Si el que realiza la contratación de la obra hace un cambio en el precio o las condiciones, ello puede ser aprovechado por quien realiza la obra para poder mejorar su postura contractual y ya no tiene competencia posible, que a su vez permita comprobar lo procedente de su postura.

b) Cualquier variación supone la generación de dificultades seguras entre quien encarga la construcción y quien tiene la calidad de Constructor de la obra.

I.8.1.2.3.2. Contratos de construcción por administración

Bajo esta modalidad de contratación se acuerda que el contratista (que es el constructor, profesional encargado o quizás un empresario) asuma, de manera exclusiva el valor agregado que corresponde a los servicios de construcción, ello sin tener ninguna injerencia en el valor agregado que corresponda a la construcción. Dicho de otro modo, quien construye únicamente aporta los servicios de construcción más no los materiales con los que va a realizar la construcción de alguna edificación.

En este tipo de modalidad de construcción en parte lo que se prioriza es la experiencia en las tareas destinadas a la edificación, algo así como una especie de fabricación de bienes por encargo, solo que los bienes estarían representados por las edificaciones.

Sobre el tema en Internet es interesante revisar la información que aparece en la página web: CHILE CUBICA, la cual señala lo siguiente: "Aunque suele ser ideal para los Constructores, no es en absoluto recomendable para los intereses del Mandante. Si profundizamos un poco en la

filosofía de todo buen Constructor, tampoco lo es para éste. Este contrato por Administración se basa en la fijación de unos precios de mano de obra y materiales por parte del Constructor y con arreglo a ellos se facturan al Contratista los trabajos realizados encargados por la Obra. El compromiso del Constructor se limita a fijar la cantidad a facturar por cada mes de mano de obra, y por cada unidad de material empleado, pero sin asegurar en ningún caso el número de horas ni las cantidades a emplear en cada unidad de obra. Sobre el total de facturación de mano de obra y materiales consumidos.

El constructor carga un porcentaje fijo para cubrir sus gastos fijos y beneficio comercial. Por tanto la cantidad total a cobrar por estos conceptos se incrementa a medida que aumenta el volumen total de mano de obra y materiales, independientemente del volumen total de obra realizado."

En palabras de NAVARRO SOLOGUREN y en aplicación de la NIC 11 para efectos del Impuesto a la Renta, existe como forma de pago el Contrato a base de costos más honorarios: "En el cual el contratista recibe el reembolso de costos aceptables o de determinados costos, más un

porcentaje de éstos o un honorario fijo. (Contrato de Construcción por Administración que de acuerdo a la CIU no califica como construcción sino como servicio, en este tipo de contratos solo se percibe honorarios, se encuentra dentro de la división 7421).

I.8.1.2.3.2.1. Ventajas por la suscripción de los contratos de construcción por administración

Veamos a continuación las ventajas de la celebración de los contratos de construcción por administración:

La ventaja:

- a) Permite lograr un acuerdo entre las partes contratantes (quien encarga la construcción y quien la ejecuta), donde se precisan los compromisos y obligaciones a cargo de cada uno.

El motivo:

- a) En este reparto de tareas y/o competencias al existir un reparto de los riesgos que se puedan presentar, implica establecer un plano de igualdad entre las partes, primando la buena fe al firmar el acuerdo.

I.8.1.2.3.2.2. Desventajas por la suscripción de los contratos de construcción por administración

Veamos a continuación las desventajas de la celebración de los contratos de construcción por administración:

Las desventajas:

- a) Para que sea medianamente aceptable para quien encarga la construcción, deberá tener estrecha y permanente vigilancia al constructor de la obra, lo cual implica un costo superior.
- b) La persona que ejecuta el contrato no cuenta con libertades para la toma de decisión, ello porque se requiere el permiso del inspector enviado por la empresa que contrata el servicio de construcción.
- c) En parte se elimina todo tipo de interés relacionado con el rendimiento de la obra al igual que la productividad en el constructor o su contratista.

Los Motivos:

- a) Al existir una mayor vigilancia de la forma de trabajo del constructor se encarecen los costos con relación a

otro tipo de contrato que se utilizara en la edificación de la obra.

b) En caso de la incorporación de un control en el tema de la revisión del accionar propio de una empresa de construcción, dificulta su accionar, ello debido a la celebración de un contrato de construcción por administración.

c) Ello se debe a que no existen mecanismos de modificación de los parámetros señalados en las bases o cláusulas de los contratos, no existiendo margen alguno para adaptar nuevas situaciones si no se cuenta con el permiso de quien encarga la construcción.

I.8.1.2.4. Aspectos tributarios en los Contratos de Construcción.

De acuerdo con el Art.63 de LIR existen dos métodos de contabilización a saber: el Método de Grado de Avance y Método de Contrato Terminado.

Bajo el método de grado de avance, se reconocen los ingresos a medida que progresa la actividad del contrato. Esto significa que

tanto como los ingresos devengados como los costos incurridos hasta el porcentaje de avance se reconocen en cuentas de resultados.

Bajo el método de contrato terminado, se da por reconocimiento a los ingresos devengados solo cuando el contrato está totalmente terminado, esto implica que podría quedar por terminar una parte ínfima del trabajo relativo al contrato de construcción. Los costos, anticipos recibidos, así como los estados de pagos cobrados, se acumulan durante el curso del contrato sin dar reconocimiento a ninguna utilidad, sino hasta que el contrato se haya terminado completamente.

Pronunciamiento del Tribunal fiscal

El Tribunal Fiscal al emitir la RTF N° 467-5-2003, de fecha 29.01.2003 indica dentro de su argumentación que " para la existencia del contrato de obra por ajuste alzado es indispensable que se cumplan dos condiciones: (i) un precio global fijado de antemano e invariable para la totalidad de los trabajos previstos en los planos y presupuestos y, (ii) correlativamente, que el empresario nunca podrá sufrir reducción del precio o exigir aumento de este trabajo bajo ningún pretexto"

Sobre el tema de los contratos de obra por administración, el Tribunal Fiscal emite la RTF N° 467-5-2003, de fecha 29.01.2003 en

la cual indica que " es aquel por el cual el dueño de la obra puede dar mandato; es decir, otorgar un acto de apoderamiento a una persona, quien se encargará de controlar por cuenta y, en general, a nombre de dicho dueño.

I.8.1.2.4.1. Los contratos de construcción están sujetos a la aplicación del IGV

Tal como lo determina el literal c) del artículo 1° de la Ley del IGV se considera a los contratos de construcción como una operación afecta al pago del IGV. Para estos efectos los contratos deben ejecutarse en el territorio nacional, cualquiera sea su denominación, sujeto que lo realice, lugar de celebración del contrato o de percepción de los ingresos, según se revisa en el texto del literal c) del numeral 1 del artículo 2° del Reglamento de la Ley del IGV.

Cabe precisar que al revisar el contenido del Reglamento de la Ley del IGV, se observa que no contiene una norma que haga referencia al significado del término "construcción", por lo que debemos remitirnos necesariamente al texto contenido en el CIU 14.

El literal e) del artículo 3° de la Ley del IGV define como constructor a cualquier persona que se dedique en forma habitual a la venta de inmuebles construidos totalmente por ella o que hayan sido construidos total o parcialmente por un tercero para ella.

Adicionalmente se precisa que se entenderá que el inmueble ha sido construido parcialmente por un tercero cuando este último construya alguna parte del inmueble y/o asuma cualquiera de los componentes del valor agregado de la construcción.

I.8.1.3. IMPUESTO GENERAL A LAS VENTAS

I.8.1.3.1. Crédito Fiscal

Es el importe del IGV consignado separadamente en el comprobante de pago que sustenta la adquisición de bienes, servicios y contratos de construcción o el pagado en la importación del bien. Este importe se deduce cada mes del impuesto bruto sobre las ventas, y la diferencia constituye el impuesto a pagar cada mes. Para que estas adquisiciones otorguen el derecho a deducir como crédito fiscal el IGV asumido, deben ser permitidas como gasto o costo de la

empresa, de acuerdo a la legislación del Impuesto a la Renta y se deben destinar a operaciones gravadas con el IGV.

Sólo otorgan derecho a crédito fiscal las adquisiciones de bienes, las prestaciones o utilizaciones de servicios, contratos de construcción o importaciones que reúnan los siguientes requisitos:

A. Requisitos sustanciales

El crédito fiscal está constituido por el Impuesto General a las Ventas consignado separadamente en el comprobante de pago, que respalde la adquisición de bienes, servicios y contratos de construcción, o el pagado en la importación del bien o con motivo de la utilización en el país de servicios prestados por no domiciliados.

Sólo otorgan derecho a crédito fiscal las adquisiciones de bienes, las prestaciones o utilizaciones de servicios, contratos de construcción o importaciones que reúnan los requisitos siguientes:

Que sean permitidos como gasto o costo de la empresa, de acuerdo a la legislación del Impuesto a la Renta, aun cuando el contribuyente no esté afecto a este último impuesto.

Tratándose de gastos de representación, el crédito fiscal mensual se calculará de acuerdo al procedimiento que para tal

efecto establezca el Reglamento. Que se destinen a operaciones por las que se deba pagar el Impuesto.

B. Requisitos formales

Para ejercer el derecho al crédito fiscal, a que se refiere el artículo anterior, se cumplirán los siguientes requisitos formales:

- a) Que el impuesto general esté consignado por separado en el comprobante de pago que acredite la compra del bien, el servicio afecto, el contrato de construcción o, de ser el caso, en la nota de débito, o en la copia autenticada por el Agente de Aduanas o por el fedatario de la Aduana de los documentos emitidos por la SUNAT, que acrediten el pago del impuesto en la importación de bienes

Los comprobantes de pago y documentos, a que se hace referencia en el presente inciso, son aquellos que, de acuerdo con las normas pertinentes, sustentan el crédito fiscal.

- b) Que los comprobantes de pago o documentos consignen el nombre y número del RUC del emisor, de forma que no permitan confusión al contrastarlos con la información obtenida a través de los medios de acceso público de la SUNAT y que, de acuerdo

con la información obtenida a través de dichos medios, el emisor de los comprobantes de pago o documentos haya estado habilitado para emitirlos en la fecha de su emisión.

- c) Que los comprobantes de pago, notas de débito, los documentos emitidos por la SUNAT, a los que se refiere el inciso a), o el formulario donde conste el pago del impuesto en la utilización del servicios prestados por no domiciliados, hayan sido anotados en cualquier momento por el sujeto del Impuesto en su Registro de Compras. El mencionado Registro deberá estar legalizado antes de su uso y reunir los requisitos previstos en el Reglamento.

El incumplimiento o el cumplimiento parcial, tardío o defectuoso de los deberes formales relacionados con el Registro de Compras, no implicará la pérdida del derecho al crédito fiscal, el cual se ejercerá en el periodo al que corresponda la adquisición, sin perjuicio de la configuración de las infracciones tributarias tipificadas en el Código Tributario que resulten aplicables.

Cuando en el comprobante de pago se hubiere omitido consignar separadamente el monto del impuesto, estando obligado a ello o, en su caso, se hubiere consignado por un

monto equivocado, procederá la subsanación conforme a lo dispuesto por el Reglamento. El crédito fiscal sólo podrá aplicarse a partir del mes en que se efectúe tal subsanación.

Tratándose de comprobantes de pago, notas de débito o documentos que incumplan con los requisitos legales y reglamentarios no se perderá el derecho al crédito fiscal en la adquisición de bienes, prestación o utilización de servicios, contratos de construcción e importación, cuando el pago del total de la operación, incluyendo el pago del impuesto y de la percepción, de ser el caso, se hubiera efectuado:

- Con los medios de pago que señale el Reglamento; y,
- Siempre que se cumpla con los requisitos que señale el referido Reglamento.

Lo antes mencionado, no exime del cumplimiento de los demás requisitos exigidos por esta Ley para ejercer el derecho al crédito fiscal.

La SUNAT, por resolución de superintendencia, podrá establecer otros mecanismos de verificación para la validación del crédito fiscal.

En la utilización, en el país, de servicios prestados por no domiciliados, el crédito fiscal se sustenta en el documento que acredite el pago del impuesto.

Para efecto de ejercer el derecho al crédito fiscal, en los casos de sociedades de hecho, consorcios, jointventures u otras formas de contratos de colaboración empresarial, que no lleven contabilidad independiente, el operador atribuirá a cada parte contratante, según la participación en los gastos establecida en el contrato, el Impuesto que hubiese gravado la importación, la adquisición de bienes, servicios y contratos de construcción, de acuerdo a lo que establezca el Reglamento. Dicha atribución deberá ser realizada mediante documentos cuyas características y requisitos serán establecidos por la SUNAT.

I.8.1.3.1.1. Determinación del Crédito fiscal del IGV.

En nuestra legislación existen dos condiciones o requisitos sustanciales que se deben presentar para que se pueda aplicar válidamente el IGV de adquisiciones como Crédito Fiscal. Así, conforme al artículo 18 de la Ley del IGV y a fin de poder utilizar como crédito fiscal el impuesto que gravó las adquisiciones realizadas por una empresa, es indispensable

que aquélla sea admitida como gasto o costo para efectos del Impuesto a la Renta – IR y, adicionalmente, sea destinada a operaciones gravadas con el IGV¹.

Si el gasto es deducible y se destina exclusivamente a operaciones gravadas con el IGV, entonces podrá utilizarse el crédito fiscal. Por ejemplo, cuando una empresa constructora contrata a una tercera persona para que realice las actividades de pintado de la fachada del inmueble construido.

En tal sentido, pueden presentarse los siguientes escenarios:

- Si el gasto es no deducible y se destina a operaciones gravadas con el IGV, entonces no podrá aplicarse como crédito fiscal ni como gasto o costo. Por ejemplo, cuando una empresa constructora se presta dinero de una empresa vinculada a fin de construir, pero hay una porción de intereses que exceden el ratio de 3 veces el patrimonio (límite de deducibilidad por subcapitalización – artículo 37.a de la Ley del IR).
- Si el gasto es deducible y se destina a operaciones no gravadas con el IGV, entonces no podrá aplicarse el crédito

¹ Las adquisiciones realizadas deben estar destinadas a alguna transacción alcanzada por el impuesto – es decir, inmersa dentro del campo de aplicación del IGV, como es el caso de la primera venta de bienes inmuebles efectuadas por el constructor.

fiscal del IGV, pero dicho concepto sí podrá tomarse como gasto o costo para efectos del IR. Por ejemplo, cuando una empresa constructora adquiere bienes y servicios que destina al terreno o la venta de inmuebles exonerados del IGV.

- Si el gasto es deducible y se destina tanto a operaciones gravadas con el IGV como a no gravadas, entonces tendrá que aplicarse un coeficiente o factor denominado “prorrata”. Por ejemplo, cuando una empresa constructora adquiere bienes y servicios que destina (Simultáneamente y sin poder individualizar) tanto al terreno como a la edificación en sí misma, el crédito fiscal a aplicarse se determinará sobre la base del método de la prorrata.

En dicho contexto, resulta relevante traer a colación y precisar que a partir de lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley del IGV, se infiere que si bien la transferencia de inmuebles supone venta conjunta de la edificación y el terreno, para propósitos del IGV existe una ficción que los individualiza. Por tanto, en nuestra opinión, sí es viable jurídicamente que empresas inmobiliarias realicen una identificación del destino concreto y puntual que tienen sus adquisiciones a fin de distinguir si se incorporan exclusivamente: i) en la edificación en sí misma; ii) exclusivamente en el terreno; o iii)

conjuntamente a ambos sin poder separarse exclusivamente a uno u otro.

Dicho criterio se deriva de lo dispuesto en el Informe No. 158-2008/SUNAT, donde se establece lo siguiente:

“El IGV que grava la venta de bienes o prestación de servicios destinados exclusivamente a la construcción del inmueble podrá deducirse en su integridad como crédito fiscal, en la medida que dichas adquisiciones se contabilicen separadamente de aquéllas destinadas a la venta del terreno. En caso que no puedan discriminarse las adquisiciones que han sido destinadas a realizar las operaciones.

I.8.1.3.1.2. Factor Tributario

Gravadas y no gravadas, deberá utilizarse el procedimiento de la prorrata, regulado por el numeral 6 del artículo 6 del Reglamento de la Ley del IGV”.

A continuación pasamos a precisar el tratamiento descrito:

- La adquisición de materiales e insumos que son destinados exclusivamente a la construcción de un inmueble (se alude a la edificación y no al terreno) Aquí se alude, por ejemplo, al

IGV que grava la adquisición de los ladrillos, cemento, fierros, sanitarios, puertas, ventanas, lunas, entre otros materiales de construcción, que son destinados exclusivamente a la edificación en sí misma. cuya venta se encuentra gravada (sólo en el 50% del valor de la venta) otorgaría a la empresa el derecho a utilizar el 100% del IGV de compras como Crédito Fiscal.

- La contratación de los servicios de la empresa constructora que son destinados exclusivamente a la construcción de un inmueble (se alude a la edificación y no al terreno)

A nuestro entender, aquí se incluye, al IGV que grava en general todos los servicios que tienen como objetivo la realización de actividades posteriores a la demolición y preparación del terreno que lo deja apto para la posterior edificación sobre el mismo. Por citar algunos, se pueden mencionar al servicio de diseño, construcción, instalación, acabados, entre otros cuya venta se encuentra gravada (sólo en el 50% del valor de venta) otorga a la empresa derecho de utilizar el 100% del IGV de compras como Crédito Fiscal. Es decir, todas aquellas adquisiciones que la empresa pueda identificar (y estar en posibilidad de acreditar) que exclusivamente se incorporan al inmueble cuya venta estará gravada con el impuesto.

- Las adquisiciones de bienes y servicios que se destinen exclusivamente al terreno no otorgan derecho al Crédito Fiscal.

Aquí, en nuestra opinión, se incluyen por ejemplo los servicios de demolición, nivelación, limpieza y similares que buscan dejar el terreno preparado para proceder a erigir la edificación, pero potencialmente se rigen como gasto o costo para efectos del IR.

- La adquisición destinada, exclusivamente, a la edificación (se alude a la construcción y no al terreno) de un inmueble cuya venta se encuentra exonerada.

Los ejemplos, son los mismos que en las viñetas precedentes a la anterior sólo que varían en el hecho de que se incorporan a inmuebles cuya venta no se gravará, tal como es el caso de los inmuebles exonerados. Ocasiona que el 100% del IGV de compras no sea Crédito Fiscal, sino gasto o costo para efectos del IR.

- Las adquisiciones de bienes y servicios destinadas conjuntamente a la construcción y al terreno (no pueden disgregarse exclusivamente a uno u otro) competen a la empresa inmobiliaria a utilizar la regla de la prorrata

En este ámbito, se alude a todas aquellas adquisiciones que la empresa no pueda identificar (ni estar en posibilidad de acreditar) que exclusivamente: i) se incorporan en edificaciones que al venderse serán gravadas o no con el IGV (esto se presenta cuando simultáneamente se venden unos inmuebles gravados y otros exonerados); o ii) se incorporan en la edificación gravada o el terreno.

A título de ejemplo pueden mencionarse los gastos de publicidad, el servicio de vigilancia, así como los gastos administrativos, entre otros que se destinan simultáneamente y sin posibilidad de distinguirse tanto a la venta del inmueble gravado, al inmueble exonerado como al terreno antes aludida.

I.8.1.3.2. Pagos adelantados del Impuesto General a Las Ventas

Debido a las múltiples necesidades que debe afrontar el Estado, por la falta de disponibilidad en su caja fiscal, ocasionado por la evasión tributaria, provocó la preocupación, originando la creación de los “Sistema de Pagos Adelantados del Impuesto General a las Ventas”, que: “Son mecanismos que aseguran al Estado, el cobro de las obligaciones tributarias del IGV, obligando a como dé lugar se

pague el Impuesto General a las Ventas , y no lo consideren como una “Ganancia Adicional” de su negocio, sabiendo perfectamente que este impuesto es de propiedad del Estado logrando este, incrementar la Recaudación y ampliar la Base Tributaria” .De esta manera se desnaturaliza el Impuesto General a las Ventas bajo el principio de hipótesis de incidencia la que comprende cuatro aspectos: El aspecto objetivo, el cual consiste en el hecho generador de la obligación tributaria. El aspecto subjetivo trata sobre el autor del hecho gravado. El aspecto espacial apunta a la dimensión territorial del hecho generador de la obligación tributaria. El aspecto temporal se refiere a la fecha en que se entiende ocurrido el hecho generador de la obligación tributaria. La ley debe describir el hecho generador de la obligación tributaria y tiene que señalar al contribuyente es lo que sucede con los pagos adelantados de Impuesto General a las Ventas que si está enmarcado en la Ley, pero vulnerando el principio de igualdad.

Y por otro lado el hecho generador, es el presupuesto establecido por la ley para tipificar el tributo y cuya realización origina el nacimiento de la obligación. El vínculo de obligación que corresponde al concepto de tributo nace, por fuerza de la ley, de la ocurrencia del hecho imponible. El Código Tributario Peruano establece que “La obligación tributaria nace cuando se realiza el

hecho previsto en la ley, como generador de dicha obligación” En este sentido existen dos particularidades, el primero es en relación entre la hipótesis de incidencia y el hecho imponible, que se cumplen en los pagos adelantados del Impuesto General a las Ventas pero que no rigen de manera equitativa manteniendo el principio de igualdad a todas las empresas. Al consultar la información relacionada con los regímenes de pagos adelantados del Impuesto General a las Ventas, la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria explica mediante sus alcances teóricos, algunas definiciones muy importantes:

“El régimen pagos adelantados del Impuesto General a las Ventas, es un sistema basado en aplicar tasas porcentuales a las adquisiciones y pagos que se realicen con operaciones gravadas con dicho impuesto los mismos que tienen concepto de cancelación, con el fin de adelantar el pago del Impuesto General a las Ventas siendo canalizado a través de la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria, fondos son destinados a contribuir al desarrollo de las actividades propias del Ministerio de Economía y Finanzas que serán incluidas dentro del rubro de recaudaciones fiscales para que sean consideradas en el Presupuesto General de la República”

I.8.1.3.3. El Sistema de Pago de Obligaciones Tributarias con el Gobierno Central – SPOT

Viene aplicándose en el país de manera paulatina desde el año 2002 como un mecanismo cuyo fin es garantizar el pago del IGV y del Impuesto a la Renta, entre otros tributos en sectores con alto grado de informalidad.

Mediante la Resolución de Superintendencia N° 183-2004/SUNAT publicada el 15.08.2004 y vigente desde el 15.09.2004 se introdujo la aplicación del SPOT a una lista determinada de bienes y servicios, los cuales se encuentran detallados en los Anexos I, II y III de la mencionada Resolución.

En sus inicios el SPOT se aplicó únicamente a la venta de bienes y prestación de servicios gravados con el Impuesto General a la Ventas (IGV). A partir del 01 de noviembre del 2012, mediante Resolución de Superintendencia N° 249-2012/SUNAT se amplía su aplicación a la venta de determinados bienes exonerados del IGV, que generan renta gravada con el Impuesto a la Renta de Tercera Categoría, los cuales se encuentran especificados en los numerales 20 y 21 del Anexo II de la Resolución de Superintendencia N° 183-2004/SUNAT.

Desde el 01 de febrero del 2013, mediante la publicación de la Resolución de Superintendencia N° 022-2013/SUNAT, se modifica la Resolución de Superintendencia N° 183-2004/SUNAT a fin de aplicar el SPOT a la primera venta de inmuebles que realicen los constructores de los mismos, sujetándose la misma al porcentaje del 4% sobre el valor de venta del inmueble.

Paralelamente a lo indicado líneas arriba, desde el 01.10.2006, mediante la Resolución de Superintendencia N° 073-2006/SUNAT y normas modificatorias, se aplica el SPOT, de manera específica, al transporte de bienes realizado por vía terrestre gravado con el IGV.

A su vez, mediante Resolución de Superintendencia N° 057-2007/SUNAT y normas modificatorias se establece como sujeto al SPOT el servicio de transporte público de pasajeros realizado por vía terrestre.

Finalmente, el Sistema (SPOT) se ve ampliado en su aplicación con la publicación de la Resolución de Superintendencia N° 250-2012/SUNAT efectuada el 31.10.2012, y vigente a partir del 01 de noviembre del 2012, regulándose de manera separada la aplicación del SPOT a los espectáculos públicos gravados con el IGV.

Actualmente el Sistema de Deduciones del Impuesto General a las Ventas se aplica a todos los Sectores Económicos, como es el sector Industrial, Comercial, Pesquero, Mínero, Construcción.

¿Quiénes son los Sujetos Obligados a efectuar el Depósito?

Los sujetos obligados a efectuar el depósito son: 22

- El usuario del servicio.
- El prestador del servicio cuando reciba la totalidad del importe de la operación sin haberse acreditado el depósito respectivo, sin perjuicio de la sanción que corresponda al usuario del servicio que omitió realizar el depósito habiendo estado obligado a efectuarlo.

I.8.1.3.3.1. Destino de los Montos Depositados

Los depósitos realizados servirán exclusivamente para el pago de las deudas tributarias que mantenga el titular de la cuenta en calidad de contribuyente o responsable, así como de las costas y gastos que hubieran.

En ningún caso se podrá utilizar los fondos de las cuentas para el pago de obligaciones de terceros.

I.8.1.3.4. Régimen de percepciones del IGV

El Régimen de Percepciones del IGV aplicable a las operaciones de venta gravadas con el IGV de los bienes señalados en el Apéndice 1 de la Ley N° 29173, es un mecanismo por el cual el agente de percepción cobra por adelantado una parte del Impuesto General a las Ventas que sus clientes van a generar luego, por sus operaciones de venta gravadas con este impuesto.

El Agente de Percepción entregará a la SUNAT el importe de las percepciones efectuadas. El cliente está obligado a aceptar la percepción correspondiente.

Este régimen no es aplicable a las operaciones de venta de bienes exonerada o infecta del IGV.

El Ministerio de Economía y Finanzas mediante Decreto Supremo, con opinión técnica de la SUNAT, podrá incluir o excluir los bienes sujetos al régimen, siempre que se encuentren clasificados en algunos de los siguientes capítulos del Arancel de Aduanas.

Sólo los Agentes de Percepción designados como tales pueden efectuar la percepción.

a) ¿Quiénes son los Agentes de Percepción?

Los Agentes de Percepción se encuentran en el Padrón de Agentes de Percepción. La designación de agentes de percepción, así como la exclusión de alguno de ellos, se efectuará mediante Decreto Supremo refrendado por el Ministerio de Economía y Finanzas, con opinión técnica de la SUNAT, los mismos que actuarán o dejarán de actuar como tales, según el caso, a partir del momento indicado en el Decreto Supremo de designación o exclusión.

b) ¿Cuál es el monto de la percepción?

El importe de la percepción del IGV será determinado aplicando sobre el precio de venta, los porcentajes señalados mediante Decreto supremo, refrendado por el Ministerio de Economía y Finanzas, con opinión técnica de la SUNAT, los cuales deberán encontrarse en un rango de uno por ciento (1%) a dos por ciento (2%).

En tanto se dicte el Decreto Supremo que establezca el porcentaje, el monto de la percepción será el que resulta de aplicar el 2% sobre el precio de venta, incluido el IGV.

Sin embargo, el respecto a las operaciones de venta de materiales de construcción, comprendidos en los numerales 13 al 17 del Apéndice I de la Ley N° 29173, en el supuesto que dichos bienes

sean entregados o remitidos a la zona declarada en emergencia como consecuencia del sismo ocurrido el 15 de agosto del 2007.

Adicionalmente cuando en la operación sujeta a percepción se emita una factura o ticket que otorgue derecho a crédito fiscal y el cliente sea también un sujeto designado como agente de percepción, se aplicará un porcentaje del 0.5%.

I.8.1.3.5. Régimen de retenciones del IGV

Es el régimen por el cual, los sujetos designados por la SUNAT como Agentes de Retención deberán retener parte del Impuesto General a las Ventas que le es trasladado por algunos de sus proveedores, para su posterior entrega al Fisco, según la fecha de vencimiento de sus obligaciones tributarias que les corresponda.

Los proveedores podrán deducir los montos que se les hubieran retenido, contra su IGV que le corresponda pagar.

Régimen se aplicará respecto de las operaciones gravadas con el IGV, cuya obligación nazca a partir del 01 de Diciembre del 2002.

Se exceptúa de la obligación de retener cuando el pago efectuado es igual o inferior a setecientos y 00/100 nuevos soles (S/.700) y la suma del importe de la operación de los comprobantes involucrados, ajustados por las notas de contabilidad que correspondan, no supera dicho importe.

I.8.1.3.6. Primera Venta de Bienes Inmuebles

I.8.1.3.6.1. Hipótesis de afectación:

El inciso d) del artículo 1° de la Ley del IGV (LIGV) dispone que se encontrarán afectos al IGV: 1. La primera venta de inmuebles realizada por el constructor. La posterior venta que realicen las empresas vinculadas con el constructor vinculado o de empresas vinculadas económicamente con el constructor, cuando el bien inmueble haya sido adquirido del constructor vinculado o de empresas vinculadas económicamente con el constructor. No estará gravada la posterior venta del inmueble que realicen las empresas vinculadas con el constructor, cuando el inmueble se haya adquirido de dicho constructor o de empresas vinculadas con el constructor, cuando se demuestre que el precio de la venta realizada es igual o mayor al valor de mercado. Se entiende por valor de mercado el que normalmente se obtiene en las

operaciones onerosas que el constructor o la empresa realizan con terceros no vinculados, o el valor de tasación, el que resulte mayor.

Para efecto de establecer la vinculación económica es de aplicación lo dispuesto en el Artículo 54° del presente dispositivo.

También se considera como primera venta la que se efectúe con posterioridad a la reorganización o traspaso de empresas. Con la finalidad de precisar mejor los términos utilizados por la Ley, conviene hacer unas definiciones de los términos utilizados, para luego comentar el nacimiento de la obligación, las exoneraciones y otros supuestos.

I.8.1.3.6.2. Definiciones:

A. Primera venta:

De acuerdo al inciso d), numeral 1 del artículo 2° de la LIGV, se considera primera venta cuando se transfiere en propiedad por primera vez un inmueble construido y ubicado en el territorio nacional. Debe tenerse presente que este concepto se encuentra relacionado al bien y no al sujeto que realiza la transacción. En ese sentido, si una compañía es

propietaria de un edificio con 10 oficinas (independizadas), la primera venta que realice de cada oficina estará gravada con el IGV.

Las segundas o terceras transferencias de cada oficina estarán infectas a dicho impuesto. Si la primera venta fue objeto de declaración judicial de nulidad o anulación, y por tanto regrese a poder del propietario original, no se computará para el cálculo de la primera transferencia. En consecuencia, si luego de esa declaración de nulidad o anulación se vuelve a transferir el inmueble, se considerará como primera venta.

Asimismo, si dos compañías se reorganizan o traspasan, la transferencia de propiedad que se realice entre ellas no se considera primera venta de inmuebles. En consecuencia el cómputo se calculará desde la siguiente transferencia en propiedad. De manera similar, cuando el bien pertenece a una copropiedad, la transferencia que se produzca de alícuotas no estará sujeta al IGV.

Contiene como operación gravada con dicho impuesto a la primera venta de inmuebles que realicen los constructores de los mismos, y sin embargo, también existen otras situaciones,

que siendo en realidad segundas o terceras ventas, podrían resultar gravadas con el IGV.

Por otro lado, la misma norma establece un supuesto de exoneración, popularmente vinculado a la venta de inmuebles del Programa Mi Vivienda, lo cual no es del todo cierto como veremos más adelante, pues las condiciones y requisitos para gozar del beneficio ya no están asociadas a tal forma de adquirir inmuebles.

Otro tema de interés es el relacionado al sujeto del impuesto en la hipótesis bajo análisis, es decir, al denominado “constructor” del bien inmueble, definición directamente relacionada con el hecho económico incluido como afecto.

Finalmente, en relación a la base imponible, como quiera que el terreno no está gravado la norma permite su exclusión, para lo cual establece una presunción respecto de su valor, generando en la práctica la aplicación de una tasa diferenciada, pero principalmente, un efecto directo sobre el crédito fiscal.

Comencemos por decir, que el IGV afecta la primera operación de venta en la que un determinado inmueble está comprometido, es decir, cada vez que un inmueble nuevo o recién construido es vendido bajo los parámetros que analizaremos más adelante, nace el IGV por única vez para ese inmueble.

Así, si el mismo sujeto vende otro inmueble al día siguiente, la operación también estará gravada, pues se trata de otro bien que se está vendiendo por primera vez.

Como vemos, la operación sujeta a tributación es la primera venta del inmueble, independientemente de cuantas ventas anteriormente haya realizado el sujeto, del cual solo interesa su calidad de constructor, como veremos a continuación.

De la lectura del literal d) del artículo 1 del TUO de la Ley del IGV, se entiende claramente que el referido tributo grava la primera venta de inmuebles realizada por el constructor de los mismos.

A tal efecto, la misma norma define el término “venta” como todo acto por el que se transfieren bienes a título oneroso, y la norma reglamentaria agrega a dicha definición una variante, constituida por el hecho de que el acto esté destinado a transferir propiedad, es decir, la venta de bienes futuros.

En cualquiera de los casos, existe una venta para la Ley del IGV, si la propiedad se transfiere o se transferirá producto del acto jurídico celebrado. Ahora bien, esta venta debe de ser de un bien considerado inmueble para efecto del IGV, situación que la propia SUNAT ha señalado que solo se puede dar cuando se trate de edificaciones o construcciones, tal como concluye el Informe N° 094-2002- SUNAT/K00000 (03/04/2002). En efecto, el citado informe del órgano administrador señala que “Así pues, con respecto a esta operación, resulta necesario que para la configuración del supuesto de hecho previsto en la ley, se trate de bienes inmuebles construidos o edificados. Por el contrario, la venta de inmuebles que no han sido materia de construcción, no se encontrará dentro del campo de aplicación del IGV”.

De esta forma, ninguna transferencia de inmuebles distintos a una edificación o construcción –como podrían ser los intangibles (concesión minera o para explotar servicios públicos) a los que se refiere el Código Civil en el artículo 885– estará sujeta a tributación por el IGV.

B. Empresas vinculadas:

Según el numeral 2 del artículo 12° del reglamento de la LIGV y del inciso b) del artículo 54 de la LIGV, para establecer la existencia de vinculación económica se debe tener en cuenta lo siguiente:

- a) Una empresa posea más del 30% del capital de otra empresa, directamente o por intermedio de tercero.
- b) Más del 30% del capital de dos o más empresas pertenezca a una misma persona directa o indirectamente.
- c) En cualquiera de los casos anteriores, cuando la indicada proporción del capital pertenezca a cónyuges entre sí o a personas vinculadas hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad.
- d) El capital de dos o más empresas pertenezca, en más del 30% a socios comunes de dichas empresas.

- e) El productor venda a una misma empresa o a empresas vinculadas entre sí, el 50% o más de su producción.
- f) Exista un contrato de colaboración empresarial con contabilidad independiente, en cuyo caso el contrato se considera vinculado a cada una de las partes contratantes.

Esta regulación apareció en respuesta a las operaciones que algunas empresas constructoras realizaban para evitar el pago del IGV. Estas empresas realizaban la primera venta a un precio bastante bajo a una vinculada, pagando un IGV menor al que hubiera pagado si la venta hubiera sido a un tercero. Luego el adquirente realizaba la venta a un tercero, pero a precio de mercado, pero como ya no constituía primera venta, estaba infecto al IGV.

C. Valor de mercado:

Según el inciso d) del artículo 1º de la LIGV, el valor de mercado es el que normalmente se obtiene en las operaciones onerosas que el constructor realiza con terceros no vinculados, o el valor de tasación, el que resulte mayor.

D. Nacimiento de la obligación:

Según el inciso f) del artículo 4° de la LIGV, la obligación tributaria nacerá en el momento y por el monto que se percibe, inclusive cuando se trate de arras de retractación² que superen el 15% del valor total del inmueble.

E. Base imponible:

Según el inciso d) del artículo 13° de la LIGV, la base imponible para el IGV será el ingreso percibido excluyendo el valor del terreno. Esta exclusión expresa del valor del terreno se debe a que la venta de terrenos se encuentra infecta al IGV.

F. Exoneración del tributo

Según el apéndice I, literal b) de la LIGV, para el caso de la primera venta de inmuebles que realicen los constructores cuyo valor de venta no supere las 35 UITs, siempre que sean destinados exclusivamente a vivienda y que cuenten con la presentación de la solicitud de la licencia de construcción admitida por la Municipalidad correspondiente.

G. Emisión de comprobante de pago

² http://www.caballerobustamante.com.pe/plantilla/lab/Implicancias_Tributarias.pdf

El numeral 3) del artículo 5° del Reglamento de Comprobantes de Pago establece que en la primera venta de inmuebles que realiza el constructor se debe emitir el comprobante de pago en la fecha en que se perciba el ingreso, sólo por el monto que se perciba, sea total o parcial.

H. Trabajos de ampliación:

El inciso d) del numeral 1 del artículo 2° del reglamento de la LIGV dispone que tratándose de inmuebles en los que se efectúen trabajos de ampliación, la venta de la misma se encontrará gravada con el Impuesto, aún cuando se realice conjuntamente con el inmueble del cual forma parte, por el valor de la ampliación. Se considera ampliación a toda área nueva construida. También se encuentra gravada la venta de inmuebles respecto de los cuales se hubiera efectuado trabajos de remodelación o restauración, por el valor de los mismos. Para determinar el valor de la ampliación, trabajos de remodelación o restauración, se deberá establecer la proporción existente entre el costo de la ampliación, remodelación o restauración y el valor de adquisición del inmueble actualizado con la variación del Índice de Precios al Por Mayor hasta el último día del mes precedente al del inicio de cualquiera de los trabajos señalados anteriormente, más el

referido costo de la ampliación remodelación o restauración. El resultado de la proporción se multiplicará por cien (100). El porcentaje resultante se expresará hasta con dos decimales. Este porcentaje se aplicará al valor de venta del bien, resultando así la base imponible de la ampliación, remodelación o restauración. Esta regulación obedece a que anteriormente, algunas empresas realizaban la transferencia de la propiedad (primera venta) solo en caso, es decir sin los acabados que constituyen la parte más onerosa de la construcción. En ese sentido, gravaban solo la primera venta del predio (en casco y sin acabados) para que la segunda transferencia que se realice al público (totalmente construido con los respectivos acabados) y que es más oneroso, ya no se encuentre sujeto al IGV. Con la normativa actual, la segunda transferencia con los respectivos acabados estará sujeta al IGV; pero sólo en el porcentaje de los acabados, ya que la parte referida al casco ya fue tributada en la primera transferencia.

I. Otros supuestos gravados

Si bien señalamos, y así lo establece la norma, que la operación sujeta a tributación es la primera venta que se haga de un determinado inmueble, existen situaciones en la que el

legislador ha querido que una posterior venta de un inmueble previamente transferido se considere como afecto con el IGV.

Así, tenemos que el mismo artículo 1 de la Ley establece que está gravada con el IGV “la posterior venta del inmueble que realicen las empresas vinculadas con el constructor, cuando el inmueble haya sido adquirido directamente de este o de empresas vinculadas económicamente con el mismo”, y siempre que tal venta hubiera sido realizada a un precio inferior al valor de mercado, pues de lo contrario no habría posibilidad de elusión tributaria. En este caso, el literal d del numeral 1 del artículo 2 del Reglamento precisa que estas posteriores ventas están referidas “a las ventas que las empresas vinculadas económicamente al constructor realicen entre sí y a las efectuadas por estas a terceros no vinculados”.

De igual manera, la norma en mención establece que estará gravada como primera venta de inmuebles “la que se efectúe con posterioridad a la reorganización o traspaso de empresas”, toda vez que en atención al literal c) del artículo 2 de la Ley no está afecto con el IGV “La transferencia de bienes que se realice como consecuencia de la reorganización de empresas”, mecanismo que responde al principio de empresa en marcha y

que podría utilizarse como mecanismo de elusión para el pago del IGV por la transferencia de inmuebles.

También debe tenerse presente lo establecido por el segundo párrafo del literal d del numeral 1 del artículo 2 del Reglamento de la Ley del IGV, en el sentido que “Se considera primera venta y consecuentemente operación gravada, la que se realice con posterioridad a la resolución, rescisión, nulidad o anulación de la venta gravada”; es decir, un supuesto distinto a los ya comentados que se materializa, por ejemplo, cuando habiendo celebrado un contrato de compraventa de un inmueble cuyo valor estuvo gravado con el IGV, se vuelve a vender el mismo bien previa resolución del primer contrato, como podría ocurrir si el primer comprador no canceló el precio en el plazo acordado.

J. Operaciones exoneradas

El literal B) del Apéndice I del TUO de la Ley del IGV establece que está exonerado de dicho impuesto “La primera venta de inmuebles que realicen los constructores de los mismos, cuyo valor de venta no supere las 35 Unidades Impositivas Tributarias, siempre que sean destinados exclusivamente a vivienda y que cuenten con la presentación

de la solicitud de Licencia de Construcción admitida por la Municipalidad correspondiente, de acuerdo a lo señalado por la Ley N° 27157 y su reglamento”.

De esta forma, a la definición del supuesto gravado que ya analizamos anteriormente, se le agregan tres (3) elementos adicionales, que de presentarse concurrentemente determinan la exoneración de la operación, es decir, produce una liberación del cumplimiento de la obligación sustancial constituida por el pago del tributo.

Los elementos adicionales son:

- a) **Que el valor de venta no supere de 35 Unidades Impositivas Tributarias.**

Cuando la norma hace referencia al valor de venta, básicamente se refiere a la base imponible antes del IGV, de manera tal que es un punto común de comparación entre todas las operaciones de venta de inmuebles.

Este valor de venta, y no precio de venta que ya incluye el IGV, debe ser menor al que corresponda a 35 UITs, y aunque ni la Ley ni el Reglamento precisan algo sobre el particular, debemos entender que la comparación se efectúa respecto de

valor de la UIT vigente en el momento que se realiza la operación de venta.

b) Que el inmueble vendido sea exclusivamente destinado para vivienda.

El destino exclusivo para vivienda se puede verificar no solo por la naturaleza de la construcción, sino principalmente por los planos, proyectos e, incluso, la misma licencia otorgada por la municipalidad del distrito.

Un caso particular lo constituyen los estacionamientos que se venden de manera separada o conjuntamente con los inmuebles. De manera independiente, cada uno de los estacionamientos representa un inmueble distinto y separado de la unidad de vivienda, de modo tal, que en principio, siempre están gravados por no estar destinados exclusivamente a vivienda, aun cuando su valor no sea superior a 35 UIT y tenga la licencia a la que se refiere el siguiente literal.

No obstante, si resulta que la venta del inmueble cumple con los requisitos señalados en el primer párrafo del Literal B

del Apéndice I del TUO de la Ley del IGV, y en consecuencia, es una operación que está exonerada de dicho impuesto, por accesoriadad, el valor de venta del estacionamiento también debería estar exonerado (solo si al comprar la unidad de vivienda se tiene derecho un estacionamiento).

Sin embargo, esta parece ser una hipótesis no alcanzada por lo establecido en el segundo párrafo del artículo 14 del TUO de la Ley del IGV, referido al principio de accesoriadad, que expresamente señala que “.cuando con motivo de la venta de bienes, prestación de servicios o contratos de construcción exonerados o inafectos se proporcione bienes muebles o servicios, el valor de estos estará también exonerado o inafecto” .Como se aprecia, la exoneración por accesoriadad alcanza solo a los bienes muebles y servicios que se proporcionen con la venta de bienes (muebles o inmuebles) exonerados, quedando excluidos legalmente de la exoneración por accesoriadad, la entrega bienes inmuebles (como el estacionamiento) por la venta de bienes, en este caso, inmuebles.

En suma, se puede concluir que desde el punto de vista legal, no existe forma de establecer que el valor de los estacionamientos, sea que se vendan por separado o conjuntamente con la unidad de vivienda, está exonerado del IGV.

Por ello, tales unidades inmobiliarias, que por lo demás son registradas independientemente, deben ser facturadas o boletadas de manera separada, y siempre, afectas con el IGV.

c) Que se haya presentado la solicitud de la licencia de construcción y que haya sido admitida por la municipalidad correspondiente.

Este requisito supone que la municipalidad distrital en cuya jurisdicción se ubique el bien inmueble vendido, haya admitido la solicitud de Licencia de Construcción, es decir, que la haya recibido, pero no exige que se haya otorgado la misma, es decir, la respuesta positiva sobre la solicitud expedida por el Gobierno Local.

Como notamos, las condiciones actuales para estar exonerados no hacen alusión alguna a que la venta del

inmueble sea bajo el programa Mi Vivienda. Sí exigen –por el monto del valor de venta– que se trate de viviendas económicas, pero podrían adquirirse las mismas bajo cualquier modalidad contractual o de financiamiento, y no necesariamente por el citado programa.

Base de cálculo de operaciones gravadas

De acuerdo al literal d) del artículo 13 del TUO de la Ley del IGV, la base imponible en la primera venta de inmuebles es “El ingreso percibido (...) con exclusión del correspondiente al valor del terreno”.

Sobre el particular, el numeral 9 del artículo 5 del Reglamento, señala que “Para determinar la base imponible del impuesto en la primera venta de inmuebles realizada por el constructor, se excluirá del monto de la transferencia el valor del terreno. Para tal efecto, se considerará que el valor del terreno representa el cincuenta por ciento (50%) del valor total de la transferencia del inmueble”.

Bajo esta premisa legal, cuando la primera venta de inmuebles resulte afecta con el IGV, la base imponible se calcula restándole al valor de venta el 50% del mismo como si ese fuera el valor del terreno, con lo cual, la tasa del impuesto

solo se aplica sobre el otro 50% restante. Por eso, muchos señalan que la tasa del IGV en el supuesto afecto como primera venta de inmuebles es el 9%.

Lo cierto es que esta forma de determinar el IGV nace como una forma de incentivar la adquisición de viviendas económicas, además de ser un mecanismo de reactivación de este sector de la economía nacional

I.8.1.3.7. Liquidez y el IGV

La Alianza Empresarial para el Desarrollo, que integran ADEX, la Cámara de Comercio de Lima (CCL) y la Sociedad Nacional de Industrias, afirmó que las funciones de recaudación de los Sistemas de Pagos Adelantados del IGV (retenciones, percepciones y detracciones), vienen ocasionando sobrecostos y menor competitividad a los contribuyentes.

No solo se trata de sistemas complicados y dispersos, sino que además afectan la liquidez de las empresas, pues los pagos adelantados no se compensan automáticamente y su devolución puede demorar hasta seis meses. Razón por la cual algunas empresas,

para compensar la falta de liquidez, deben acudir a diversas fuentes de financiamiento.

En ese contexto, comentó que sería muy grave que la Administración Tributaria insista en aplicar la retención al uso de tarjetas de crédito. Igualmente sería erróneo obligar a las empresas denominadas grandes compradoras a que cobren los embargos tributarios de sus acreedores.

Pero la Superintendencia de administración tributaria nos indica que las empresas actualmente tienen la posibilidad legal de recuperar sus créditos acumulados y no aplicados respecto del Impuesto General a las Ventas (IGV), con la finalidad de aumentar sus flujos de caja y poder cubrir sus diversas necesidades de pago, más aún en estas épocas difíciles que se avecinan.

Precisamos que el uso de la compensación y devoluciones pueden significar mayores recursos para las empresas, pero que dicha posibilidad plenamente vigente a veces resulta poco empleada por los contribuyentes en el país.

Antes de proceder a realizar una solicitud de devolución de percepciones y/o retenciones, el contribuyente verifique tener al día

la contabilidad en libros y registros, los comprobantes de percepción y/o retención, así como los arrastres respectivos, además de sus otras obligaciones fiscales.

A la fecha, los créditos que las empresas tienen por IGV son saldo a favor, percepciones del IGV arrastrables de períodos anteriores, retenciones del IGV arrastrables de períodos anteriores y las detracciones del IGV.

Sobre el monto por detracciones, en la medida que una empresa tiene una cuenta en el Banco de la Nación, donde se le realizan los depósitos por operaciones sujetas al sistema de detracciones que le son aplicadas, explicó que "dicho monto puede ser utilizado sólo para el pago de impuestos. Para ello, se hace uso de los cheques emitidos a nombre de la SUNAT".

No obstante ello, si aun así el monto en dicha cuenta es elevado, se puede pedir la liberación de fondos, siempre que los mismos no hayan podido ser agotados en un plazo igual a cuatro meses consecutivos (como mínimo). Para ello, el contribuyente deberá presentar la solicitud de liberación de fondos.

Sin embargo, sólo procede realizarlo tres veces al año, dentro de los cinco primeros días hábiles de los meses de enero, mayo y

septiembre. Es decir, a la fecha, tendría que esperarse hasta mayo (en esta oportunidad, se debería verificar si de enero a abril siempre hubo monto no aplicado en la cuenta detracciones).

Percepciones y retenciones el contribuyente también podrá obtener mayor liquidez al recuperar los montos por percepciones y retenciones en exceso del IGV. Así, se prevén dos procedimientos. El primero, mediante una solicitud de compensación: utilizando el formulario N° 1648 (PDT virtual que se obtiene a través de la clave SOL). De esa manera, mes a mes se puede compensar parte del crédito que se viene arrastrando contra, por ejemplo, la deuda por retenciones de 5ta categoría, retenciones de 4ta categoría, retenciones de no domiciliados, entre otros.

El segundo, a través de una solicitud de devolución. Para tal efecto, se tiene que tener un periodo de arrastre mayor a tres meses. Debe procederse a presentar un escrito sustentando la devolución e indicando el importe respectivo, así como el formulario N° 4949. El monto a solicitar la devolución puede ser hasta por el importe que se consigne en el último PDT 621 presentado a la fecha del pedido de devolución.

I.8.1.3.8. Fiscalización

- a) En cuanto al tema de fiscalización, la Sunat tiene la potestad de iniciar un proceso de fiscalización a fin de verificar la procedencia de la solicitud
- b) Si bien es cierto que en el tema de retenciones y percepciones del IGV la Sunat tiene más elementos propios de realizar cruces con los agentes perceptores y retenedores, nada impide que éste inicie una fiscalización directa al contribuyente que estaría, en principio, dirigida a verificar los temas relacionados a la solicitud, sin perjuicio de que, si encuentra otras irregularidades, aperture una fiscalización más amplia.
- c) Saldos a favor En el caso de saldo a favor, que es el crédito fiscal corriente en exceso, detalló que la empresa sólo puede aplicarlo contra el IGV.

I.9. OBJETIVOS

I.9.1. OBJETIVO GENERAL

Determinar los efectos de la recaudación del Impuesto General a las Ventas y analizar las consecuencias en las empresas constructoras de viviendas multifamiliares en la ciudad de Arequipa año 2013.

I.9.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- a) Investigar el impacto tributario de la recaudación del Impuesto General a las Ventas en la liquidez de las empresas constructoras.
- b) Describir la aplicación de los regímenes establecidos de recaudación del Impuesto General a las Ventas en las empresas constructoras
- c) Investigar la evolución de la construcción de viviendas multifamiliares en el ciudad de Arequipa

I.10. HIPÓTESIS

Es posible que los Sistemas de Recaudación del Impuesto General a las Ventas impactaran desfavorablemente en la situación financiera y económica, en las Empresas Constructoras de viviendas Multifamiliares en la Ciudad Arequipa

I.10.1. HIPÓTESIS ESPECÍFICAS

- a) la recaudación del Impuesto General a las Ventas, podría repercutir en la liquidez de las empresas, entonces estas tendrían que recurrir a financiamiento externo.
- b) la aplicación y pago de regímenes de la Ley del Impuesto General a las Ventas (sistema de pagos adelantados) serían correctamente utilizados podría evitar contingencias tributarias y sanciones administrativas.
- c) La evolución del sector construcción de viviendas multifamiliares, ocasionaría el crecimiento de la economía en la ciudad de Arequipa, entonces esto generaría el incremento exagerado de los precios de venta de dichos bienes inmuebles



CAPÍTULO II: PLANTEAMIENTO OPERACIONAL

II. PLANTEAMIENTO OPERACIONAL

II.1. TÉCNICAS

La recolección de datos se realizó por medio de las siguientes técnicas.

II.1.1. La investigación: Se hizo investigación bibliográfica, esta técnica nos ayudó a tener un soporte de conocimientos, para lograr estructurar el marco teórico, lo cual al final del trabajo nos permitió llegar a las conclusiones planteadas.

II.1.2. Encuestas: Esta técnica nos sirvió para recolectar la información de las 30 empresas constructoras elegidas de la población, que fue de aplicación en nuestro estudio y que nos sirvió para evaluar la hipótesis formulada.

II.1.3. Análisis: Para el análisis de la información se utilizó el sistema estadístico para ciencias sociales (SPSS).

II.2. INSTRUMENTOS

II.2.1. Estados Financieros: hemos utilizado, como instrumento de análisis de información, principalmente el Estado de Situación Financiera y el Estado de Resultados de los periodos 2013 y 2012, para poder realizar comparaciones, de las variaciones económicas de una empresa constructora.

II.2.2. Ratios Financieros: se usó para el procesamiento y análisis de datos, así como para la presentación de los resultados.

II.3. CUADRO DE VARIABLES Y TÉCNICAS

TIPO DE VARIABLE	VARIABLE	DIMENSIONES	INDICADORES	INSTRUMENTO
INDEPENDIENTE	RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO GENERAL A LAS VENTAS	NACIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN TRIBUTARIA	<ul style="list-style-type: none"> -Sistema de Deduciones -Sistema de Percepciones -Sistema de Retenciones -Primera venta de bienes Inmuebles -Contratos de Construcción -Manejo de conceptos tributarios 	ENCUESTA (Cuestionario)
		PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA	<ul style="list-style-type: none"> -Liquidación del IGV -Presupuesto -Estrategia Empresarial -Ejecución de procesos -Nivel de Crecimiento del Sector Construcción 	ENCUESTA (Cuestionario)
DEPENDIENTES	EFFECTOS DE LA RECAUDACIÓN DEL IGV”,	APLICACIÓN DE LOS SISTEMAS DE RECAUDACIÓN DEL IGV	<ul style="list-style-type: none"> -Informalidad Tributaria -Financiamiento Externo -Rentabilidad -Obligaciones Tributarias -Precio de viviendas multifamiliares 	ENCUESTA (Cuestionario)

II.4.CAMPO DE VERIFICACIÓN

- 1.1. Ámbito:** La ciudad de Arequipa
- 1.2. Temporalidad:** En la Actualidad , Año 2013
- 1.3. Unidad de estudio:** Empresas constructoras de viviendas multifamiliares de Arequipa.

II.5.ESTRATEGIA DE RECOLECCIÓN DE DATOS

Se ha tenido que realizar una solicitud a las entidades correspondientes para que nos otorguen la información correspondiente sobre empresas constructoras en la Ciudad de Arequipa.

II.6.RECURSOS

- 1.1. Humano:** Directores, Jefes, Especialistas en la materia.
- 1.2. Materiales:** Computadoras, escritorios, material de oficina; etc.
- 1.3. Recursos Económicos:** Autofinanciados.

II.7.PRESUPUESTO Y FINANCIAMIENTO

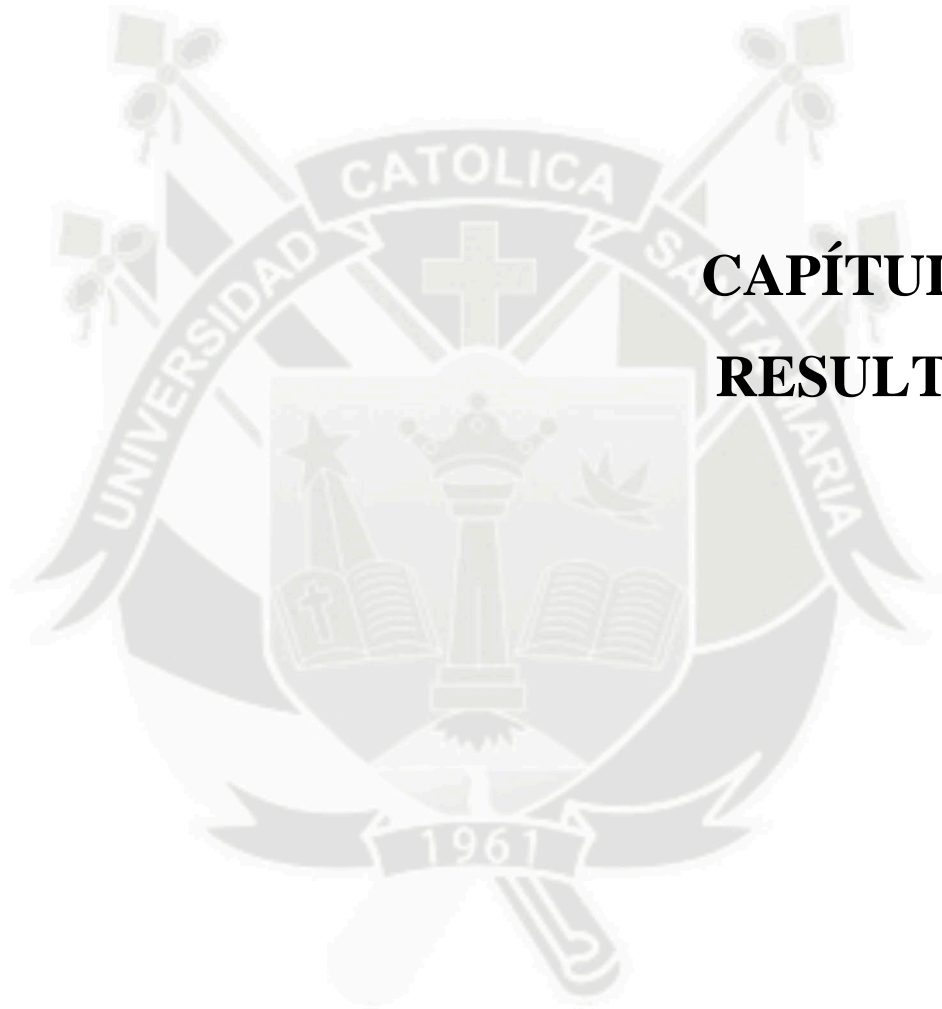
El Financiamiento, para el presente trabajo de Investigación es asumido directamente por las Tesistas, con la posibilidad que se pueda acceder a un crédito a través de una entidad financiera para la parte final, por el elevado costo de la Tesis

A. RECURSO HUMANOS	TOTAL S/.
Asesoría	2,500.00
Movilidad	700.00
Otros (Encuesta)	150.00
SUBTOTAL	3,350.00

B. EQUIPOS	TOTAL S/.
Computadora	300.00
Fotocopiadora y Escáner	380.00
Línea telefónica e internet	345.00
SUBTOTAL	1,025.00

C. MATERIALES Y SUMINISTROS	TOTAL S/.
Recursos Bibliográficos y Software	350.00
Encuadernación	95.00
SUBTOTAL	445.00

TOTAL GENERAL S/.	4,820.00
--------------------------	-----------------



CAPÍTULO III: RESULTADOS

III.RESULTADOS

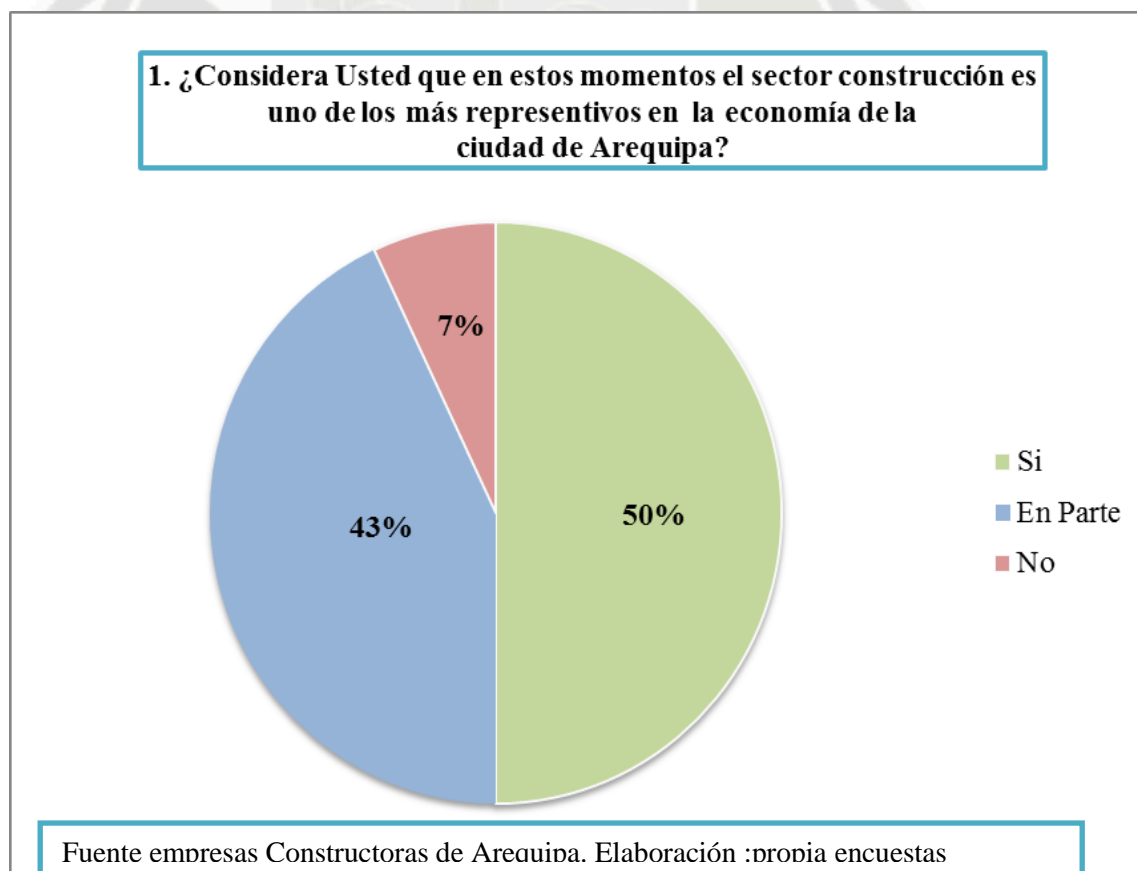
III.1. RESULTADOS DE ENCUESTAS:

TABLA Nro. 01

¿Considera Usted que en estos momentos el sector construcción es uno de los más representivos en la economía de la ciudad de Arequipa?

Válidos	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
Si	15	50%	50%
En parte	13	43%	93%
No	2	7%	100%
Total	30	100%	

GRÁFICO Nro. 01



INTERPRETACIÓN.

Con respecto a la primera pregunta, nos muestra que el 50%, manifiestan que el sector construcción si es uno de los más representativos de la economía en Arequipa. Seguidamente se tiene el 43%, indican que en parte el sector construcción es uno de los más representativos. Y solo con el 7% precisan que el sector construcción no es uno de los más representativos.

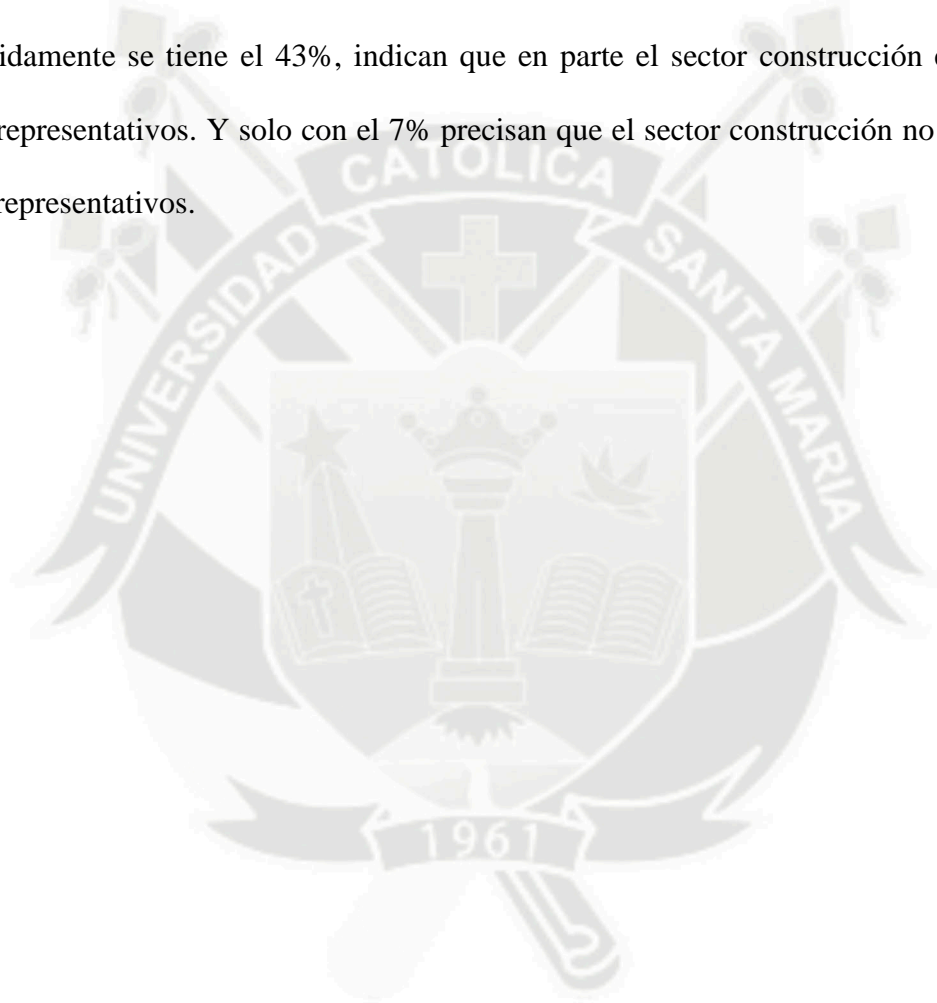
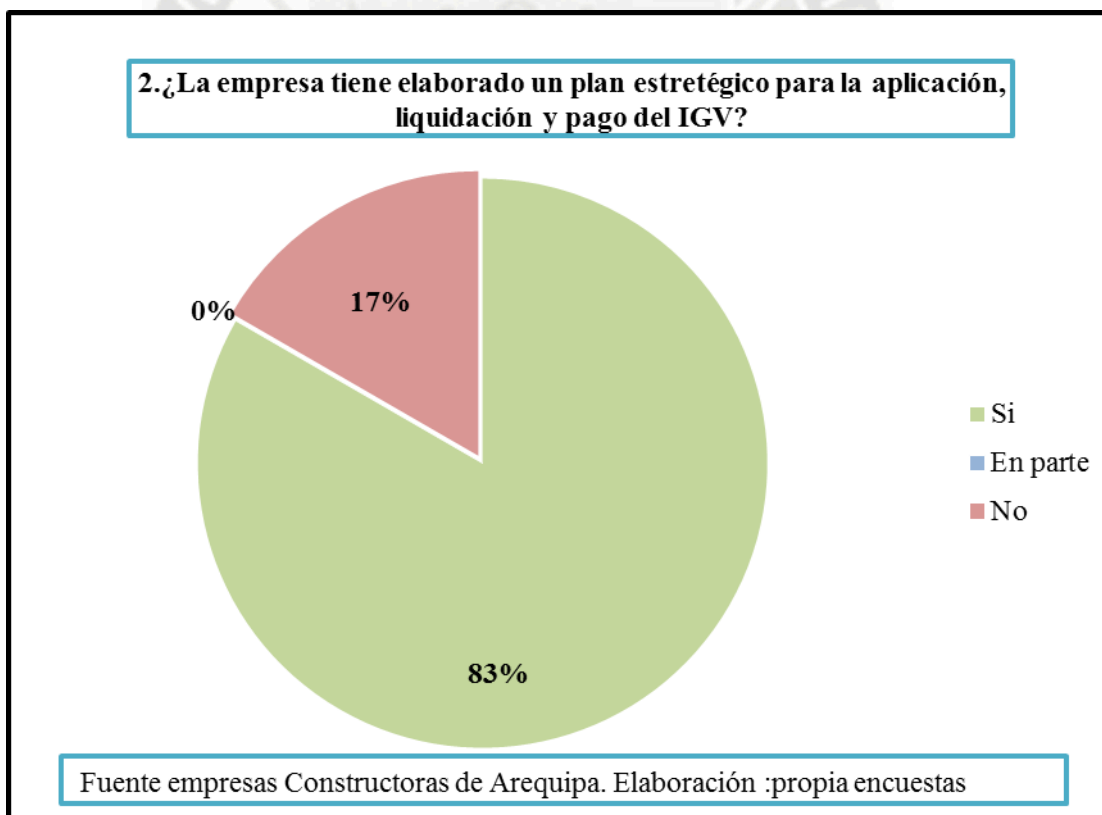


TABLA Nro. 02

¿La empresa tiene elaborado un plan estratégico para la aplicación, liquidación y pago del IGV?

Válidos	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
Si	25	83%	83%
En parte	0	0%	83%
No	5	17%	100%
Total	30	100%	

GRÁFICO Nro. 02



INTERPRETACIÓN.

Al hacer el análisis de la segunda pregunta, podemos darnos cuenta que el equivalente al 83% del total de la muestra, aseveran que si tienen un plan estratégico para la aplicación y liquidación del IGV. Mientras un 17%, indican que la empresa no tiene un plan estratégico.

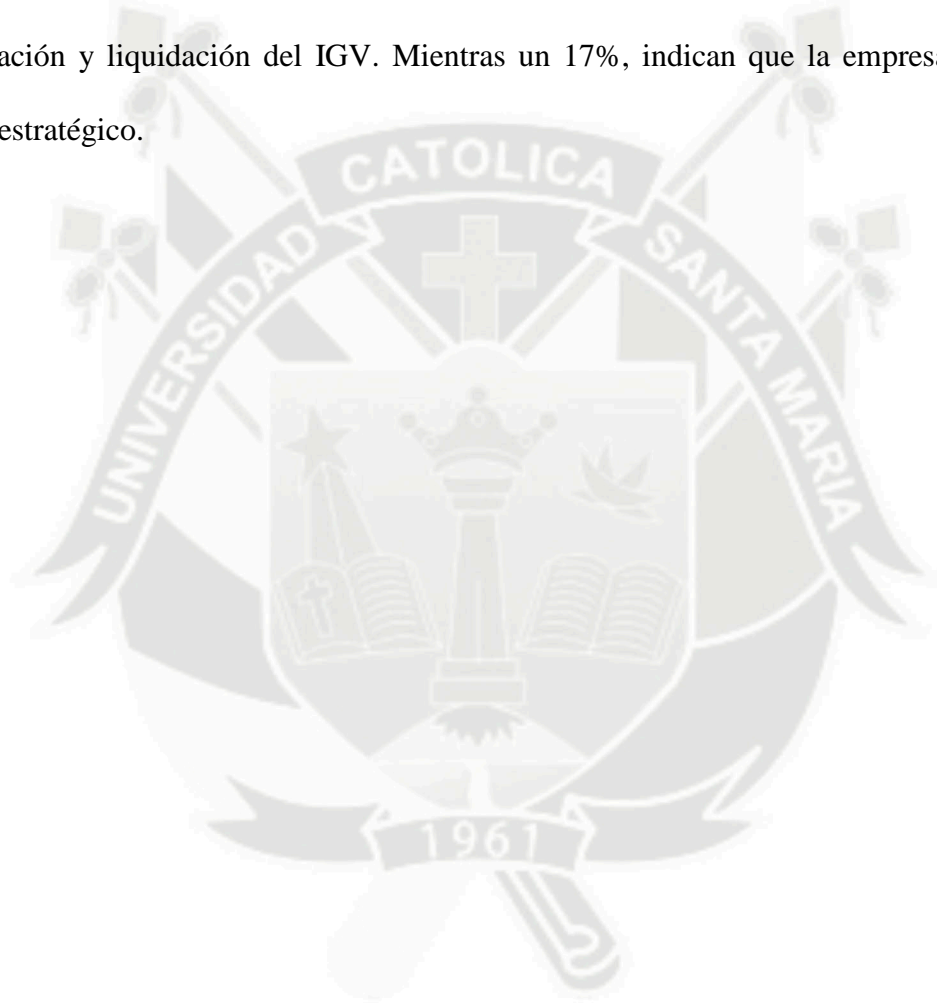
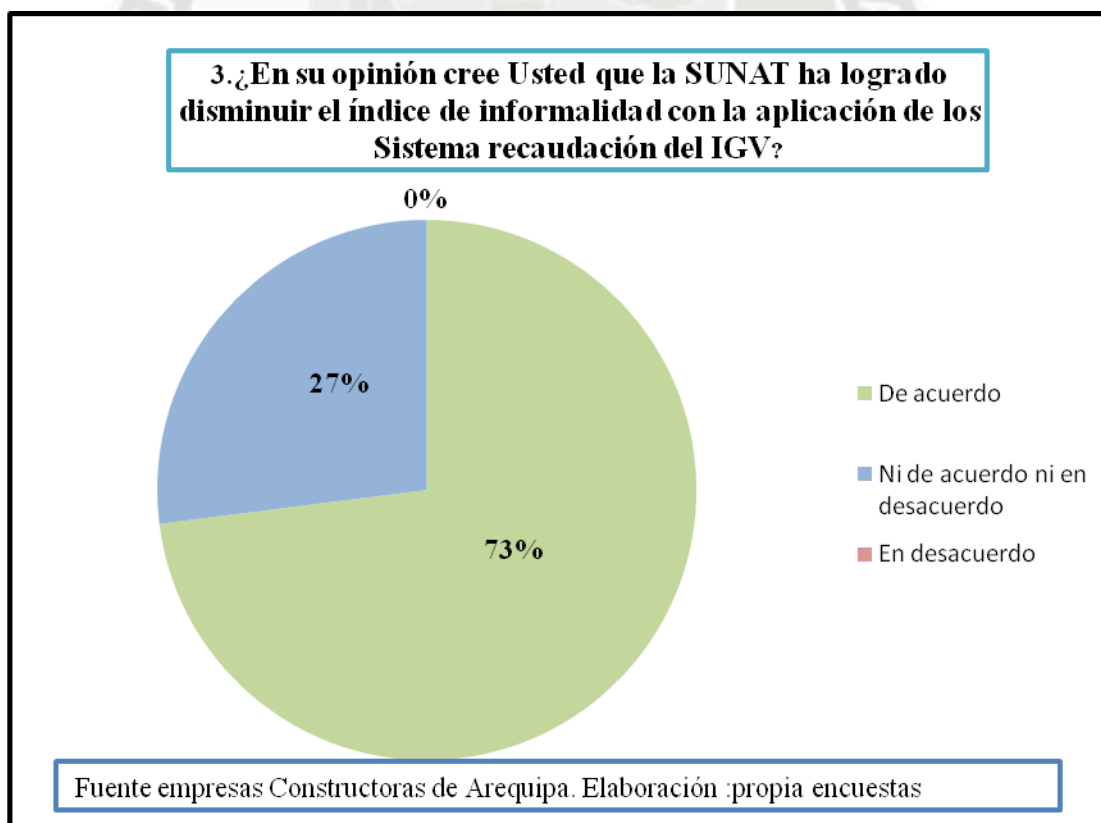


TABLA Nro. 03

¿En su opinión cree Usted que la SUNAT ha logrado disminuir el índice de informalidad con la aplicación de los Sistema recaudación del IGV?

Válidos	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
De acuerdo	22	73%	73%
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	8	27%	100%
En desacuerdo	0	0%	100%
Total	30	100%	

GRÁFICO Nro. 03



INTERPRETACIÓN.

Según la tercera pregunta, llegamos a la conclusión que un 73% manifiestan que SUNAT, si ha logrado disminuir el índice de informalidad debido a la aplicación de los sistemas de recaudación del IGV; así mismo tenemos un 27% que precisan absolutamente lo contrario.

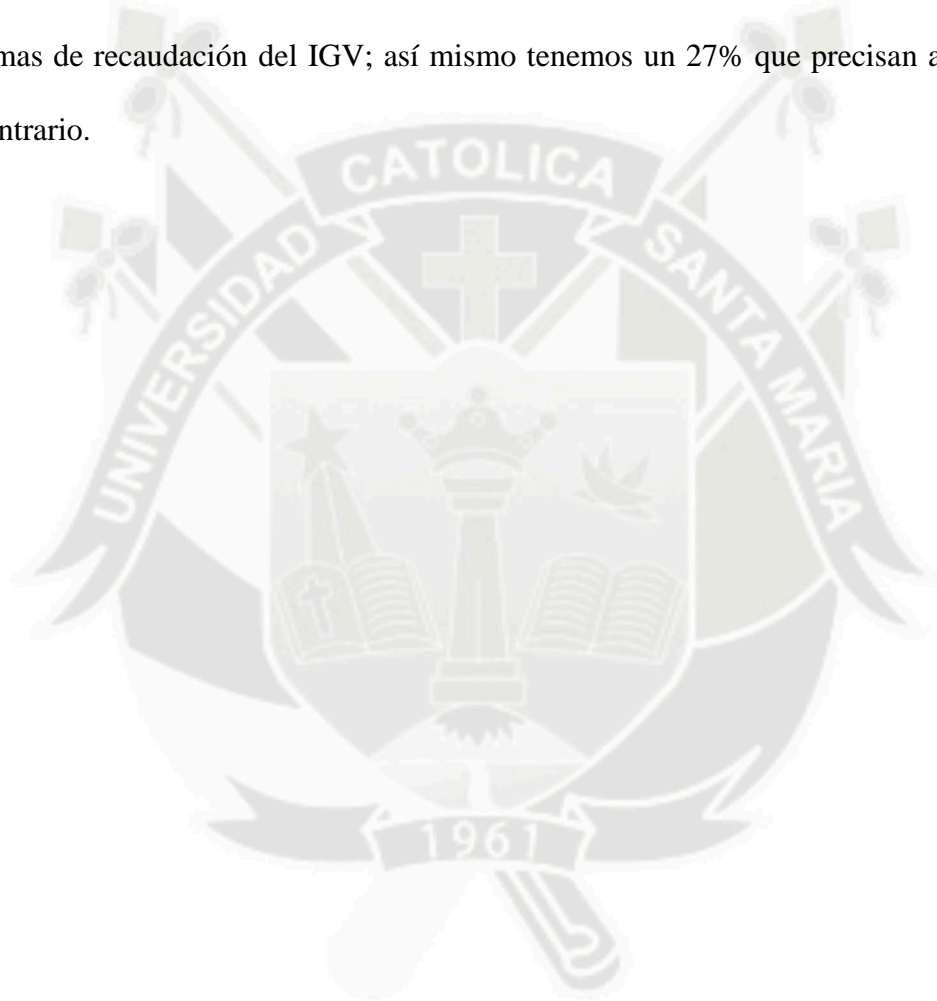
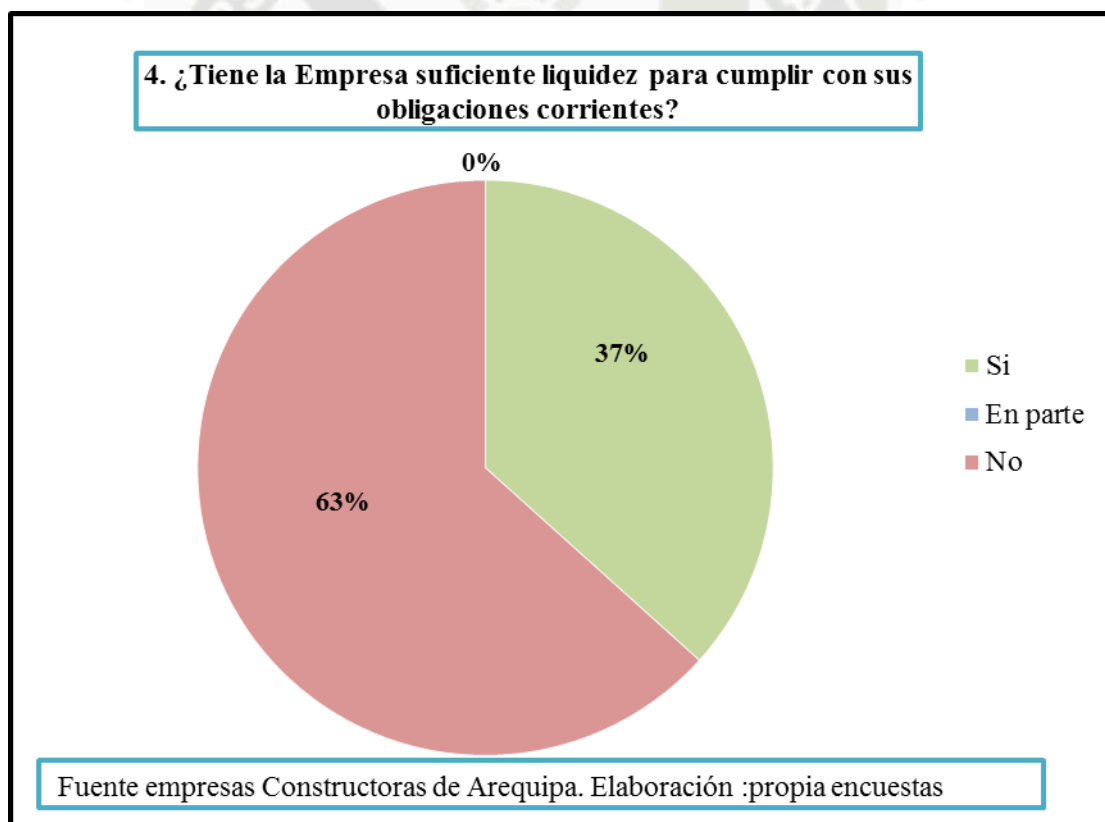


TABLA Nro. 04

¿Tiene la Empresa suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones corrientes?

Válidos	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
Si	11	37%	37%
En parte	0	0%	37%
No	19	63%	100%
Total	30	100%	

GRÁFICO Nro. 04



INTERPRETACIÓN.

En cuanto a la cuarta interrogante, podemos observar que un 37% opinan que su Empresa si tiene la suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones corrientes. Y con un 63% manifiestan que su empresa no cuenta con la suficiente liquidez.

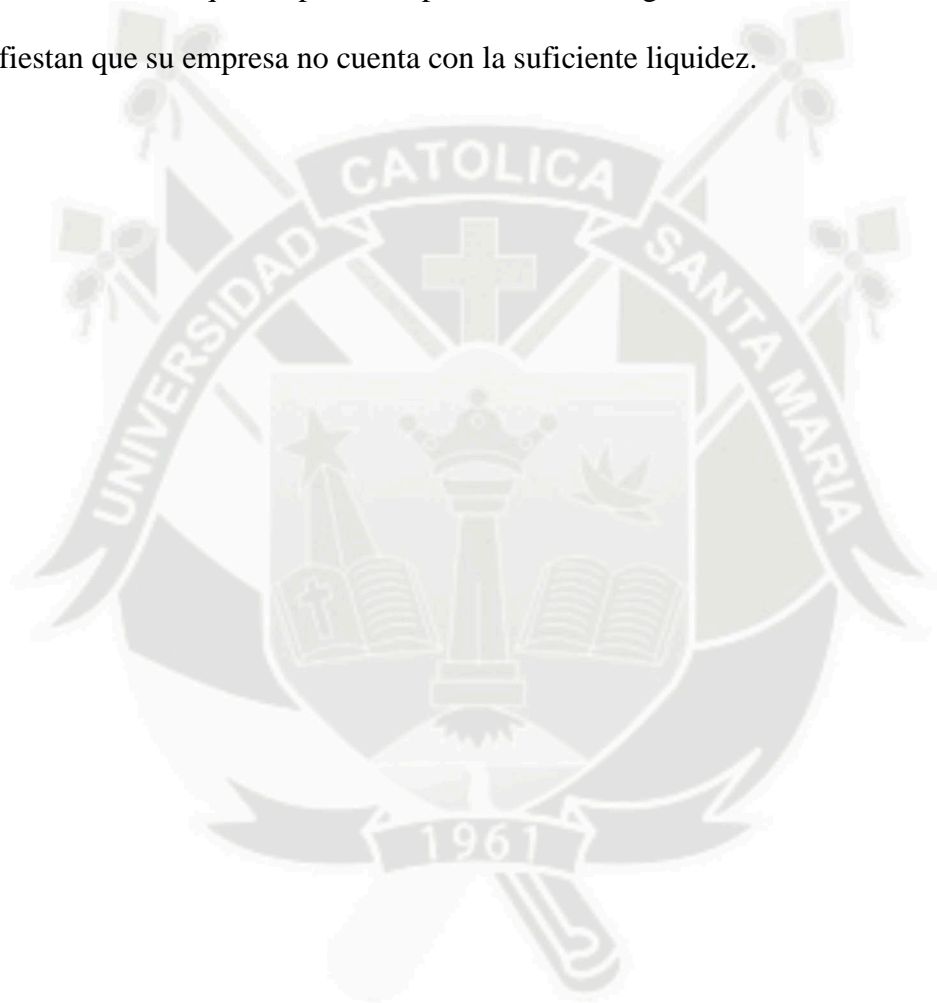
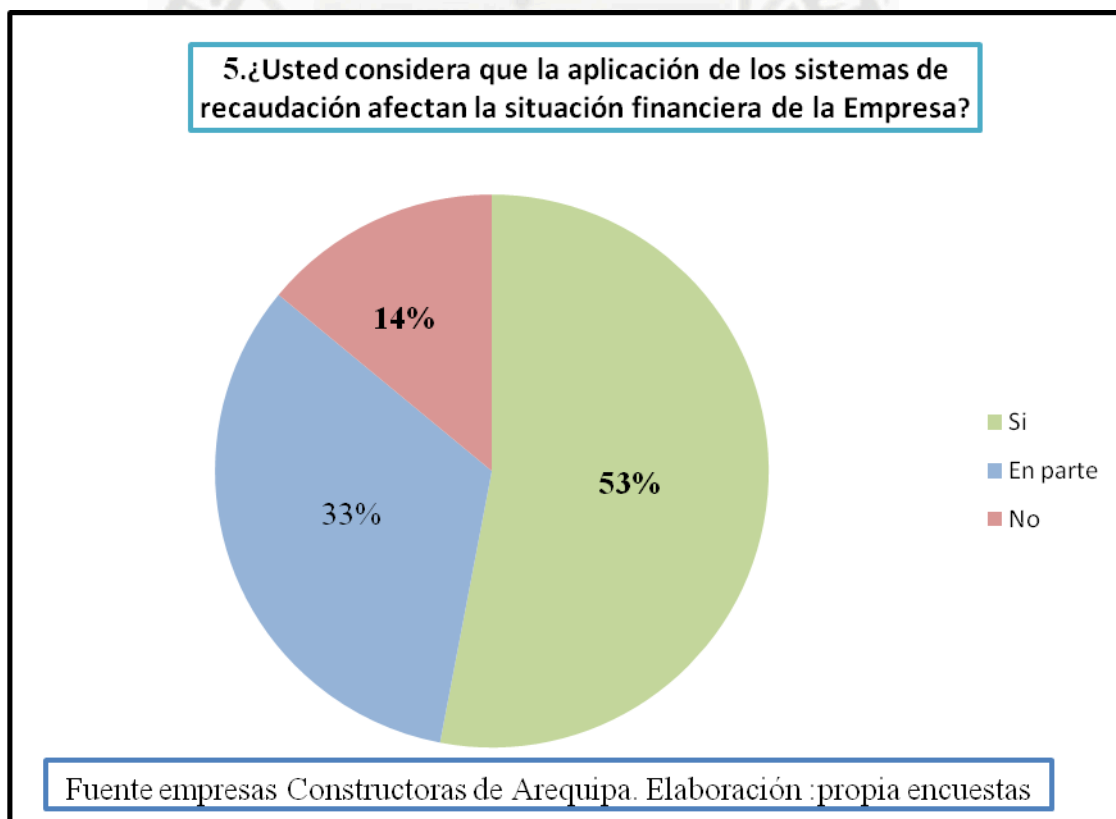


TABLA Nro. 05

¿Usted considera que la aplicación de los sistemas de recaudación afectan la situación financiera de la Empresa?

Válidos	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
Si	16	53%	53%
En parte	10	33%	86%
No	4	14%	100%
Total	30	100%	

GRÁFICO Nro. 05



INTERPRETACIÓN.

Según la pregunta cinco, podemos darnos cuenta que con un 53%, considera que los sistemas de recaudación si afecta a la situación financiera de la empresa, en segundo lugar con el 33% considera que en parte la aplicación sistemas de recaudación afecta la situación financiera de la empresa, y seguidamente tenemos el 13%, indica que la situación financiera de la empresa no se ve afectada por la aplicación de los mencionados sistemas de recaudación.

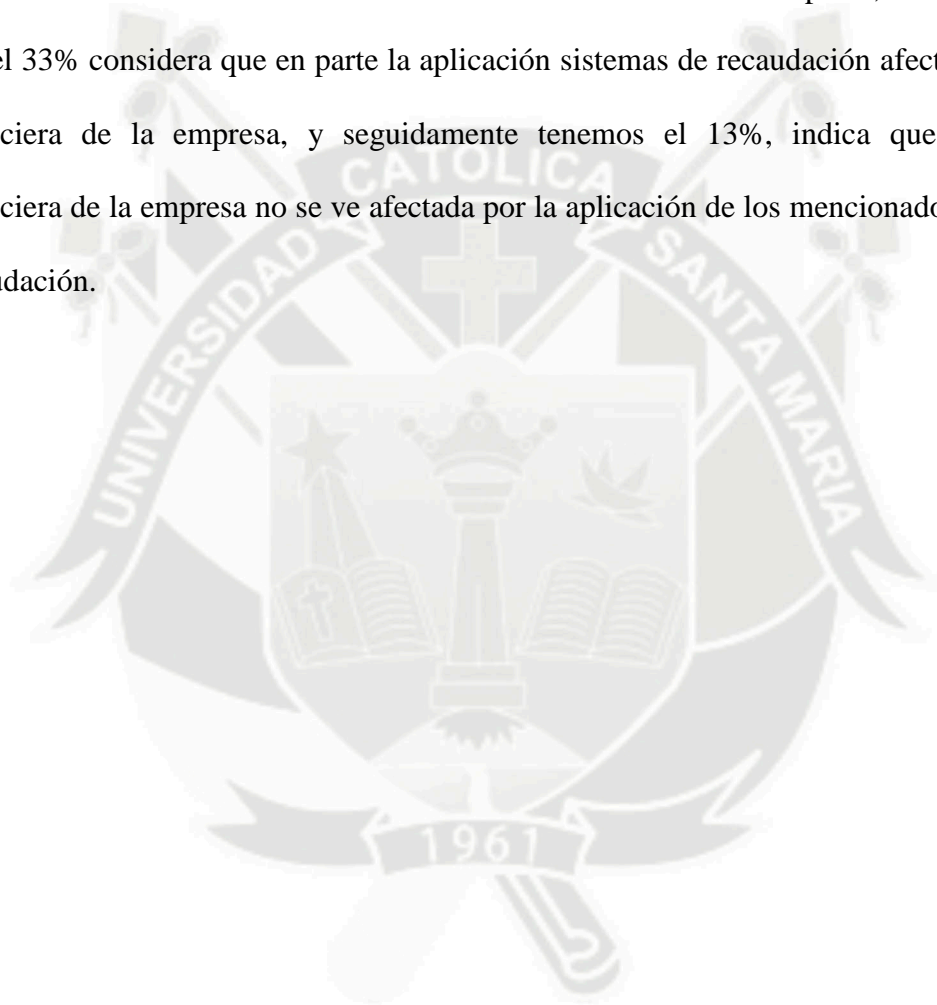
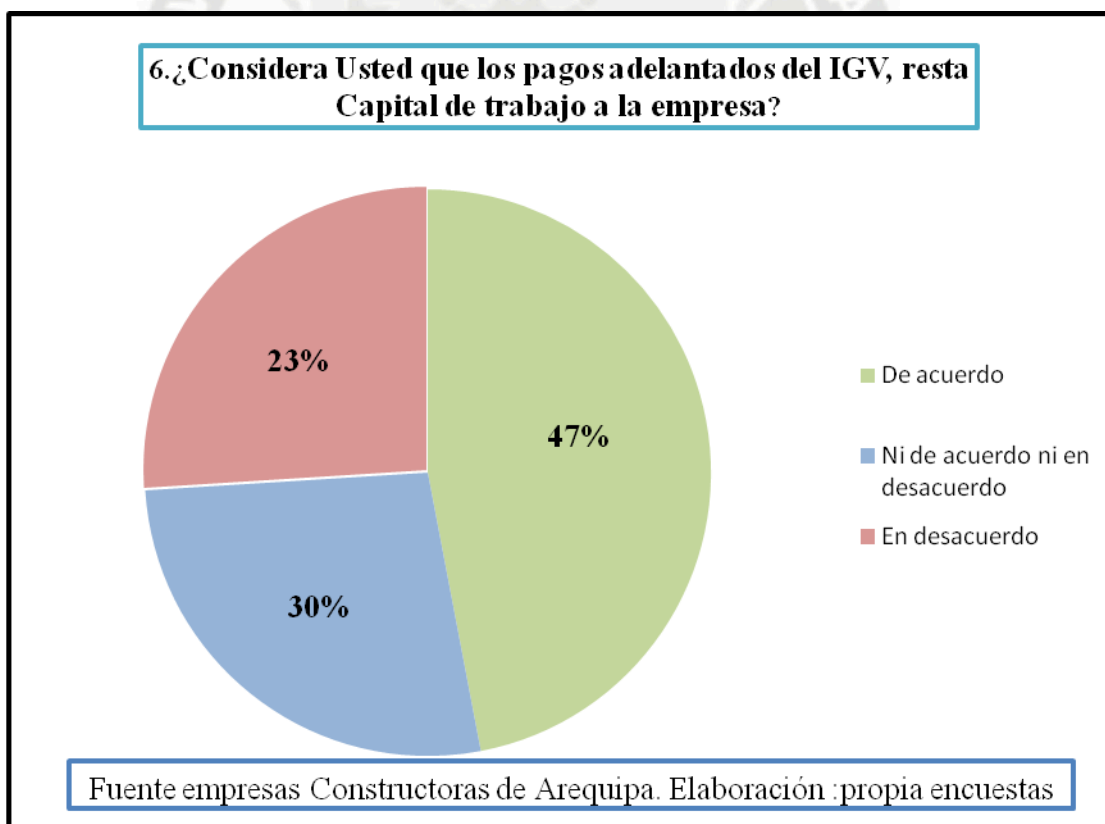


TABLA Nro. 06

¿Considera Usted que los pagos adelantados del IGV, resta Capital de trabajo a la empresa?

Válidos	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
De acuerdo	14	47%	47%
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	9	30%	77%
En desacuerdo	7	23%	100%
Total	30	100%	

GRÁFICO Nro. 06



INTERPRETACIÓN.

Los resultados para la pregunta N° 6, el 47% de la muestra afirman estar de acuerdo que los pagos adelantados restan y disminuyen el capital de trabajo de la empresa. Así mismo nos damos cuenta que un 30% manifiesta estar ni de acuerdo ni en desacuerdo; y en el caso de la tercera alternativa el 23% indican estar en desacuerdo.

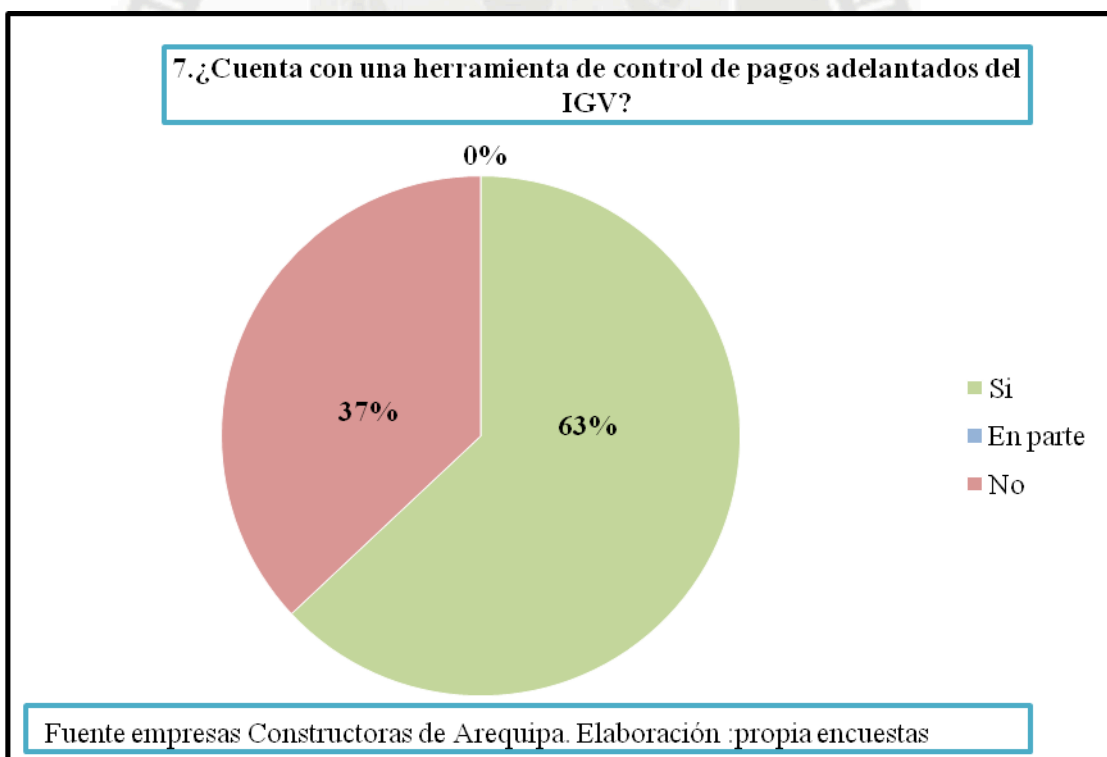


TABLA Nro. 7

¿Cuenta con una herramienta de control de pagos adelantados del IGV?

Válidos	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
De acuerdo	19	63%	63%
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	0	0%	63%
En desacuerdo	11	37%	100%
Total	30	100%	

GRÁFICO Nro. 7



INTERPRETACIÓN

Respecto a pregunta número siete, tenemos el 63%, que han precisado que si cuentan con una herramienta de control de pagos adelantados; luego se observa un 37% de los encuestados quienes se han inclinado por la tercera opción, los cuales han informado que no tienen una herramienta de control de pagos adelantados, y no saben cuanto dinero provisionado tienen para pagar impuestos.

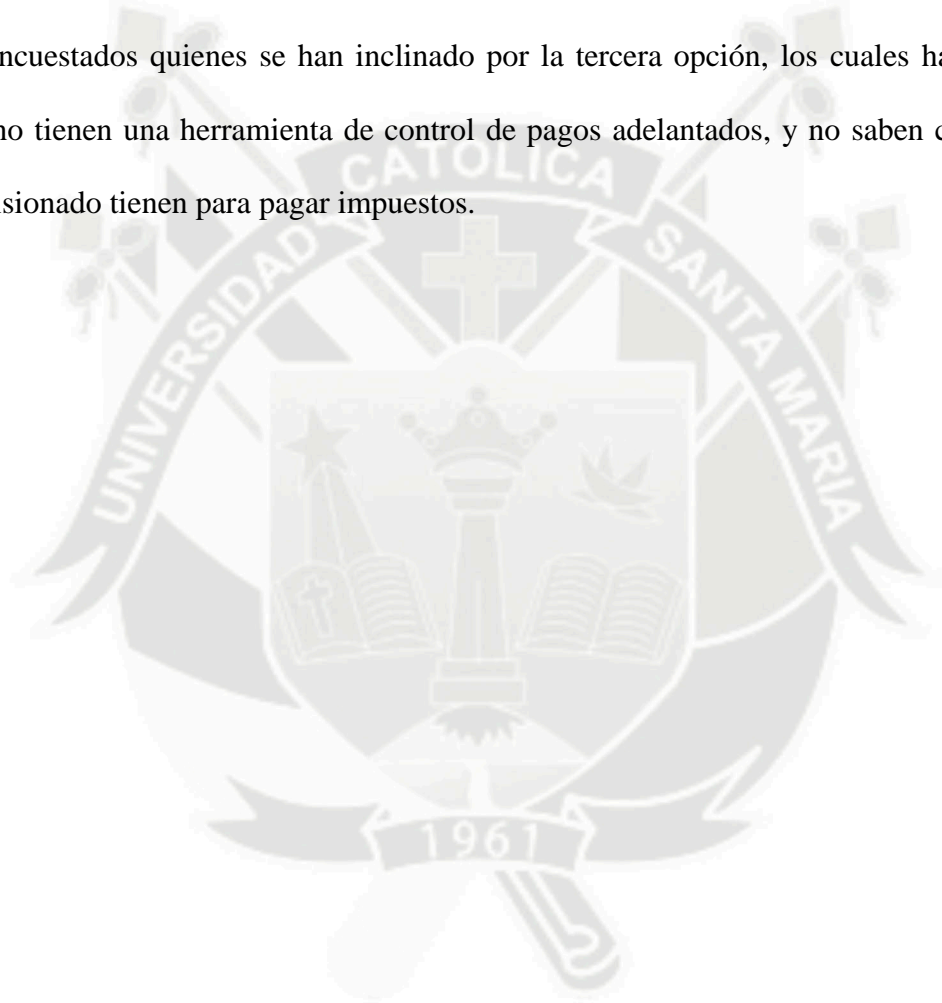
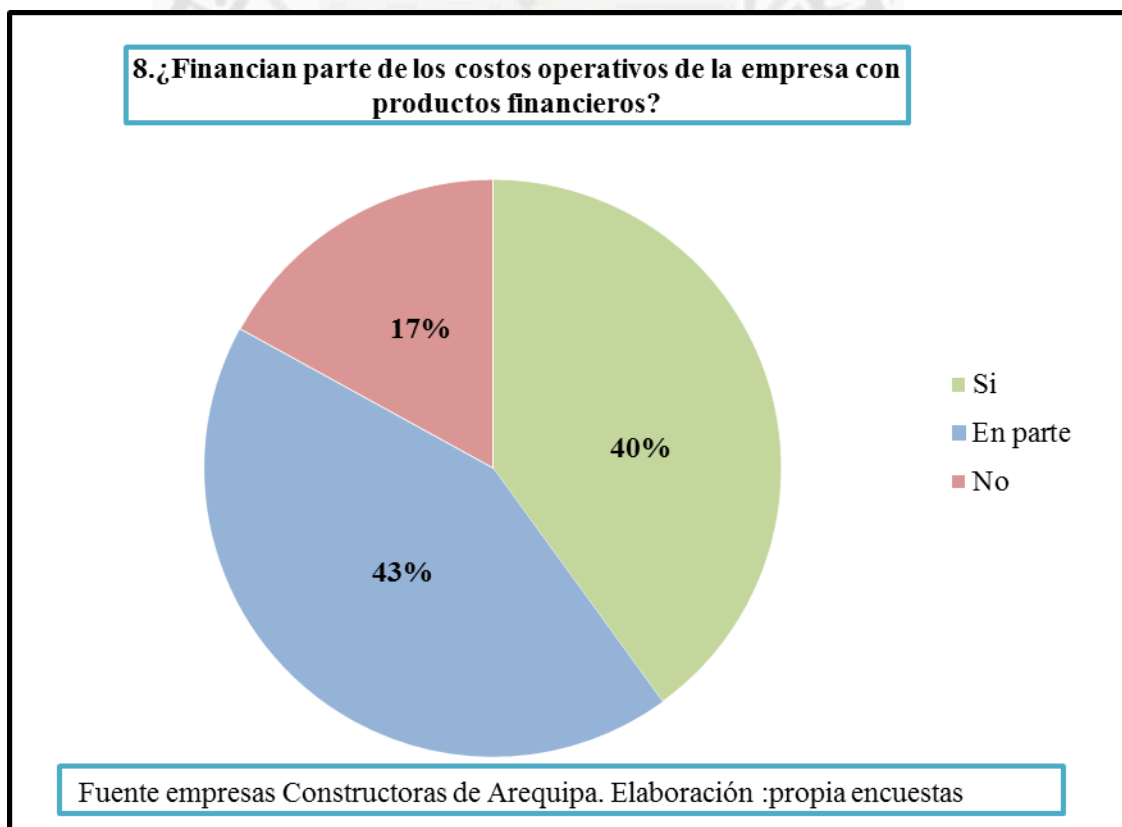


TABLA Nro. 8

¿Financian parte de los costos operativos de la empresa con productos financieros?

Válidos	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
Si	12	40%	40%
En parte	13	43%	83%
No	5	17%	100%
Total	30	100%	

GRÁFICO Nro.8



INTERPRETACIÓN.

Haciendo un análisis de los resultados obtenidos en la pregunta N° 08, se tiene que la segunda alternativa ocupa el primer lugar de aceptación entre nuestros encuestados, obteniendo un 43%, quienes han precisado que solo financian una parte de los costos operativos de la empresa con productos financieros; en segundo lugar tenemos la primera alternativa con un 40% los cuales indican, que si financian en su totalidad los costos operativos de su empresa; finalmente la alternativa “C” con un 17% del total de la muestra

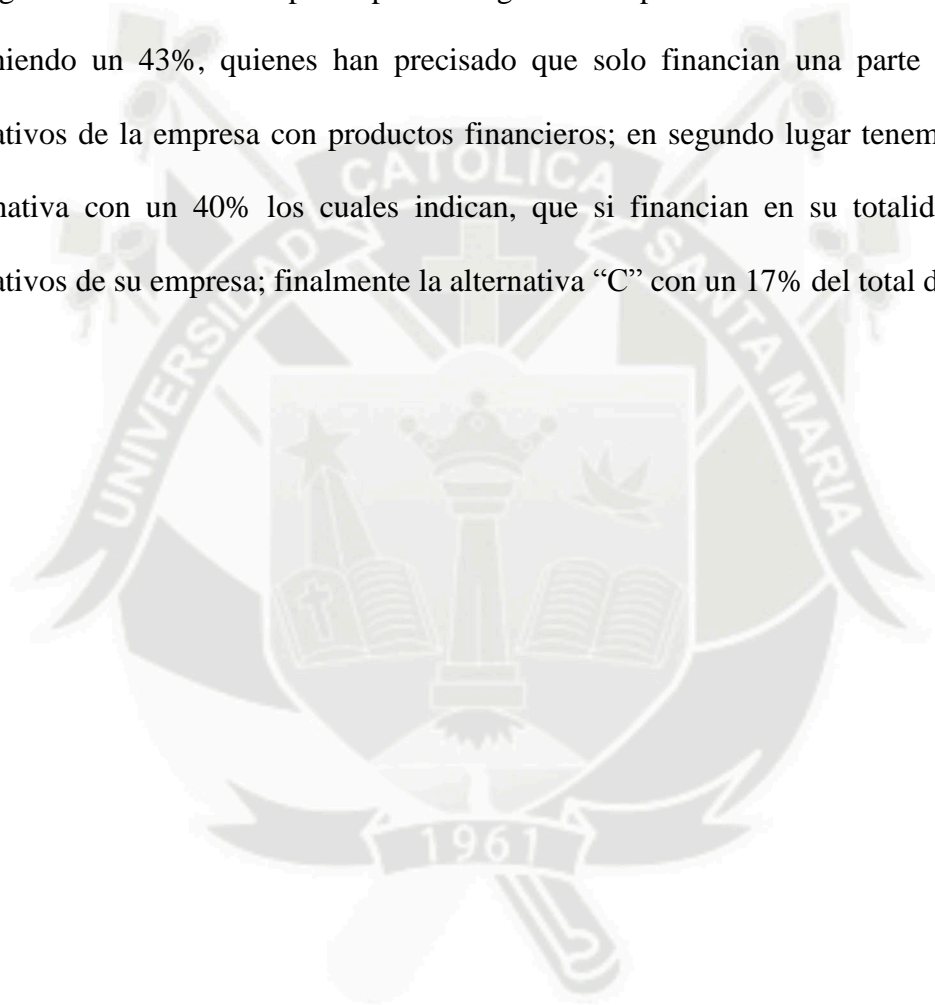
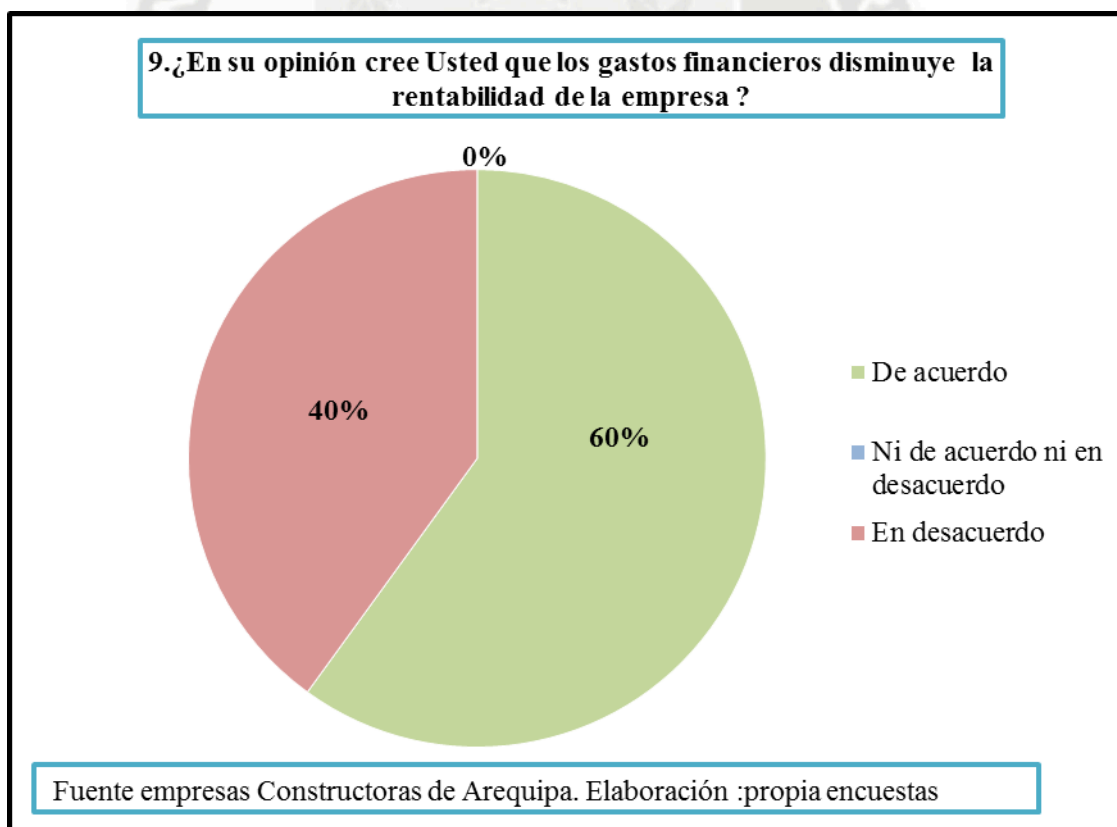


TABLA Nro. 9

¿En su opinión cree Usted que los gastos financieros disminuye la rentabilidad de la empresa?

Válidos	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
De acuerdo	18	60%	60%
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	12	40%	97%
En desacuerdo	0	0%	100%
Total	30	100%	

GRÁFICO Nro. 9



INTERPRETACIÓN.

Referente a la novena pregunta, nos muestra que el 60%, consideran que si están de acuerdo que los gastos financieros disminuyen la rentabilidad de la empresa. Seguidamente se tiene al 40%, los cuales se muestran imparciales en su opinión acerca si los gastos financieros disminuyen la rentabilidad ya que se encuentran ni de acuerdo ni en desacuerdo.

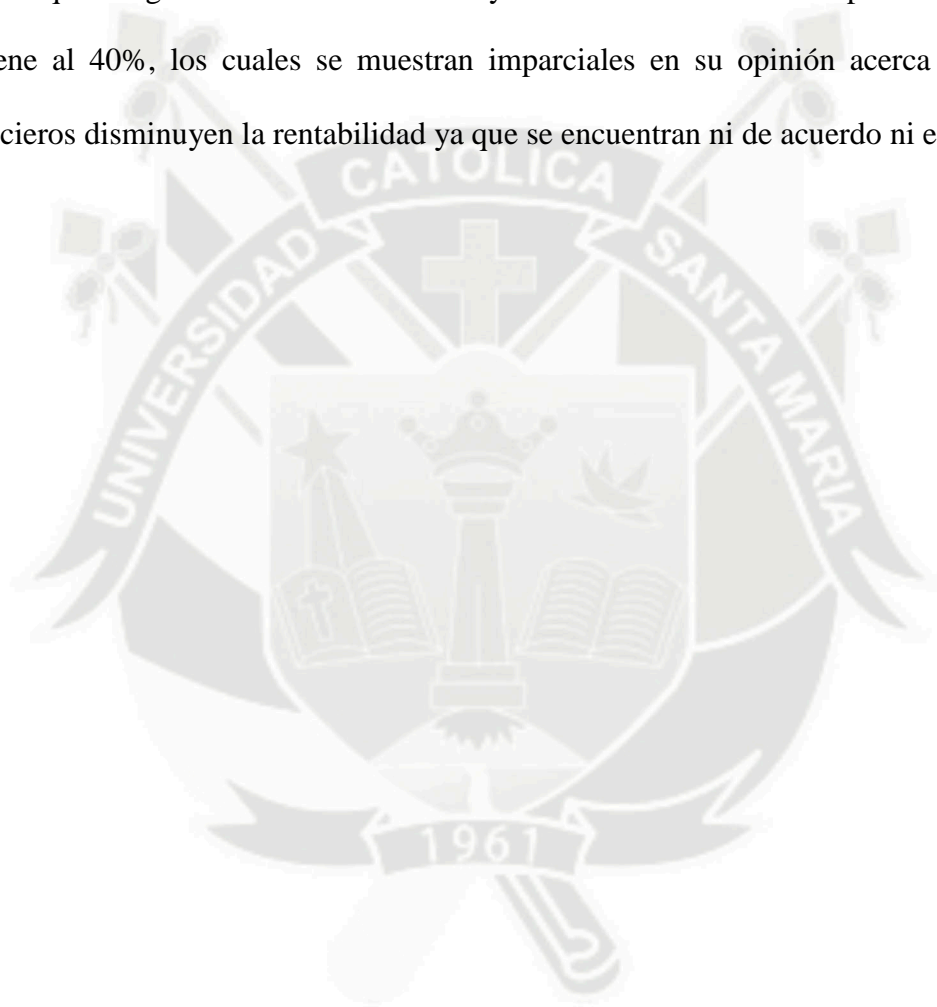
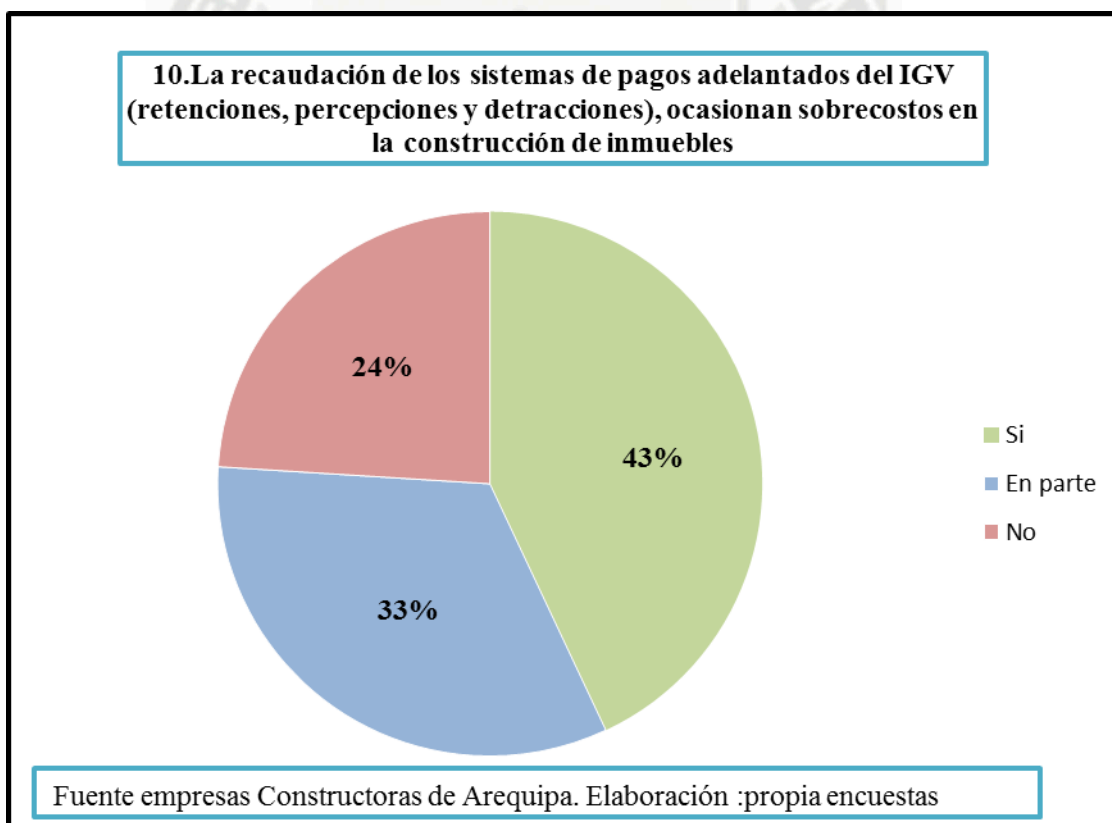


TABLA Nro. 10

La recaudación de los sistemas de pagos adelantados del IGV (retenciones, percepciones y detracciones), ocasionan sobrecostos en la construcción de inmuebles

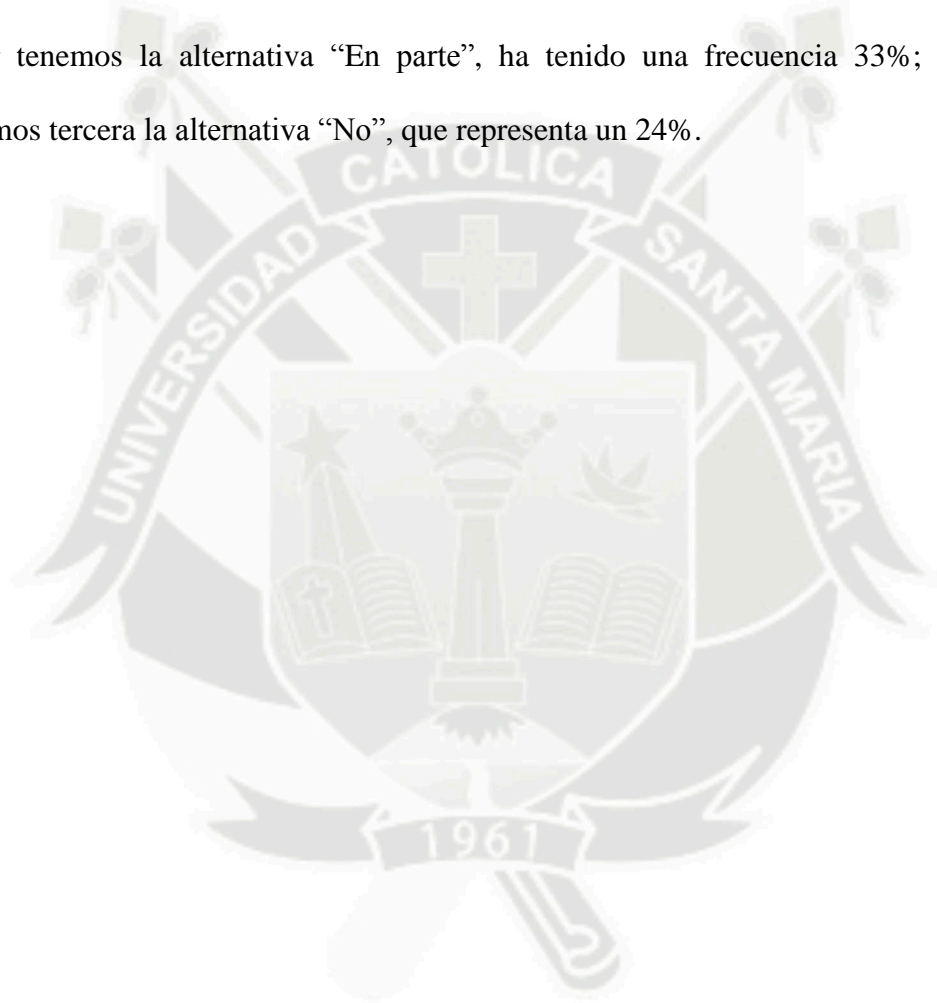
Válidos	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
Si	13	43%	43%
En parte	10	33%	76%
No	7	24%	100%
Total	30	100%	

GRÁFICO Nro. 10



INTERPRETACIÓN.

Respecto a la pregunta 10 , nuestras unidades de análisis han manifestado que si están de acuerdo, que los pagos adelantados generan sobrecostos, en un 43%; en segundo lugar tenemos la alternativa “En parte”, ha tenido una frecuencia 33%; y por último tenemos tercera la alternativa “No”, que representa un 24%.



III.2. ANÁLISIS DE SITUACIÓN FINANCIERA DE UNA EMPRESA

III.2.1. GENERALIDADES DE LA EMPRESA

III.2.1.1. Aspectos Generales

- Razón Social: CONSTRUCTORA S.A.C.
- Ruc: -20100320349
- Sector Económico: Inmobiliario y Construcción
- Giro del Negocio: Construcción.

III.2.1.2. Breve Reseña Histórica

Es una empresa moderna dedicada a proyectos de construcciones. Esta nace jurídicamente el 22 enero de 2005 como una opción diferente a lo tradicional en el sector de la construcción dentro de un esquema de compromiso social, en la cual, sus gestores desarrollan la idea de trabajar en la construcción de inmuebles habitacionales de altos estándares de calidad, basados en la innovación de diseñados con ambientes agradables que generen felicidad a sus clientes.

Después de analizar el desarrollo del sector urbanístico del departamento de Arequipa, desde una perspectiva futurista, se adquieren diferentes terrenos en puntos estratégicos de dicho departamento; y es así como nace a finales del año 2003 el primer proyecto de construcción habitacional.

Para ejecutar nuestros proyectos se integró un equipo de profesionales que permitió la construcción de un conjunto residencial, estilo resort a gran escala, conformado por 3 torres con 32 apartamentos cada una; de gran auge e interés al público, reafirmandose su aceptación con la venta excepcional en un tiempo récord.

Hoy cuenta con un talento humano constructivo, que brinda las alternativas más solidas en proyectos de construcción y edificaciones residenciales, así como las mejores referencias en terrenos que permiten la construcción de proyectos con políticas de calidad y gestión integral, garantizando no solo la mejor inversión en materia de bienes raíces, sino también los espacios cómodos y tranquilos como parte formativa del desarrollo armónico de todo ser humano.

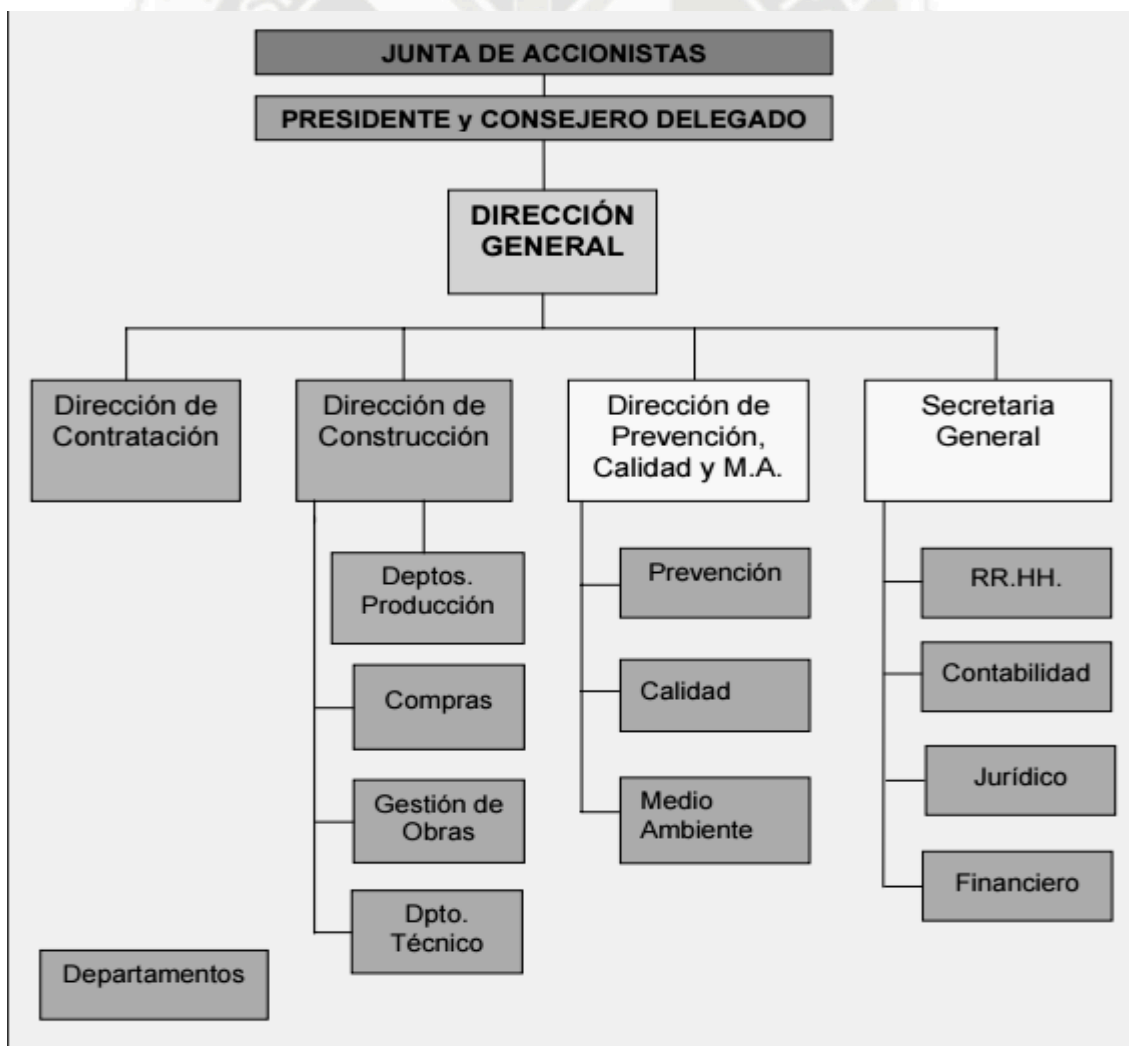
III.2.1.3. Misión

Creamos felicidad al construir espacios con diseños innovadores, orientados e integrados a las necesidades de nuestros clientes, logrando la eficiencia a través de la optimización de los recursos, contando con procesos productivos efectivos, talento humano competente, motivado y comprometido.

III.2.1.4. Visión

Posicionarnos a nivel nacional como empresa líder en el ramo de la construcción, con innovación y tecnología emergente, asegurándoles a nuestros clientes la mejor opción para su inversión bajo principios éticos. El talento humano, la oportunidad en las entregas y el medio ambiente; son parte de nuestro compromiso.

III.2.1.5. Organigrama figura



Fuente: Constructora S.A.C.

III.2.1.5.1. Funciones

A. Junta General de Accionistas: Es el máximo organismo de la empresa y es responsable de la toma de decisiones más relevantes de la sociedad.

- Dependencia inmediata: Ninguna. Dependencias que
- Supervisa: Gerencia General.

B. Dirección General: Es el representante legal de la empresa y asume la dirección y control de todos los estamentos de la misma.

- Dependencia inmediata: Junta General de Accionistas
- Dependencias que Supervisa: todas las Jefaturas de la empresa.

C. Dirección de Construcción: Es el encargado de planear, dirigir, ejecutar y controlar las acciones destinadas a los proyectos de construcción en condiciones de oportunidad y rentabilidad; promoviendo el mayor margen de utilidad para la empresa.

- Dependencia inmediata: Gerente General.
- Dependencias que Supervisa: Depto. De construcción, Gestión de Obras, compras, Depto. Técnico.

D. Dirección de Contratación: Es el área encargada de planear organizar y coordinar las acciones concernientes al manejo de

proveedores, en concordancia con los lineamientos generales de la normativa de la empresa, y otras funciones asignadas por la Gerencia Comercial.

- Dependencia inmediata: Dirección General
- Dependencias que Supervisa: Ninguna.

E. Dirección de prevención y calidad: Es el área que se encarga de las operaciones destinadas a los seguros de las obra así como también a la supervisión de la obra y de gestionar los permisos correspondientes

- Dependencia inmediata: Dirección General
- Dependencias que Supervisa: Prevención, calidad y medio ambientes

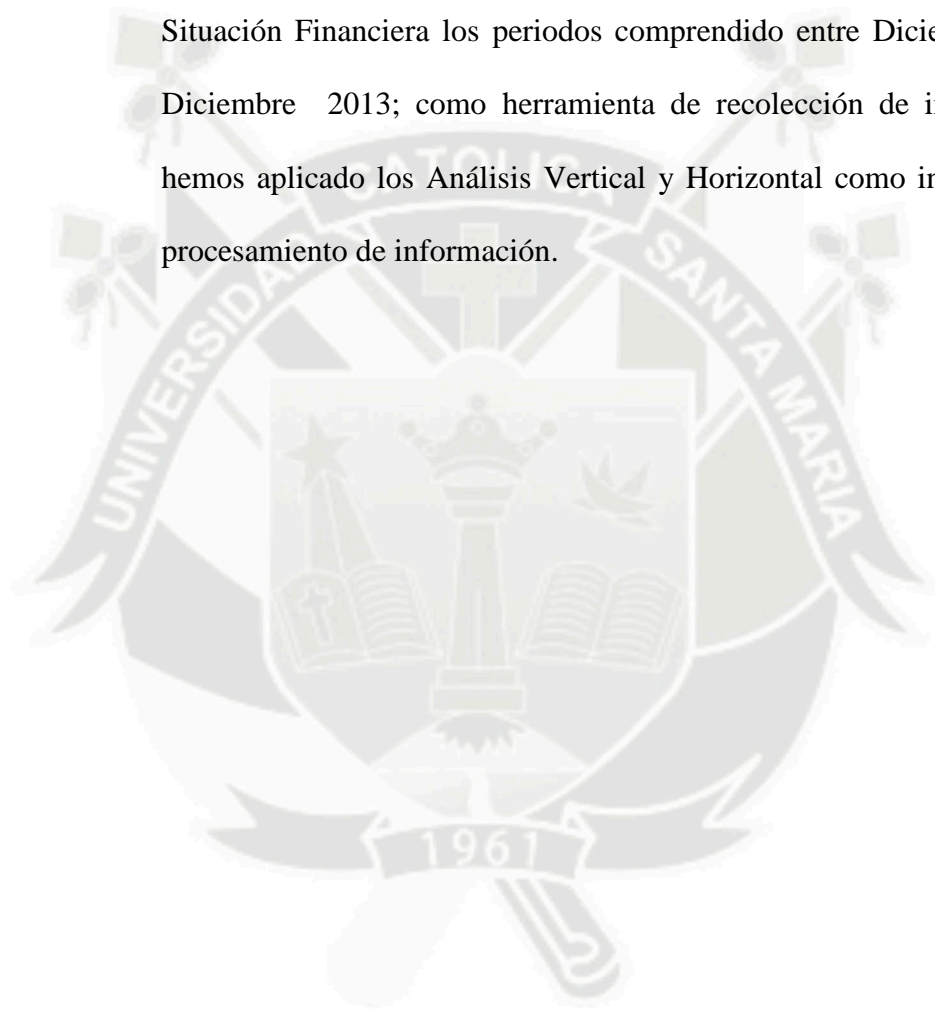
F. Secretaría General: Es el área encargada de planear organizar y coordinar las acciones concernientes al manejo del personal, contabilidad, legal, administración y finanzas, en concordancia con los lineamientos generales de la normativa de la empresa

- Dependencia inmediata: Dirección General
- Dependencias que Supervisa: Recursos Humanos, Contabilidad, Jurídico y financiero

III.3. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA DE LA EMPRESA

III.3.1. ANÁLISIS DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Para realizar el análisis financiero hemos utilizado Estado de Situación Financiera los periodos comprendido entre Diciembre 2012 y Diciembre 2013; como herramienta de recolección de información y hemos aplicado los Análisis Vertical y Horizontal como instrumento de procesamiento de información.



UNIVERSIDAD CATOLICA DE SANTA MARIA
 FACULTAD DE CIENCIAS CONSTABLES Y FINANCIERAS
 ESCUELA PROFESIONAL DE CONTABILIDAD

CONSTRUCTORA SAC						
Estado de Situación Financiera						
Al 31 de Diciembre del 2013						
(En nuevos soles)						
	ANALISIS VERTICAL			ANALISIS HORIZONTAL		
	Al 31 de Diciembre 2013	%	Al 31 de Diciembre 2012	%	DIFERENCIA	%
Activos						
Activos Corrientes						
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	1,221,519.24	2.19%	991,086.81	2.56%	230,432.43	23.25%
Cuentas por Cobrar Comerciales-Terceros	1,000,807.52	1.79%	585,516.74	1.51%	415,290.78	70.93%
Cuentas por Cobrar Comerciales-Relacionadas	40,174.34	0.07%	16,456.21	0.04%	23,718.13	144.13%
Otras Cuentas por Cobrar (neto)	30,232.64	0.05%	1,751.01	0.00%	28,481.63	1626.58%
Servicios y Otros Contratados por Anticipado	471.00	0.00%	682.43	0.00%	-211.44	-30.98%
Existencias	385,000.00	0.69%	100,190.00	0.26%	284,810.00	284.27%
Productos en Proceso	68,664.55	0.12%	65,000.00	0.17%	3,664.55	5.64%
Productos Terminados	107,824.23	0.19%	95,780.60	0.25%	12,043.63	12.57%
Mat. Aux. Sumin. Y Repuestos	19,526.71	0.03%	10,300.00	0.03%	9,226.71	89.58%
Tributos y Aport. Al Sp. Y Salud	548,476.38	0.98%	606,426.85	1.56%	-57,950.47	-9.56%
Total Activos Corrientes	3,422,696.61	6.13%	2,473,190.66	6.38%	949,505.95	38.39%
Activos No Corrientes						
Acivos adquiridos en arrendamiento financiero	14,792,647.35	26.50%	5,200,678.00	13.42%	9,591,969.35	184.44%
Cuentas por cobrar entidades relacionadas	507,312.78	0.91%	607,980.00	1.57%	-100,667.22	-16.56%
Activo Fijo (neto)	37,054,446.03	66.39%	30,445,831.66	78.56%	6,608,614.37	21.71%
Activos por Impuesto a las Ganancias Diferido	35,507.59	0.06%	25,550.00	0.07%	9,957.59	38.97%
Activos Diferido	0.00		866.89	0.00%	-866.89	-100.00%
Total Activos No Corrientes	52,389,913.75	93.87%	36,280,906.55	93.62%	16,109,007.20	44.40%
TOTAL DE ACTIVOS	55,812,610.36	100.00%	38,754,097.21	100.00%	17,058,513.15	44.02%
Pasivos y Patrimonio						
Pasivos Corrientes						
Cuentas por Pagar Comerciales Terceros	1,140,546.56	2.04%	970,168.53	2.50%	170,378.03	17.56%
Tributos y Aport. Al Sp. Y Salud	12,651.12	0.02%	9,963.62	0.03%	2,687.50	26.97%
Remuneraciones y participaciones por pagar	80,875.02	0.14%	65,504.37	0.17%	15,370.65	23.47%
Otras Cuentas por Pagar	949,060.25	1.70%	274,001.01	0.71%	675,059.24	246.37%
Anticipos de Clientes	489,894.61	0.88%	1,403.51	0.00%	488,491.10	34805.01%
Cuentas por Pagar Comerciales a Relacionadas	7,012.29	0.01%	681.67	0.00%	6,330.62	928.69%
Obligaciones Financieras	3,384,498.06	6.06%	1,260,656.78	3.25%	2,123,841.28	168.47%
Total Pasivos Corrientes	6,064,537.91	10.87%	2,582,379.49	6.66%	3,482,158.42	134.84%
Pasivos No Corrientes						
Obligaciones Financieras	20,626,960.38	36.96%	20,852,472.93	53.81%	-225,512.55	-1.08%
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas	4,617,625.19	8.27%	4,194,000.00	10.82%	423,625.19	10.10%
Pasivos por Impuesto a las Ganancias Diferido	27,172.02	0.05%	0.00	0.00%	27,172.02	100.00%
Total Pasivos No Corrientes	25,271,757.59	45.28%	25,046,472.93	64.63%	225,284.66	0.90%
Total Pasivos	31,336,295.50	56.15%	27,628,852.42	71.29%	3,707,443.08	13.42%
Patrimonio						
Capital	27,608,647.35	49.47%	12,816,000.00	33.07%	14,792,647.35	115.42%
Resultados Acumulados	-1,690,755.21	-3.03%	-78,179.40	-0.20%	-1,612,575.81	2062.66%
Resultado del Ejercicio	-1,441,577.28	-2.58%	-1,612,575.81	-4.16%	3,054,153.09	-10.60%
Total Patrimonio	24,476,314.86	43.85%	11,125,244.79	28.71%	13,351,070.07	120.01%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	55,812,610.36	100.00%	38,754,097.21	100.00%	17,058,513.15	44.02%

La empresa al 31 de Diciembre del 2013 mantiene una inversión total neta de S/. 55, 812,610.36 conformada por partidas corrientes y no corrientes en un 10.87% y 45.28% respectivamente; financiada con recursos propios en un 43.85% y con recursos de terceros en un 56.15%; cuya mayor parte corresponde a obligaciones no corrientes con un 45.28%. Los rubros más significativo del Activo Corriente están dados por los saldos de las partidas Efectivo y Equivalente de Efectivo, y Clientes que representan un 2.19% y 1.79% respectivamente del total activo Corriente para el periodo Diciembre 2013; la primera contiene el saldo del efectivo, dinero en caja, cuentas corrientes de bancos y el 56.96% se encuentra en la cuenta detracciones del Banco de la Nación.

En relación al Activo No Corriente destaca el rubro Inmuebles maquinaria y equipo con un importe neto que representa un 66.39% del total activo lo cual es muy positivo tratándose de una empresa dedicada al rubro de Construcción, cuya actividad demanda brindar un óptimo servicio. Dentro del Activo No Corriente tenemos que destacar el rubro activos adquiridos en Arrendamiento Financiero, si nos vamos al análisis horizontal podemos observar el incremento de casi 184.44% es decir en el periodo Diciembre 2012 representaba un 13.42% del Activo Total, en Diciembre del 2013 representa un 26.50% del activo total, esto se debe a política de la empresa de renovar su maquinarias, es por ello que en el intervalo de dichos periodos se adquirieron tres maquinarias a través del sistema Leasing.

Con respecto al total Pasivo y Patrimonio, las obligaciones con los Proveedores representan un importe significativo de 2.04%, las Obligaciones financieras a corto plazo representan un 6.06 % del total Pasivo y Patrimonio en comparación con el periodo Diciembre 2012 que representaba un 3.25% del Pasivo y Patrimonio. Las Obligaciones financieras a largo plazo representan un 36.96% del total Pasivo y Patrimonio para el periodo Diciembre 2013, el cual está compuesto por el capital e intereses del contrato Leasing. En relación al año anterior ha incrementado en un 168.47% debido a la compra de nuevas unidades a través del sistema Leasing. El Patrimonio Neto paso de S/. 11, 125,244.79 en el periodo Diciembre 2012 a S/. 24, 476,314.86 en el periodo Diciembre 2013 lo que significó para el último año un aumento de 120.01%.

El Capital Social de la empresa paso de S/. 12, 816,000.00. en el periodo Diciembre 2012 a S/.27, 608,647.35 en el periodo Diciembre 2013, en relación al año anterior ha incrementado en un 115.42% debido, a las perdidas obtenidas en años anteriores, se acordó en Junta General de Accionistas aumentar el capital , para poder cubrir sus deudas a corto y largo plazo, mientras que la utilidad obtenida en el periodo Diciembre 2013 ha disminuido en relación al periodo Diciembre 2012 en 10.60% del total Pasivo y Patrimonio, debido principalmente estacionalidad en la ejecución y compra- venta de bienes inmuebles.

Nota N° 1

Composición Cuenta de Efectivo Equivalente de Efectivo

	(EN NUEVOS SOLES)		(EN NUEVOS SOLES)	
	AL 31.12.2013	%	AL 31.12.2012	%
FONDOS FIJOS				
CAJA CHICA ADMINISTRATIVA	1,000.00	0.08%	1,000.00	0.10%
SUB TOTAL	1,000.00	0.08%	1,000.00	0.10%
CTAS. CTES. BANCARIAS				
EN MONEDA NACIONAL				
BANCO CONTINENTAL 27038	8,653.70	0.71%	17,279.66	1.74%
BANCO CONTINENTAL 27321	5,925.63	0.49%	18,593.24	1.88%
BANCO DE LA NACION DETRACCIONES MN	695,804.60	56.96%	457,764.02	46.19%
SUB TOTAL	710,383.93	58.16%	493,636.92	49.81%
EN MONEDA EXTRANJERA				
BANCO CONTINENTAL 27046	5,633.11	0.46%	19,437.72	1.96%
BANCO CONTINENTAL 27348	237,824.78	19.47%	129,103.17	13.03%
SUB TOTAL	243,457.89	19.93%	148,540.89	14.99%
FONDOS MUTUOS EN MONEDA EXTRANJERA				
BANCO CONTINENTAL	266,677.42	21.83%	347,909.00	35.10%
SUB TOTAL	266,677.42	21.83%	347,909.00	35.10%
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO	1,221,519.24	100.00%	991,086.81	100.00%

Nota N°2

Composición Cuenta 40 Tributos, Contraprestaciones y aportes al Sist. De Pensiones y de Salud por Pagar. – Activo Corriente.

	2013	%	2012	%
TRIBUTOS POR PAGAR MN				
IGV ACUMULADO (CREDITO FISCAL)	337,244.00	61.49%	529,370.00	87.29%
IGV PERCEPCIONES	82,750.68	15.09%	60,766.43	10.02%
IGV RETENCIONES	0.00	0.00%	0.00	0.00%
RENTA TERCERA PAGOS A CTA	95,601.70	17.43%	16,290.42	2.69%
ITAN	32,880.00	5.99%		0.00%
SUB TOTAL	548,476.38	100.00%	606,426.85	100.00%

III.3.2. ANÁLISIS DEL ESTADO DE RESULTADOS

Para realizar el análisis financiero hemos utilizado el Estado de Ganancias y Pérdidas de los periodos comprendido entre Diciembre 2012 y Diciembre 2013; como herramienta de recolección de información y hemos aplicado los Análisis Vertical y Horizontal como instrumento de procesamiento de información.

Constructora S.A.C.						
Estado de Resultados						
Por los periodos terminados al 31 de Diciembre del año 2013						
(En nuevos soles)						
	A. VERTICAL		A. HORIZONTAL			
	Del 1 de Enero al 31 de Diciembre del 2013	%	Del 1 de Enero al 31 de Diciembre del 2012	%	DIFERENCIA	%
Ingresos de Actividades Ordinarias						
Ventas Brutas	4,184,453.43	100.00%	3,302,593.44	100.00%	881,859.99	26.70%
Total de Ingresos	4,184,453.43	100.00%	3,302,593.44	100.00%	881,859.99	26.70%
Costo de Ventas	-676,435.97	-16.17%	-640,981.59	-19.41%	-35,454.38	5.53%
Ganancia (Pérdida) Bruta	3,508,017.46	83.83%	2,661,611.85	80.59%	846,405.61	31.80%
Gastos de Ventas y Distribución	-82,611.80	-1.97%	-85,240.72	-2.58%	2,628.92	-3.08%
Gastos de Administración	-1,287,485.03	-30.77%	-588,746.58	-17.83%	-698,738.45	118.68%
Otros Ingresos Operativos	3,378.31	0.08%	877.04	0.03%	2,501.27	285.19%
Otros Gastos Operativos						
Ganancia (Pérdida) Operativa	2,141,298.94	51.17%	1,988,501.59	60.21%	152,797.35	7.68%
Ingresos Financieros	506.40	0.01%	1,924.70	0.06%	-1,418.30	-73.69%
Gastos Financieros	-1,806,683.88	-43.18%	-1,521,099.84	-46.06%	-285,584.04	18.77%
Diferencias de Cambio (neto)	-1,784,167.41	-42.64%	-2,082,769.15	-63.06%	298,601.74	-14.34%
Resultado antes de Impuesto	-1,449,045.95	-34.63%	-1,613,442.70	-48.85%	164,396.75	-10.19%
Ingreso Impuesto a la Renta Diferido	7,468.67	0.18%	0.00	0.00%	7,468.67	
Ganancia (Pérdida) Neta de Operaciones Continuas	-1,441,577.28	-34.45%	-1,613,442.70	-48.85%	171,865.42	-10.65%
Ganancia (Pérdida) Neta del Impuesto a la	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	
Ganancia (Pérdida) Neta del Ejercicio Diferido	-1,441,577.28	-34.45%	-1,613,442.70	-48.85%	171,865.42	-10.65%
Diferido	0		866.89			
Ganancia (Pérdida) Tributaria	-1,441,577.28		-1,612,575.81			

Los ingresos por Ventas han crecido significativamente para el periodo Diciembre 2013 en 26.70% en relación al periodo Diciembre 2012, debido a la coyuntura nacional en el incremento del sector construcción y compra/venta de bienes inmuebles.

El rubro Costo de Operación del servicio, ha incrementado en la misma proporción que el incremento de las ventas, lo cual se ve reflejado en el incremento del 7.68% de la utilidad bruta para el periodo Diciembre 2013 en relación al año anterior.

Los gastos administrativos han incrementado en un 118.68% en relación al año anterior; lo cual refleja que se ha incurrido en exceso de gastos administrativos, y debería ajustarse ya que estaríamos perdiendo liquidez para la empresa.

Con respecto a los Gastos financieros, para el periodo Diciembre 2013 incrementaron en un 18.77% en relación al año anterior debido a los intereses provenientes por el pago de intereses de préstamos a corto plazo.

La Utilidad del ejercicio para el periodo Diciembre 2013 estuvo representada por un 34.63% de las ventas y en un 48.85% para el periodo Diciembre 2012, sufriendo una variación negativa de 10.65% debido principalmente al aumento de los gastos administrativos y gastos financiero.

III.4. ANÁLISIS DE RATIOS

Informacion Financiera por el Año 2013 -2012				
Ratio Financiero	Formula		2013	2012
Razones de Solvencia a corto plazo o Liquidez	Liquidez=	Activo Corriente	0.56	0.96
		Pasivo Corriente		
Razon Acida	RA=	Activo Cte-Invent.	0.5	0.92
		Pasivo Corriente		
Liquidez Absoluta o Razon Efectiva	RE=	Dip.Caja y Bcos	0.2	0.38
		Pasivo Corriente		
Capital Neto de Trabajo	CNT=	Activo Cte - Pas. Cte	-2,641,841.30	-109,188.83
Capital de Trabajo Neto sobre el Total Activos	KTSA=	A.Cte-Pas.Cte	-0.05	-0.003
		Total Activos		
Razon de Endeudamiento	RE=	Total Pasivo	0.56	0.71
		Total Activo		

III.4.1. ANÁLISIS DE LOS RATIOS DE LIQUIDEZ

Los ratios financieros nos permitirán determinar la magnitud y dirección de los cambios sufridos en la empresa durante un determinado tiempo, para la presente investigación se ha considerado índice de liquidez, permitiéndonos evaluar la capacidad de la empresa para atender sus compromisos de corto plazo; y también los índices de solvencia o endeudamiento, ratios que relacionan recursos y compromisos.

III.4.2. RATIO DE LIQUIDEZ O RAZÓN CORRIENTE

La liquidez corriente (activo corriente / pasivo corriente) de la empresa en el periodo de Diciembre 2012 es S/.0.96 es decir la empresa cuenta con S/.0.96 para cubrir cada nuevo sol de deuda a corto plazo; en tanto que para Diciembre del 2013 cuenta con S/.0.56 por cada nuevo sol de deuda. Lo cual

refleja que el comportamiento de la capacidad de pago de la empresa en el periodo Diciembre 2012 y Diciembre 2013 ha ido disminuyendo.

III.4.3. RAZÓN ACIDA

Esta prueba acida de liquidez ((Activo Cte. – Inv.) / Pasivo Corriente) nos permite determinar una medida más exigente de la capacidad de pago de una empresa en el corto plazo. En el periodo de Diciembre 2012 la empresa cuenta con S/. 0.92 para cubrir cada nuevo sol por cada sol de deuda a comparación con el periodo Diciembre 2013 la empresa cuenta con S/.0.50 por cada nuevo sol de deuda. Lo cual refleja que la empresa no tiene capacidad de pago.

III.4.4. LIQUIDEZ ABSOLUTA O RAZÓN EFECTIVA

La liquidez absoluta real (caja y bancos / pasivo corriente) de la empresa; es para el periodo Diciembre 2012 es S/.0.38; lo cual indica que la empresa no cuenta ni siquiera con S/.0.50 para cubrir cada un nuevo sol de deuda, situación que se repite para el periodo Diciembre 2013 que es S/.0.20 , Lo cual refleja que con la aplicación del Sistema de Pago de Obligaciones Tributarias con el Gobierno Central; las obligaciones a corto plazo en ambos ejercicios superan ampliamente los recursos disponibles de la empresa.

III.4.5. CAPITAL NETO DE TRABAJO

En cuanto al capital de trabajo real (activo corriente - pasivo corriente) vemos que con la aplicación del SPOT la empresa no cuenta con capital de trabajo tanto para el periodo Diciembre 2012 y Diciembre 2013, lo cual no le permite operar ya que no dispone de la herramienta necesaria para cubrir el costo de operación diaria, viéndose obligada a recurrir a la obtención de préstamos.

III.4.6. CAPITAL DE TRABAJO NETO SOBRE TOTAL DE ACTIVOS

Mide la relación del Capital de Trabajo, (el dinero que posee una empresa para trabajar, ya sea, en Caja, Cuentas Corrientes, Cuentas por Cobrar en 1 año, es decir, a Corto Plazo), tras haber pagado sus deudas en el Corto Plazo (Pasivo Circulante) con sus activos disponibles. Lo óptimo tiene que ser > 0 . Una razón relativamente baja podría indicar niveles de liquidez relativamente. En la investigación observamos que la empresa ha ido disminuyendo este índice en el periodo Diciembre 2012 y Diciembre 2013 llegando respectivamente a un -0.05 lo cual indica que no hay niveles de liquidez.

III.4.7. RAZÓN DE ENDEUDAMIENTO

Indica el grado de endeudamiento de una empresa, en relación a las respuestas de sus Activos. Lo óptimo sería: $0.4 < RE < 0.6$. Si > 0.6 significa que la empresa está perdiendo autonomía financiera frente a terceros. Si < 0.4 puede que la empresa tenga un exceso de capitales propios es recomendable tener una cierta proporción de deudas.

Por cada nuevo sol que recibe la empresa, 0.60 unidades monetarias corresponden, y son financiadas, a deuda de corto plazo y largo plazo, mientras que 0.40 unidades monetarias son financiadas por el capital contable de ésta (es decir los accionistas)

En la investigación observamos que el comportamiento de endeudamiento de la empresa ha estado en algunos periodos financiado por deudas a corto plazo y largo plazo, como se observa en el periodo Diciembre 2013 donde el ratio de endeudamiento es 56% es decir que por cada sol que la empresa recibe.



**CAPÍTULO IV:
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

IV. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

IV.1. CONCLUSIONES

1. La aplicación de los Sistemas de recaudación del Impuesto General a las Ventas en las empresas constructoras afectan en diferentes maneras a las empresas de este sector, según los resultados perjudica específicamente a la liquidez, en consecuencia obliga a estas a buscar un financiamiento externo para cubrir sus necesidades empresariales y obtener liquidez ,generalmente se recurre a la obtención de créditos bancarios, que la empresa debe cancelar mensualmente al banco por concepto de intereses y la amortización del préstamo. Muchas veces estos intereses son muy elevados, generando embargos y por último el cierre total de la empresa y obviamente esto afectara de manera categórica al crecimiento del sector construcción.
2. Sistema de Pagos Adelantado del Impuesto General a las Ventas establecida como medida de recaudación administrativa, atenta contra el principio de equidad ya que no es equitativo porque afecta a toda clase de empresas que comercializan bienes o prestan servicios afectos al sistema; sin tomar en cuenta su tamaño y su capacidad contributiva, y el principio de no confiscatoriedad ya que las empresas sujetas al sistema no pueden disponer libremente de sus fondos.

3. Respecto al crecimiento del sector de la construcción en la ciudad de Arequipa, podemos precisar, que la construcción en los últimos años, ha tenido un crecimiento sostenido en comparación a otros sectores, lo que ha convertido a este sector económico en uno de los más representativos de nuestra ciudad.

El crecimiento poblacional ha ocasionado el incremento de la demanda de los bienes inmuebles para viviendas multifamiliares, en consecuencia de esto, los precios de venta se han elevado descontroladamente.

4. Teniendo en cuenta cada uno de los aspectos investigados se ha llegado a diferentes conclusiones, que en esta última conclusión se concretizan y resumen. La presente investigación será un elemento para que muchas empresas tengan conocimiento de lo importante que es llevar un control tributario, así mismo servirá a las empresas del sector construcción para que puedan formar un gremio en el cual se deliberen los intereses del sector, y hagan llegar sus observaciones a la Superintendencia de Administración Tributaria, sobre los sistemas de recaudación, tributos y fiscalización, evitando que la superintendencia no actué de manera unilateral y ambas partes se vean beneficiadas.

IV.2. RECOMENDACIONES

1. Implementar herramientas de control interno que permitan a la empresa determinar el costo de dinero y evaluar diversas políticas de liquidez como por ejemplo: manejo del cash flow, alcance de cobranzas y pagos, exposición a riesgo cambiario, entre otros.

Así mismo, previamente a la solicitud de financiamientos externos, la empresa debe revisar las proyecciones de flujo de caja a efecto de poder determinar la necesidad de financiar; así como los ingresos proyectados a efectos de determinar el periodo en que se va a cancelar. Con esta información la empresa debe hacer un análisis de las condiciones de crédito que nos ofrecen las entidades del Sistema Financiero como son: tasas de interés, comisiones, importes a pagar, períodos de gracia; a efectos de seleccionar la Entidad Financiera con mejores condiciones para la empresa.

2. Convocar una sesión con los dirigentes del sector construcción y el poder legislativo donde el tema de agenda, sea establecer lineamientos necesarios para la racionalización de los sistemas de pagos adelantados del IGV, a fin de no seguir maltratando y perjudicando al contribuyente, generando sobre costos administrativos y financieros que restan competitividad a las empresas cuya misión es invertir, arriesgar su capital, generar riqueza, pagar los impuestos que

la ley ordena , generar empleo, no seguir cobrando impuestos ajenos, con disposiciones que distorsionan y entorpecen sus actividades empresariales

3. Consideramos que es recomendable, para seguir con el crecimiento sostenido en la construcción de viviendas multifamiliares en la ciudad, es necesaria la participación del Estado a través de sus entes involucrados con el sistema tributario nacional, puedan asumir un rol de incentivo y propiciador de construcción de viviendas, no como lo están haciendo en la actualidad que más bien son un obstáculo para la construcción de viviendas, para que las empresas tengan las facilidades no solamente en tener un capital de trabajo, sino en ser las generadoras de más viviendas, a precios razonables para las familias que demanden de estas y de esa forma puedan tener siempre la capacidad de abastecer a precios justos.

BIBLIOGRAFÍA

- Instituto Pacífico, CPC Raúl Ramírez Ramírez “Contabilidad de Empresas Constructoras e Inmobiliarias” Régimen Contable, Laboral y Tributario I Edición Octubre 2013.
- Instituto Pacífico, CPC Mario Apaza Meza “Nuevo Plan Contable Empresarial concordado con NIIFS por Sectores Económicos”. I Edición Noviembre 2010.
- Instituto Pacífico, CPC Raúl Ramírez Ramírez “Adecuación del Plan Contable General Empresarial para el Sector Construcción e Inmobiliarias”. I Edición Noviembre 2013.
- Gestión 2000, Antonio García Castellvi “Contabilidad de Empresas Inmobiliarias y Constructoras”. IV Edición – Diciembre 2012.
- Hernández Sampieri, Roberto, Carlos Fernández Collado y Lucio Pilar Baptista, *Metodología de la investigación*, Editorial McGraw- Hill Interamericana, México, 2010.
- Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C. "*Temas Selectos de Administración Financiera*", 1a. Edición (1999).

- **TUO IGV E ISC**

<http://www.sunat.gob.pe/legislacion/igv/ley/>

- **Porcentaje del Régimen de Percepciones**

<https://s3.amazonaws.com/insc/Percepciones+IGV/Porcentaje+de+Percepciones.pdf>

- **Régimen de Retenciones del IGV**

<http://www.sunat.gob.pe/orientacion/regimenEspIGV/agentesRetencion/>

- **Sistemas de Cumplimiento de Pago del IGV Retenciones y Percepciones**

https://s3.amazonaws.com/insc/Materiales+de+charlas/Actual_04set2013/Sistema+Retenciones+y+Percepciones+2013.pdf

- **Crédito Fiscal**

<http://www.sunat.gob.pe/legislacion/igv/ley/capitul6.htm>

- **Contrato Construcción**

<https://www.uclm.es/profesorado/mcgonzalez/pdf/DerechoCivilIII/PresentacionContratoObra.pdf>

- **Contrato de Construcción y Régimen de Deduciones**

http://www.caballerobustamante.com.pe/plantilla/lab/nweb_041110_1.pdf

- **Análisis Crecimiento PBI en el Sector Construcción**

<http://economia-peruana.blogspot.com/2013/04/pbi-febrero-498-analisis.html>

- **Síntesis de Actividad Económica Enero 2013 – Banco Central de Reserva del Perú**

<http://www.bcrp.gob.pe/docs/Sucursales/Arequipa/2013/sintesis-arequipa-01-2013.pdf>

- **Evolución Sectorial – INEI 2013**

<http://www.inei.gov.pe/media/MenuRecursivo/boletines/01-produccion-nacional-dic-2013.pdf>

- **Régimen Tributario – Contratos de Construcción**

<http://www.noticierocontable.com/2011/09/el-regimen-tributario-en-los-contratos-de-construccion/>

- **CAPECO – Cámara Peruana De Construcción**

<http://capeco.edu.pe/web/index.php>

- **Tesis – Contabilidad Sector Construcción**

<https://www.scribd.com/doc/87408401/CONTABILIDAD-SECTOR-CONSTRUCCION>



ANEXOS

LISTADO DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS AREQUIPA 2013

- ✚ ARQUITHEM S.A.C.
- ✚ ICONSA S.R.L.
- ✚ SERSAWELD S.A.C.
- ✚ ARKAL CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS E.I.R.L
- ✚ GRUPO 5 S.A.C.
- ✚ GRUPO EYM S.R.L.
- ✚ CREA EDIFICACIONES S.R.L.
- ✚ RODRIFER E.I.R.L.
- ✚ ABUGATTÁS ABUSADA ARQUITECTOS E.I.R.L.
- ✚ CONSTRUCTORA VALENCIA S.A.C.
- ✚ HD PAVEMENT C. S.R.L.
- ✚ URBESUR S.A.C.
- ✚ MM INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN CIVIL S.A.C.
- ✚ CONSULTORA Y CONSTRUCTORA YENKAR E.I.R.L.
- ✚ CONSTRUCCIÓN EDIFICACIÓN ECHENIQUE S.A.C.
- ✚ CONSTRUCCIÓN Y SERVICIOS CARI E.I.R.L.
- ✚ INPRU S.A.C.
- ✚ MAGNUS CONTRATISTAS GENERALES S.A.C.
- ✚ CONSTRUCTORA J. CAYO E.I.R.L.
- ✚ E' CARPIO E.I.R.L.
- ✚ PROMOTORA MARCARANI S.A.C.
- ✚ CONSTRUCTORA MURILLO S.R.L.
- ✚ MEDITERRÁNEO ING. CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS S.R.L.
- ✚ HD PAVEMENT C. S.R.L.
- ✚ DIESA S.R.L.
- ✚ CONSTRUCTORA 3B SAC
- ✚ RCM VARGAS CONTRATISTAS GENERALES S.R.L
- ✚ S.O.S. CONSTRUCTORA INMOBILIARIA E.I.R.L

- ✚ J & A INGENIEROS S.A.C
- ✚ CONSTRUCTORA MIRCONSA E.I.R.L
- ✚ D & V CONSTRUCTORES E.I.R.L
- ✚ PROYECTOS CONTRUC. E INMOBILIARIA S.R.L
- ✚ T & T CONTRATISTAS Y CONSTRUCTORES S.A.C
- ✚ INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LA ALBORADA S.A.C
- ✚ M.G.CONTRATISTAS GENERALES S.R.L
- ✚ CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES DIJICA S.R.L
- ✚ CONSTRUCTORA Y CONSULTORA META S.A.C
- ✚ E & J DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.C
- ✚ INMOBILIARIA E INVERSIONES RIOS & MOSTAJO S.R.L
- ✚ CONSTRUCTORA INMOBILIARA MARAVILLAS DE AREQUIPA S.A.C
- ✚ MARTINA A & H CONSTRUCTORA E.I.R.L
- ✚ CAMFER CONSTRUCTORA E INVERSIONES S.R.L
- ✚ INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES ROCA S.A.C
- ✚ J & M CONSTRUCTORES S.R.L
- ✚ CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA LOS GAMARRA S.R.L
- ✚ ARES CONTRATISTAS Y CONSULTORES S.A.C
- ✚ CONSULTORA Y CONSTRUCTORA YENKAR E.I.R.L.
- ✚ CONSTRUCCIÓN Y SERVICIOS CARI E.I.R.L.
- ✚ PROMOTORA CARREALDI S.A.C.
- ✚ O.M. DELGADO PUENTE DE LA VEGA S.R.L.
- ✚ CONSER S.A.C.
- ✚ G.O.G. CONSTRUCTORES E.I.R.L.
- ✚ MARINO CONSTRUCTORES S.R.L.
- ✚ C Y G CALCINA GONZALES INGENIEROS S.R.L
- ✚ CERSA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS S.A.C.
- ✚ MEDITERRANEO S.R.L
- ✚ ZAA CONTRATISTAS Y SERVICIOS GRLES EIRL
- ✚ CONSTRUCTORA MURILLO

- ✚ CONSER S.A.C.
- ✚ PROCONSSA S.R.L
- ✚ JANZ CONSTRUCTORA E.I.R.L
- ✚ CONSTRUCCIONES GENERALES VEGA S.R.L
- ✚ CONSTRUCTORES ASOCIADOS R & P S.R.L
- ✚ SERVIM CONSTRUCTORES E.I.R.L
- ✚ JIALCON CONTRATISTAS S.R.L
- ✚ INVERSIONES Y CONSTRUCCION GAMARRA S.R.L
- ✚ GRUPO H & H CONTRATISTAS & CONSULTORES S.A.C
- ✚ A Z CONSTRUCCION E INGENIERIA E.I.R.L
- ✚ ADRAX CONTRATISTAS S.R.L
- ✚ CONSTRUCTORA VIDECA S.A.C
- ✚ A&J EJECUTORES S.A.C
- ✚ POWER CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS Y SERVICIOS S.A.C
- ✚ CONSULTORES & EJECUTORES RAMOS INGENIEROS S.A.C
- ✚ CONSTRUCTORA V&C CONTRATISTAS GENERALES S.R.L
- ✚ OVM INGENIERIA DE PROYECTOS Y CONSTRUCCION S.C.R.L
- ✚ GESTORA DE CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS S.R.L

ANEXOS DE BIENES Y SERVICIOS DETRACCIONES

ANEXO 1: BIENES SUJETOS AL SISTEMA

	DEFINICIÓN	DESCRIPCIÓN	PORCENTAJE	
			Hasta 30.10.2013	Desde 01.11.2013(*)
1	Azúcar	Bienes comprendidos en las subpartidas nacionales 1701.11.90.00, 1701.91.00.00 y 1701.99.00.90.	10%	9%
2	Alcohol etílico	Bienes comprendidos en las subpartidas nacionales 2207.10.00.00, 2207.20.00.00 y 2208.90.10.00.	10%	9%
3	Algodón	Bienes comprendidos en las subpartidas nacionales 5201.00.10.00/5201.0090.00 y 5203.00.00.00, excepto el algodón en rama sin desmontar (Numeral 3 incorporado por el artículo 1° de la Resolución de Superintendencia N° 260-2009/SUNAT, publicada el 10.12.2009 y vigente a partir del 11.12.2009).	12%	9%

ANEXO 2: BIENES SUJETOS AL SISTEMA

DEFINICIÓN		DESCRIPCIÓN	% Hasta el 31.12.2014	% Desde el 01.01.2015*
1	Recursos hidrobiológicos	<p>Pescados destinados al procesamiento de harina y aceite de pescado comprendidos en las subpartidas nacionales 0302.11.00.00/0305.69.00.00 y huevas, lechas y desperdicios de pescado y demás contemplados en las subpartidas nacionales 0511.91.10.00/0511.91.90.00.</p> <p>Se incluyen en esta definición los peces vivos, pescados no destinados al procesamiento de harina y aceite de pescado, crustáceos, moluscos y demás invertebrados acuáticos comprendidos en las subpartidas nacionales 0301.10.00.00/0307.99.90.90, cuando el proveedor hubiera renunciado a la exoneración contenida en el inciso A) del Apéndice I de la Ley del IGV.</p>	9%(1)	4%(1)
2	Maíz amarillo duro	<p>La presente definición incluye lo siguiente:</p> <p>a) Bienes comprendidos en la subpartida nacional 1005.90.11.00.</p> <p>b) Sólo la harina de maíz amarillo duro comprendida en la subpartida nacional 1102.20.00.00.</p> <p>c) Sólo los grañones y sémola de maíz amarillo duro comprendidos en la subpartida nacional 1103.13.00.00.</p> <p>d) Sólo "pellets" de maíz amarillo duro comprendidos en la subpartida nacional 1103.20.00.00.</p> <p>e) Sólo los granos aplastados de maíz amarillo duro comprendidos en la subpartida nacional 1104.19.00.00.</p> <p>f) Sólo los demás granos trabajados de maíz amarillo duro comprendidos en la subpartida nacional 1104.23.00.00.</p>	9%	4%

		<p>g) Sólo el germen de maíz amarillo duro entero, aplastado o molido comprendido en la subpartida nacional 1104.30.00.00.</p> <p>h) Sólo los salvados, moyuelos y demás residuos del cernido, de la molienda o de otros tratamientos del maíz amarillo duro, incluso en "pellets", comprendidos en la subpartida nacional 2302.10.00.00.</p>		
3	Algodón en rama sin desmotar	Algodón en rama sin desmotar contenidos en las subpartidas nacionales 5201.00.10.00/5201.00.90.00, cuando el proveedor hubiera renunciado a la exoneración contenida en el Inciso A) del Apéndice I de la Ley del IGV. (Numeral 3 sustituido por el artículo 2° de la Resolución de Superintendencia N° 260-2009/SUNAT, publicada el 10.12.2009 y vigente a partir del 11.12.2009).	9%	Excluido
4	Caña de azúcar	Bienes comprendidos en la subpartida nacional 1212.99.10.00.	9%	Excluido
5	Arena y piedra	Bienes comprendidos en las subpartidas nacionales 2505.10.00.00, 2505.90.00.00, 2515.11.00.00/2517.49.00.00 y 2521.00.00.00.	12%	10%
6	Residuos, subproductos, desechos, recortes, desperdicios y formas primarias derivadas de los mismos	<p>Se incluye en esta definición lo siguiente:</p> <p>a) Sólo los desperdicios comprendidos en las subpartidas nacionales 5302.90.00.00, 5303.90.30.00, 5303.90.90.00, 5304.90.00.00 y 5305.11.00.00/5305.90.00.00, cuando el proveedor hubiera renunciado a la exoneración contenida en el inciso A) del Apéndice I de la Ley del IGV.</p> <p>b) Los residuos, subproductos, desechos, recortes y desperdicios de aleaciones de hierro, acero, cobre, níquel, aluminio, plomo, cinc, estaño y/o demás metales comunes a los que se refiere la Sección XV del Arancel de Aduanas, aprobado por el Decreto Supremo N° 239-2001-EF y norma modificatoria.</p>	15% (Se mantiene)	

		Además, se incluye a las formas primarias comprendidas en las subpartidas nacionales 3907.60.10.00 y 3907.60.90.00		
7	Bienes gravados con el IGV, por renuncia a la exoneración	Bienes comprendidos en las subpartidas nacionales del inciso A) del Apéndice I de la Ley del IGV, siempre que el proveedor hubiera renunciado a la exoneración del IGV. Se excluye de ésta definición a los bienes comprendidos en las subpartidas nacionales incluidas expresamente en otras definiciones del presente anexo.	9%	Excluido
9	Carnes y despojos comestibles (2)	Sólo los bienes comprendidos en las subpartidas nacionales 0201.10.00.00/0206.90.00.00.	4% (Se mantiene)	
11	Aceite de pescado	Bienes comprendidos en las subpartidas nacionales 1504.10.21.00/1504.20.90.00.	9%	Excluido
12	Harina, polvo y "pellets" de pescado, crustáceos, moluscos y demás invertebrados acuáticos	Bienes comprendidos en las subpartidas nacionales 2301.20.10.10/2301.20.90.00.	9%	4%
13	Embarcaciones pesqueras	Bienes comprendidos en las subpartidas nacionales 8902.00.10.00 y 8902.00.20.00. Se incluye en esta definición la venta o cesión definitiva del permiso de pesca a que se refiere el artículo 34° del Reglamento de la Ley General de Pesca, aprobado por el Decreto Supremo N° 012-2001-PE y normas modificatorias, correspondiente a los bienes incluidos en las mencionadas partidas.	9%	Excluido
14	Leche	Sólo La leche cruda entera comprendida en la subpartida nacional 0401.20.00.00, siempre que el proveedor hubiera renunciado a la exoneración del IGV.		
			4%	Excluido

15	Madera	Bienes comprendidos en las subpartidas nacionales 4403.10.00.00/4404.20.00.00, 4407.10.10.00/4409.20.90.00 y 4412.13.00.00/4413.00.00.00.	9%	4%
16	Oro gravado con el IGV (3)	a) Bienes comprendidos en las subpartidas nacionales 2616.90.10.00, 7108.13.00.00 y 7108.20.00.00. b) Sólo la amalgama de oro comprendida en la subpartida nacional 2843.90.00.00. c) Sólo los desperdicios y desechos de oro, comprendidos en la subpartida nacional 7112.91.00.00. d) Bienes comprendidos en las subpartidas nacionales 7108.11.00.00 y 7108.12.00.00 cuando el proveedor hubiera renunciado a la exoneración contenida en el inciso A) del Apéndice I de la Ley del IGV.	12%	10%
17	Páprika y otros frutos de los géneros capsicum o pimienta (4)	a) Bienes comprendidos en las subpartidas nacionales 0904.20.10.10, 0904.20.10.20 y 0904.20.10.30, 0904.21.90.00 y 0904.22.90.00. b) Sólo la páprika fresca o refrigerada comprendida en la subpartida nacional 0709.60.00.00 cuando el proveedor hubiera renunciado a la exoneración contenida en el inciso A) del Apéndice I de la Ley del IGV.	9%	Excluido
18	Espárragos	Bienes comprendidos en la subpartida nacional 0709.20.00.00 cuando el proveedor hubiera renunciado a la exoneración contenida en el inciso A) del Apéndice I de la Ley del IGV.	9%	Excluido
19	Minerales metálicos no auríferos	Sólo el mineral metalífero y sus concentrados, escorias y cenizas comprendidos en las subpartidas nacionales del Capítulo 26 de la Sección V del Arancel de Aduanas aprobado por el Decreto Supremo N.º 238-2011-EF, incluso cuando se presenten en conjunto con otros minerales o cuando hayan sido objeto de un proceso de chancado y/o molienda. No se incluye en esta definición a los bienes comprendidos en la subpartida nacional 2616.90.10.00.	12%	10%

20	Bienes exonerados del IGV	Bienes comprendidos en las subpartidas nacionales del inciso A) del Apéndice I de la Ley del IGV. Se excluye de esta definición a los bienes comprendidos en las subpartidas nacionales incluidas expresamente en otras definiciones del presente anexo.	1.5% (Se mantiene)	
21	Oro y demás minerales metálicos exonerados del IGV (11)	<p>En esta definición se incluye lo siguiente:</p> <p>a) Bienes comprendidos en las subpartidas nacionales 7108.11.00.00 y 7108.12.00.00.</p> <p>b) La venta de bienes prevista en el inciso a) del numeral 13.1 del artículo 13° de la Ley N.° 27037 - Ley de Promoción de la Inversión en la Amazonia, y sus normas modificatorias y complementarias, respecto de:</p> <p>b.1) Bienes comprendidos en las subpartidas nacionales 7108.13.00.00/ 7108.20.00.00.</p> <p>b.2) Sólo la amalgama de oro comprendida en la subpartida nacional 2843.90.00.00.</p> <p>b.3) Sólo los desperdicios y desechos de oro, comprendidos en la subpartida nacional 7112.91.00.00.</p> <p>b.4) Sólo el mineral metalífero y sus concentrados, escorias y cenizas comprendidos en las subpartidas nacionales del Capítulo 26 de la Sección V del Arancel de Aduanas aprobado por el Decreto Supremo N.° 238-2011-EF, incluso cuando se presenten en conjunto con otros minerales o cuando hayan sido objeto de un proceso de chancado y/o molienda.</p>	4%	1.50%
22	Minerales no metálicos	<p>Esta definición incluye:</p> <p>a) Los bienes comprendidos en las subpartidas nacionales 2504.10.00.00, 2504.90.00.00, 2506.10.00.00/2509.00.00.00, 2511.10.00.00, 2512.00.00.00, 2513.10.00.10/2514.00.00.00, 2518.10.00.00/25.18.30.00.00, 2520.10.00.00, 2520.20.00.00, 2522.10.00.00/2522.30.00.00, 2526.10.00.00/2528.00.90.00, 2701.11.00.00/ 2704.00.30.00 y 2706.00.00.00.</p> <p>b) Sólo la puzolana comprendida en la subpartida nacional 2530.90.00.90.</p>	12%	10%

23	Plomo	Sólo bienes comprendidos en las subpartidas nacionales 7801.10.00.00, 7801.91.00.00 y 78.99.00.00	15%	Excluido
----	-------	---	-----	----------

ANEXO 3 SERVICIOS SUJETOS AL SISTEMA

DEFINICIÓN		DESCRIPCIÓN	% Hasta el 31.12.2014	% Desde el 01.01.2015*
1	Intermediación laboral y tercerización	<p>A lo siguiente, independientemente del nombre que le asignen las partes:</p> <p>a) Los servicios temporales, complementarios o de alta especialización prestados de acuerdo a lo dispuesto en la Ley N° 27626 y su reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 003-2002-TR, aun cuando el sujeto que presta el servicio:</p> <p>a.1) Sea distinto a los señalados en los artículos 11° y 12° de la citada ley; a.2) No hubiera cumplido con los requisitos exigidos por ésta para realizar actividades de intermediación laboral; o,</p> <p>a.3) Destaque al usuario trabajadores que a su vez le hayan sido destacados.</p> <p>b) Los contratos de gerencia, conforme al artículo 193° de la Ley General de Sociedades.</p> <p>c) Los contratos en los cuales el prestador del servicio dota de trabajadores al usuario del mismo, sin embargo éstos no realizan labores en el centro de trabajo o de operaciones de este último sino en el de un tercero.</p>	12%	10%

2	Arrendamiento de bienes	Al arrendamiento, subarrendamiento o cesión en uso de bienes muebles e inmuebles. Para tal efecto se consideran bienes muebles a los definidos en el inciso b) del artículo 3° de la Ley del IGV. Se incluye en la presente definición al arrendamiento, subarrendamiento o cesión en uso de bienes muebles dotado de operario en tanto que no califique como contrato de construcción de acuerdo a la definición contenida en el numeral 9 del presente anexo. No se incluyen en esta definición los contratos de arrendamiento financiero	12%	10%
3	Mantenimiento y reparación de bienes muebles	Al mantenimiento o reparación de bienes muebles corporales y de las naves y aeronaves comprendidos en la definición prevista en el inciso b) del artículo 3° de la Ley del IGV.	12%	10%

4	Movimiento de carga	<p>A la estiba o carga, desestiba o descarga, movilización y/o tarja de bienes. Para tal efecto se entenderá por:</p> <p>a) Estiba o carga: A la colocación conveniente y en forma ordenada de los bienes a bordo de cualquier medio de transporte, según las instrucciones del usuario del servicio.</p> <p>b) Desestiba o descarga: Al retiro conveniente y en forma ordenada de los bienes que se encuentran a bordo de cualquier medio de transporte, según las instrucciones del usuario del servicio.</p> <p>c) Movilización: A cualquier movimiento de los bienes, realizada dentro del centro de producción.</p> <p>d) Tarja: Al conteo y registro de los bienes que se cargan o descargan, o que se encuentren dentro del centro de producción, comprendiendo la anotación de la información que en cada caso se requiera, tal como el tipo de mercancía, cantidad, marcas, estado y condición exterior del embalaje y si se separó para inventario. No se incluye en esta definición el servicio de transporte de bienes, ni los servicios a los que se refiere el numeral 3 del Apéndice II de la Ley del IGV.</p> <p>No están incluidos los servicios prestados por operadores de comercio exterior a los sujetos que soliciten cualquiera de los regímenes o destinos aduaneros especiales o de excepción, siempre que tales servicios estén vinculados a operaciones de comercio exterior (*).</p> <p>Se considera operadores de comercio exterior:</p>	12%	10%
---	---------------------	---	-----	-----

		<p>1. Agentes marítimos y agentes generales de líneas navieras 2. Compañías aéreas 3. Agentes de carga internacional 4. Almacenes aduaneros 5. Empresas de Servicio de Entrega Rápida 6. Agentes de aduana. (*)Exclusión aplicable a las operaciones cuyo nacimiento de la obligación tributaria se produzca a partir del 14.07.2012, según Tercera Disposición Complementaria Final de la R.S. N° 158-2012/SUNAT publicada el 13.07.2012.</p>		
5	Otros servicios empresariales	<p>A cualquiera de las siguientes actividades comprendidas en la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIU) de las Naciones Unidas - Tercera revisión, siempre que no estén comprendidas en la definición de intermediación laboral y tercerización contenida en el presente anexo:</p> <p>a) Actividades jurídicas (7411). b) Actividades de contabilidad, teneduría de libros y auditoría; asesoramiento en materia de impuestos (7412). c) Investigaciones de mercados y realización de encuestas de opinión pública (7413). d) Actividades de asesoramiento empresarial y en materia de gestión (7414). e) Actividades de arquitectura e ingeniería y actividades conexas de asesoramiento técnico (7421). f) Publicidad (7430). g) Actividades de investigación y seguridad (7492). h) Actividades de limpieza de edificios (7493). i) Actividades de envase y empaque (7495).</p>		<p>10% (Se mantiene),(La tasa del 10% ya se encontraba vigente desde el 01.07.2014 y es aplicable a las operaciones cuyo momento para efectuar el depósito se produzca a partir de dicha fecha, según R.S. N° 203-2014/SUNAT)</p>

		<p>No están incluidos los servicios prestados por operadores de comercio exterior a los sujetos que soliciten cualquiera de los regímenes o destinos aduaneros especiales o de excepción, siempre que tales servicios estén vinculados a operaciones de comercio exterior (*).</p> <p>Se considera operadores de comercio exterior:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Agentes marítimos y agentes generales de líneas navieras 2. Compañías aéreas 3. Agentes de carga internacional 4. Almacenes aduaneros 5. Empresas de Servicio de Entrega Rápida 6. Agentes de aduana. <p>(*)Exclusión aplicable a las operaciones cuyo nacimiento de la obligación tributaria se produzca a partir del 14.07.2012, según Tercera Disposición Complementaria Final de la R.S. N° 158-2012/SUNAT publicada el 13.07.2012.</p>		
6	Comisión mercantil	<p>Al Mandato que tiene por objeto un acto u operación de comercio en la que el comitente o el comisionista son comerciantes o agentes mediadores de comercio, de conformidad con el artículo 237° del Código de Comercio. Se excluye de la presente definición al mandato en el que el comisionista es:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Un corredor o agente de intermediación de operaciones en la Bolsa de Productos o Bolsa de Valores. (Ver inciso i) del numeral 10 del presente anexo). b. Una empresa del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros. c. Un Agente de Aduana y el comitente aquel que solicite cualquiera de los regímenes, operaciones o destinos aduaneros especiales o de excepción. 	12%	10%

7	Fabricación de bienes por encargo	<p>A aquel servicio mediante el cual el prestador del mismo se hace cargo de todo o una parte del proceso de elaboración, producción, fabricación o transformación de un bien. Para tal efecto, el usuario del servicio entregará todo o parte de las materias primas, insumos, bienes intermedios o cualquier otro bien necesario para la obtención de aquéllos que se hubieran encargado elaborar, producir, fabricar o transformar. Se incluye en la presente definición a la venta de bienes, cuando las materias primas, insumos, bienes intermedios o cualquier otro bien con los que el vendedor ha elaborado, producido, fabricado o transformado los bienes vendidos, han sido transferidos bajo cualquier título por el comprador de los mismos.</p> <p>No se incluye en esta definición:</p> <p>a. Las operaciones por las cuales el usuario entrega únicamente avíos textiles, en tanto el prestador se hace cargo de todo el proceso de fabricación de prendas textiles. Para efecto de la presente disposición, son avíos textiles, los siguientes bienes: etiquetas, hangtags, stickers, entretelas, elásticos, aplicaciones, botones, broches, ojajillos, hebillas, cierres, clips, colgadores, cordones, cintas twill, sujetadores, alfileres, almas, bolsas, plataformas y cajas de embalaje.</p> <p>b. Las operaciones por las cuales el usuario entrega únicamente diseños, planos o cualquier bien intangible, mientras que el prestador se hace cargo de todo el proceso de elaboración, producción, fabricación, o transformación de un bien. (Ver inciso i) del numeral 10 del presente anexo).</p>	12%	10%
---	-----------------------------------	---	-----	-----

		A partir del 03.04.2006, según precisión efectuada por el artículo 3° de la RS N° 056-2006/SUNAT:” Tratándose del servicio de fabricación por encargo a que se refiere el numeral 7 del Anexo 3: a) Precisase que el proceso de elaboración, producción, fabricación o transformación implica la obtención por parte del usuario de un bien de igual o distinta naturaleza o forma respecto de aquél que hubiera sido entregado por éste al prestador del servicio; b) Precisase que dicho servicio no incluye la actividad de envase y empaque comprendida en la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIU) de la Naciones Unidas – Tercera Revisión (7495), la cual se encuentra comprendida en el numeral 5 del Anexo 3 de la Resolución.		
8	Servicio de transporte de personas	A aquel servicio prestado por vía terrestre, por el cual se emita comprobante de pago que permita ejercer el derecho al crédito fiscal del IGV, de conformidad con el Reglamento de Comprobantes de Pago.	12%	10%
9	Contratos de construcción	A los que se celebren respecto de las actividades comprendidas en el inciso d) del artículo 3° de la Ley del IGV, con excepción de aquellos que consistan exclusivamente en el arrendamiento, subarrendamiento o cesión en uso de equipo de construcción dotado de operario	4% (Se mantiene)	
10	Demás servicios gravados con el IGV	A toda prestación de servicios en el país comprendida en el numeral 1) del inciso c) del artículo 3° de la Ley del IGV que no se encuentre incluida en algún otro numeral del presente Anexo. Se excluye de esta definición: a) servicios prestados por las empresas a que se refiere el artículo 16 de la Ley N° 26702 – Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, y normas modificatorias.	10% (Se mantiene), (La tasa del 10% ya se encontraba vigente desde el 01.07.2014 y es aplicable a las operaciones cuyo momento para efectuar el depósito se produzca a partir de dicha fecha, según R.S. N° 203-2014/SUNAT)	

		<p>b)servicios prestados por el Seguro Social de Salud - ESSALUD.</p> <p>c)servicios prestados por la Oficina de Normalización Previsional - ONP.</p> <p>d)servicio de expendio de comidas y bebidas en establecimientos abiertos al público tales como restaurantes y bares.</p> <p>e)servicio de alojamiento no permanente, incluidos los servicios complementarios a éste, prestado al huésped por los establecimientos de hospedaje a que se refiere el Reglamento de Establecimientos de Hospedaje, aprobado por Decreto Supremo N° 029-2004-MINCETUR.</p> <p>f)servicio postal y el servicio de entrega Rápida.</p> <p>g)servicio de transporte de Bienes realizado por vía terrestre a que se refiere la Resolución de Superintendencia N° 073-2006-SUNAT y normas modificatorias.</p> <p>h)servicio de transporte público de pasajeros realizado por vía terrestre a que alude la Resolución de Superintendencia N° 057-2007-SUNAT y normas modificatorias.</p> <p>i)servicios comprendidos en las Exclusiones previstas en el literal a) del numeral 6 y en los literales a) y b) del numeral 7 del presente Anexo.</p> <p>j)actividades de generación, transmisión y distribución de la energía eléctrica reguladas en la Ley de Concesiones Eléctricas aprobada por el Decreto Ley N.° 25844.</p> <p>k)servicios de exploración y/o explotación de hidrocarburos prestados a favor de PERUPETRO S.A. en virtud de contratos celebrados al amparo de los Decretos Leyes N.os 22774 y 22775 y normas modificatorias.</p>	
--	--	---	--

		<p>l) servicios prestados por las instituciones de compensación y liquidación de valores a las que se refiere el Capítulo III del Título VIII del Texto Único Ordenado de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Decreto Supremo N.º 093-2002-EF y normas modificatorias.</p> <p>ll) servicios prestados por los administradores portuarios y aeroportuarios.”</p> <p>No están incluidos los servicios prestados por operadores de comercio exterior a los sujetos que soliciten cualquiera de los regímenes o destinos aduaneros especiales o de excepción, siempre que tales servicios estén vinculados a operaciones de comercio exterior (*).</p> <p>Se considera operadores de comercio exterior:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Agentes marítimos y agentes generales de líneas navieras2. Compañías aéreas3. Agentes de carga internacional4. Almacenes aduaneros5. Empresas de Servicio de Entrega Rápida6. Agentes de aduana. <p>(*) Exclusión aplicable a las operaciones cuyo nacimiento de la obligación tributaria se produzca a partir del 14.07.2012, según Tercera Disposición Complementaria Final de la R.S. N° 158-2012/SUNAT publicada el 13.07.2012.</p> <p>m) El servicio de espectáculo público y otras realizadas por el promotor, las cuales se regulan de acuerdo a la norma correspondiente.</p> <p>Literal modificado por el artículo 8º de la RS N° 343-2014/SUNAT publicada el 12.11.14 y vigente a partir del 01.01.15 y cuyo texto es el siguiente:</p> <p>m) servicio de espectáculo público y otras operaciones realizadas por el promotor.</p>	
--	--	--	--