

UNIVERSIDAD DE VALPARAISO

FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS Y ADMINISTRATIVAS

ESCUELA DE AUDITORIA

**"CONTABILIDAD Y TRIBUTACION DE LAS
EMPRESAS CONSTRUCTORAS"**

**MEMORIA PARA OPTAR AL TITULO DE CONTADOR
AUDITOR Y EL GRADO ACADEMICO DE LICENCIADO EN
AUDITORIA**

Alumno: Margarita Gallo Ulloa

Profesor Guía: LUIS PONCE CUADRA

Profesor Informante: LUIS FLANAGAN ALFARO

1997

232
1997

UNIVERSIDAD DE VALPARAISO
FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS Y ADMINISTRATIVAS
ESCUELA DE AUDITORIA



2194

“CONTABILIDAD Y TRIBUTACION DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS”

MEMORIA PARA OPTAR AL TITULO DE CONTADOR
AUDITOR Y EL GRADO ACADEMICO DE LICENCIADO EN
AUDITORIA

*Contabilidad
Empresas
Construcción
Tributación
Impuesto a la renta*

ALUMNO :
MARGARITA GALLO ULLOA

PROFESOR GUIA :
LUIS PONCE CUADRA.

PROFESOR INFORMANTE :
LUIS FLANAGAN ALFARO.

1997

INTRODUCCION

Las páginas siguientes, que constituyen nuestra memoria de titulación, se han dedicado a un importante sector de nuestra economía nacional, esto es el área clasificada como Industria de la Construcción, un sector productor de bienes de capital cuyo destino final es el uso y la inversión tanto pública como privada.

La actividad económica de la construcción ha sido durante el presente siglo materia de especial preocupación para el Estado y para los Empresarios. La autoridad política preocupada del Bien Común, ha buscado paliar el histórico déficit habitacional, creando en primera instancia organismos planificadores y operativos de urbanismo y construcción; y diseñando más tarde sistemas de subsidiaridad en favor de las familias y de la actividad constructora.

Hoy congruente con el desarrollo económico del país, la actividad del comercio inmobiliario ha experimentado un explosivo incremento, que ha activado ámbitos complementarios de la economía y ha provocado un impacto positivo en la generación de nuevos servicios, creando múltiples posibilidades de absorción de mano de obra, demanda de materiales y elementos de otras áreas económicas. Por estos motivos es de especial interés para el Estado la implementación de políticas e incentivos tendientes a mantener a ésta industria con altos índices de actividad.

Esta preocupación social y económica del Estado queda reflejada en la normativa tributaria que afecta a las Empresas Constructoras, específicamente en la Ley N° 18.630 que introdujo substanciales modificaciones al Impuesto al Valor Agregado D.L. N° 825 de 1974, sobre las Ventas y Servicios. Esta modificación incorporó al régimen del I.V.A. a la actividad de la construcción de bienes corporales inmuebles, resultando afectadas las ventas y otros actos asimilados a ésta, celebradas por empresas constructoras, como se analizará y estudiará en el capítulo V de la presente Memoria.

Este mismo capítulo incluirá el nuevo texto del Art. N° 21 del D.L. N° 910 de 1975 correspondiente al incentivo del 65% con derecho a deducir del débito del

Impuesto al Valor Agregado, procedente sólo respecto de los pagos que se hagan con motivo de la venta o promesa de venta de inmuebles para habitación construidos por una empresa constructora, o de un contrato general de construcción que no sea por administración de este mismo tipo de inmuebles. Este crédito especial se hace extensivo en su aplicación a determinadas instituciones de beneficencia que cumplan los requisitos que la misma norma legal indica.

Otra materia importante referida a la tributación de las empresas constructoras, que se tratará extensamente en el Capítulo VI, corresponde a los principales aspectos involucrados y a los elementos componentes que inciden en la determinación del Impuesto a la Renta.

Complementará este tema un análisis y estudio de los costos e ingresos, a desarrollar en el Capítulo III, basado en la normativa contable financiera establecida en el boletín Técnico N° 39 del Colegio de Contadores de Chile. Llamada a convertirse en instancia de información y de control, la Contabilidad ha creado la representación conceptual y cuantitativa necesaria para reflejar las operaciones económicas que afectan a las organizaciones, desde su generación misma y hacia un futuro indeterminado pero factible de planificación. En la realidad concreta de la industria de la construcción, la necesidad de información administrativa y financiera, como también la adecuada presupuestación, son especialmente relevantes para generar procesos decisionales efectivos. Muy pertinente resulta así la preocupación normativa de nuestra institución gremial, en orden a orientar la correcta contabilización de las operaciones propias de esta área económica y a generar un sistema de información apropiado a sus características particulares.

El citado Boletín establece las normas relativas a los dos métodos de contabilización aplicable a los distintos contratos de construcción, a saber, el Método del Grado de Avance y el Método de Contrato Terminado, los que detallaremos en el capítulo correspondiente.

La Contabilidad debe proporcionar la información cuantitativa confiable y oportuna sobre las diversas y complejas operaciones que realizan las empresas

constructoras; para estos efectos cobra especial importancia un adecuado Plan de Cuentas y su manual para su correcta aplicación; el Capítulo VII incluye un ejemplo práctico y los Estados financieros básicos que se obtienen como productos finales.

En este contexto, y sólo con el ánimo de facilitar el estudio y conocimiento Contable y Tributario de esta área económica aún desconocida para muchos, y sin ninguna pretensión de originalidad en la presentación, ya que todo lo que se expone proviene de Leyes, Decretos, Oficios, Instrucciones oficiales del Servicio de Impuestos Internos, es que se ha seleccionado y analizado las materias normativas de mayor importancia que se encuentran vigentes.

Para finalizar se incluirá un ejercicio general de un Contrato de Construcción de Obra a Suma Alzada con sus distintos pasos o etapas del desarrollo de la obra, contabilizado según el Método del Grado de Avance, partiendo de una situación inicial hasta llegar al resultado final del período contable que incluye los estados básicos financieros como son el Balance General y el Estado de Resultados con sus correspondientes determinaciones de impuestos tanto mensuales como el de la Renta, que refuerzan la exposición teórica del tema.

EMPRESAS CONSTRUCTORAS

1- LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION COMO ACTIVIDAD ECONOMICA

La industria de la construcción es uno de los sectores principales que impulsan el desarrollo y elevan el progreso de la comunidad nacional. Los "productos" de esta actividad afectan en forma directa el desarrollo y desarrollo de la sociedad y sus miembros interrelacionando por todos los miembros de ella. Una característica esencial de este sector está constituido por su naturaleza productiva tangible, es decir, es un área interrelacionada directamente con los clientes que experimentan los efectos económicos, reportando con sus actividades de inversión, y de inversión rigurosamente y en forma de inversión y de inversión que el progreso de los otros sectores de la economía.

CAPITULO I

EMPRESAS CONSTRUCTORAS

Otro aspecto importante de mencionar es que la industria de la construcción aporta un porcentaje relativo que representa el 2.33% del PIB total del país. Sin embargo, este sector genera actividad económica en otros sectores relacionados como: los proveedores de insumos básicos, materiales, tecnológicos y servicios (servicios de construcción, arquitectura, ingeniería, mano de obra, etc.), que se utilizan en la ejecución de cualquier proyecto de construcción.

Desde el punto de vista económico es posible distinguir tres grandes sectores dentro de la industria de la construcción:

Clase de Empresa constructora por vivienda, edificios habitacionales o comerciales y no habitacionales o edificios para otros fines, como hospitales, escuelas, centros recreativos, etc.

EMPRESAS CONSTRUCTORAS

1.- LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION COMO ACTIVIDAD ECONOMICA

La industria de la construcción es uno de los motores principales que impulsa el desarrollo y evidencia el progreso de la comunidad nacional. Los "productos" de esta actividad afectan en forma directa al desempeño y desarrollo de la sociedad y son utilizados intensivamente por todos los miembros de ella. Una característica esencial de este sector está constituida por su comportamiento productivo inestable; es decir, es un área extremadamente sensibilizada frente a los cambios que experimentan los ciclos económicos, repuntando con fuerza en los periodos de expansión, y decreciendo rápidamente y en mayor proporción, durante los periodos de crisis o recesión que el promedio de los otros sectores de la economía.

Otro aspecto interesante de mencionar es que la industria de la construcción aporta un porcentaje relativamente pequeño al P.G.B. total del país. Sin embargo, este sector genera actividad económica en otros rubros relacionados tales como los proveedores de recursos humanos, materiales, tecnológicos y financieros (materiales de construcción, maquinarias, herramientas, mano de obra, etc.), que se utilizan en la ejecución de cualquier proyecto de construcción.

Desde el punto de vista económico es posible distinguir tres grandes rubros dentro de la industria de la construcción:

Obras de Edificación compuestas por viviendas, edificios habitacionales o residenciales y no habitacionales o públicos tales como hospitales, oficinas, escuelas, establecimientos comerciales, etc.

Obras Civiles: obras de ingeniería tales como puertos, puentes, caminos, carreteras, túneles, represas, aeropuertos, etc. y construcciones marítimas como plataformas, cañerías submarinas, etc.

Obras Industriales: obras relacionadas con el montaje de equipos e instalaciones de plantas procesadoras industriales.

Dependiendo de cual sea el agente económico que financie la inversión en un proyecto de construcción la obra será Pública o Privada.

Otro aspecto económico interesante de destacar se refiere al incremento significativo del número de empresas constructoras privadas en Chile, las cuales participan en licitaciones públicas y o privadas desarrollando propuestas de proyectos de construcción en calidad de empresas contratistas.

1.1 CONSTITUCION JURIDICA DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS

En Chile las empresas constructoras pueden adoptar diversas formas jurídicas en su constitución, la que puede ser asumida como persona Natural, Sociedad de Personas y Sociedad Anónima o Comandita por Acciones.

El Código Tributario, para los fines de la aplicación de las leyes tributarias las denomina "Contribuyentes"; señalando que se entenderá por "Contribuyente", las personas naturales y jurídicas o los administradores y tenedores de bienes ajenos afectados por impuestos.

1.1.1 EMPRESA CONSTRUCTORA INDIVIDUAL

Está formada por una persona natural, con capacidad para contratar que contrae la obligación de ejecutar una obra material inmueble.

1.1.2 EMPRESA CONSTRUCTORA CONSTITUIDA COMO SOCIEDAD DE PERSONAS

En este tipo de empresa, La Sociedad la forma una persona jurídica distinta de los socios que la componen, individualmente considerados.

La sociedad es un contrato en que dos o más personas estipulan poner algo en común, con miras de repartirse entre sí, los beneficios que de ello provenga.

De esta definición se desprende que podemos encontrar empresas constructoras constituidas como comunidades, sociedades de hecho o sociedades colectivas

1.1.3 EMPRESA CONSTRUCTORA CONSTITUIDA COMO SOCIEDAD ANONIMA

" La Sociedad Anónima es una persona jurídica formada por la reunión de un fondo común, suministrado por accionistas responsables sólo por sus respectivos aportes y administrada por un directorio integrado por miembros esencialmente revocables". (Ley Nº 18.046 Art. 1).

En esta área podemos encontrar empresas constructoras constituidas como Sociedades Anónimas Abiertas o Cerradas y Encomanditas por acciones.

1.2 PARTES INVOLUCRADAS EN LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION

La industria de la construcción involucra diversos grupos de personas en el desarrollo global de cada proyecto y el rol que juegan cada uno de ellos:

Dueños o mandantes

Son quienes conciben una idea y modifican los proyectos de construcción. Generalmente seleccionan y designan los sitios o terrenos, establecen los requerimientos de diseño, proveen el financiamiento del proyecto, gestionan parte de los permisos necesarios y administran los contratos. En definitiva son los dueños quienes contratan a empresas constructoras para que ejecuten un proyecto y administren los recursos necesarios (humanos, materiales y financieros) para convertirlos en una realidad. Los dueños son además, los que tienen el mayor impacto en el desarrollo de la industria de la construcción, a través de las exigencias que imponen a los contratistas en la ejecución de los proyectos.

Diseñadores

Son ingenieros, arquitectos y otros especialistas con las habilidades necesarias para llevar a cabo la transformación de las concepciones de los dueños en direcciones detalladas y específicas para la construcción, por medio de la confección de planos y especificaciones. Los diseñadores pueden operar como parte de un solo equipo diseñador y constructor, o bien, pueden actuar de manera independiente. La tendencia actual es, sin embargo, a la integración de estas funciones, utilizando contratos de diseño-construcción o contratos de llave en mano.

Constructores (contratistas y sub-contratistas)

Son un equipo de ingenieros y constructores con talentos apropiados para administrar los esfuerzos necesarios con el fin de convertir las direcciones de los diseñadores y el dueño (planos, especificaciones y otros documentos del contrato) en

estructuras, plantas u obras en general. Ellos se encargan de comprar los materiales de calidad y suministros; de adquirir, administrar y aprovisionar equipos de construcción; de atender y llevar a cabo el seguimiento en las materias financieras y de negocios de toda índole, y de supervisar las operaciones de construcción.

Otra función primordial que les compete es la de proveer liderazgo y asesoría administrativa respecto a la fuerza de trabajo, reunirla, dar instrucciones, suministrar un método o plan de trabajo, proveer a los trabajadores de información, materiales, maquinarias, equipos y herramientas con el fin de que estos recursos sean accesibles y aprovechados durante las fases de trabajo.

Fuerza de Trabajo

La fuerza de trabajo está formada particularmente por trabajadores y capataces. Los trabajadores a través de sus habilidades y esfuerzos, canalizados individualmente o en cuadrillas dirigidas por capataces, transforman en una realidad concreta y tangible las direcciones descritas en los planos y especificaciones técnicas. Los trabajadores, siguiendo métodos desarrollados por ellos mismos o por los administradores, son quienes unen en las fases de trabajo los recursos materiales, información, maquinarias, herramientas y espacio de trabajo que les son aprovisionados.

Dependiendo de la naturaleza de la obra de edificación (civil o industrial) la fuerza de trabajo deberá considerar diferentes especialidades, tales como: jornales, carpinteros, albañiles, enfierradores, trazadores, operadores de maquinaria, estucadores, concreteros, cañoneros, soldadores, montadores de estructuras metálicas, electricistas, pintores, etc. En suma, cada proyecto de construcción, sea grande o pequeño, involucra a un número de trabajadores de distintas especialidades, sean calificados o no-calificados.

En definitiva, la Empresa Constructora propiamente tal nace por el esfuerzo conjunto de cada una de estas partes. En efecto, para que un proyecto de construcción se vuelva realidad se requiere necesariamente del esfuerzo integrado y

coordinado de los cuatro componentes involucrados, poniendo énfasis en la integración del trabajo de ingeniería con el trabajo en terreno.

Es así como la productividad, el costo y la duración de una obra depende en primera instancia de las tres primeras partes (dueños, diseñadores y constructores), ya que son éstas quienes proveen, administran y controlan los recursos necesarios para su desarrollo. Sin embargo, el desarrollo de las fases de trabajo dependen fundamentalmente de la fuerza de trabajo, es decir, de las tareas y actividades que realicen los capataces y los trabajadores.

1.3 EMPRESA CONSTRUCTORA SEGUN NORMATIVA TRIBUTARIA

Para los efectos de las aplicaciones del Decreto Ley N° 825 de 1974, sobre Impuestos a las Ventas y Servicios, y del Decreto Ley N° 824 de 1974 sobre Impuesto a la Renta, se estará a la siguiente definición:

Definición: Se entenderá por Empresa Constructora a cualquier persona natural o jurídica, incluyendo las comunidades y sociedades de hecho, que se dediquen en forma habitual a la venta de bienes corporales inmuebles de su propiedad, construidos totalmente por ella o que en parte hayan sido construidos por un tercero para ella. (art. N° 2, inc. 3 del DL.825/74)

1.4 EMPRESA CONSTRUCTORA SEGUN ORDENANZA GENERAL

DE LA LEY GENERAL

DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES

El Decreto Supremo Nº 47 de Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, contiene las disposiciones reglamentarias de la Ley y regula los procedimientos netamente sectoriales nos entrega la definición técnica que a continuación se transcribe:

“Constructor”: Profesional competente que tiene a su cargo la ejecución de una obra sometida a las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Se entenderá también por “Constructor”, la persona jurídica en cuyo objetivo social esté comprendida la ejecución de obras de construcción y urbanización y que para estos efectos actúe a través de un profesional competente.

En definitiva, podemos señalar que las características de una concepción jurídica de la Empresa de la Construcción incluyen aspectos tales como :

- Desde el punto de vista tributario adquieren la calidad de Empresa Constructora, cualquier persona natural o jurídica, incluyendo las comunidades y sociedades de hecho. Sin embargo para del D.S. Nº 47, Constructor es el profesional competente o la persona jurídica cuyo objetivo es la ejecución de obras de construcción y urbanización.
- El inmueble de su propiedad debe ser construido totalmente por ella o en parte por un tercero para ella.
- La habitualidad en este tipo de empresa es congruente con la sustentada por el D.L. Nº 825/74, como especificación para ser tipificado como vendedor.

2.- TIPOS DE EMPRESAS

La actividad de la construcción puede ser desarrollada por dos tipos de empresas con distinto régimen tributario o por una de ellas que abarque ambos:

- 1.- Empresa Inmobiliaria.
- 2.- Empresa Constructora.

2.1 EMPRESA INMOBILIARIA

Corresponde a la clasificación de Empresa Inmobiliaria aquellas que se limitan a comprar y vender propiedades o encargan mediante un contrato general de construcción, la construcción total de un inmueble para la venta.

Estas transferencias por corresponder a inmuebles usados o no construidos por la propia inmobiliaria no se encuentran gravadas con el I.V.A.; salvo que el contrato de construcción que utilicen para la construcción total de un inmueble para la venta, sea por administración (ya que esta modalidad corresponde a un arrendamiento de servicios y no de venta como quedará establecido en el capítulo correspondiente a los tipos de contratos); sólo cuando se dé esta situación y de acuerdo al contexto de la ley, quien encarga la obra en estos términos adquiere la calidad de Empresa Constructora.

2.2 EMPRESA CONSTRUCTORA

Comprende la empresa organizada para construir y vender inmuebles, entendiéndose por tal, de acuerdo a los conceptos anteriormente descritos, a cualquier persona natural o jurídica, incluyendo las comunidades y sociedades de hecho, que se dediquen en forma habitual a la venta de bienes corporales inmuebles de su propiedad, construidos totalmente por ella o que en parte hayan sido construidos por un tercero para ella.

A saber estas empresas desarrollan su actividad por medio de etapas bien definidas.

2.2.1 ETAPAS EN LA CONSTRUCCION DE UNA OBRA

Existe acuerdo consensual que todos los proyectos de construcción de cualquier índole se desarrollan por etapas, es decir, el proceso de trabajo, que se deben ejecutar son generalmente secuenciales; a continuación se describen las etapas generales que son propias en la ejecución de cualquier tipo de obra sea de edificación, civil o industrial:

1º ETAPA : DEFINICION DE UN PROYECTO DE CONSTRUCCION

- a) Existencia de una necesidad.
- b) Toma de conciencia de la necesidad.
- c) Determinación de objetivos : sociales, económicos, funcionales, de lucro, etc.
- d) Definición y evaluación de alternativas de solución (estudio de factibilidad)

2º ETAPA : DISEÑO

- a) Estudio del terreno donde se construirá la obra (análisis de condiciones generales, topográficas, geológica, hidrología, etc.)
- b) Diseño arquitectónico.
- c) Diseño estructural
- d) Diseño de las instalaciones

3º ETAPA : CONSTRUCCION

- a) Obtención de permisos
- b) Redacción de bases administrativas (fijación de plazos, costos y relación entre dueños y empresa contratista)
- c) Planificación y programación de la obra (fijación de plazos parciales y totales, asignación de recursos, etc.)
- d) Elaboración del presupuesto y costos de la obra
- e) Determinación de la metodología de trabajo
- f) Ejecución de la obra : en esta etapa se materializa el proyecto, al incorporar a la fuerza de trabajo.

4º ETAPA : PUESTA EN MARCHA

- a) Puesta en funcionamiento de la obra
- b) Controles para determinar la calidad de la construcción
- c) Recepción (provisionales, parciales o totales)

1º ETAPA DEFINICION DE UN PROYECTO DE CONSTRUCCION

La definición de un proyecto de construcción comienza con la necesidad de materializar dicha obra y estará determinada por los los objetivos que se esperan cumplir, dichas necesidades pueden darse a nivel individual, social o comercial, dependiendo si el tipo de construcción, es una obra de edificación, civil o industrial.

El desarrollo del estudio del proyecto, comienza con la elaboración de un programa, que es un documento donde se definen y enumeran las diferentes necesidades que ha de satisfacer la construcción, o recintos que ha de tener la obra a construir.

En base a este programa, el arquitecto elabora lo que se llama un anteproyecto, que viene a constituir una primera aproximación a la solución del problema.

El anteproyecto por ejemplo de un edificio, se presenta por medio de planos generales, dibujos y a veces por medio de maqueta. Estos elementos muestran la distribución de los recintos en cada nivel de la construcción, su aspecto exterior o fachada y el aspecto real del edificio visto desde las calles circundantes y del interior de algunos recintos.

Esta presentación no contiene todavía las especificaciones técnicas, está dirigida a las personas que están interesadas en su construcción, ya sea porque van a ocuparlo o porque son sus patrocinantes o propietarios, para que se formen una idea lo más aproximada posible de cómo será la futura obra.

El anteproyecto se analiza detalladamente y se discuten sus diversos aspectos por parte de los interesados; se le introducen modificaciones; se evalúan las diversas alternativas de solución, siendo muy importante en esta etapa el estudio de factibilidad en relación al lugar de construcción y a los recursos con que se cuenta para desarrollar el proyecto definitivo. Todas estas discusiones son extremadamente útiles para obtener la aprobación final del Proyecto.

Los objetivos de la construcción que se espera ejecutar son tan diversos como las necesidades que una Obra puede satisfacer. A manera de ejemplos se pueden nombrar los que solucionan los requerimientos sociales, si se construye un hospital; los económicos, si la construcción es de un puerto; los funcionales, si la construcción es un puente; y de lucro, cuando se construye para vender y obtener la mejor rentabilidad.

2ª ETAPA DISEÑO

Cuando el anteproyecto ha sido aprobado, sólo entonces se inicia la confección del proyecto propiamente tal, con sus planos definitivos y los antecedentes técnicos sobre variados aspectos, que informarán a quienes tendrán a cargo la construcción de la obra.

Entre los informes técnicos se destaca el Estudio del Terreno, que entrega el análisis de las condiciones generales de ubicación del terreno, un análisis topográfico de la conformación e irregularidades del terreno, un análisis de calidad y resistencia del terreno, un análisis geológico para determinar si el suelo contiene arena, arcilla, piedra u otro material que dificulte la construcción, también se efectúan análisis de hidrología para determinar el grado de humedad y la existencia de napas subterráneas que afecten las obras de construcción.

En esta etapa se prepara una serie muy extensa de planos de obra, que son los que principalmente se utilizan en la faena y que corresponden a distintos tipos de diseños que son:

- A) Diseño arquitectónico
- B) Diseño estructural
- C) Diseño de las instalaciones

A) DISEÑO ARQUITECTONICO

El diseño arquitectónico está formado por los planos generales de un proyecto y consta de varios tipos de dibujos, según las necesidades de cada tipo de construcción y que en un edificio por ejemplo corresponden a los siguientes planos :

- Planta o corte horizontal de cada nivel a la altura de las ventanas.

- Fachada o alzado, que es el aspecto de una cara de la construcción, lo que se llama proyección ortogonal.
- Corte del edificio en sentido vertical, para ver las medidas de sus espacios interiores.
- Perspectiva o aspecto real del edificio.
- Especificaciones técnicas, documento que establece el tipo y calidad de los materiales, las dosificaciones de los hormigones y demás normas que deben cumplirse en las sucesivas etapas de edificación.

B) DISEÑO ESTRUCTURAL

Los planos del diseño estructural corresponden a los dibujos y cálculo de los elementos de soporte y resistencia de la obra, tales como cimientos, pilares, vigas, losas, muros estructurales, considerando condiciones como la sismicidad y la fuerza del viento.

C) DISEÑO DE LAS INSTALACIONES

Son los planos que responden a proyectos específicos por especialidades, tales como, los de instalaciones de alcantarillado, gas, calefacción, ascensores, redes telefónicas, timbres, etc. necesarias para el funcionamiento de la edificación y que deben ser aprobados por los distintos organismos reguladores de dichos servicios tales como Esval, Chilectra y otros.

3° ETAPA - CONSTRUCCION

Antes de iniciar cualquier tipo de construcción, previamente deben tramitarse los permisos municipales, para lo cual se prepara la carpeta que contiene los diferentes planos definitivos y las especificaciones técnicas.

La Dirección de Obras de la Municipalidad que corresponde a la ubicación del terreno, debe tomar conocimiento de los antecedentes técnicos de la obra a construir y otorga el permiso de construcción, si se cumplen las normas generales y las particulares de la zona o el lugar en que se desea construir, previo pago de ciertos derechos e impuestos.

Junto al permiso de construcción, la Dirección de Obras devuelve un ejemplar de la carpeta con los antecedentes técnicos aprobados, la que debe permanecer en la oficina de la faena junto con una Libreta de Obra, donde el profesional responsable de los trabajos anota las autorizaciones para iniciar las diversas etapas de la construcción.

Cuando la construcción es pública y en algunas construcciones privadas, se llama a propuesta y los contratistas que cumplan con los requisitos para participar, compran las Bases Administrativas para adjudicarse la construcción de la obra y sobre el fundamento de dicha propuesta se elabora el Contrato de Construcción; en estos casos los permisos igualmente deben ser tramitados previamente a la construcción.

En las construcciones privadas, en general, las relaciones entre los dueños y la empresa contratista se encuentran establecidas en el Contrato de Construcción, así como los plazos y costos de la obra.

Conjuntamente con la obtención de los permisos, se prepara el presupuesto de la obra, que establece la cantidad de cada partida y su precio.

El presupuesto contiene las cubicaciones de cada parte de la construcción, o sea, la cantidad de metros cúbicos de excavaciones, de cimientos, de albañilería, de pilares, etc.; los metros cuadrados de pavimento, de estuco, de pinturas; la cantidad de puertas, de artefactos sanitarios, etc.

La construcción de una obra supone una serie de actividades que se correlacionan unas con otras en determinado orden, que deben irse terminando de manera oportuna, agregándose entre sí, para dar lugar cada vez al comienzo de una nueva etapa; por lo que, para que estos trabajos se realicen sin pérdida de tiempo, tiene que existir una planificación general previa.

Esta planificación, es lo que se conoce como la programación de faena y que no es otra cosa que prever de antemano la forma en que se va a desarrollar cada etapa, el día que se necesitarán los distintos tipos de materiales, el tiempo que tomará cada parte y en suma determinar la duración total de la construcción.

A veces se parte de un plazo determinado, que es necesario cumplir, y entonces debe distribuirse cada fase del trabajo en el tiempo disponible y adecuar las cantidades de operarios, de maquinarias y de materiales para que ello sea posible.

Un sistema sencillo consiste en preparar un gráfico con líneas horizontales y verticales conocido como Carta Gantt en el cual se indicarán la secuencia de los trabajos de carpintería, albañilería, concretadura y de las distintas especialidades.

De esta manera se tiene una visión total de la ordenación de la futura faena y de manera parcial lo que debe ocurrir en cada semana o etapa, y la fecha en que se necesitarán los diversos materiales.

La competencia actual entre las empresas ha obligado a perfeccionar los sistemas de trabajo, para lo cual, se determina la metodología de trabajo tendiente a lograr una mayor eficiencia, que se traduce en un ahorro de recursos o en un aumento de la productividad.

Esta metodología consiste en organizar la fuerza de trabajo o Mano de Obra en distintos tipos de faenas a cargo de Jefes de Terreno o capataces en cada uno de los oficios más generales, como carpintería, albañilería, infieradura, hormigón, pintura, etc.

La labor del Jefe de Terreno consiste en organizar y dirigir los trabajos de los operarios a su mando. Recibe directamente las instrucciones del profesional encargado de la obra y vela porque ellas se cumplan. Controla la calidad y el rendimiento de la mano de obra; el buen aprovechamiento de los materiales y de los equipos de trabajo;

prepara con anticipación las listas de materiales que se van a necesitar; autoriza, por medio de vales, el retiro diario de materiales de la bodega.

Para cumplir esta tarea necesita conocer bien los materiales, entender los planos de obra de su especialidad y ser capaz de explicar algún detalle a su grupo por medio de croquis sencillos.

4° ETAPA PUESTA EN MARCHA

Una vez contratada y organizada la mano de obra se pone en funcionamiento la obra, lo que se conoce como *Instalación de faena*.

Se entiende por *Instalación de faena*, el acondicionamiento en el terreno de las construcciones provisorias, cierros, maquinarias y otros elementos indispensables para iniciar los trabajos.

La construcción comienza de acuerdo con lo previamente programado; a medida que progresa la obra se aplican los controles para determinar la calidad de la construcción que está a cargo del constructor responsable, en cumplimiento a lo estipulado por la Ley y la Ordenanza General de Urbanismo y construcción, y por el Inspector Técnico que contrate el particular, para supervisar las especificaciones del arquitecto.

En las obras mayores se exige el certificado de Ensayo de Hormigones que son controles de calidad efectuados por organismos especializados como las Universidades, las que han sido declaradas como Instituciones Oficiales de Control Técnico, mediante resoluciones del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Terminadas todas las obras que contemplan un proyecto o parte de él que pueda habilitarse independientemente, el propietario o el supervisor solicitará una inspección final y su recepción definitiva o parcial a la Dirección de Obras Municipales. Cuando existan recepciones definitivas parciales, habrá igualmente, una recepción definitiva del total de las obras.

Cuando en un proyecto de construcción de una población se encuentren terminadas algunas casas o viviendas, la Empresa Constructora o su dueño podrá solicitar la recepción definitiva parcial por dichas obras para proceder a su venta o transferencia, y dar cumplimiento de esta manera, a lo dispuesto por el Art. 145° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que expresa: "Ninguna obra podrá ser habitada o destinada a uso alguno antes de su recepción definitiva parcial o total."

2.- La Podrá existir recepción provisoria en los casos de Obras Civiles las que estarán sujetas a cláusulas del contrato o a la ley.

3.- Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y construcciones D.S. Nº 47.

La legislación contenida en los números 2 y 3 anteriores contienen las normas relativas a las obras que establecen las obligaciones, responsabilidades, derechos y sanciones que rigen a los organismos, funcionarios, profesionales y particulares, en las acciones de urbanización y construcción, regula el proceso de Planeamiento Urbano y define las características técnicas de los proyectos, estudios y acciones de construcción y aprobación para el cumplimiento de los estándares vigentes.

4.- Decreto Nº 1340 Reglamento del Ministerio de Obras Públicas de 08.10.1965

5.- Ley General de Servicios Sanitarios. D.F.L. Nº 382 Obras Públicas de 1958

6.- Ley Nº 19.291 del 27.12.1990 Ley de Arrendamiento de Viviendas, Las Promesas de Compraventa.

7.- D.S. Nº 44 de 1965 Reglamento del Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional.

8.- Código Tributario, normas generales que afectan a las empresas del área.

9.- D.F.L. Nº 2 de 1959 sobre viviendas económicas y los servicios mínimos para este tipo de viviendas.

10.- D.L. 824 Impuesto a la Renta, código tributación específicos de las empresas Constructoras.

11.- D.L. 825 Impuesto a las Ventas y Servicios I.V.A. sobre la operación, compra y

2.1.2 REGLAMENTACION LEGAL

El área de la Construcción se encuentra reglamentada por distintas disposiciones legales contenidas en los siguientes textos:

- 1.- Código Civil: Normas relativas a contratos para la confección de una Obra Material, construcciones y responsabilidades.
- 2.- Ley General de Urbanismo y construcciones D.S. Nº 458 publicada en D.O. el 13 de Abril de 1976.
- 3.- Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y construcciones D.S. Nº 47.

La legislación contenida en los números 2 y 3 anteriores contienen las normas netamente sectoriales que establecen las atribuciones, responsabilidades, derechos y sanciones que rigen a los organismos, funcionarios, profesionales y particulares, en las acciones de urbanización y construcción, regula el proceso de Planificación Urbana y definen las características técnicas de los proyectos, materiales y sistemas de construcción y urbanización para el cumplimiento de los standard exigidos.

- 4.- Decreto Nº 1340 Reglamento del Ministerio de Obras Públicas del 08.10.1965.
- 5.- Ley General de Servicios Sanitarios D.F.L. Nº 382 Obras Públicas de 1988.
- 6.- Ley Nº 19.291 del 27.12.1993 Ley de Arrendamiento de Viviendas, Las Promesas de Compraventa.
- 7.- D.S. Nº 44 de 1988 Reglamento del Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional.
- 8.- Código Tributario, normas generales que afectan a las empresas del área.
- 9.- D.F.L. Nº 2 de 1959 sobre viviendas económicas y las franquicias tributarias para este tipo de vivienda.
- 10.- D.L. 824 Impuesto a la Renta, define tributación específica de las empresas Constructoras.
- 11.- D.L. 825 Impuestos a las Ventas y Servicios I.V.A. señala la oportunidad, forma y

monto en que se gravan las operaciones de estas empresas.

12.- D.L. 910 de 1975 Crédito Especial a las empresas constructoras del 65% del débito del I.V.A.

13.- Ley 18.630 del 23 de Julio de 1987 modifica e incorpora la actividad de la construcción al régimen del Impuesto al Valor Agregado.

14.- Circulares del S.I.I :

Circular Nº 26 del 5 de Agosto de 1987 correspondiente a las modificaciones introducidas por D.L. Nº 18.630 que incorpora la actividad de la Construcción al régimen del I.V.A.

Circular Nº 33 del 9 de Septiembre de 1987 precisa algunas situaciones contempladas en la Circular Nº 26 con relación a la transferencia de bienes inmuebles construidas para ellas por administración por otra empresa constructora.

Circular Nº 35 del 30 de Septiembre de 1987 imparte instrucciones acerca de las modificaciones al artículo 75 del código Tributario por la Ley 18.630 sobre obligación de los Notarios y Ministros de fe a dejar constancia del pago del tributo por concepto de I.V.A.

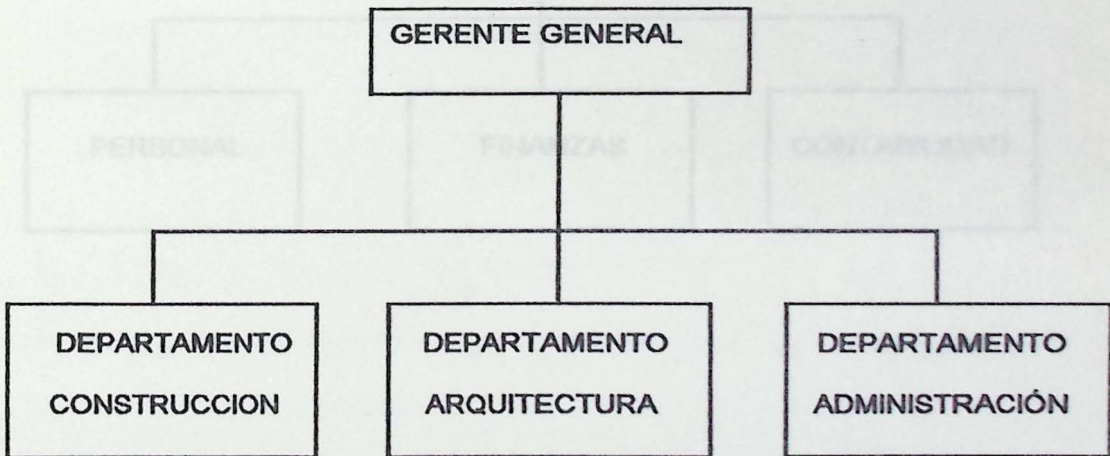
Circular Nº 40 del 28 de Octubre de 1987 Imparte instrucciones sobre procedimiento para declarar en el formulario 29 el Crédito Especial del nuevo art. 21 del D.L. 910 de 1975.

Circular Nº 11 del 22 de Enero de 1988. Modificaciones introducidas a los artículos Nº 29 y Nº 30 de la Ley de la Renta por la Ley Nº 18.682 publicada el 31 de diciembre de 1987.

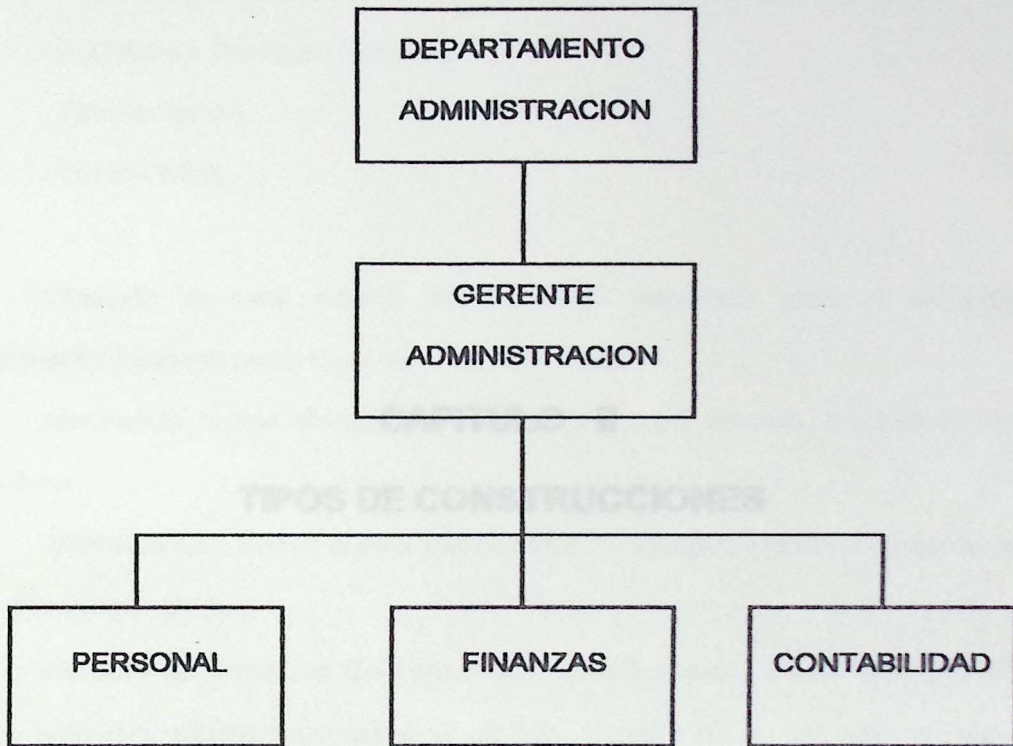
3.- ORGANIZACION BASICA DE UNA EMPRESA CONSTRUCTORA

La Empresa Constructora en la búsqueda de un mejor aprovechamiento y distribución de sus recursos materiales y humanos, como también en la consecución de los mejores resultados posibles mediante su gestión, debe organizarse tanto funcional como jerárquicamente para lo cual es necesario tener presente una estructura básica como la siguiente:

3.1 ORGANIGRAMA FUNCIONAL



3.2 ORGANIGRAMA DEPARTAMENTO ADMINISTRACION



II TIPOS DE CONSTRUCCIONES

Atendiendo al tipo de construcciones que realizan las Empresas Constructoras se pueden señalar entre otras:

- Viviendas en Terreno Único.
- Edificios en Terrenos Comunes.
- Pavimentación.
- Obras Civiles.

Vivienda es todo edificio construido o existente para el alojamiento permanente, ocupado como lugar de residencia habitual.

Atendiendo al tipo de obra las mismas pueden ser individuales o colectivas.

CAPITULO II TIPOS DE CONSTRUCCIONES

- Vivienda en Terreno Único, son aquellas construcciones que corresponden a una vivienda por predio.

- Edificio en Terrenos Comunes: son aquellas que pueden corresponder a varias viviendas, locales comerciales u oficinas distribuidos en un solo predio con destino común.

- Pavimentación: Corresponde a la construcción de proyectos viarios. Las obras viarias pueden ser Públicas o Privada.

Las vías viarias de uso público, intercomunales y comunales para la circulación vehicular son construcciones públicas asignadas por medio de Licitación a las Empresas Constructoras mediante los contratos de construcción.

La pavimentación privada corresponde a la que efectúan las empresas constructoras o los particulares por efecto de los contratos de rehabilitación.

- Obras Civiles: Corresponden a obras de infraestructura que benefician a un gran conglomerado en puertos, ciudades o regiones enteras como puertos, canales, puentes y túneles, embalses, aeropuertos, cementerios, guarderías, etc.

II TIPOS DE CONSTRUCCIONES

Atendiendo al tipo de construcciones que realicen las Empresas Constructoras se pueden señalar entre otras:

- Viviendas en Terreno Unico.
- Edificios en Terrenos Comunes.
- Pavimentación.
- Obras Civiles

Vivienda es todo edificio construido o dispuesto para el alojamiento permanente, ocupado como lugar de residencia habitual.

Atendiendo al tipo de construcción las viviendas pueden ser individuales o colectivas.

-Vivienda en Terreno Unico: son aquellas construcciones que corresponden a una vivienda por predio.

-Edificio en Terrenos Comunes: son aquellas que pueden corresponder a varias viviendas, locales comerciales u oficinas construidas en un solo predio con deslindes comunes.

- Pavimentación: Corresponde a la construcción de proyectos viales. Las obras viales pueden ser Pública o Privada.

Las vías urbanas de uso público, intercomunales y comunales para la circulación vehicular son construcciones públicas asignadas por medio de Licitación a las Empresas Constructoras mediante los contratos de construcción.

La pavimentación privada corresponde a la que efectúan las empresas constructoras o los particulares por efecto de los contratos de urbanización.

- Obras Civiles: Corresponden a obras de infraestructura que benefician a un gran conglomerado en pueblos, ciudades o regiones tales como puertos, caminos con puentes y túneles, embalses, aeropuertos, acueductos, gasoductos, etc.

CONTRATOS DE CONSTRUCCION

1.- CONCEPTO LEGAL DE CONTRATO

El Código Civil contiene las normas y definiciones que rigen a los contratos. El artículo 1.437º expresa: "Las obligaciones nacen ya del consenso libre de las voluntades de dos o más personas, como en los contratos o convenciones..."

1.1 Especificaciones

Contrato

"Contrato o conveniencia es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar o hacer alguna cosa, o a no hacerla, o a hacerla o no hacerla..."

CONTRATOS DE CONSTRUCCION

"El contrato es bilateral cuando una de las partes se obliga para con otra que le confiere obligación recíproca, y bilateral, cuando las partes contratantes se obligan recíprocamente" (Art. 1.438º Código Civil)

"El contrato es gratuito o de beneficencia, cuando uno de las partes sufre el perjuicio de una de las partes, sufriendo la otra el provecho, y gratuito, cuando libremente se obliga la utilidad de ambas contratantes, prevaleciendo cada uno a beneficio del otro." (Art. 1.440 Código Civil)

"El contrato oneroso es comutativo, cuando cada una de las partes se obliga a dar o hacer una cosa que se mira como equivalente a lo que la otra parte debe dar o hacer a su vez, y si el equivalente consiste en una correspondencia líquida de ganancia y pérdida se llama aleatorio." (Art. 1.441º Código Civil)

"El contrato es gratuito cuando subsiste por sí mismo sin necesidad de dar consideración, y gratuito, cuando tiene por objeto asegurar el cumplimiento de una obligación principal, de manera que no puede subsistir sin ella." (Art. 1.442º Código Civil)

III CONTRATOS DE CONSTRUCCION

1.- CONCEPTO LEGAL DE CONTRATO

El Código Civil contiene las normas y definiciones que rigen a los contratos. El artículo 1.437º expresa " Las obligaciones nacen ya del concurso real de las voluntades de dos o más personas, como en los contratos o convenciones....."

1.1 Definiciones

Contrato

"Contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser una o muchas personas."

(Art. 1.438º Código Civil)

"El Contrato es *unilateral* cuando una de las partes se obliga para con otra que no contrae obligación alguna; y *bilateral*, cuando las partes contratantes se obligan recíprocamente." (Art. 1.439º Código Civil)

" El Contrato es *gratuito o de beneficencia*, cuando solo tiene por objeto la utilidad de una de las partes, sufriendo la otra el gravamen; y *oneroso*, cuando tiene por objeto la utilidad de ambos contratantes, gravándose cada uno a beneficio del otro."

(Art. 1.440 Código Civil)

" El Contrato *oneroso es conmutativo*, cuando cada una de las partes se obliga a dar o hacer una cosa que se mira como equivalente a lo que la otra parte debe dar o hacer a su vez; y si el equivalente consiste en una contingencia incierta de ganancia o pérdida se llama *aleatorio*."(Art. 1.441º Código Civil)

" El Contrato es *principal* cuando subsiste por sí mismo sin necesidad de otra convención, y *accesorio*, cuando tiene por objeto asegurar el cumplimiento de una obligación principal, de manera que no pueda subsistir sin ella." (Art. 1.442º Código Civil)

" El Contrato es *real* cuando, para que sea perfecto, es necesaria la tradición de la cosa a que se refiere; es *solemne*, cuando está sujeto a la observancia de ciertas formalidades especiales, de manera que sin ellas no produce ningún efecto civil; y es *consensual* cuando se perfecciona por el solo consentimiento." (Art. 1.443º Código Civil)

Este mismo Código contiene las normas con respecto a los contratos para la confección de una obra material las que se encuentran contenidas en los siguientes artículos:

ARTICULO 1.996: "Si el artífice suministra la materia para la confección de una obra material, el contrato es de venta; pero no se perfecciona sino por la aprobación del que ordenó la obra.

Por consiguiente, el peligro de la cosa no pertenece al que ordena la obra sino desde su aprobación, salvo que se haya constituido en mora de declarar si la aprueba o no.

Si la materia es suministrada por la persona que encargó la obra, el contrato es de arrendamiento. Si la materia principal es suministrada por el que ha ordenado la obra, poniendo el artífice lo demás el contrato es de arrendamiento; en caso contrario es venta.

El arrendamiento de obra se sujeta a las reglas generales del contrato de arrendamiento, sin perjuicio de las especiales que siguen".

ARTICULO 1.997: "Si no se ha fijado precio, se presumirá que las partes han convenido el que ordinariamente se paga por la misma especie de obra, y a falta de éste por el que se estimare equitativo a juicio de peritos".

ARTICULO 1.998: "Si se ha convenido en dar a un tercero la facultad de fijar el precio, y muriere éste antes de proceder a la ejecución de la obra, será nulo el contrato; si después de haberse procedido a ejecutar la obra, se fijará el precio por peritos".

ARTICULO 1.999: "Habrà lugar a reclamación de perjuicios, según las reglas generales de los contratos, siempre que por una u otra parte no se haya ejecutado lo convenido, o se haya retardado su ejecución.

Por consiguiente, el que encargó la obra, aún en el caso de haberse estipulado un precio único y total por ella, podrá hacerla cesar, reembolsando al artífice todos los costos, y dándole lo que valga el trabajo hecho, y lo que hubiese podido ganar en la obra”.

ARTICULO 2.000: “La pérdida de la materia recae sobre su dueño. Por consiguiente, la pérdida de la materia suministrada por el que ordenó la obra, pertenece a éste; y no es responsable el artífice sino cuando la materia perece por su culpa o por culpa de las personas que le sirven.

Aunque la materia no perezca por su culpa, ni por la de dichas personas, no podrá el artífice reclamar el precio o salario, si no es en los casos siguientes:

- 1º.- Si la obra ha sido reconocida y aprobada.
- 2º.- Si no ha sido reconocida y aprobada por mora del que encargó la obra.
- 3º.- Si la obra perece por vicio de la materia suministrada por el que encargó la obra, salvo que el vicio sea de aquellos que el artífice por su oficio haya debido conocer, o que conociéndole no haya dado aviso oportuno.

ARTICULO 2.001: “El reconocimiento puede hacerse parcialmente cuando se ha convenido que la obra se apruebe por partes”.

ARTICULO 2.002: “Si el que encargó la obra alegare no haberse ejecutado debidamente, se nombrarán por las dos partes peritos que decidan.

Siendo fundada la alegación del que encargó la obra, el artífice podrá ser obligado, a elección del que encargó la obra, a hacerla de nuevo o a la indemnización de perjuicios.

La restitución de los materiales podrá hacerse con otros de igual calidad o en dinero.

ARTICULO 2.003: “Los contratos para la construcción de edificios, celebrados con un empresario, que se encarga de toda la obra por un precio único prefijado, se sujetan además a las reglas siguientes:

- 1º.- El empresario no podrá pedir aumento de precio a pretexto de haber encarecido los jornales o los materiales, o de haberse hecho agregaciones o modificaciones en el

plan primitivo; salvo que se haya ajustado un precio particular por dichas agregaciones o modificaciones.

2º.- Si circunstancias desconocidas, como un vicio oculto del suelo, ocasionaren costos que no pudieron preverse deberá el empresario hacerse autorizar para ellos por el dueño; y si éste rehusa, podrá acudir al juez para que éste decida, si ha debido o no preverse el recargo de la obra, y fije el aumento de precio que por esta razón corresponda.

3º.- Si el edificio parece o amenaza ruina, en todo o parte, en los cinco años subsiguientes a su entrega por vicio de la construcción, o por vicio del suelo que el empresario o las personas empleadas por él hayan debido conocer en razón de su oficio, o por vicio de los materiales, será responsable el empresario; si los materiales han sido suministrados por el dueño, no habrá lugar a la responsabilidad del empresario, sino en conformidad al artículo 2.000º inciso final.

4º.- El recibo otorgado por el dueño, después de concluida la obra, sólo significa que el dueño la aprueba, como exteriormente ajustada al plan y a las reglas del arte, y no exime al empresario de la responsabilidad que por el inciso precedente se le impone.

5º.- Si los artífices u obreros empleados en la construcción del edificio han contratado con el dueño directamente por sus respectivas pagas, se mirarán como contratistas independientes, y tendrán acción directa contra el dueño; pero si han contratado con el empresario, no tendrán acción contra el dueño sino subsidiariamente, y hasta concurrencia de lo que éste deba al empresario.

ARTICULO 2.004: "Las reglas 3º, 4º y 5º del precedente artículo, se extienden a los que se encargan de la construcción de un edificio en calidad de arquitectos".

ARTICULO 2.005: "Todos los contratos para la construcción de una obra se resuelven por la muerte del artífice o del empresario; y si hay trabajos o materiales preparados, que puedan ser útiles para la obra de que se trata, el que la encargó será obligado a recibirlos y a pagar su valor: lo que corresponde en razón de los trabajos hechos se calculará proporcionalmente, tomando en consideración el precio estipulado para toda la obra. Por la muerte del que encargó la obra no se resuelve el contrato.

2.- CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS DE CONSTRUCCION

Los contratos de construcción constituyen una convención usada para documentar los derechos y obligaciones referidos a la forma en que se llevará a cabo una actividad de construcción. Estos contratos pueden ser:

- Contrato General de Construcción.
- Contrato General de Construcción a suma alzada.
- Contrato de Instalación o confección de Especialidades.
- Contrato de Construcción por Administración.
- Promesas de Compraventas
- Arrendamiento de Maquinarias
- Mantenimiento, Reparación, demolición
- Otros

2.1.- CONTRATO GENERAL DE CONSTRUCCION:

El Servicio de Impuestos Internos define al Contrato General de Construcción como aquel que tiene por finalidad la confección de una obra material nueva que incluye a lo menos dos especialidades, y que habitualmente forma parte de una obra civil (Oficio N° 4489 del 10.08.76).

Como ejemplo se pueden señalar la construcción de edificios, bodegas, caminos, redes de agua potable, redes de alcantarillado, remodelaciones de edificios transformando su estructura pero conservando la estructura perimetral.

2.2.- CONTRATO GENERAL DE CONSTRUCCION A SUMA ALZADA

Este tipo de contrato recibe otras denominaciones tales como "Contrato de Obra Vendida", "Oferta a Precio Fijo", etc.

En la ejecución de una obra con este tipo de contrato, el Contratista es quien soporta el costo y los riesgos inherentes al desarrollo de la obra, y cobra por ello un precio fijo, generalmente en unidades reajustables. Su característica más importante es que el valor pactado cubre el total de la obra y que las condiciones de dicha obra son invariables.

La cancelación en este tipo de contrato, podrá efectuarse mediante valores parciales de acuerdo al avance de la obra, como son los estados de pago, o bien en un pago único al finalizar la obra.

2.3.- CONTRATO DE INSTALACION O CONFECCION DE ESPECIALIDADES

El artículo N° 12 del Reglamento define el contrato de instalación o confección de especialidades como:

Aquellos que tienen por objeto la incorporación de elementos que se adhieren permanentemente a un bien inmueble, que son necesarios para que éste cumpla cabalmente con la finalidad específica para la cual se construye.

Ejemplo de especialidades podemos mencionar la instalación de:

- Baldosas
- Pisos plásticos
- Ascensores
- Puertas y ventanas
- Climas artificiales
- Sanitarios
- Impermeabilizaciones

- Electricidad
- Confección jardines
- carpintería y cerrajería en madera y metal
- estucos y revestimientos, etc.

2.4.- CONTRATO DE CONSTRUCCION POR ADMINISTRACION:

Se entenderá que el contrato se ejecuta por administración, cuando el contratista aporta solamente su trabajo personal o cuando el respectivo contrato deba ser calificado como arrendamiento de servicios, por suministrar el que encarga la obra la materia principal.

En este tipo de contrato, el riesgo que afecta a la obra mientras ésta se realiza es íntegramente de la empresa mandante.

2.5.- PROMESA DE VENTA DE BIENES INMUEBLES

El contrato de Promesa de Venta corresponde a la convención mediante la cual el promitente comprador se compromete a pagar, la o las cuotas al promitente vendedor por un bien material inmueble a una fecha determinada, pudiendo hacer uso del bien hasta que se celebre el contrato de Venta o suscripción de la escritura exigida para los bienes inmuebles.

Una nueva figura jurídica en nuestra legislación corresponde a la Ley N° 19.281 que contiene las normas del arrendamiento con promesa de compraventa o Leasing Habitacional.

2.6 ARRENDAMIENTO DE MAQUINARIAS

Este tipo de contrato está vinculado a la actividad de las empresas constructoras y a la vez puede ser accesoria a dicha actividad.

El arrendamiento de maquinarias corresponde a un servicio según la Ley.

2.7 MANTENCION, REPARACION, DEMOLICION

Las obras o contratos de Mantención, Reparación, demolición, limpieza de edificios, pintura, etc. constituyen una prestación de servicios y en ningún caso corresponden a una instalación o confección de especialidades

3.- DEFINICIONES Y CONCEPTOS

UTILIZADOS EN LOS CONTRATOS DE CONSTRUCCION

Para una mejor comprensión y entender los principios que tuvo en cuenta el legislador al establecer la modalidad que rige las disposiciones generales de un contrato de construcción en la compleja operatoria de la actividad de la construcción, resulta indispensable definir los conceptos que generalmente forman parte o se utilizan en estos contratos.

Contratista

Es la persona natural o jurídica, que en virtud del contrato respectivo, contrae la obligación de ejecutar una obra material.

Bases Administrativas

Son el conjunto de disposiciones sobre procedimientos y términos que regularán el desarrollo de un contrato entre el mandante y el contratista.

Boleta de Garantía

Es un documento que se extiende a nombre del mandante de una obra, para dar respaldo a un compromiso, tales como:

- Buena ejecución de la Obra: Garantiza el trabajo ejecutado por el tiempo estipulado en el contrato
- Seriedad en la Oferta: Garantiza el compromiso que contrae el contratista para respetar el precio del contrato.

En general la entrega de este documento se hace, para garantizar el fiel cumplimiento del contrato.

Especificaciones Técnicas

Corresponde al conjunto de características que debe cumplir la obra de acuerdo al contrato, como son las normas sobre los procedimientos de elaboración, exigencias sobre los materiales y pruebas de control de calidad que deben ser aprobadas en las diferentes etapas de construcción de la obra.

Estados de Pagos

Es la forma de cobrar, que realiza el contratista o empresa constructora por una obra en construcción, considerando partidas o grupo de partidas terminadas.

Los estados de pagos son considerados abonos parciales durante la ejecución de una obra, constituyen anticipos concedidos al contratista a cuenta del precio total de dicha obra, en ningún caso constituye aceptación por parte del mandante por la calidad y cantidad de la obra ejecutada.

Planos Generales

Son los diseños o dibujos en el que se indican la ubicación, formas y medidas, que permiten un juicio completo de las obras a ejecutar, a una escala conveniente para su correcta interpretación.

Programa de Trabajo

Es el orden cronológico a seguir dentro del plazo del contrato, en la ejecución de las distintas etapas de una obra; las que pueden ser ejecutadas en forma simultánea o sucesivas.

Retenciones

Son otra forma de garantía de buena ejecución de la obra, de los plazos y en general de todas las obligaciones del contrato hasta su recepción.

Generalmente la retención corresponde a un porcentaje del valor de la obra, la que se hace efectiva de los respectivos estados de pago.

IV. COSTOS DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS

La determinación de los costos, constituye la base fundamental para la toma de decisiones y llevar a cabo en las mejores condiciones los controles de construcción frente a sus competidores.

Se elaboran presupuestos de las obras, basados en los costos de producción que aseguren la rentabilidad de la empresa, ya que si estos son mal calculados podría acarrear grandes pérdidas e incluso la quiebra por la cantidad de recursos que involucra.

La Contabilidad como fuente de información confiable, indispensable para la toma de decisiones, será un provecho muy importante si se lleva oportunamente, con Balances mensuales y con el registro de los costos desde el inicio al final de las obras.

CAPITULO IV

COSTOS DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS

La Contabilidad a través del Balance refleja cuantitativamente los costos operacionales, los cuales son: mano de obra, materiales, maquinaria, herramientas, equipos, etc. que se encuentran debidamente comprobados por la documentación sustentatoria.

El Balance mensual entrega el costo mensual del proceso de construcción. El costo de cada unidad en construcción se obtendrá restando el costo mensual con el total de metros cuadrados obteniéndose el costo por metro cuadrado del mes, el que multiplicado por la superficie de cada obra, departamento, locales, etc. indicará el costo real acumulado de cada unidad en construcción.

Dado que normalmente el desarrollo de un proyecto de construcción puede extenderse más allá de un período contable, el Colegio de Contadores de Chile A.G. ha dictado las normas a través del Boletín Técnico N° 38, establecido las formas de registro de los Costos e Ingresos de los controles de construcción ejecutados financieramente, que a continuación se analizan y explican.

IV COSTOS DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS

La determinación de los costos, constituyen la base fundamental para la toma de decisiones y llevar a cabo en las mejores condiciones los contratos de construcción frente a sus competidores.

Se elaboran presupuestos de las obras, basados en los costos de producción que aseguren la continuidad de la empresa, ya que si estos son mal calculados podría acarriarle grandes pérdidas e incluso la quiebra por la cantidad de recursos que involucran.

La Contabilidad como fuente de información cuantitativa, indispensable para la toma de decisiones, tiene un papel muy importante si se lleva oportunamente, con Balances mensuales y con el registro de los costos desde el inicio al final de las obras.

La Contabilidad a través del Balance reflejan cuantitativamente los costos operacionales necesarios para obtener uno o varios productos. Estos costos son reales, no variables, medibles, comparativos y analíticos, los que se encuentran debidamente comprobados por la documentación sustentatoria.

El Balance mensual entrega el costo mensual del proceso de construcción. El costo de cada unidad en construcción se obtendrá relacionando el costo mensual con el total de metros a construir obteniéndose el costo por metro cuadrado del mes, el que multiplicado por la superficie de cada casa, departamento, locales, etc. indicará el costo real acumulado de cada unidad en construcción.

Dado que normalmente el desarrollo de un proyecto de construcción puede extenderse más allá de un período contable, el Colegio de Contadores de Chile A.G. ha dictado las normas a través del Boletín Técnico N° 39 , estableciendo las formas de registro de los Costos e Ingresos de los contratos de construcción aceptados financieramente, que a continuación se analizan y exponen.

1.- DESCRIPCIÓN DE LOS COSTOS Y GASTOS

Los costos o valores en que se debe incurrir por objeto de un contrato de construcción en el desarrollo de una obra desde su inicio a su conclusión se pueden dividir en:

- Costos que se relacionan directamente con un contrato específico.
Costos que pueden atribuirse a la actividad contractual en general y pueden asignarse a contratos específicos distribuyéndolos.
- Costos relacionados con las actividades de la empresa en general o relativos a la actividad contractual, pero que no pueden asignarse a contratos específicos.

1.1.- COSTOS DIRECTAMENTE RELACIONADOS CON UN CONTRATO ESPECÍFICO

Estos costos son claramente identificables con el contrato y necesarios para su realización tales como:

- Materiales usados para la construcción.
- Costos de Mano de Obra en el lugar de la construcción, incluyendo supervisión.
- Subcontratos, que pueden ser de instalaciones o confección de especialidades.
- Costos por traslados de la planta y equipos al y del sitio de la construcción.
- Arriendos de equipos de terceros.
- Depreciación de la planta y equipos usados en un contrato

1.1.1 MATERIALES DIRECTOS

Los materiales directos de fabricación son aquellos elementos materiales e insumos que se adquieren con el objeto de destinarlos a la construcción misma tales como:

- Cemento de construcción.
- Maderas de cualquier tipo, marca o calidad.
- Tubos, ductos, piezas y partes de P.V.C.
- Fierro de cualquier clase, marca, medida o calidad.
- Placas, postes y barras de hormigón.
- Clavos, fijaciones, tornillos y similares.
- Cerámicas, soleras, pastelones, pisos, cubrepisos, baldosas, tejas, adoquines, pizarreño, perfiles, aislantes, etc.

1.1.2 MANO DE OBRA DIRECTA

Corresponde a aquellos costos en que incurre la empresa por concepto de remuneraciones constituidas por sueldos, sobresueldos, bonos, regalías, sobretiempos, tratos especiales o contractuales, pagadas a trabajadores con contrato vigente y que desarrollen sus labores en la obra a la cual se imputarán estos costos.

Algunas funciones o labores que se clasifican como Mano de obra Directa son:

- Jefe de Obra
- Carpinteros
- Trazadores
- Maestros Constructores
- Trabajadores Jornales

1.1.3 SUBCONTRATOS

Son todos aquellos servicios de ejecución o fabricación de especialidades, contratados con terceros ajenos a la empresa mediante la suscripción de un contrato de ejecución, prestación o servicio necesario para completar, incluir o proporcionar algún elemento o material a la obra en ejecución; tales como:

- Movimiento de tierra, descarpes o cortes de terreno.
- Redes de agua potable y alcantarillado
- Urbanización, construcción de aceras, veredas o vías de circulación de vehículos o peatonales.
- Instalaciones de aluminio, vidrios y ventanas.
- Confección de muebles específicos, tales como closet, cocina o baño.
- Pintura interna y o externa.
- Empapelado.
- Tendido de electrificación pública o domiciliaria.
- Instalaciones en general, grifería, parquet, puertas y guardapolvos, instalaciones sanitarias, etc.

1.2.- COSTOS ATRIBUIBLES A LA ACTIVIDAD CONTRACTUAL

Entre los costos atribuibles a la actividad contractual en general y que pueden asignarse por distribución a contratos específicos, se incluyen a manera de ejemplo:

- Seguros
- Asistencia Técnica
- Gastos de bodega
- Gastos de mantención de maquinarias

ASISTENCIA TECNICA

La asistencia técnica o la contratación de profesionales por asesorías sin dependencia ni subordinación son muy comunes en el sector de la construcción. Desde el punto de vista contable, si estas asesorías se relacionan directamente con determinada construcción se activarán cargándose al contrato en ejecución.

Las asesorías y gastos que no puedan ser distribuibles o asignables deberán tratarse como gastos del período.

1.3.- COSTOS RELATIVOS A LA ACTIVIDAD DE LA EMPRESA EN GENERAL

Los costos relativos a la actividad de la empresa en general son aquellos que se excluyen de los costos acumulables a un contrato, pueden relacionarse con la actividad contractual pero no son asignables, porque no tienen una relación directa con el trabajo necesario para que un contrato específico llegue a su etapa de terminación, se incluyen los siguientes ejemplos:

- Gastos generales de administración y ventas.
- Gastos de investigación y desarrollo.
- Costos de financiamiento.
- Depreciaciones de equipos ociosos, no usados en un contrato en particular.

Sin embargo, en determinadas circunstancias estos costos pueden ser específicamente atribuibles a un contrato en particular, en tales casos deberán tratarse como costos acumulados al contrato.

2. - INGRESOS DERIVADOS DE LOS CONTRATOS DE CONSTRUCCION

Los estados financieros son el medio a través del cual la información procesada por la contabilidad es periódicamente comunicada a las personas que utilizan dicha información.

Para que dicha información cumpla ciertos requisitos de calidad y pueda ser entendida por terceras personas se hace necesario que dichos estados sean preparados con sujeción a un conjunto de reglas y convenciones de aceptación general que se denominan principios y normas contables.

Los estados financieros están referidos a un período de tiempo, el cual está dado por el ciclo normal de operaciones de la empresa, lo que significa que debe existir un adecuado corte contable de la información contenida dichos estados.

En la determinación de los resultados se deben considerar todos los recursos y obligaciones del período, ya sea que se hayan percibido o no, con el objeto de relacionar los ingresos con los costos y gastos que los generan.

Es necesario que los resultados de las operaciones solo sean computados cuando la operación que las origina queda perfeccionada desde el punto de vista legal, tributario o de las prácticas comerciales vigentes.

Es necesario además que en la preparación de los estados financieros se aplique un criterio sano, lo que implica que ante dos o más alternativas se debe elegir la más conservadora ya que en ocasiones se requiere que estimaciones sean incorporadas para efectos de distribuir los ingresos en conjunto con los costos.

La norma contable que nos interesa es la que se relaciona con las cuentas de resultado que señala como debemos tratar las partidas de ingresos por ventas y otros ingresos en general, la cual señala lo siguiente: (Boletín Técnico N° 1)

"Las ventas y otros ingresos no deben ser contabilizados anticipadamente en el estado de cuentas de resultado o registrarse por montos que sean significativamente inferiores o superiores a las cifras reales, lo que implica un adecuado corte contable al principio y al cierre del período."

Lo anterior significa que cualquier partida que sea representativa de cuentas de ingresos, ya sea que se encuentren percibidas o devengadas en forma anticipada, tales como anticipos por ventas, arriendos, intereses, bonificaciones, etc., deben ser registradas en cuentas de pasivo y reflejar de este modo la obligación que se adquiere con motivo de un pago anticipado. En el caso de los anticipos por venta, el ingreso se realiza o reconoce cuando se cumplen las condiciones generales que regulan la compra venta, las que se encuentran definidas en el Código de Comercio, la cosa vendida y el precio y se emite la respectiva factura, la cual se cancela total o parcialmente con el anticipo recibido.

Distinto es el caso de los arriendos e intereses, etc., en el cual la intención no es más que diferir el concepto del ingreso al período al cual corresponda, a través de amortizaciones mensuales con abono a cuentas de resultados.

En los contratos de construcción el principal problema que se presenta en la distribución de ingresos y costos es debido a que el inicio de la actividad y la terminación pueden ocurrir en períodos contables distintos, luego los estados de pagos y los anticipos percibidos no reflejan necesariamente las utilidades devengadas.

El Boletín Técnico N° 39 trata sobre la contabilización de los contratos de construcción en los estados financieros de los contratistas o empresas constructoras, señalando dos métodos para contabilizar los costos y dar reconocimiento a los ingresos, que son :

- Método del Grado de Avance.
- Método de Contrato Terminado.

2.1.- CONTABILIZACION SEGUN METODO DEL GRADO DE AVANCE

La contabilización según el método del Grado de Avance consiste en dar reconocimiento tanto a los costos incurridos como a los ingresos devengados, a medida que progresa la actividad del contrato, registrándolos en cuentas de resultado.

La ventaja de este método de contabilizar los ingresos de acuerdo con la etapa de ejecución en que se encuentra el contrato al fin de cada período, es la de reflejar la utilidad en el período contable en el que se llevó a cabo la actividad que la generó.

La desventaja que presenta este método es el riesgo de error en las estimaciones necesarias para determinar el grado de avance de los ingresos que serán reconocidos en los estados financieros.

El grado de avance usado para determinar los ingresos, puede hacerse calculando la proporción que guardan los costos incurridos hasta la fecha, relacionándolos con una estimación actualizada de los costos totales que se espera incurrir en el contrato, también puede ser determinado por inspecciones técnicas que midan el grado de avance físico de la obra o por una combinación de ambos procedimientos.

Al aplicar este método puede ser necesario hacer ajustes a los costos para que éstos reflejen el trabajo realmente ejecutado. Algunas partidas que pueden necesitar ajustes son:

- a) Los costos de materiales comprados para el contrato que no han sido usados o instalados en su ejecución.
- b) Pagos a subcontratistas, hasta el grado en que no reflejen la cantidad de trabajo subcontratado ya ejecutado.

Sólo se aplicará el método del grado de avance cuando el resultado final del contrato pueda estimarse con seguridad razonable. Si el resultado final no puede ser estimado de manera confiable, no se debe usar este método.

2.2.- CONTABILIZACION SEGUN METODO DE CONTRATO TERMINADO

Bajo este método de contabilización se da reconocimiento a los ingresos devengados sólo cuando el contrato está totalmente terminado o cuando sólo queda por ejecutar una ínfima parte de trabajo, sin considerar el trabajo que se pueda derivar de cláusulas de garantía.

En este método, los costos, los anticipos recibidos y los estados de pago cobrado se acumulan durante la ejecución del contrato sin dar reconocimiento a utilidad alguna, hasta que la actividad del contrato haya sido concluida.

La principal ventaja de este método se basa en el reconocimiento de los resultado al concluirse total o substancialmente la ejecución del contrato evitando los ajustes posteriores por costos imprevistos o posibles pérdidas a que dan origen las estimaciones; de esta manera se reduce el riesgo de dar reconocimiento a utilidades que pueden no haber sido devengadas.

La principal desventaja de este método es que las utilidades que se determinan periódicamente no reflejan el nivel de actividad en los contratos durante el período, hay un continuo intervalo de retraso entre el período que se ejecuta el trabajo y aquel en que se da reconocimiento a los ingresos.

3.- CONTABILIZACION SEGUN CONTRATOS DE CONSTRUCCION

Al contabilizar los contratos de construcción debe usarse el método del grado de avance o el método de contrato terminado teniendo en cuenta las condiciones necesarias para su aplicación que se detallan más adelante, también pueden utilizarse simultáneamente ambos métodos para tipos diferentes de contratos, en estos casos cuando se adopta un método para un contrato en particular deben contabilizarse por igual método todos los otros contratos que reúnan las mismas o similares condiciones.

La elección del método de contabilización representa una política de contabilidad que debe aplicarse consistentemente.

Los cambios en el método de contabilización deben revelarse en notas a los estados financieros, el efecto del cambio y las razones para efectuarlo.

3.1.- TIPOS DE CONTRATOS

Los contratos de construcción pueden ser de varias clases, sin embargo se distinguen dos tipos básicos.

- Contrato a precio fijo, obra vendida o llave en mano o a suma alzada.
- Contrato a base de costos más honorarios o por administración.

La aplicación del método de contabilización del Grado de Avance a estos tipos básicos de contratos estará condicionada a la confiabilidad de las estimaciones tanto de los ingresos como de sus costos.

3.1.1 CONTRATOS A PRECIO FIJO

En estos contratos el grado de confiabilidad de las estimaciones es proporcionado por las siguientes condiciones:

- a) Que los ingresos totales por recibir puedan estimarse con seguridad razonable en relación con el contrato.
- b) Que a la fecha de los estados financieros, tanto los costos para terminar el contrato como los de la etapa ejecutada, puedan estimarse con seguridad razonable.
- c) Que los costos atribuibles al contrato puedan identificarse claramente a objeto de comparar la experiencia real con las estimaciones previas.

3.1.2 CONTRATO POR ADMINISTRACION

En los contratos por administración las condiciones que proporcionan el grado de confiabilidad son las siguientes:

- a) Que los costos específicamente reembolsables puedan ser claramente identificados con el contrato.
- b) Que puedan estimarse confiablemente los costos distintos de los específicamente reembolsables, con la finalidad de comparar los honorarios totales que se espera recibir con los costos no reembolsables que se espera incurrir y de esta manera estimar el resultado final que dejará la obra.

4.- PROVISION POR PERDIDAS PREDECIBLES

Cuando las estimaciones actuales de los costos e ingresos totales indican que se incurrirá en una pérdida y aunque éstas excedan los costos del trabajo ejecutado hasta la fecha, se debe hacer una provisión por la pérdida total, sin importar el monto del trabajo ejecutado ni el método de contabilización.

En caso de que un contrato sea de tal magnitud, que absorba gran parte de la capacidad de la empresa por un período importante, los costos indirectos incurridos en dicho período se deberán considerar como directamente atribuibles al mismo e incluirse en el cálculo de la provisión para pérdidas predecibles sobre dicho contrato.

Para efectos de efectuar la provisión para pérdidas, el valor se determinará sin considerar:

- a) Si la ejecución del contrato ha comenzado o no.
- b) El grado de avance en que se encuentre la actividad del contrato.
- c) El monto de las utilidades que se espera obtener de otros contratos no relacionado.

5.- RECLAMACIONES Y VARIACIONES EN CONTRATOS DE CONSTRUCCION

Los reclamos o variaciones en los contratos de construcción presentados por el contratista dan origen a montos por cobrar que deberán ser registrados como ingresos sólo si han sido aceptados por el cliente y hasta el grado en que el contratista tenga la evidencia de la aceptación del monto a cobrar. La base de contabilización será el mismo método utilizado para el contrato.

Por su parte los reclamos y sanciones que deba pagar el contratista, que provengan de demoras para terminar el trabajo o de otras causas contenidas en el contrato, deben considerarse costos atribuibles al contrato para la determinación del resultado final, el que será reconocido según el método utilizado para contabilizar el contrato.

6.- COSTOS INCURRIDOS, ANTICIPOS Y RETENCIONES

El tratamiento contable de los costos incurridos en un contrato de construcción se deben registrar en la cuenta de activo correspondiente que puede denominarse Obras en Construcción, Obras en Ejecución, Obras en Curso o Construcciones Vigentes, etc.

Esta cuenta de activo deberá clasificarse en el corto plazo o en otros activos según sea el período de cobro o aplicación anticipada.

Los anticipos recibidos se registrarán en una cuenta de Pasivo, que puede ser Anticipo de Clientes, la que se debitará a medida que estos anticipos se apliquen en los estados de pago.

Los estados de pago se deben registrar como cuentas por cobrar (Clientes) con abono a una cuenta complementaria de activo si se desea mantener la información de los costos acumulados de la obra, o bien con abono directo a la cuenta de activo "Obra en Construcción"

Los anticipos recibidos por contratos de construcción que corresponda aplicar a estados de pago por cobrar en el corto plazo se deben presentar deduciendo las cuentas por cobrar Clientes citadas en el párrafo anterior. Si el total de los anticipos excede el saldo de las citadas cuentas por cobrar, el remanente se abonará o se presentará deduciendo el saldo de corto plazo de la cuenta de activo Obras en Construcción. El exceso de anticipos que aún existiera, deberá clasificarse en el pasivo a corto plazo.

Los anticipos recibidos por contratos de construcción que corresponda aplicar a estados de pagos a descontar en el largo plazo, se deben presentar deduciendo las cuentas por cobrar del largo plazo, si existieran. El exceso de anticipos, si lo hubiere, deberá deducirse del saldo de la cuenta de activo de largo plazo Obra en Construcción y si aún existe un exceso de anticipo, deberá clasificarse como pasivo a largo plazo.

Las retenciones que se efectúen al contratista en los estados de pagos, de acuerdo a lo convenido en el contrato, representan para el contratista una cuenta por cobrar; la que será clasificada en el corto o largo plazo según corresponda y deberá mostrarse en forma separada de los anticipos recibidos del contratante.

7.- NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros deberán revelar como mínimo, las siguientes notas:

a) El método de contabilización que se ha adoptado para los contratos.

Si se han utilizado ambos métodos, revelar en forma separada los montos significativos atribuibles a contratos contabilizados según cada método.

b) Indicar las técnicas aplicadas para medir el progreso en la actividad del contrato cuando se utilice el método del grado de avance.

c) Indicar efectos producidos por cambios en el método de contabilización de un contrato.

- d) En caso de controversias de importancia, reclamos no registrados, deberá darse a conocer la naturaleza e importes involucrados.
- e) Descripción de los riesgos y compromisos de importancia, así como cualquier cláusula significativa sobre incentivos, penalidades, contingencias especificadas y por financiamiento de los contratos de Largo Plazo.
- f) Indicar naturaleza de las provisiones importantes para pérdidas o ajustes anormales, por incentivos, penalidades, otros, su saldo al cierre del ejercicio y los montos debitados a resultados en el período.
- g) Si existen contratos de importancia rescindidos parcial o totalmente en el período, o con probabilidad que lo sean el futuro, se debe indicar los efectos en los resultados del período actual como de períodos futuros.

CAPÍTULO V

TRIBUTACIÓN DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS

V TRIBUTACION DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS

La tributación de las empresas constructoras básicamente se encuentra definida en las normas del I.V.A. D.L. Nº 825 de 1974 y Renta D.L. Nº 824 de 1974, además de las normas establecidas en el Código Tributario.

El D.L. Nº 810 de 1975, contiene la legislación específica para empresas constructoras, vinculadas con un crédito especial por la construcción de inmuebles destinados a la vivienda.

1- EL IVA EN LA ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCION

CAPITULO V

TRIBUTACION DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS

El régimen del I.V.A. en forma definitiva a partir del 1º de Octubre de 1977, coincidiendo con el régimen antiguo que se mantuvo por 10 meses, es decir, hasta el 31 de Mayo de 1978 y que no forma parte de esta memoria por corresponder a un régimen transitorio ya concluido.

Las modificaciones introducidas por la Ley 14439 al texto del D.L. Nº 825, de 1974, establecen que la nueva normativa legal gravará con I.V.A. las ventas y otros actos jurídicos a título oneroso por empresas constructoras y que operen sobre bienes corporales inmuebles construidos en todo o en parte por ellas.

Para la configuración de los nuevos hechos gravados relacionados con la actividad de la construcción, presentamos en anexo los siguientes temas:

- 1- El hecho gravado del I.V.A. en las Empresas Constructoras
- 2- Concepto de Inmuebles
- 3- Concepto de Habitabilidad
- 4- Concepto de Temporabilidad

V TRIBUTACION DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS

La tributación de las empresas constructoras básicamente se encuentra definida en las normas del I.V.A. D.L. Nº 825 de 1974 y Renta D.L. Nº 824 de 1974, además de las normas establecidas en el Código Tributario.

El D.L. Nº 910 de 1975, contiene la legislación específica para empresas constructoras, relacionada con un crédito especial por la construcción de inmuebles destinados a la vivienda.

1.- EL I.V.A. EN LA ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCION

La Ley 18.630 del 23 de Julio de 1987 incorporó la actividad de la construcción al régimen del I.V.A. en forma definitiva a partir del 1º de Octubre de 1987, coexistiendo con el régimen antiguo que se mantuvo por 18 meses, es decir, hasta el 31 de Marzo de 1989 y que no forma parte de esta memoria por corresponder un régimen transitorio ya concluido.

Las modificaciones introducidas por la Ley 18.630 al texto del D.L. Nº 825, de 1974, señalan que la nueva normativa legal gravan con I.V.A. las ventas y otros actos asimilados a éstas, celebradas por empresas constructoras y que recaigan sobre bienes corporales inmuebles construidos en todo o en parte por ellas.

Para la configuración de los nuevos hechos gravados relacionados con la actividad de la construcción, previamente se analizarán los siguientes temas:

- 1.- El hecho gravado del I.V.A. en las Empresas Constructoras
- 2.- Vendedor de Inmuebles
- 3.- Concepto de Habitualidad
- 4.- Concepto de Territorialidad

- 5.- Hechos gravados asimilados a Venta y Servicio respecto de la actividad de la Construcción.
- 6.- Devengamiento del I.V.A.
- 7.- Sujetos del impuesto en la actividad de la Construcción
- 8.- Normas sobre Base Imponible
- 9.- Facultad para Tasar del S.I.I.
- 10.- Tratamiento del Valor del Terreno
- 11.- Situación de las resciliaciones, nulidades o desistimientos.
- 12.- Derecho al crédito fiscal en la actividad de la Construcción
- 13.- Obligación de emitir facturas
- 14.- Oportunidad en que debe emitirse la factura
- 15.- Exhibición y constancia del pago del I.V.A.

1.1.- EL HECHO GRAVADO DEL IVA EN EMPRESAS CONSTRUCTORAS

El hecho gravado del I.V.A. en las Empresas Constructoras está constituido por las operaciones generadoras del débito fiscal o por la circunstancia que da origen a la obligación tributaria.

El artículo 2º nº 1 del D.L. 825/74, señala que se entenderá por "Venta", toda convención independiente de la designación que le den las partes, que sirva para transferir a título oneroso el dominio de bienes corporales muebles, bienes corporales inmuebles de propiedad de una Empresa Constructora, construidos totalmente por ella o que en parte hayan sido construidos por un tercero para ella, de una cuota de dominio sobre dichos bienes o de derechos reales constituidos sobre ellos, como asimismo todo acto o contrato que conduzca al mismo fin o que esta ley equipare a venta.

De la definición se desprende que los inmuebles construidos en todo o en parte por empresas Constructoras, solo resultan afectos en su primera transferencia.

Para que la transferencia de bienes corporales inmuebles descrita quede asimilada a venta debe cumplir con los siguientes requisitos copulativos:

- a) Debe existir una convención traslativa de dominio, de cuotas de dominio o derechos reales constituidos sobre bienes corporales inmuebles.
- b) La transferencia debe ser realizada por un vendedor
- c) La convención debe ser a título oneroso.
- d) La convención debe recaer sobre un bien corporal inmueble de una Empresa Constructora o sobre los derechos reales constituidos sobre los inmuebles construidos en todo por ella o en parte por un tercero para ella.

1.2.- EL VENDEDOR DE INMUEBLES

El carácter de “vendedor” de inmuebles que debe tener, en cuanto al elemento del hecho gravado básico se lo confiere el N° 3 del Artículo 2 del D.L. N° 825/74, el que señala (parte pertinente):

“ Asimismo se considerará “Vendedor” la empresa constructora, entendiéndose por tal a cualquier persona natural o jurídica, incluyendo las comunidades y las sociedades de hecho, que se dediquen en forma habitual a la venta de bienes corporales inmuebles de su propiedad, construidos totalmente por ella o que en parte hayan sido construidos por un tercero para ella.”

“Se considera también “Vendedor” al productor, fabricante o Empresa Constructora que venda materias primas o insumos, que por cualquier causa , no utilice en sus proceso productivos.”

1.3.- LA HABITUALIDAD

El D.L. Nº 825 de 1974 en su artículo 2º nº 3 entrega una facultad exclusiva al Servicio de Impuestos Internos para calificar la habitualidad. Por su parte, el Reglamento del I.V.A en su artículo 4º indica que el Servicio considerará la naturaleza, cantidad y frecuencia con que el vendedor realice las ventas y con estos antecedentes no copulativos determinará si el ánimo que guió al contribuyente para adquirirlo fue para su uso, consumo o para la reventa.

Por lo tanto debe calificarse de vendedor a quienes se constituyan como una empresa organizada para construir y vender inmuebles aunque el giro de la construcción no sea exclusivo e incluso cuando sea esporádico o de menor importancia o bien cuando exista una organización empresarial distinta que sea aprovechada ocasionalmente para construir uno o varios inmuebles.

1.4.- TERRITORIALIDAD DE LOS BIENES GRAVADOS

El artículo 4º del D.L. Nº 825 indica que se encuentran gravadas con el I.V.A. las ventas de bienes corporales muebles ubicados en territorio nacional, independiente del lugar donde se celebre la convención respectiva y precisa que respecto de la venta de inmuebles de propiedad de una empresa constructora construidos total o parcialmente por ella, sólo se aplica el tributo cuando la convención recaiga sobre un bien de este tipo, ubicado en territorio nacional.

1.5.- HECHOS GRAVADOS ASIMILADOS A VENTA Y SERVICIO EN LA ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCION

El D.L. N° 825 en su artículo 8° establece otros hechos que la ley equipara o son asimilados a ventas y servicios, los que con respecto a la actividad de la construcción, a continuación se señalan:

1.5.1 ADJUDICACION DE INMUEBLES EN LIQUIDACION DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS

La letra c) del artículo 8° del D.L. 825 establece como hecho gravado del I.V.A. la adjudicación de bienes corporales inmuebles en la liquidación de sociedades que sean empresas constructoras, de comunidades que no sean hereditarias ni provengan de la disolución de la sociedad conyugal y de cooperativas de viviendas. También se considerará venta la adjudicación de bienes corporales inmuebles construidos total o parcialmente por la sociedad, comunidad o cooperativa, sin que sea en estos casos necesario que los bienes sean del giro del vendedor como lo es para los bienes corporales muebles.

1.5.2 CONTRATOS DE INSTALACION O CONFEC. DE ESPECIALIDADES Y CONTRATOS GENERALES DE CONSTRUCCION.

La letra e) del mismo artículo 8° incorpora al hecho gravado del I.V.A. los contratos generales de construcción quedando en las mismas condiciones que los contratos de instalación o confección de especialidades, que ya se encontraban gravados con dicho tributo.

1.5.3 APORTES, RETIROS Y VENTA DE UNIVERSALIDADES

La letra k) del artículo 8º del D.L. 825 incluye como hechos gravados del I.V.A. los aportes y otras transferencias, retiros y venta de establecimientos de comercio y otras universalidades, que comprendan o recaigan sobre bienes corporales inmuebles del giro de una empresa constructora o sea que los inmuebles sean construidos total o parcialmente por ella para la venta.

Cuando se trate de empresas que hayan construido total o parcialmente inmuebles para su uso, estos no constituirán bienes del giro. Sólo se entenderá que un bien inmueble está destinado al uso de la empresa cuando ésta lo acredite como necesario para producir la renta y que ha estado sometido al tratamiento contable y tributario que corresponde al Activo Fijo, esto sin perjuicio de lo dispuesto en la nueva letra m) del artículo 8º del 04.08.95.

Los aportes y otras transferencia están referidos a los que haga la empresa constructora a otra empresa, con motivo de la constitución, ampliación o modificación de sociedades. Y los retiros efectuados por el dueño, socio, directores o empleados de la empresa. Ambos son considerados hechos gravado afectos al I.V.A.

También considera hecho gravado la venta de establecimiento de comercio y otras universalidades que comprendan bienes corporales inmuebles del giro de una empresa constructora.

El establecimiento de comercio ha sido calificado por el Servicio de Impuestos Internos como una universalidad de hecho y junto con la expresión otras universalidades que comprendan bienes corporales inmuebles, se entiende incorporado en la norma cualquier otro establecimiento de distinta naturaleza como ser industrial, comercial, agrícola, etc., cuya venta puede quedar afecta, en la parte relativa a los bienes inmuebles

1.5.4 PROMESAS DE VENTA Y CONTRATO DE ARRIENDO CON OPCION DE COMPRA

La letra L) del artículo 8º considera hecho gravado del I.V.A. las promesas de venta de bienes corporales inmuebles de propiedad de una empresa constructora y los contratos de arriendo con opción de compra que celebren estas empresas, en ambos casos, respecto de los inmuebles de su giro y las comunidades por los inmuebles construidos total o parcialmente por ellas. La norma agrega además que estos últimos contratos se asimilarán en todo a las promesas de venta; lo que significará que el impuesto se devengará en cada pago.

1.5.5 VENTA DE BIENES CORPORALES MUEBLES E INMUEBLES ANTES DE DOCE MESES CONTADOS DESDE SU ADQUISICION

La ley Nº 19.398 (D.O. 04.08.95) agregó un nuevo inciso al Art. 8º del D.L. 825 de 1974, correspondiente a la letra m) que crea un nuevo hecho gravado del I.V.A., que expresa:

m) "La venta de bienes corporales muebles o inmuebles que realicen las empresas antes de doce meses contados desde su adquisición y no formen parte del activo realizable efectuadas por contribuyentes que, por estar sujetos a las normas de este Título, han tenido derecho a crédito fiscal por la adquisición, fabricación o construcción de dichos bienes."

De esta nueva norma se desprende que tanto los bienes muebles o inmuebles que hayan sido fabricados o construidos por quien transfiere el dominio, para incorporarlos a su ACTIVO FIJO, quedan igualmente gravados con el I.V.A. en su venta efectuada antes de transcurrido doce meses de su adquisición, fabricación o construcción, siempre que se haya tenido derecho a recuperar los impuestos soportados como crédito fiscal.

Tratándose de inmuebles destinados por el contribuyente a la habitación de sus trabajadores en los que sólo se recupera como crédito una parte del I.V.A. en su adquisición o construcción, la transferencia deberá quedar gravada con la misma modalidad y proporción que se recuperó el crédito fiscal. Ello por cuanto el Art. 21 del D.L. N° 910 de 1975, establece un franquicia, consistente en un crédito especial por concepto de Impuesto al Valor Agregado, la que no ha sido modificada.

Tratándose de la venta de inmuebles igualmente deberá deducirse el valor del terreno de la base imponible de acuerdo con las normas del Art. 17 del D.L. 825. En caso de una segunda venta de un inmueble, dentro del plazo de doce meses, se deberá deducir el valor del terreno aplicado en la primera venta, reajustado de acuerdo al I.P.C. entre el mes anterior al de adquisición y el mes anterior al de la venta.

1.6.- DEVENGAMIENTO DEL I.V.A

El Art. 9° del D.L. N° 825 contiene las normas que determinan en que momento u oportunidad nace la obligación tributaria en virtud de haberse cumplido las circunstancias previstas por la Ley, es decir cuando nace para el fisco el derecho a una retribución monetaria.

Este artículo en su letra f) respecto de la actividad de la construcción establece que el impuesto se devenga, en el momento de emitirse la o las facturas de los siguientes contratos:

- Contratos generales de Construcción (suma alzada o administración)
- Contratos de Instalación o Confección de Especialidades (suma alzada o administración)
- Ventas de inmuebles construidos por cuenta propia.
- Promesas de Venta de inmuebles
- Arriendo de inmuebles con opción de compra

Por su parte el artículo 55º, inciso 2º del D.L. Nº 825 señala la oportunidad en que debe emitirse la factura respecto de estos mismos contratos para lo cual establece que "la factura deberá emitirse en el momento en que se perciba el pago del precio del contrato, o parte de éste, cualquiera que sea la oportunidad en que se efectue dicho pago. No obstante, en el caso de la venta de bienes inmuebles, la factura definitiva por el total o el saldo por pagar, según proceda, deberá emitirse en la fecha de la entrega real o simbólica del bien o de la suscripción de la escritura de venta correspondiente si ésta es anterior."

Para los Aportes, transferencias, retiros y venta de universalidades, señalados en la letra k) del artículo 8º de esta misma Ley, la factura debe emitirse en la fecha de la entrega real o simbólica o fecha de suscripción de la escritura, lo que ocurra primero.

En la adjudicación de bienes inmuebles en liquidación de sociedades que sean empresas constructoras, cooperativas de viviendas, sociedades de hecho, comunidades (que no sean hereditarias ni provengan de la disolución de la sociedad conyugal) señaladas en la letra c) inciso 2º del artículo 8º de esta Ley, la factura debe emitirse en la fecha de la entrega real o simbólica del bien o en la fecha de la suscripción de la escritura, lo que ocurra primero.

1.7.- SUJETOS DEL IMPUESTO EN ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCION

El artículo 10º del D.L. 825 establece quienes son los responsables de cumplir con la obligación tributaria, señalando como regla general al vendedor cuando celebre una convención definida como venta o que se equipare a venta y al prestador de servicio por la operaciones definidas como servicio o que la ley equipare a tales.

La Circular 26 del S.I.I. de 1987 expresa que, para los efectos del I.V.A. debe entenderse que empresa constructora no sólo es la organización que específicamente tiene por objeto vender bienes inmuebles que construye total o parcialmente, sino que

también, cualquier persona natural o jurídica, comunidad o sociedad de hecho que realice dichas operaciones ya sea en forma eventual o permanentemente y como giro único, principal o accesorio, siempre que la obra sea construida totalmente por ella o en parte por un tercero para ella.

Por tal motivo se transforman en sujetos del I.V.A. los contribuyentes que realicen cualquiera de las operaciones afectas en virtud del artículo 8° del D.L. N° 825 anteriormente analizado.

El artículo 11° del D.L. 825 señala otros sujetos pasivos que son aplicables a la actividad de la construcción que son:

- El comprador o adquirente cuando el vendedor o tradente no tenga residencia en Chile.
- La sociedad o la comunidad en los casos de adjudicaciones de bienes corporales inmuebles construidos total o parcialmente por las sociedades, comunidades y cooperativas de vivienda, cuando se trate de la liquidación de ellas, siendo cada socio o comunero responsable solidario del pago del tributo en la parte de los bienes que le sean adjudicados.
- El aportante, en el caso de aportes a sociedades.
- Los contratistas o subcontratistas por los contratos de instalación o confección de especialidades y los contratos generales de construcción.

1.8.- NORMAS SOBRE BASE IMPONIBLE

La base imponible corresponde al monto sobre el cual se aplica la tasa. La norma general del artículo 15° del D.L. 825 señala que la base imponible de las ventas o servicios estará constituida, salvo disposición en contrario de la presente ley, por el valor de las operaciones respectivas, debiendo adicionarse los rubros relacionados con la actividad de la construcción si no estuvieren comprendidos en él, como son:

- El monto de los reajustes, intereses y gastos de financiamiento de la operación a plazo, incluyendo los intereses moratorios que se hubieren hecho exigibles o percibido anticipadamente en el período tributario. Deberá excluirse el monto de los reajustes de valores que ya pagaron el impuesto de este Título, en la parte que corresponda a la variación de la unidad de fomento determinada por el período respectivo de la operación a plazo.
- El monto de los impuestos, salvo el de este Título.

El artículo 16º del D.L. 825 señala la base imponible de los casos contemplados en forma específica y en su inciso final señala que las normas generales del artículo 15º de esta Ley, serán aplicables también cuando proceda para el cálculo de las bases imponibles especiales que a continuación se señalan, en el siguiente esquema:

CONTRATOS	BASE IMPONIBLE
<ul style="list-style-type: none"> ◦ Instalación o confección de especialidades. ◦ Generales de Construcción. <p style="text-align: center;">(Art. 8º letra e)</p>	<p>Valor total del contrato, incluyendo los materiales.</p> <p style="text-align: center;">(Art. 16º letra C)</p>
<ul style="list-style-type: none"> ◦ Aportes y otras Transferencias. <p style="text-align: center;">(Art. 8º letra k)</p>	<p>Valor de transferencia.</p> <p style="text-align: center;">(Norma General Art. 15º)</p>
<ul style="list-style-type: none"> ◦ Retiros. <p style="text-align: center;">(Art. 8º letra k)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Valor que el contribuyente tenga asignado a los bienes corporales inmuebles o - Valor de bienes corporales inmuebles en plaza. <p>El que sea mayor (Art. 16º letra b)</p>
<ul style="list-style-type: none"> ◦ Venta de Establecimiento de Comercio y otras Universalidades. <p style="text-align: center;">(Art. 8º letra k)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Valor de bienes corporales inmuebles incluidos en la venta, sin deducir las deudas que afecten a estos bienes. - Si la venta es a suma alzada, el S.I.I. tasaré los bienes corporales inmuebles del giro comprendidos en la venta.
<ul style="list-style-type: none"> ◦ Adjudicaciones Bienes Corporales Inmuebles. <p style="text-align: center;">(Art. 8º letra c)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - valor de los bienes inmuebles adjudicados, sean o no del giro, el que no podrá ser inferior al avalúo fiscal vigente a la fecha de adjudicación. - La base imponible sólo debe considerar valor de construcción excluyendo el valor del terreno.
<ul style="list-style-type: none"> ◦ Inmuebles no Construidos por el Adquirente. 	<p>A los cuales efectúa obras adicionales, ampliaciones o remodelaciones, para la venta, la base imponible es el precio de venta de dichas obras.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ◦ Permutas de Bienes Corporales Inmuebles. <p style="text-align: center;">(Art. 18º)</p>	<p>La base imponible se determinará en base al valor de los bienes corporales muebles e inmuebles incluidos en la operación.</p>

1.9.- FACULTAD PARA TASAR DEL S.I.I.

El artículo 16º letra d) del D.L.825, establece la facultad del S.I.I., para tasar cuando no se asigne un valor determinado a los bienes corporales muebles e inmuebles que se enajenen o cuando el valor fijado fuere notoriamente inferior al corriente en plaza.

Al mismo tiempo el artículo 17º, inciso final de esta misma ley, entrega al S.I.I. una facultad de tasar de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 64º del Código Tributario, el valor tanto del terreno como de las construcciones en los siguientes casos:

1.9.1 TASACION DEL TERRENO

En los contratos de venta o promesa de venta de un bien inmueble, ya sea que el terreno se transfiera o se considere en la misma operación o no, el S.I.I. procederá a tasar cuando el valor de la enajenación del terreno sea notoriamente superior al valor comercial de aquellos de características y ubicación similares en la localidad respectiva.

1.9.2 TASACION DE LAS CONSTRUCCIONES

En los contratos generales de construcción el S.I.I. procederá a tasar cuando el valor de la construcción sea notoriamente inferior a las de igual naturaleza, considerando el costo incurrido y los precios de otras construcciones similares.

En ambas tasaciones la diferencia que se determine entre el valor de enajenación y el fijado por el Servicio de Impuestos Internos quedará afecta al Impuesto al Valor Agregado.

De la tasación y giro sólo podrá reclamarse simultáneamente dentro del plazo de 30 días contado desde la fecha de la notificación del giro.

1.10.- TRATAMIENTO DEL VALOR DEL TERRENO

Por regla general el valor del terreno en ningún caso constituye base imponible del tributo, por lo que el artículo 17º del D.L. Nº 825 establece las normas para efectuar su deducción cuando se encuentre incluido en el precio de venta o de la promesa de venta gravados por la ley y no se haya determinado separadamente del valor de la construcción.

Si el terreno se encuentra incluido en el precio de alguno de estos contratos, por norma general se debe deducir reajustado por la variación del índice de precios al consumidor del período comprendido entre el mes anterior al de su adquisición y el mes anterior a la fecha del contrato.

El valor del terreno reajustado, a deducir del precio del contrato, no podrá ser superior al doble del avalúo fiscal vigente de la Ley Nº 17.235 (Impuesto Territorial) a la fecha del contrato de venta o promesa de venta del inmueble.

Este límite no será aplicable cuando entre la adquisición del terreno y el contrato respectivo exista un plazo de tres años o más, en cuyo caso se deducirá el valor efectivo de adquisición debidamente reajustado.

A conveniencia de la empresa constructora, en reemplazo del valor de adquisición del terreno podrá rebajarse el avalúo fiscal vigente de éste o la proporción que corresponda a la fecha de la convención.

Para los efectos de la aplicación del avalúo fiscal, éste es el mismo que rige para los efectos del impuesto territorial sin deducción de la cuota exenta que se encuentre vigente a la fecha del contrato de venta o promesa de venta del inmueble.

No obstante el límite señalado, en aquellos casos en que hayan transcurrido menos de tres años entre la adquisición del terreno y la venta o promesa de venta del bien inmueble gravado, el Servicio de Impuesto Internos a petición de la empresa constructora, podrá autorizar mediante una resolución fundada, que se deduzca el

valor efectivo del terreno reajustado, considerando para esta tasación el valor de los terrenos de ubicación y características similares a la fecha de su adquisición.

1.10.1 DISTRIBUCION DEL VALOR DEL TERRENO

Se debe tener presente que la ley permite rebajar del precio estipulado en el contrato, el valor de adquisición de todo el terreno que se encuentre incluido en la operación con tope de dos avalúos cuando corresponda de acuerdo a lo precisado en el punto anterior. Esto quiere decir que la empresa constructora puede deducir el valor que constituye costo del contrato y que está formado por el terreno de cada inmueble y el valor del terreno utilizado en calles, plazas, etc., el que se prorrateará por cada metro cuadrado que corresponda a los inmuebles que transfiere, por ejemplo:

Distribución del valor del terreno con los siguientes antecedentes:

- a) Costo de adquisición actualizado del terreno \$ 90.000.000.-
- b) Avalúo fiscal vigente a la fecha del contrato \$ 40.000.000.-
- c) Superficie del terreno o paño 6.000 m²
- d) Superficie útil 8.000 m²
- e) Total unidades construidas: 4 edificios de 5 piso
 con 4 departamentos por cada piso. Total 80 u.
- f) El terreno fue adquirido hace 2 años.

Desarrollo

- a) Valor del terreno a deducir igual a 2 avalúos por tener menos de 3 años entre la adquisición y la venta. Igual a \$ 80.000.000.-

b) Valor a distribuir por m² . Igual a $\frac{80.000.000.-}{8.000 \text{ m}^2} = \$ 10.000.- \text{ el m}^2$

c) Superficie Util por Departamento. Igual a $\frac{8.000}{80} = 100 \text{ m}^2$

d) Valor a distribuir por departamento
 Igual a : $\frac{80.000.000.-}{80} = \$ 1.000.000.- \text{ por departamento.}$
 80 u.

o Igual a $\$ 10.000.- \times 100 \text{ m}^2 = \$ 1.000.000.- \text{ por dpto.}$

1.10.2 FORMA Y OPORTUNIDAD DE FACTURAR EL VALOR DEL

TERRENO

El presente artículo 17º, que se comenta, ordena que el valor del terreno deberá indicarse separadamente en las facturas que se emitan, de acuerdo con las normas precedentes, en la forma pactada en el contrato respectivo, es decir si el valor del terreno comprenderá el primer pago, en cada cuota o en la cuota final; cuando no exista esta constancia en el contrato, se presumirá que en cada cuota del precio se encuentra una parte del valor del terreno, según la proporción que se determine respecto del total del precio de la operación a la fecha del contrato. Por ejemplo:

Antecedentes

CASO A

- Venta de un local comercial \$ 32.500.000.-
- Fecha escritura 31/03/96
- Avalúo fiscal vigente en el 1º Semestre \$ 3.000.000.-
- Precio del terreno \$ 8.000.000.-
- Fecha adquisición terreno 15/01/95

CASO B

- Existe Promesa de Venta de fecha 05/01/96
- Pago Anticipo el 28/02/96 \$ 5.000.000.-

Desarrollo CASO A

Determinación Precio de Venta:

Valor costo del terreno	\$ 8.000.000.-
Valor Mano de Obra pagada	5.000.000.-
Materiales	<u>12.000.000.-</u>
Total Costo	\$ 25.000.000.-
Margen Utilidad en Venta 30%	<u>7.500.000.-</u>
Total Precio Venta IVA Incluido	\$ 32.500.000.-
	=====

CALCULOS PREVIOS

Valor de Venta	\$ 32.500.000.-
Menos Terreno (doble Avalúo)	<u>(6.000.000.-)</u>
Valor Incluido IVA	\$ 26.500.000.-
	=====

FACTURACION

Fecha escritura 31 de Marzo de 1996

Venta de un local Comercial

Valor Neto Afecto a Impuesto	\$ 22.457.627.-
18 % I.V.A.	<u>4.042.373.-</u>
Sub- Total	\$ 26.500.000.-
Valor del Terreno	<u>6.000.000.-</u>
Total Factura	\$ 32.500.000.-

=====

Desarrollo caso B

- Determinación del Porcentaje del Valor del terreno incluido en el anticipo.

Valor Anticipo \$ 5.000.000.- = 0.153846153 Factor

Precio Venta \$ 32.500.000.-

- Valor Terreno (doble Avalúo) \$ 6.000.000 x 0.153846153 = \$ 923.077.-

Valor Anticipo \$ 5.000.000.-

Menos Cuota de terreno (923.077.-)

Valor incluido I.V.A. \$ 4.076.923.-

=====

FACTURA POR ANTICIPO

Fecha 28/02/96

Anticipo por promesa de Venta de Local Comercial.

Valor Neto Afecto a I.V.A.	\$ 3.455.019.-
18 % I.V.A.	<u>621.904.-</u>
Sub Total	\$ 4.076.923.-
Valor cuota de Terreno	<u>923.077.-</u>
Total Factura	\$ 5.000.000.-

=====

TERRENO POR FACTURAR

Valor Terreno a deducir	\$ 6.000.000.-
Valor Facturado en anticipo	(<u>923.077.-</u>)
Saldo Terreno por Facturar	\$ 5.076.923.-
	=====

CALCULO PREVIO A FACTURA

Precio Venta I.V.A. incluido	\$ 32.500.000.-
Menos Pago Anticipo	(<u>5.000.000.-</u>)
Saldo por Facturar	\$ 27.500.000.-
Menos saldo Terreno por Facturar	(<u>5.076.923.-</u>)
Saldo a facturar incluido I.V.A.	\$ 22.423.077.-
	=====

FACTURA POR VENTA

Fecha Escritura 31/03/96

Venta de local comercial con promesa de venta de fecha 05/01/96 y anticipo de \$ 5.000.000.- de fecha 28/02/96.

Valor Neto	\$ 19.002.608.-
18% I.V.A.	<u>3.420.469.-</u>
Sub Total	\$ 22.423.077.-
Valor Terreno	<u>5.076.923.-</u>
Total Factura	\$ 27.500.000.-
	=====

1.11 SITUACION EN RESCILIACIONES, NULDADES Y OTROS

El número 2 del artículo 21º del D.L. Nº 825 faculta al contribuyente de la actividad de la construcción, para deducir del débito fiscal, el I.V.A. por cantidades restituidas a los compradores, cuando una venta o promesa de venta de bienes corporales inmuebles quede sin efecto por resolución, resciliación, nulidad u otra causa.

La norma general señala que la deducción al débito fiscal procede si la devolución de especies o resciliación del servicio se hubiere producido dentro del plazo de 3 meses, con posterioridad a la facturación.

En el caso de venta o promesa de venta de bienes corporales inmuebles, gravados por la ley, queden sin efecto por resolución, resciliación, nulidad u otra causa, el plazo de tres meses, para efectuar la deducción del impuesto se contará desde la fecha en que se produzca la resolución, o desde la fecha de la escritura pública de resciliación y cuando la venta o promesa de venta quede sin efecto por sentencia judicial, desde la fecha en que la sentencia se encuentre ejecutoriada.

1.11.1 RESCILIACION

Es aquella en que las partes de común acuerdo convienen en dejar sin efecto el contrato o convención.

Si antes de suscribir la escritura de venta las partes convienen en dejar sin efecto la promesa de venta, la resciliación deberá hacerse por escritura pública y el plazo de 3 meses para la devolución del tributo por pagos o anticipos efectuados por el promitente comprador, se contará desde la fecha de dicha escritura.

Para que se produzca la resciliación, es menester que el contrato o convención no se encuentre totalmente cumplido, ya que la resciliación presupone la existencia de obligaciones pendientes, las que están destinadas a extinguirse por esta convención, por lo que si en una venta por una parte se ha pagado el precio, y por la otra se ha facilitado la tradición del inmueble, no podría esa convención resciliarse.

1.11.2 NULIDAD O RESOLUCION

La resolución corresponde al no cumplimiento por una de las partes lo pactado, condición que se subentiende en todos los contratos bilaterales, según lo dispuesto en el artículo 1.489º del Código Civil.

Esta condición resolutoria tácita no opera de pleno derecho, por lo que debe ser declarada por sentencia judicial y para los efectos de la deducción del débito fiscal, los tres meses deberán contarse desde la fecha en que la sentencia se encuentre ejecutoriada.

1.12 DERECHO A CREDITO FISCAL EN ACTIVIDAD DE CONSTRUCCION

El artículo 23º del D.L. Nº 825 establece el derecho a crédito fiscal por el impuesto al Valor agregado recargado en las facturas o pagado en la importación, para los contribuyentes de esta ley, fija las condiciones y requisitos que debe reunir el tributo soportado o pagado y la documentación sustentatoria para tener derecho al crédito fiscal.

La norma general señala que darán derecho a crédito, las adquisiciones del activo realizable, activo fijo y gastos generales que tengan relación con el giro del contribuyente.

El número 1º del artículo 23 señala expresamente que dará derecho a crédito fiscal el impuesto de esta ley recargado separadamente en las facturas emitidas en los contratos de venta o promesa de venta de un bien corporal inmueble, en los contratos de instalación o confección de especialidades y en los contratos generales de construcción, cuando estas convenciones sean necesarias para el desarrollo de la actividad del contribuyente.

Las empresas constructoras contribuyentes de este tributo tienen el mismo derecho al crédito fiscal señalado anteriormente, incluyendo las que celebren con

terceros contratos generales de construcción de parte de la obra o contratos de instalación o confección de especialidades.

El número 6º de este mismo artículo niega el derecho a crédito fiscal al adquirente o contratante por la parte del Impuesto al Valor Agregado que la empresa constructora recupera por aplicación del artículo 21º del D.L. N° 910 de 1975 correspondiente al crédito especial a que dan origen la construcción que no sea por administración de los inmuebles destinados a la habitación.

1.13 OBLIGACIÓN DE EMITIR FACTURAS

El artículo 53º establece la obligación de los contribuyentes afectos al I.V.A. a emitir facturas por las operaciones que realicen con otros vendedores.

Distinta es esta obligación para la actividad de la construcción, la cual señala expresamente que por las ventas, promesas de ventas de inmuebles, contratos de instalación o confección de especialidades y todos los contratos generales de construcción, gravados por la ley, la factura deberá emitirse incluso cuando se contrate con personas que no sean contribuyentes del I.V.A.

1.14 OPORTUNIDAD EN QUE DEBE EMITIRSE LA FACTURA

La emisión de la factura se encuentra directamente relacionada con el devengamiento del impuesto y su omisión se encuentra sancionada con multa y clausura, por el número 10 del artículo 97º del Código Tributario.

El artículo 55º del D.L. N° 825, señala que tratándose de los contratos de instalación o confección de especialidades, contratos generales de construcción, ventas o promesas de ventas de bienes inmuebles gravados por la ley, la factura debe emitirse al momento de percibir el pago efectivo del precio del contrato o parte de éste, en cualquiera oportunidad que se realice dicho pago, sea anticipo, canje o recuperación de retenciones.

No obstante cuando se trate de la venta de un bien inmueble, la factura definitiva, por el total o saldo por pagar, deberá emitirse en la fecha de la entrega real o simbólica del bien o de la suscripción de la escritura de venta, si ésta es anterior, lo que significa que al momento de suscribir la escritura se debe facturar por el total o saldo, aún cuando en ese momento no se pague suma alguna o sólo se pague una parte del precio.

1.15 EXHIBICION Y CONSTANCIA DEL PAGO DEL IVA

Todo funcionario fiscal o semifiscal, municipal o de organismos de administración autónoma, que en razón de su cargo, tome conocimiento de hechos gravados por esta ley, en razón de su cargo, deberá exigir que se exhiba el comprobante de pago del tributo para dar curso o autorizar las respectivas solicitudes, inscripciones y otras actuaciones, según lo establecido por el artículo 73° del D.L. 825 de 1974.

La Ley 18.630 de 1987, agregó un inciso a este artículo, el que indica que en el caso de venta o promesa de venta de un bien corporal inmueble o de un contrato general de construcción se entenderá cumplida la citada exigencia con la exhibición de la o las facturas correspondientes.

Similares exigencias fueron agregadas por la Ley 18.630 al artículo 75 del Código Tributario, el cual dispone que los notarios y demás ministros de fe deberán dejar constancia del pago del tributo de la ley sobre Impuestos a las Ventas y Servicios, en los documentos que den cuenta de una convención afecta a este impuesto.

Además señala que en los casos de venta o promesa de venta de bienes corporales inmuebles, o en un contrato general de construcción, la obligación se entenderá cumplida dejando constancia del número y fecha de la o las facturas correspondientes.

de Ayuda al Niño Limitado COANIL, Cuerpo de Bomberos de Chile, Botes Salvavidas y en general con otras instituciones que gocen de personalidad jurídica, no persigan fines de lucro, tengan por único objeto el de la beneficencia o bien público y que, de acuerdo a sus estatutos o a la naturaleza de sus actividades no realicen principalmente operaciones gravadas con el Impuesto al Valor Agregado y siempre que la aplicación de la citada norma no implique discriminar respecto del mismo giro de empresas que no puedan acogerse a ella. Las obras que se construyan en virtud de los contratos señalados en este inciso podrán destinarse exclusivamente a los fines propios de la institución y no podrán enajenarse antes de diez años, los que se contarán desde la fecha de la recepción final de la obra, salvo que el enajenante reintegre previamente las cantidades equivalentes al 0,65 aludido, reajustadas según la variación de la unidad tributaria mensual determinada entre el mes de cada pago del precio del contrato y el de la enajenación. Para acogerse a lo dispuesto en este inciso, las citadas instituciones deberán contar con la aprobación del Ministerio de Hacienda, el cual teniendo a la vista los antecedentes que acrediten el cumplimiento de las exigencias prescritas, deberá dictar el decreto respectivo.

Para los efectos de este artículo, deben entenderse incluidos en el concepto "Habitación", también las dependencias directas, tales como estacionamientos y bodegas amparadas por un mismo permiso de edificación o un mismo proyecto de construcción, siempre que el inmueble destinado a la habitación propiamente tal constituya la obra principal del contrato o del total del contrato

En la liquidación de sociedades que sean empresas constructoras, de comunidades que no sean hereditarias ni provengan de la disolución de la sociedad conyugal y de cooperativas de viviendas, estas sociedades, comunidades o cooperativas tendrán derecho a la deducción e imputación establecida en este artículo, respecto de las adjudicaciones que recaigan sobre los bienes corporales inmuebles destinados a la habitación. Los remanentes que resulten tendrán la calidad de pagos provisionales voluntarios para los socios o comuneros en la parte

proporcional que corresponda a cada socio o comunero en el total de la adjudicación."

2.1 ANALISIS DEL ARTICULO 21 DEL D.L 910 DE 1975

2.1.1 MONTO DEL CREDITO ESPECIAL

Las empresas constructoras tendrán derecho a deducir el 65 % del débito del Impuesto al Valor agregado que determinen al facturar.

2.1.2 OPERACIONES CON DERECHO AL CREDITO ESPECIAL

El derecho a esta deducción sólo procede por bienes inmuebles o construcciones con destino habitacional tales como:

- a) Venta o promesa de venta de un inmueble para habitación.
- b) Contratos Generales de Construcción por suma alzada u obra vendida con fines habitacionales.
- c) Adjudicaciones de inmuebles habitacionales en liquidaciones de sociedades constructoras, cooperativas de viviendas y otras.
- d) Contratos Generales de Construcción que no sean por administración con instituciones de beneficencias expresamente nominadas, aunque el destino del inmueble no sea habitacional.

2.1.3 CONCEPTO DE INMUEBLE PARA HABITACION

Debe entenderse por inmuebles para habitación, aquellos que se construyen como vivienda, o sea, destinados a morada permanente, aceptándose también dentro de esta calificación, los estacionamientos y bodegas que tengan relación directa con la

habitación y se encuentren amparados por un mismo permiso de edificación o un mismo proyecto de construcción.

La circular N° 26 de Servicio de Impuestos Internos agrega que se consideran inmuebles destinados para habitación, las casetas sanitarias o lotes con servicios dada la finalidad de su construcción y las urbanizaciones destinadas exclusivamente a viviendas.

2.1.4 CANTIDAD A DEDUCIR COMO CREDITO FISCAL

El adquirente o comprador es el beneficiario del crédito especial, quienes para tener derecho a deducir de sus débitos deben ser contribuyentes del Impuesto al Valor Agregado y la adquisición ser necesaria para el giro del negocio además debe tenerse en cuenta la limitación dispuesta en el número 6 del artículo 23° del D.L. N° 825, que señala que el crédito especial del 65% no da derecho a crédito fiscal, por lo que sólo la cantidad que se pague podrá ser deducida como crédito fiscal, lo que equivale al 6,3% del I.V.A. recargado en la factura.

2.1.5 FORMA DE FACTURAR EL CREDITO ESPECIAL

Cuando proceda la deducción por crédito especial del 65% del débito fiscal, las empresas constructoras deberán facturar separadamente el valor del terreno que no se encuentra afecto al I.V.A. y de esta manera obtener el valor que contiene el impuesto, a manera de ejemplo la Empresa Constructora Casablanca Ltda. con fecha 24/12/96 tiene el siguiente movimiento:

- Venta de una casita en la pradera, precio de Venta \$ 5.000.000.-
- Valor terreno con derecho a deducir 1.200.000.-
- Con derecho a crédito Especial del 65%

CALCULO PREVIO

Precio de Venta	\$ 5.000.000.-
Menos Valor del Terreno	(1.200.000.-)
Valor Incluido I.V.A.	\$ 3.800.000.-
	=====

FACTURA DE VENTA

Fecha 24 de Diciembre de 1996.-

Venta de una casita en la Pradera:

Valor Neto (3.800.000.- : 1,063)	\$ 3.574.788.-
18 % I.V.A.	643.462.-
Crédito Especial 65%	(418.250.-)
Precio sin Terreno	\$ 3.800.000.-
Valor Terreno	<u>1.200.000.-</u>
Precio Final	\$ 5.000.000.-
	=====

2.1.6 CONTABILIZACION DEL CREDITO ESPECIAL

La operaciones de ventas que den origen al crédito especial deberán registrarse en el Libro de Ventas, en el que se anotará el total por concepto de débito fiscal y separadamente como información el 65 % de crédito especial que se determinó en la factura y que se deducirá de los impuestos a pagar en el formulario 29 y que corresponden al período.

Contabilización por la Venta:

_____ / _____	
Cientes	5.000.000.-
Crédito Especial D.L. 910	418.250.-
Ventas	4.774.788.-
I.V.A. Débito Fiscal	643.462.-

2.1.7. DECLARACION MENSUAL DEL CREDITO ESPECIAL

Las empresas constructoras deberán declarar en el formulario 29 el total de los débitos por las ventas, incluso los que tuvieron deducción del 65% y deducir de éstos el crédito fiscal del mes y de esta manera obtener el monto de I.V.A. a pagar.

En el formulario 29 además se declaran los impuestos de retención y los pagos provisionales.

El crédito especial del 65% se registra en dicho formulario en el código 126 como deducción a los pagos provisionales obligatorios y si no existiere la obligación de dichos pagos o quedare un remanente, dicho saldo podrá imputarse a cualquier otro impuesto de retención o recargo que deba declararse o pagarse en esa fecha en el mismo formulario. Si por estas imputaciones quedare un remanente, se registrará en los códigos 130 y 96, éste podrá imputarse a los mismos impuesto del mes siguiente aplicando el mismo sistema de reajuste que dispone el artículo 27º del D.L. N° 825, en los códigos 95 y 128, esto es convirtiendo el remanente en unidades tributarias mensuales vigente en el mes que debió pagarse el impuesto y posteriormente reconvirtiendo para imputarlo al período siguiente.

Ejemplo: - Considerando los mismos datos por venta anterior.

Otros Antecedentes

- Crédito Fiscal por 30 facturas de Diciembre 96	\$	256.800.-
- Remanente anterior por crédito especial a Noviembre 96 son		10,5 UTM
- Tasa Pagos Provisionales Obligatorios		1,5%
- U.T.M de Diciembre de 1996	\$	23.228.-
- Retenciones por Honorarios pagados en el mes	\$	80.000.-
- Impuesto Unico retenido a los trabajadores	\$	58.200.-

2.1.7.1 DECLARACION FORMULARIO 29 - MES DICIEMBRE DE 1996

Débito Fiscal del mes	\$	643.462.-
Crédito Fiscal del mes	(<u>256.800.-)</u>
I.V.A. a Pagar del mes	\$	386.662.-
Retención Impuesto Unico		58.200.-
Retención 2º Categoría		80.000.-
PPM 1,5% s/ Vtas. Afectas y no Gravadas		<u>71.622.-</u>
Sub Total	\$	596.484.-

Menos Aplicación Créditos:

Crédito Especial del mes		418.250.-
Remanente Crédito Especial mes anterior:		
10,5 UTM x 23.228.- UTM de Diciembre		<u>243.894.-</u>
Remanente Crédito Especial	\$ (65.660.-)

Igual a 2,8 UTM a imputar en Declaración
Anual a la Renta como PPM Voluntario.

2.1.7.2 CONTABILIZACION DECLARACION MENSUAL DICIEMBRE 1996

I.V.A. Débito Fiscal		643.462.-
Retenciones		138.200.-
Pagos Provisionales		71.622.-
I.V.A. Crédito Fiscal		256.800.-
Crédito Especial Art. 21 D.L. 910		596.484.-

Cancelación de impuestos de retención según
Formulario 29, mes Diciembre de 1996 con
imputación a los créditos.

2.1.7.3 SALDOS DE MAYOR DESPUES DE DECLARACION DE IMPUESTO

	IVA Débito	Fiscal		IVA Crédito	Fiscal	
		643.462	Ventas	256.800		Compras
Aplic.Créd.IVA	256.800					
Aplic.Créd.Esp	386.662				256.800	Aplicado
	643.462	643.462		256.800	256.800	

	Crédito Esp.	Art. 21 DL 910		Cientes
S. A. Reaj.	243.894			5.000.000
Crédito mes	418.250	596.484	Aplicación Crédito	
Sumas	662.144	596.484		
Imputar a Rta	65.664			

	Pagos Provisionales	Mensuales		Retenciones	
Imputar a Rta.	71.622	(Aplic. Créd. Esp.)		138.200	S.Ant.
			Aplic. Créd. Esp.	138.200	
				138.200	138.200

01 Razón social o apellido paterno **CONSTRUCTORA CASABLANCA LTDA** 02 Apellido materno 05 Nombres
06 Calle **CONDELL** N° **1324** Of. Local **8** 09 Teléfono 08 Corruña **VALPARAISO**

1	Valor UTM del mes en que declara \$	23.228.=	A	Total exportaciones del mes (Art. 36)	20	
2	Remanente de Crédito Fiscal del mes anterior		B	Total ventas internas exentas y o no gravadas del mes	142	1.200.000.=
3	Menos: Devolución solicitada exportaciones Art. 36 UTM	300	C	Total importaciones del mes (Art. 16)	143	
4	Devolución solicitada Art. 27 bis UTM	305	D	Total compras internas exentas y o no gravadas del mes	144	
5	Cantidad de exportación solicitada Art. 27 bis UTM	306	E	Total compras netas afectas de activo fijo del mes (Art. 27 bis)	145	
6	Total remanente Créd. para este mes (trasladado en pesos a línea 11) UTM	78				
7	Cantidad de Facturas emitidas	131				
8	Art. 14 Cantidad de Boletas emitidas	110				
9	Ventas interiores al mes de marzo \$					
10	Adiciones al Débito Fiscal del mes, originadas por devoluciones excepcionales registradas en otros periodos en líneas 4 a 5					
11	Total remanente de crédito fiscal, declarado en línea 6. (En pesos)	80				
12	Cantidad de facturas recibidas con derecho a crédito fiscal del mes	124	109	256.800.=		
13	Art. 40 (letras a), b) y c) del Art. 37	(50%)	28		113	
14	letra a): Licores	(30%)	147		148	
15	letra b): Piscos	(25%)	27		45	
16	letra c): Vinos, Champañas, Clichas	(15%)	33		32	
17	letra c): Cervezas	(15%)	149		150	
18	letra d), e): Bebidas alcohólicas naturales o artificiales	(13%)	85		146	
19	letra f): Whisky	(70%)	87		31	
20	Recuperación Impuesto Específico al petróleo diesel soportado en su adquisición (Art. 6° Ley 18.502 y Art. 1° y 3° D. S. N° 311)		127			
21	Reintegro Devolución Indebida de Crédito Fiscal D. S. 348	N° Formulario 162 Folio 163	164			
22	TOTAL		212	256.800.=	114	643.462.=

Si total créditos (Cód. 212) mayor que total débitos (Cód. 114), registre aquí la diferencia Si total débitos (Cód. 114) mayor que total créditos (Cód. 212), registre aquí la diferencia

23	77	en UTM	75	BASE IMPONIBLE	89	386.662.=
24	IVA total retenido a terceros, Art. 3, inciso 3°				39	
25	IVA parcial retenido a terceros, Art. 3, inciso 3° (Tasas Seg. Intruucc.)				42	
26	Impuesto adicional a las ventas Art. 37	letras e), h), i), j) y l)	(50%)		41	
27		letra g)	(30%)		155	
28	Sistema de Tributación Simplificada del IVA, Art. 29				409	

29	Rentas esporádicas de Primera Categoría, Art. 69 N° 3		(15%)		125	
30	Retención 1ª Categoría : Art. 73		(15%)		50	
31	Retención Imppto. Unico a los trabajadores : Art. 74, N° 1				48	58.200.=
32	Retención 2ª Categoría : Art. 74, N° 2		(10%)	800.000.=	151	80.000.=
33	Retención a Directores y Consejeros S.A. : Art. 74, N° 3		(10%)		153	
34	Retención a Suplementeros : Art. 74, N° 5		(0.5%)		54	
35	Retención a Mineros por compradores de Minerales Reliqui. mensual Imppto. Unico a los trabajadores : Art. 47, inciso final				56	
36	Art. 74, N° 4	Base Imponible	Impuesto Retenido	Crédito (ver instrucciones)	72	
37	Tasa 35%	132	133	134	135	
38	Tasas Seg. Intruucc.	156			157	

39	PPM por Ases. Técnicas Ley 18.768, artículo 13		159			
40	PPM obligatorio, contribuyentes 1ª Categoría Art. 84, letra a)	Tasa	Monto pérdida Art. 90	Crédito (ver instrucciones)		PPM Neto Determinado
41	PPM Segunda Categoría : Art. 84, letra b)		(10%)		62	71.622.=
42	PPM de Talleres artesanales u obreros : Art. 84, letra c)		(1.5% o 3%)		70	
43	PPM de vehículos de transporte o carga ajena : Art. 84, letras e) y f)		(0.3%)		66	
44	Mineros	120	121	122	123	
45	PPM Voluntarios : Art. 88		76	90	67	
46	Cotiz. Adic. Cotización Adicional del Periodo				160	
47	Remanente crédito para este mes	UTM	44		161	
48	Emp. Cons. truc. "Crédito especial del mes para Empresas Constructoras (65% de los débitos)"				126	418.250.=
49	Remanente de crédito especial para este mes	UTM	95	10,5	128	243.894.=

50 Sumas de líneas 23 a la 45 menos líneas 46, 47, 48 y 49 129 (65.660.=)

51	Cotiz. Adicional	73	en UTM	99	
52	Solo empresas Constructoras	130	65.660.=	en UTM	96 2,8
53	Apellido paterno Contador	313	RUT Contador		
54	Apellido paterno Representante Legal	314	RUT Representante Legal		
55	TOTAL A PAGAR DENTRO DEL PLAZO LEGAL			91	
56	Más IPC			92	
57	Más intereses y multas			93	
58	TOTAL A PAGAR CON RECARGO			94	

ROL UNICO TRIBUTARIO	01 Apellido Paterno o razón social	02 Apellido Materno	05 Nombres
03 78.901.888-6	CONSTRUCTORA CASABLANCA LTDA.		

BASE IMPONIBLE GLOBAL COMPLEMENTARIO O ADICIONAL RENTAS AFECTAS	1	Retiros actualizados.		104	+		
	2	Dividendos distribuidos por S.A. y C.P.A., actualizados.		105	+		
	3	Gastos rechazados, Art. 33° N° 1, pagados en el ejercicio, actualizados.		106	+		
	4	Rentas presuntas de: Bienes Raíces, Minería, Explotación de Vehículos y otras.		108	+		
	5	Rentas determinadas según contabilidad simplificada, planillas, contratos, etc., actualizadas.		109	+		
	6	Rentas percibidas del Art. 42 N° 2 y 48, actualizadas (Recuadros N° 1 y 2).		110	+		
	7	Rentas de capitales mobiliarios y del Art. 17 N° 8, actualizadas.		155	+		
	8	Rentas exentas del Impuesto Global Complementario, actualizadas.		152	+		
	9	Rentas del Art. 42 N° 1 (sueldos, pensiones, etc.), actualizadas (Recuadro N° 3).		161	+		
	10	Cantidad a incluir en la renta bruta global equivalente al crédito por impuesto de primera categoría.		159	+		
BASE IMPONIBLE GLOBAL COMPLEMENTARIO O ADICIONAL REBAJAS A LA RENTA	11	Impuesto de Primera Categoría pagado durante el año 1996, actualizado.		165	-		
	12	Pérdida en operaciones de capitales mobiliarios y del Art. 17 N° 8, actualizada.		169	-		
	13	Impuesto Territorial pagado durante el año 1996, actualizado.		166	-		
	14	SUB TOTAL (Si declara impuesto Adicional trasladar a línea 35 ó 36).		158	=		
	15	Cotizaciones previsionales correspondientes al empresario o socio, actualizadas.		111	-		
	16	Inversiones según Art. 57 bis, actualizadas	20% Inversiones acciones de pago	183	% Divid. y enaj. de acc. S.A. abiertas	192	-
17	BASE IMPONIBLE GLOBAL COMPLEMENTARIO (Registre sólo si diferencia es positiva)				170	=	
IMP. GLOBAL COMPLEMENTARIO CREDITOS AL IMPUESTO	18	Impuesto Global Complementario según tabla.		157	+		
	19	Débito Fiscal por Ahorro Neto Negativo (N° 5 letra B Art. 57 bis).		201	+		
	20	Crédito Fomento Forestal según D.L. 701/74.		135	-		
	21	Crédito proporcional por rentas exentas declaradas en línea 8.		136	-		
	22	Crédito por rentas de Fondos Mutuos.		171	-		
	23	Crédito por Impuesto Tasa Adicional ex. Art. 21.		176	-		
	24	Crédito por donaciones (Art. 8 Ley N° 18.985/90 y/o Art. 69, Ley N° 18.681/87).		182	-		
	25	Crédito por Impuesto Unico de Segunda Categoría (Recuadro N° 3).		162	-		
	26	Crédito por Ahorro Neto Positivo (N° 4 letra B Art. 57 bis).		174	-		
	27	Crédito por Impuesto de Primera Categoría.		137	-		
	28	IMP. GLOBAL COMPL. Y/O DEBITO FISCAL DETERMINADO				304	=
IMPUESTOS DETERMINADOS IMPUESTOS ANUALES A LA RENTA	29	IMPUESTOS		BASE IMPONIBLE	REBAJAS AL IMPUESTO	31	+
	30	Primera Categoría sobre rentas efectivas.	18	19	20	+	
	31	Primera Categoría sobre rentas presuntas.	187	188	189	+	
	32	Impuesto Unico Primera Categoría.	195		196	+	
	33	Impuesto Art. 2° D.L. 2398/78.	77	74	79	+	
	34	Impuesto Unico Inc. 3° Art. 21 Ley Renta.	113	120	114	+	
	35	Impuesto Adicional D.L. 600/74.	133	138	134	+	
	36	Impuesto Adicional Ley de la Renta.	32	76	34	+	
	37	Reliq. Impuesto Unico Form. 2514.	163	164	25	+	
	38	Impuesto Unico Talleres Artesanales.			21	+	
DEDUCCIONES A LOS IMPUESTOS IMPUESTOS ANUALES A LA RENTA	39	Reliq. Glob. Compl. por Término de Giro.	51	63	71	-	
	40	Crédito empresas constructoras, actualizado.			83	65.660.=	
	41	Pagos provisionales, actualizados.			36	-	
	42	1% Remun. anuales imponibles, actualizadas.	118		82	-	
	43	Remanente de crédito por Impuesto de Primera Categoría proveniente de línea 27.			116	-	
	44	Retenciones por rentas declaradas en Línea 6 y otras, según instrucciones, actualizadas (Recuadros N° 1 y 2).			80	-	
	45	Remanente de impuesto por inversiones Art. 57 bis, proveniente de Form. 2514 o Línea 25 y/o 26.			119	-	
	46	Pago Provisional por Imp. de Primera Categoría de utilidades absorbidas, actualizado (Art. 31 N° 3).			167	-	
	47	Pago Provisional por Cotización Adicional Art. 8°, Ley N° 18.566/86.			173	-	
	48	Pago Provisional de exportadores, Art. 13, Ley 18.768/88, actualizado.			181	-	
	49	Pago moneda extranjera Form. 22 Folio N°		Fecha:	139	-	
	50	- Crédito puesto a su disposición por la sociedad, con tope del total o saldo del impuesto adeudado. - Independiente de lo anterior, registre el N° de RUT de las empresas en las cuales es socio.	103	RUT:	62	-	
			203	RUT:	64	-	
303			RUT:	66	-		
51	RESULTADO LIQUIDACION ANUAL IMPUESTO RENTA Si el resultado es negativo, anótelos entre paréntesis en esta línea.				305	=	

Si el resultado es negativo anótelos entre paréntesis y vea instrucciones para la línea 28.

Si el resultado es positivo, trasladar a línea 29.

REMANENTE DE CREDITO	52	SALDO A FAVOR	85	=	
	53	Menos: Saldo puesto a disposición de los socios.	86	-	
	54	DEVOLUCION SOLICITADA MONTO		87	=
RECAARGOS POR MOROSIDAD EN EL PAGO	55	Impuesto Adeudado	90	=	
	56	Reajuste Art. 72 línea 55 Porcentaje	39	+	
	57	TOTAL A PAGAR (líneas 55 + 56)		91	=
	RECAARGOS POR DECLARACION FUERA DE PLAZO				
58	MAS: Reajuste declaración fuera de plazo	92	+		
59	MAS: Intereses y Multas declaración fuera de plazo	93	+		
60	TOTAL A PAGAR (líneas 57+58+59)		94	=	

ORIGINAL: SERVICIO DE TESORERIAS

Nota: Los datos destacados () son obligatorios para todos los contribuyentes.

\$ 50 IVA INCL
 VENTA AUTORIZADA
 POR EL S.I.

2.1.8 REMANENTE DE CREDITO ESPECIAL A DICIEMBRE O AL TERMINO DE GIRO

El remanente de Crédito Especial que subsistiere después de las imputaciones en el mes de Diciembre de cada año, tendrá el carácter de pago provisional voluntario de la Ley de Impuesto a la Renta, imputándose a dichos impuestos o solicitar su devolución en el formulario N° 22.

Lo anterior significa que el remanente del mes de Diciembre de cada año no debe imputarse en las declaraciones mensuales del año siguiente.

En el caso de Término de Giro el remanente de Crédito Especial del último mes de actividad, también tendrá el carácter de pago provisional voluntario, con el mismo tratamiento mencionado anteriormente.

2.1.9 CREDITO ESPECIAL PARA INSTITUCIONES DE BENEFICENCIA

El crédito especial del D.L. N° 910, se ha hecho extensivo a ciertas instituciones de beneficencia nominadas por la Ley por los contratos generales de construcción que no sean por administración que celebren con las empresas constructoras, este crédito especial puede aplicarse aun respecto de contratos generales de construcción que no sean para viviendas, teniendo como requisito indispensable que las obras que se construyan deban destinarse exclusivamente a los fines propios de la institución.

Las instituciones nominadas por la Ley amparadas con el beneficio al crédito especial son:

- Cruz Roja de Chile
- Comité Nacional de Jardines Infantiles y Navidad
- Consejo de Defensa del Niño

- Consejo Nacional de Protección a la Ancianidad
- Corporación de Ayuda al Menor - CORDAM
- Corporación de Ayuda al Niño Limitado - COANIL
- Cuerpo de Bomberos de Chile
- Bote Salvavidas
- Otras instituciones que cumplan con los requisitos que se indican.

Las instituciones que no están nominadas para tener derecho al crédito especial deben gozar de personalidad jurídica, no perseguir fines de lucro, tener como único objeto el de la beneficencia o bien público, no realizar principalmente operaciones gravadas con I.V.A. Estas instituciones no deben ser discriminadas respecto de empresas que desarrollen igual giro que por no cumplir con alguno de los requisitos exigidos, no puedan acogerse al derecho al crédito especial.

Los inmuebles construidos por estas instituciones con el beneficio del crédito especial, no podrán enajenarse antes de diez años contados desde la recepción de la obra, salvo que la institución reintegre el 65% correspondiente a dicho crédito especial, debidamente reajustado según la variación de la unidad tributaria mensual vigente a la fecha de cada pago del precio del contrato y reconvirtiéndola a la fecha de la enajenación.

Para acceder al Crédito Especial, todas estas instituciones deberán contar con la aprobación del Ministerio de Hacienda, mediante el decreto respectivo.

2.1.10 CREDITO ESPECIAL EN ADJUDICACIONES POR LIQUIDACION DE SOCIEDADES, COMUNIDADES Y COOPERATIVAS DE VIVIENDAS

Tendrán derecho a la deducción e imputación del Crédito especial por los inmuebles destinados a la habitación respecto de las adjudicaciones que se originen con motivo de la liquidación de sociedades que sean empresas constructoras, de comunidades que no sean hereditarias ni provengan de la disolución de la sociedad conyugal y de cooperativas de viviendas. Los remanentes que resulten tendrán la calidad de pagos provisionales voluntarios para los socios o comuneros en la parte proporcional que corresponda a cada socio o comunero en el total de la adjudicación, los que podrán imputarlo a sus impuestos personales en la declaración anual de la renta o pedir su devolución, cuando proceda.

EL IMPUESTO A LA RENTA EN LAS EMPRESAS
CONSTRUCTORAS

VI EL IMPUESTO A LA RENTA EN LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS

Las rentas obtenidas por empresas constructoras se encuentran clasificadas en el N° 3 del artículo 20° de la Ley de Impuesto a la Renta, por lo que estas empresas deberán demostrar sus rentas efectivas, mediante contabilidad completa, según la normativa general que rige para estos efectos (Oficio N° 300 del 20-01-86).

El impuesto de Primera Categoría, al que se encuentran sujetos, se aplica a todas las rentas percibidas o devengadas por las empresas, en virtud de lo dispuesto en la Ley N° 18.080 del 28 de Junio de 1990 que reforma dichos conceptos, manteniéndose para los propietarios el régimen en base a los rendos y distribuciones establecidos en el Art. 1° del D.L. N° 824 de 1987.

CAPITULO VI

Para las empresas en producción, el Sistema Opcional establecido en el Art. 1° de la Ley N° 18.080 del 28 de Junio de 1990, modifica el impuesto de la Renta Líquida Imponible, en virtud de lo dispuesto en el Art. 1° del D.L. N° 824 de 1987, y que corresponde a la siguiente estructura:

1- ESTRUCTURA EN LA DETERMINACION DE LA R.L.I. DE CATEG.

- (*) Artículo 20°: Ingresos Brutos percibidos o devengados.
- (*) Artículo 20°: Costo Directo
 - + Diferencia: Renta Bruta Anual
- (*) Artículo 31°: Gastos necesarios para producir la Renta
 - + Diferencia: Renta Líquida Anual o del Ejercicio
- (*) Artículo 32°: Ajuste por Depreciación Mensual
 - + Diferencia: Renta Líquida Ajustada
 - + Artículo 32° N° 1: Agregados a la Renta Líquida Ajustada
 - (*) Artículo 32° N° 2: Deducciones a la Renta Líquida Ajustada
 - + Diferencia: **RENTA LIQUIDA IMPONIBLE**

VI EL IMPUESTO A LA RENTA EN LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS

Las rentas obtenidas por empresas constructoras se encuentran clasificadas en el N° 3 del artículo 20° de la Ley de Impuesto a la Renta, por lo que estas empresas deberán demostrar sus rentas efectivas, mediante contabilidad completa, según la normativa general que rige para estos efectos. (Oficio N° 350 del 23-01-86)

El impuesto de Primera Categoría, al que se encuentran afectas, se aplicarán a todas las rentas percibidas o devengadas por las empresas, en virtud de lo dispuesto en la Ley N° 18.985 del 28 de Junio de 1990 que retoma dichos conceptos, manteniéndose para los propietario el régimen en base a los retiros y distribuciones establecidos en el Art. 14° del D.L. N° 824 de 1987.

Para las empresas en general que no se acojan al Sistema Opcional establecido en el Art. 14° bis de la Ley de la Renta, se mantiene el mecanismo de determinación de la Renta Líquida Imponible de Primera Categoría a partir del Balance General, establecido en los artículos 29° al 33° de dicha Ley, y que corresponde a la siguiente estructura:

1.- ESTRUCTURA EN LA DETERMINACION DE LA R.L.I. DE 1° CATEG.

(+) Artículo 29°: Ingresos Brutos percibidos o devengados.

(-) Artículo 30°: Costo Directo

= Diferencia: Renta Bruta Anual

(-) Artículo 31°: Gastos necesarios para producir la Renta

= Diferencia: Renta Líquida Anual o del Ejercicio

+(-) Artículo 32°: Ajuste por Corrección Monetaria

= Diferencia: Renta Líquida Ajustada

+ Artículo 33° N° 1: Agregados a la Renta Líquida Ajustada

(-) Artículo 33° N° 2: Deducciones a la Renta Líquida Ajustada

= Diferencia: **RENDA LIQUIDA IMPONIBLE**

2.- MODIFICACIONES ARTICULOS 29° Y 30° DE LEY DE LA RENTA

Con respecto a las Empresas Constructoras, la Ley 18.682 del 31 de Diciembre de 1987, en su artículo 1º, N° 3 y 4, agregó a los artículos 29º y 30º de la Ley de la Renta, dos nuevos incisos con las disposiciones obligatorias y específicas para la determinación de los "Ingresos Brutos" y "Costo Directo" respecto de los " *Contratos de Promesa de Venta de Inmuebles*" y de los " *Contratos Generales de Construcción por Suma Alzada*".

2.1 INGRESOS BRUTOS

El artículo 29º de la Ley de la Renta corresponde a los Ingresos Brutos, los que están constituidos por todos los ingresos derivados de la explotación de bienes y actividades incluidas en la Primera Categoría, con excepción de los ingresos que no constituyen rentas señalados en el artículo 17º ; indica además que el monto de los ingresos mencionados, será incluido en los ingresos percibidos o devengado.

El nuevo inciso del artículo 29º señala: " *Los ingresos obtenidos con motivo de contratos de promesa de venta de inmuebles se incluirán en los ingresos brutos del año en que se suscriba el contrato de venta correspondiente. En los contratos de construcción por suma alzada el ingreso bruto, representado por el valor de la obra ejecutada, será incluido en el ejercicio en que se formule el cobro respectivo.*"

2.1.1 CONTRATO DE PROMESA DE VENTA DE INMUEBLES

Del análisis a este nuevo inciso se desprende que los ingresos recibidos por concepto de Promesas de Venta de inmuebles corresponden a un Anticipo de Clientes, constituyendo un Pasivo para la empresa y no un Ingreso Bruto. Al no constituir

Ingresos Brutos tales anticipos, tampoco existe la obligación de integrar los Pagos Provisionales Mensuales.

Posteriormente, cuando se suscribe el contrato de venta mediante la escritura pública, es en ese momento cuando adquieren la calidad de Ingresos Brutos y además debe darse cumplimiento a los pagos provisionales mensuales. Entendiéndose que dicha suscripción se produce al ser firmada por ambas partes la escritura pública que sirve de título para transferir el dominio del inmueble que se prometió vender.

2.1.2 CONTRATOS DE CONSTRUCCION POR SUMA ALZADA

En este tipo de contrato los Ingresos Brutos, estarán representados por el valor de la obra ejecutada y serán incluidos, ya sea para los efectos de los impuestos anuales a la renta como para los fines de los pagos provisionales mensuales, en el ejercicio en que se formule el cobro respectivo, es decir constituyen Ingresos Brutos en el ejercicio en que se formulen los estados de pago, mediante la presentación de la factura, independientemente de la fecha en que se paguen o perciban efectivamente tales ingresos.

2.1.3 SITUACION TRIBUTARIA DE LOS INGRESOS PERCIBIDOS ANTICIPADAMENTE POR LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS

Los valores que reciban anticipadamente las empresas constructoras, producto de la celebración de los contratos de Promesa de Venta de Inmuebles y Contrato de Construcción a Suma Alzada, no se consideran ingresos brutos, tanto para los impuestos anuales a la renta, como para los fines de los pagos provisionales mensuales, sino que las referidas cantidades se tratarán como tales sólo en las fechas o periodos

señalados en el nuevo inciso del artículo 29º de la Ley de la Renta, anteriormente analizados.

2.1.4 ESQUEMAS DE INGRESOS BRUTOS EN CONTRATOS DE VENTAS Y CONTRATOS GENERALES DE CONSTRUCCION POR SUMA ALZADA

SON INGRESOS BRUTOS <

EN VENTA DE INMUEBLES

En el ejercicio en que las partes firman el Contrato de Venta o la Escritura definitiva, debidamente facturado por el total o saldo si existió Promesa de Venta.

EN CONTRATO GENERAL DE CONSTRUCCION POR SUMA ALZADA

En el ejercicio en que se presenten los Estados de Pagos, debidamente facturados, correspondiente a la obra ejecutada.

ANTICIPOS DE CLIENTES <

EN VENTA DE INMUEBLES

Los anticipos o abonos previos a la firma de la escritura definitiva, debidamente facturados, constituyen PASIVO EXIGIBLE, corregibles monetariamente si fuesen reajustables.

EN CONTRATO GENERAL DE CONSTRUCCION POR SUMA ALZADA

Los anticipos por obras a ejecutar, debidamente facturados, son PASIVO EXIGIBLE, corregibles monetariamente si fuesen reajustables.

2.2.- COSTO DIRECTO, OPORTUNIDAD DE DEDUCCIÓN EN CONTRATOS DE LA ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

OPERACIONES
ESCRITURADAS,
FACTURADAS,
PAGADAS,
PERO NO EJECUTADAS

EN VENTA DE INMUEBLES
 constituye INGRESO BRUTO, por estar percibido y devengado
 debe deducir costo estimativo del Art. 30º inciso 3º (de difícil
 ocurrencia, pues, se escritura al existir recepción final por
 término de la construcción, lo que implica costos reales)
 Existe devengo de I.V.A. porque hay escritura y pago.

**EN CONTRATO GENERAL DE CONSTRUCCION
 POR SUMA ALZADA**
 El ingreso corresponde a un PASIVO EXIGIBLE, la norma
 dispone que para constituir INGRESO BRUTO, es condición
 básica, que exista Obra Ejecutada.
 Existe devengo de I.V.A. porque existe pago.

2.2.1. CONTRATO DE PROMESA DE VENTA DE INMUEBLES

Del estado del nuevo inciso agregado al artículo 30º de la Ley de la Renta se desprende que en los contratos de Promesa de Venta de Inmuebles el "Costo Directo" de su adquisición o construcción se deducirá en el ejercicio en que se realice el contrato de venta correspondiente, por lo que dicho costo directo debe reconocerse en el Activo Realizable hasta dicha suscripción.

El costo directo de la construcción prometida vender se encuentra sometido a la corrección monetaria del artículo 41º de la Ley de la Renta, hasta el ejercicio en el cual sean deducidos de los ingresos brutos originados por la realización de dichos contratos de venta.

2.2.- COSTO DIRECTO. OPORTUNIDAD DE DEDUCCION EN CIERTOS CONTRATOS DE LA ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCION

El artículo 30º de la Ley de la Renta dispone que de los Ingresos Brutos se deducirá el "Costo Directo" de los bienes y servicios que se requieran para la obtención de la Renta Bruta.

Agrega este artículo (parte pertinente) que " Respecto de bienes producidos o elaborados por el contribuyente, se considerará como costo directo el valor de la materia prima y el valor de la mano de obra".

El nuevo inciso final agregado a este artículo señala: *"No obstante, en el caso de contratos de promesa de venta de inmuebles, el costo directo de su adquisición o construcción se deducirá en el ejercicio en que se suscriba el contrato de venta correspondiente. Tratándose de contratos de construcción por suma alzada , el costo directo deberá deducirse en el ejercicio en que se presente cada cobro"*.

2.2.1 CONTRATO DE PROMESA DE VENTA DE INMUEBLES

Del análisis del nuevo inciso agregado al artículo 30º de la Ley de la Renta se desprende que en los contratos de Promesa de Venta de Inmuebles el "Costo Directo" de su adquisición o construcción se deducirá en el ejercicio en que se suscriba el contrato de venta correspondiente, por lo que dicho costo directo debe mantenerse en el Activo Realizable hasta dicha suscripción.

El costo directo de la construcción prometida vender se encuentra sometido a la corrección monetaria del artículo 41º de la Ley de la Renta, hasta el ejercicio en el cual sean deducidos de los ingresos brutos originados por la celebración de dichos contratos de venta.

El costo directo tributario de los inmuebles prometidos vender, está formado por los siguientes elementos, que deberán ser corregidos monetariamente según las normas establecidas en el N°3 del artículo 41° de la Ley de la Renta.

- a) Valor de compra del Terreno
- b) Valor de los materiales incluidos en la construcción
- c) Valor de la mano de obra empleada directamente en la construcción
- d) Valor de los servicios proporcionados por terceros directamente relacionados con los inmuebles construidos o en de construcción.

2.2.2 CONTRATO DE CONSTRUCCION A SUMA ALZADA

La nueva norma para este tipo de contratos dispone que el costo directo deberá incluirse en el ejercicio en que se presente cada cobro, concordando con la oportunidad en que se incluyen como Ingresos brutos, el valor de la obra ejecutada, esto es, mediante la presentación de la factura, conforme a lo prescrito en el artículo 55° de la Ley del I.V.A.

El costo directo es un gasto del período y se rebaja en el ejercicio en que se presenta el cobro de la obra ejecutada.

El costo directo tributario en este tipo de contratos está formado por los siguientes elementos:

- a) Valor de los materiales incluidos en la construcción
- b) Valor de Mano de Obra utilizada directamente en la construcción
- c) Valor de los servicios proporcionados por terceros que guarden directa relación con los inmuebles construidos.

Estos desembolsos incurridos con anterioridad a la fecha en que deben computarse como costo directo, se revalorizarán al término del ejercicio de acuerdo con

las normas de la corrección monetaria; es decir el costo directo incurrido y no cobrado se lleva al Activo Realizable y le afecta la corrección monetaria.

3.- CORRECCION MONETARIA DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS **E INMOBILIARIAS**

El sistema de Corrección Monetaria establecido en el Art. 41º de la Ley de la Renta, contiene las normas generales por las cuales deben regirse todos los contribuyentes de Primera Categoría, que declaren sus rentas efectivas de acuerdo a las normas del Art. 20º de la misma ley , demostradas mediante un balance general.

Las Empresas Constructoras aplicarán dichas normas generales de Corrección Monetaria al Capital Propio Inicial, a las variaciones de aumentos o disminuciones sufridas por dicho Capital durante el ejercicio y, a los Activos y Pasivos no Monetarios existentes al final del ejercicio.

Las Empresas Constructoras deberán aplicar las normas específicas de Corrección Monetaria impartidas en la Circular Nº 22 del 24.02.78 por el Servicio de Impuestos Internos relacionada con los bienes del Activo Inmovilizado fabricados o contruidos por la empresa para sí.

La actualización del Activo Realizable, compuesto por los bienes muebles e inmuebles que estas empresas tengan en existencia al término del ejercicio, se aplicará al costo directo de dichos bienes, el que se determinará de acuerdo a las disposiciones del Art. 30º de la Ley de la Renta.

3.1 ACTIVOS FIJOS O INMOVILIZADO:

Los bienes físicos del activo inmovilizado se corrigen según la variación del I.P.C. comprendido entre el último día del mes anterior al de su adquisición y el último

día del mes anterior al del balance y los que provienen del ejercicio anterior, se corrigen en el mismo porcentaje del Capital Propio Inicial, según lo dispuesto en el artículo 41 N° 2.

3.1.1 ACTIVOS FIJOS CONSTRUIDOS POR EMPRESAS PARA SI

Los bienes del activo inmovilizado que la propia empresa fabrique o construya para sí, ya sea directamente, por contrato de administración o mediante la celebración de un contrato por suma alzada, será necesario determinar los valores que forman parte del costo directo de tales bienes, y determinar además la fecha que debe considerarse como la de su adquisición, para la aplicación de la corrección monetaria.

3.1.1.1 ACTIVO FIJO CONSTRUIDOS DIRECTAMENTE POR LA EMPRESA

En esta alternativa, la empresa, apelando a sus propios recursos materiales y humanos, construye los bienes del activo inmovilizado necesarios para el desarrollo de su giro.

El costo directo de estos bienes, generalmente está conformado por los siguientes rubros:

- Materiales necesarios para la construcción de los bienes.
- Gastos de fabricación directamente relacionados con la construcción de los bienes, incluyendo los intereses por préstamos destinados a la fabricación del bien, mientras éste no entre en funciones, a opción del contribuyente.
- Mano de obra directa empleada en la fabricación o construcción del bien.

A la fecha del balance se revalorizarán los bienes fabricados o construidos por la empresa, aplicando el porcentaje de variación del I.P.C. separadamente a cada uno de los rubros que han formado parte de su costo directo, de acuerdo a lo siguiente:

- Los materiales se revalorizan según variación del I.P.C., en el período comprendido entre el último día del mes anterior al de su adquisición y el último día del mes anterior al balance.
- Los gastos de fabricación que formen parte del costo directo se revalorizarán según la variación del I.P.C. en el período comprendido entre el último día del mes anterior a aquel en que se incurrió en dicho gasto y el último día del mes anterior al del balance. En el caso de los intereses, se actualizan según variación del I.P.C. entre el último día del mes anterior en que se devengaron y el último día del mes anterior al del balance.
- La mano de obra directa se revaloriza según la variación del I.P.C. entre el último día del mes anterior en que se devengaron las remuneraciones y leyes sociales, y el último día del mes anterior al del balance.

Si a la fecha del balance el bien no estuviere terminado, igualmente se actualizarán cada uno de los componentes del costo que hasta ese momento se hayan incorporado de acuerdo a lo anteriormente indicado.

3.1.1.2 ACTIVO FIJO CONSTRUIDO A TRAVES DE UN CONTRATO DE ADMINISTRACION.

En este tipo de contrato la empresa encarga a un tercero la construcción del activo fijo, proporcionándole los materiales y cancelándole una remuneración por el servicio prestado.

El costo directo de estos bienes está formado por:

- Materiales necesarios para la construcción del bien.
- Honorarios pactados con la persona o empresa que ejecutará la obra.

- Intereses por préstamos destinados a la construcción del bien, mientras no entre en funcionamiento a opción del contribuyente.

A la fecha del balance el bien construido según esta modalidad se actualizará según la variación del I.P.C. aplicada separadamente a cada componente del costo directo, considerando las siguientes fechas:

- Los materiales proporcionados para la construcción del bien, se actualizarán según el I.P.C. del período entre el último día del mes anterior al de su adquisición y el último día del mes anterior al del balance.

- Los honorarios se actualizarán según la variación del I.P.C. experimentada entre el último día del mes anterior a aquel en el cual se hayan adeudado de acuerdo al respectivo contrato y el último día del mes anterior al balance.

- Los intereses se actualizarán según la variación del I.P.C. entre el último día del mes anterior a aquel en que se devengaron y el último día al mes anterior al balance.

Si a la fecha del balance el bien no estuviese terminado, igualmente se procederá a revalorizar cada elemento del costo en que se haya incurrido a dicha fecha.

3.1.1.3 ACTIVO FIJO CONSTRUIDO MEDIANTE CONTRATO POR SUMA ALZADA.

En este tipo de construcción la empresa recurre a los servicios de un tercero, para que ejecute la obra, colocando este último los materiales.

En este tipo de contrato se pacta el valor total de la obra, pudiendo señalarse precios unitarios o parciales integrantes de dicho valor total.

El costo directo de la obra construida mediante contrato por suma alzada, lo constituye el precio que se haya pactado en él.

Sin embargo, atendiendo al hecho de que la venta no se perfecciona sino con la aprobación gradual o total de la obra, el citado precio total sólo podrá imputarse al costo

del bien respectivo a medida que se vaya adeudando, es decir, en cada oportunidad en que se produzca la aprobación parcial o total de la obra encargada.

A la fecha del balance, cada una de las partes del precio del contrato de construcción por suma alzada que se haya incorporado al costo del bien a medida que se produzca su aprobación gradual, se revalorizará según la variación del I.P.C. entre el último día del mes anterior a aquel en que parte del precio se adeudó y el último día del mes anterior al del balance.

Los intereses, cuando proceda se actualizarán según la variación del I.P.C. entre el último día del mes anterior al que se devengaron y el último día del mes anterior al balance.

3.2 ACTIVO REALIZABLE O EXISTENCIAS

Las empresas constructoras e inmobiliarias deberán ceñirse a las disposiciones del sistema de Corrección Monetaria contemplado en el artículo 41º de la Ley de la Renta para la actualización de los bienes muebles e inmuebles que tengan en existencia al 31 de Diciembre de cada año, ya que la ley no ha establecido tal sistema por ramas o actividades económicas.

Las empresas constructoras construyen para vender y dichas construcciones constituyen bienes de su giro y a la vez sus existencias a la fecha del balance o al término del ejercicio.

Las normas de actualización que contiene el N° 3 del Art. 41º de la Ley de la Renta, son aplicables a las existencias que se encuentren a la fecha del balance, entre las que se pueden señalar las siguientes:

Mercaderías

Materiales

Materias Primas

Productos Terminados

Producto en Proceso de elaboración o Construcción

Mercaderías en Tránsito

Para la revalorización de estas existencias se tomará como base su Costo de Reposición y se deducirá su Costo Directo, la diferencia entre dichos costos Ocorresponde a la Corrección Monetaria en que deben ajustarse los inventarios a la fecha de término del ejercicio.

El artículo 41° N° 3 de la Ley de la Renta, señala las normas de actualización para los siguientes bienes:

- Bienes adquiridos en el mercado nacional (Art. 41° N° 3, letras a) b) y c)
- Bienes adquiridos en el mercado extranjero (Art. 41° N° 3, letra d)
- Bienes en tránsito (Art. 41° N° 3, letra d) inciso quinto)
- Bienes o productos terminados o en proceso (Art. 41° N° 3, letra e)

Para la aplicación de dichas normas hay que distinguir entre los bienes que provienen del ejercicio anterior, aquellos adquiridos o internados en el primer semestre del ejercicio y aquellos adquiridos o internados en el segundo semestre del ejercicio comercial respectivo.

3.2.1 COSTO DE REPOSICION DE BIENES DEL ACTIVO REALIZABLE

SEGUN N° 3 DEL ARTICULO 41° DE LEY DE LA RENTA.

El N° 3 del Artículo 41 de la Ley de la Renta señala que se entiende por costos de reposición de los bienes del Activo Realizable, el que corresponderá al que resulte de aplicar las siguientes normas:

- a) Respecto de aquellos bienes en que exista factura, contrato o convención para los de su mismo género, calidad y características, durante el segundo semestre del ejercicio comercial respectivo, su costo de reposición será el precio que figure en ellos, el cual no podrá ser inferior al precio más alto del citado ejercicio.

- b) Respecto de aquellos bienes en que sólo exista factura, contrato o convención para los de su mismo género, calidad o características durante el primer semestre del ejercicio respectivo, su costo de reposición será el precio más alto que figure en los citados documentos, reajustado según el porcentaje de variación experimentada por el Índice de precios la consumidor entre el último día del segundo mes anterior al segundo semestre y el último día del mes anterior al del cierre del ejercicio correspondiente.
- c) Los bienes que se mantienen desde el ejercicio comercial anterior, y de los cuales no exista factura, contrato o convención durante el ejercicio comercial correspondiente, su costo de reposición se determinará reajustando su valor de libros de acuerdo con la variación experimentada por el Índice de precios al consumidor entre el último día del segundo mes anterior al de la iniciación del ejercicio comercial y el último día del mes anterior al del cierre del ejercicio.
- d) El costo de reposición de aquellos bienes adquiridos en el extranjero respecto de los cuales exista internación de los de su mismo género, calidad y características durante el segundo semestre del ejercicio comercial respectivo, será equivalente al valor de la última importación.

Respecto de aquellos bienes adquiridos en el extranjero en que la última internación de los de su mismo género, calidad y características se haya realizado durante el primer semestre, su costo de reposición será equivalente al valor de la última importación, reajustado éste según el porcentaje de variación experimentado por el tipo de cambio de la respectiva moneda extranjera, ocurrida durante el segundo semestre.

Tratándose de aquellos bienes adquiridos en el extranjero y de los cuales no exista importación para los de su mismo género, calidad y características durante el ejercicio comercial correspondiente, su costo de reposición será equivalente al valor de libros, reajustado según el porcentaje de variación experimentado por tipo de cambio de la moneda respectiva durante el ejercicio.

Por el valor de importación se entenderá el valor C.I.F. según tipo de cambio vigente a la fecha de la factura del proveedor extranjero, más los derechos de internación y gastos de desaduanamiento.

La internación del bien se entenderá realizada en la oportunidad en que se produzca su nacionalización. Con anterioridad los bienes se encontrarán en tránsito, debiendo valorizarse cada desembolso en base al porcentaje de variación experimentada por la respectiva moneda extranjera entre la fecha de su erogación y la del balance.

Para estos efectos se considerará la moneda extranjera según su valor de cotización tipo comprador, en el mercado bancario.

- e) Respecto de los productos terminados o en proceso, su costo de reposición se determinará considerando la materia prima de acuerdo con las normas de este número y la mano de obra por el valor que tenga en el último mes de producción, excluyéndose las remuneraciones que no correspondan a dicho mes.

En los casos no previstos en este número, la Dirección Nacional determinará la forma de establecer el costo de reposición.

Con todo, el contribuyente que esté en condiciones de probar fehacientemente que el costo de reposición de sus existencias a la fecha del balance es inferior del que resulta de aplicar las normas anteriores, podrá asignarles el valor de reposición que se desprende de los documentos y antecedentes probatorios que invoque.

3.2.2 CORRECCION MONETARIA SEGUN TIPO DE OBRAS

La empresa constructora aplicará la corrección monetaria a las obras que se encuentre desarrollando a la fecha del balance de acuerdo a las distintas modalidades pactadas en los contratos de construcción, las que pueden ser:

- Obras por suma alzada
- Obras por administración
- Obras por cuenta propia

3.2.2.1 OBRAS POR SUMA ALZADA

En esta modalidad el constructor, como contratista general, directamente o por medio de subcontratista, ejecuta las obras por su cuenta y cobra por ello una cantidad previamente determinada con o sin reajuste. Esta cantidad puede comprender el valor total de la obra, o bien señalar los precios unitarios parciales que conducen al mismo resultado.

De acuerdo al Art. 1996 del Código Civil aplicable a los contratos de confección de una obra material, que señala: cuando la empresa que ejecuta la obra, proporciona los materiales necesarios para su confección, el contrato es de Venta, y agrega que esta Venta no se perfecciona sino por la aprobación del que ordenó la obra.

Esto significa que la obra en ejecución pasa a dominio de quien la encargó en la medida de su aprobación gradual o total. En el intertanto, la obra pertenece a la empresa constructora.

De acuerdo a lo expresado, la empresa constructora que a la fecha del balance se encuentre ejecutando obras por suma alzada, debe proceder a la aplicación del sistema de corrección monetaria como sigue:

a) **ACTIVO REALIZABLE:** Sólo corresponde actualizar aquellos materiales que a la fecha del balance no se encuentren aún incorporados a la obra y aquellos incorporados, pero pendientes de aprobación.

Estos materiales se actualizan de acuerdo a las normas del artículo 41º N° 3 de la Ley de la Renta.

Los materiales incorporados a las obras que hayan sido aprobadas por quien encargó la construcción, no pertenecen a la empresa constructora, sino que han pasado al dominio del que ordenó su construcción, y será este último quien deberá aplicar el sistema de corrección monetaria.

b) **MANO DE OBRA:** Sólo corresponde actualizar la mano de obra incorporadas en obras aún pendientes de aprobación.

La revalorización de la mano de obra debe efectuarse según el valor de la hora-hombre del último mes en que se haya incurrido en ella.

c) **SERVICIOS DE TERCEROS:** Sólo deben actualizarse los servicios de terceros incorporados en obras que a la fecha del balance se encuentren pendientes de aprobación.

La revalorización se hará de acuerdo a la variación experimentada por el I.P.C. entre el último día del mes anterior a aquel en que se devengó el precio del respectivo servicio de terceros y el último día del mes anterior al del balance.

d) **CREDITOS REAJUSTABLES:** Si se han pactado reajuste por el saldo de precio del contrato por suma alzada, estos se abonan a la cuenta Corrección Monetaria.

3.2.2.2 OBRAS POR ADMINISTRACION

En esta modalidad el constructor, en carácter de contratista general, ejecuta la obra, ya sea directamente o valiéndose de subcontratista, actuando por cuenta del propietario que encargó la obra, quien reembolsa periódicamente los gastos efectuados por su cuenta, más un honorario previamente estipulado.

En los contratos de construcción por administración, es el dueño de la obra quien debe aplicar el sistema de corrección monetaria sobre el monto total invertido a la fecha del balance.

La revalorización la hará aplicando la variación del I.P.C. sobre el monto de los costos incurridos en la construcción, siempre que el inmueble esté destinado al activo inmovilizado. La variación del I.P.C. se calcula entre el último día del mes anterior a aquel en que se incurrió en el respectivo costo y el último día del mes anterior al balance.

La empresa constructora, sólo debe aplicar el sistema de corrección monetaria a los créditos de que sea titular en contra del dueño de la edificación, que sean reajustables o en moneda extranjera que emanen del respectivo contrato de Obras por Administración celebrado entre ambos.

3.2.2.3 OBRAS POR CUENTA PROPIA

En este caso, la empresa constructora, sin que medie encargo, construye por cuenta propia, recurriendo a sus propios recursos materiales y humanos.

La corrección monetaria debe realizarla aplicando las mismas normas inherentes a una empresa fabril o manufacturera, considerando dentro del activo realizable, entre otros: los materiales, terrenos, urbanizaciones, y construcciones.

El costo directo o valor de libro sujeto a revalorización de las construcciones por cuenta propia, está formado por:

- Materiales necesarios para la fabricación o construcción de los bienes.
- Mano de Obra empleada directamente en la fabricación o construcción.
- Servicio proporcionados por terceros que guarden relación directa con las obras de construcción.

3.2.3 COSTO DIRECTO TRIBUTARIO

El artículo 30º de la Ley de la Renta establece lo que debe entenderse por costo directo.

En el caso de **Mercaderías adquiridas en el país**, se considerará costo directo el valor o precio de adquisición, según la respectiva factura, contrato o convención y optativamente el valor de flete y seguro hasta las bodegas del adquirente.

Si se trata de **Mercaderías Internadas en el país**, se considerará como costo directo el valor CIF, los derechos de internación, los gastos de desaduanamiento y optativamente el flete y seguros hasta las bodegas del importador.

Respecto de **Bienes producidos o elaborados por el contribuyente**, se considerará costo directo el valor de la materia prima, aplicando las normas señaladas en los dos párrafos anteriores y el valor de la mano de obra que puede ser identificada directamente con los bienes producidos o construidos.

3.2.3.1 DETERMINACION DEL COSTO DIRECTO DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS

Las empresas constructoras e inmobiliarias deberán ceñirse a las disposiciones del Art. 30º de la Ley de la Renta para determinar el costo directo de los bienes y servicios deducibles de los ingresos brutos obtenidos en la respectiva actividad y a las del sistema de Corrección Monetaria del Art. 41º de la misma Ley, para actualizar los bienes muebles e inmuebles que tengan en existencia al 31 de diciembre de cada año.

La aplicación de dichas normas las encontramos en las siguientes situaciones:

a) El costo de construcción de un inmueble destinado a la venta, se determina de acuerdo a lo dispuesto por el Art. 30º mencionado, considerando los siguientes elementos: valor del terreno, materiales de construcción, mano de obra directamente empleada en la construcción y servicios proporcionados por terceros, directamente

aplicados al inmueble construido y optativamente, los fletes y seguros hasta las bodegas del constructor.

b) La corrección monetaria de la existencia de inmuebles terminados, en proceso de construcción y en materiales de construcción, se aplicará de acuerdo con las normas generales establecidas en el N° 3 del Art. 41° de la Ley de la Renta.

c) La corrección monetaria de los terrenos adquiridos para construir sobre ellos debe aplicarse según las normas generales del N° 3 del Art. 41° de la Ley de la Renta, considerando para estos efectos la fecha de adquisición, lugar de ubicación, superficie, urbanizaciones y otras características propias de cada terreno.

d) La adquisición de inmuebles para su venta, efectuadas por empresas inmobiliarias, se corrigen por la variación del Índice de Precios al Consumidor, a partir de la fecha de su adquisición, con el desfase correspondiente, sin perjuicio de aplicar las normas generales del N° 3 del Art. 41° de la Ley de la Renta, cuando se trate de bienes por los que exista factura, contrato o convención para los de su mismo género, calidad y características durante el ejercicio comercial respectivo.

e) Las empresas inmobiliarias deben determinar el costo de venta de los inmuebles que adquieren mediante un contrato general de construcción de acuerdo a las normas del Art. 30° de la Ley de la Renta y corregirlo de acuerdo a lo indicado en la letra d) del párrafo anterior.

VI SISTEMA DE REGISTRO CONTABLE

Las Empresas Constructoras deben mantener un Sistema de Registro Contable adecuado a la entidad que realizan, a la magnitud de los recursos que emplean, lo que hace necesario y recomendable la elaboración de presupuestos para cada una de las obras que realizan. La información procesada por la Contabilidad debe ser oportuna y sin error lo que permitirá al empresario una adecuada toma de decisiones.

En la actualidad, el sistema de registro permanente que se utiliza es el Sistema Contabilizador, existiendo la posibilidad además de poder ser adaptado a un ambiente informático, administrado por un programa computacional.

Estos softwares o programas computacionales han sido diseñados a partir de la posibilidad que cada uno de los módulos contables sea administrado por un Módulo Específico de Contabilidad.

CAPITULO VII

SISTEMA DE REGISTRO CONTABLE

De este modo las empresas constructoras harán sus cuentas anuales al igual que como se hacía en los libros mayores.

Los registros diarios serán realizados en un sistema periódico de contabilización de cada uno de los módulos integrados, utilizándose tanto el Libro Diario, como el Libro Mayor por imputación directa.

Además estos programas entregan al Director General Labores en el momento que se registra, permaneciendo siempre actualizadas las cuentas acumuladas en cada uno de los módulos.

VII SISTEMA DE REGISTRO CONTABLE

Las Empresas Constructoras deben mantener un Sistema de Registro Contable adecuado a la actividad que realizan, a la magnitud de los recursos que emplean, lo que hace necesario y recomendable la elaboración de presupuestos para cada una de las obras que realizan. La información procesada por la Contabilidad debe ser oportuna y sin atraso lo que permitirá al empresario una adecuada toma de decisiones.

En la actualidad, el sistema de registro permanente que se utiliza es el Sistema Centralizador, existiendo la posibilidad además de poder ser adaptado a un ambiente informático, administrado por un programa computacional.

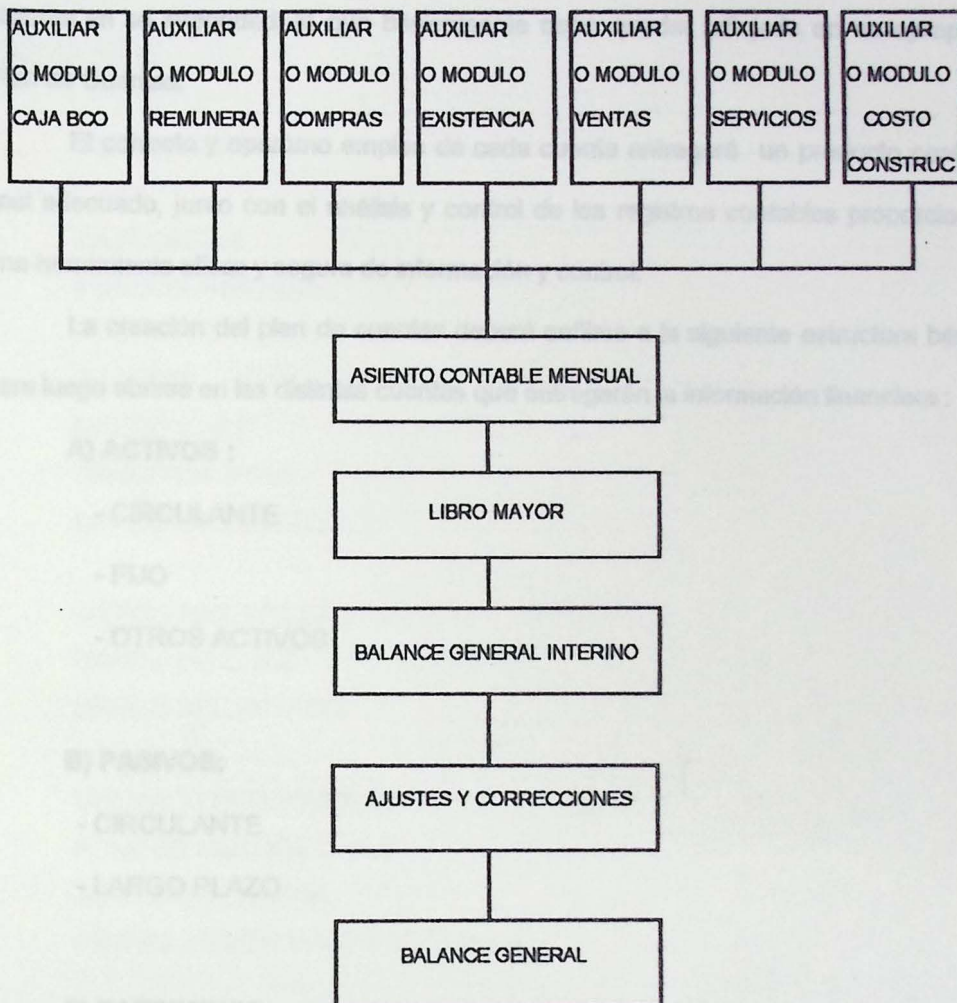
Estos softwares o programas computacionales han sido diseñados a partir de la posibilidad que cada uno de los libros auxiliares puede ser reemplazado por un Módulo Específico de Contabilidad.

De esta manera los registros contables se harán en dichos módulos al igual que como se haría en los libros auxiliares.

Los registros diarios serán resumidos en un asiento periódico de centralización de cada uno de los módulos integrados, obteniéndose tanto el Libro Diario, como el Libro Mayor por imputación directa.

Además estos programas entregan el Balance General interino en el momento que se requiera, permaneciendo siempre actualizados los registros acumulados en cada uno de los módulos.

1.- **GRAFICO DE AUXILIARES O MODULOS DE CONTABILIZACION**



2.- CREACION DEL PLAN DE CUENTAS

Cualesquiera sea el Sistema de Registro Contable que se utilice para procesar la información, previamente será necesario el estudio de los conceptos que sustentarán el sistema en su integridad, lo que básicamente debe quedar reflejado en un apropiado Plan de Cuentas.

El correcto y oportuno empleo de cada cuenta entregará un producto contable final adecuado, junto con el análisis y control de los registros contables proporcionará una herramienta eficaz y segura de información y control.

La creación del plan de cuentas deberá seguirse a la siguiente estructura básica, para luego abrirse en las distintas cuentas que entregarán la información financiera :

A) ACTIVOS :

- CIRCULANTE
- FIJO
- OTROS ACTIVOS

B) PASIVOS:

- CIRCULANTE
- LARGO PLAZO

C) PATRIMONIO:

D) GANANCIAS

- INGRESOS DE EXPLOTACION
- OTROS INGRESOS FUERA DE EXPLOTACION

E) PERDIDAS

- COSTOS DE EXPLOTACION
- GASTOS ADMINISTRACION Y VENTA
- OTROS EGRESOS FUERA DE EXPLOTACION

Si el Sistema Contable elegido es computacional el Plan de Cuentas deberá incluir una codificación numérica para la creación de los archivos; en el presente ejemplo no se incluye por no ser trascendente para el objetivo que se persigue:

ACTIVOS**CIRCULANTE****DISPONIBLE****CAJA****CAJA OBRAS****FONDOS A RENDIR****BANCOS****BANCO CHILE****BANCO OSORNO****BANCO DEL ESTADO****DEPOSITOS A PLAZO****BANCO DE CHILE****BANCO DEL ESTADO****VALORES NEGOCIABLES****FONDOS MUTUOS CHILE****ACCIONES ENDESA****PROVIS MENOR VALOR ACCIONES****DEUDORES POR VENTA****CLIENTES****ESTADOS DE PAGOS POR COBRAR****RETENCIONES POR COBRAR****CONTRATOS POR COBRAR****PROVISION DEUDORES INCOBRABLES****DOCUMENTOS POR COBRAR****LETRAS POR COBRAR****LETRAS HIPOTECARIAS****CHEQUES POR COBRAR****PROVISION DOCTOS. INCOBRABLES**

ACTIVO PAS

DEUDORES VARIOS

- ANTICIPOS A PROVEEDORES
- ANTICIPO REMUNERACIONES
- PRESTAMOS AL PERSONAL
- ANTICIPO HONORARIOS

MAGINARIAS Y EQUIPOS

- DOCTOS. Y CUENTAS POR COBRAR E.E. R.R.**
- DOCTOS POR COBRAR EE. RR.
- CTAS. POR COBRAR EE. RR.

VEHICULOS

EXISTENCIAS

- MATERIALES BODEGA Nº 1 FOTO
- MATERIALES BODEGA Nº 2
- OBRAS EN CONSTRUCCION Nº 1
- OBRAS EN CONSTRUCCION Nº 2
- EDIFICIO LAS ESTRELLAS FIRMAS

DEP. ACUM. VEHICULOS

IMPUESTOS POR RECUPERAR

- IMPUESTO PROVISIONAL MENSUAL
- I.V.A. CREDITO FISCAL
- CREDITO ESPECIAL ART 21 DL 910
- CREDITO ACTIVO FIJO ART 33 BIS DL 824
- COTIZACION ADICIONAL
- OTROS IMPTOS POR RECUPERAR

GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO INADIDAS

- SEGUROS ANTICIPADOS SOCIEDADES
- INTERESES DIFERIDOS FIRMAS
- ANTICIPO A SUBCONTRATISTAS

DEUDOS A LARGO PLAZO

ACTIVO FIJO

TERRENOS Y EDIFICIOS

TERRENOS

BIENES RAICES

MAQUINARIAS Y EQUIPOS

MUEBLES Y UTILES OFICINA

MUEBLES Y UTILES OF. OBRA Nº 1

MUEBLES Y UTILES OF OBRA Nº 2

VEHICULOS

INSTALACIONES

MUEBLES DEPARTAMENTO PILOTO

DEPRECIACIONES ACUMULADAS

DEP. ACUM. BIENES RAICES

DEP. ACUM. MUEBLES Y UTILES

DEP. ACUM. VEHICULOS

DEP. ACUM. INSTALACIONES

OTROS ACTIVOS FIJOS

ACTIVOS EN LEASING

OTROS ACTIVOS

INVERSIONES EN EMPRESAS RELACIONADAS

INVERSIONES EN OTRAS SOCIEDADES

MENOR VALOR DE INVERSIONES

(MAYOR VALOR DE INVERSIONES)

DEUDORES LARGO PLAZO

PASIVOS

PASIVO CIRCULANTE

OBLIGACIONES BANCARIAS

PRESTAMOS BANCARIOS POR PAGAR

PRESTAMOS HIPOTECARIOS POR PAGAR

INTERESES POR PAGAR

LINEA DE CREDITO

DIVIDENDOS POR PAGAR

DIVIDENDOS POR PAGAR

CUENTAS POR PAGAR

PROVEEDORES

REMUNERACIONES POR PAGAR

HONORARIOS POR PAGAR

ACREEDORES POR LEASING

SEGUROS POR PAGAR

DOCUMENTOS POR PAGAR

LETRAS POR PAGAR

CHEQUES POR PAGAR

PROVISIONES

PROVISION GRATIFICACION LEGAL

PROVISION VACACIONES PERSONAL

RETENCIONES

INSTITUCIONES PREVISIONALES

IMPUESTO UNICO

IMPUESTO 2ª CATEGORIA

IMPUESTO LEY DE TIMBRE

CONTRIBUCIONES DE BIENES RAICES

DERECHOS MUNICIPALES

I.V.A. DEBITO FISCAL

ACREEDORES VARIOS

VARIOS ACREEDORES

CUENTAS CORRIENTES EE. RR.

DOCTOS POR PAGAR EE. RR.

CTAS POR PAGAR EE. RR

IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR

IMPUESTO DE RENTA POR PAGAR

INGRESOS ANTICIPADOS

INGRESOS ANTICIPADOS OBRAS

OTROS INGRESOS ANTICIPADOS

PASIVO LARGO PLAZO

OBLIGACIONES CON BANCOS

CREDITOS BANCARIOS

CREDITOS HIPOTECARIOS

INTERESES POR PAGAR

DOCUMENTOS POR PAGAR

DOCUMENTOS POR PAGAR

ACREEDORES EN LEASING

OBLIGACIONES CON CLIENTES

CONTRATOS PROMESAS COMPRAVENTA

PATRIMONIO

CAPITAL Y RESERVAS

CAPITAL

REVALORIZACION CAPITAL PROPIO

UTILIDADES ACUMULADAS

FONDO DE RESERVAS

RESULTADO DEL EJERCICIO

DIVIDENDOS PROVISORIOS

CUENTAS DE RESULTADO GANANCIAS

INGRESOS DE EXPLOTACION

OBRAS SUMA ALZADA EJECUTADAS

VENTA DE TERRENOS

VENTA DE DEPARTAMENTOS

VENTA CASAS CONDOMINIO

OTROS INGRESOS DE EXPLOTACION

INGRESOS FUERA DE EXPLOTACION

INTERESES POR INVERSION DEPOSITO A PLAZO

INTERESES POR INVERSION FONDOS MUTUOS

UTILIDAD INVERSION EMPRESA RELACIONADA

UTILIDAD EN VENTA DE ACTIVO FIJO

DIVIDENDOS PERCIBIDOS

CORRECCION MONETARIA CREDITOS

CUENTAS DE RESULTADO PERDIDAS

COSTOS DE EXPLOTACION

SUELDOS

JORNALES

HONORARIOS

MATERIALES

SUB-CONTRATOS

ARRIENDO DE EQUIPOS MAQUINARIAS

IMPLEMENTOS DE SEGURIDAD

SEGUROS

FLETES

GASTOS BANCARIOS BOLETA GARANTIA

VIATICOS Y COLACION

ARRIENDOS BODEGAS

FOTOCOPIA E IMPRENTA

MOVILIZACION Y TRASLADOS

TELEFONO Y FAX

GASTOS VEHICULOS

DERECHOS MUNICIPALES

GASTOS NOTARIALES

GASTOS LEGALES

GASTOS GENERALES
CAPACITACION CONSTRUCCION
COSTO TERRENOS VENDIDOS

GASTOS ADMINISTRACION Y VENTA

SUELDOS
HONORARIOS
SEGUROS
VIATICOS Y COLACION
ARRIENDO DE OFICINA
CONSUMOS GENERALES

FOTOCOPIAS E IMPRENTA
MOVILIZACION Y TRASLADO
TELEFONO Y FAX
MANTENCION VEHICULOS
COMISIONES
PATENTE VEHICULOS
PATENTES COMERCIALES
GASTOS NOTARIALES
GASTOS LEGALES
GASTOS GENERALES
PUBLICACIONES
CAPACITACION

GASTOS FUERA DE EXPLOTACION

GASTOS FINANCIEROS
PERDIDA INVERSION EMPRESAS RELACIONADAS
AMORTIZACION MENOR VALOR DE INVERSIONES
OTROS EGRESOS FUERA DE EXPLOTACION
DEUDORES INCOBRABLES
CORRECCION MONETARIA DEBITOS

DEPRECIACIONES
DEPRECIACIONES EJERCICIO

IMPUESTO A LA RENTA
IMPUESTO DE RENTA DE 1ª CATEGORIA

ACTIVO GENERAL CLASIFICADO

PASIVOS

CIRCULANTE

Obligaciones con Proveedores
 Obligaciones I.P. con Vto dentro un año
 Dividendos por Pagar
 Cuentas por Pagar
 Documentos por Pagar
 Arrendos Ventas
 Uchetas y Com. por Pagar SE.RR.
 Provisiones
 Retenciones
 Impuesto a la Renta por Pagar
 Ingresos Anticipados por Adversarios
 Otras Pasivas Circulantes
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES

PASIVO A LARGO PLAZO

Obligaciones con Deudores
 Documentos en Debito
 Dividendos por Pagar SE.RR.
TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO

PASIVO

Capital Pagar
 Revalorización Capital Pagar
 Otras Reservas
 Reservas Anticipadas
 Pérdida Acumulada (menor)
 Utilidad (Pérdida) del Ejercicio
 Dividendos Proyectados (menor)

TOTAL PASIVOS

A partir de este Plan de Cuentas diseñado de acuerdo a las normas de la Circular N° 239 de la Superintendencia de Valores y Seguros se podrán obtener para su presentación, los estados financieros básicos, como son el Balance General y el Estado de Resultado.

El Estado de Flujo de Efectivo exigido por la Superintendencia a las Sociedades Anónimas, se obtendrá aplicando la metodología y procedimientos señalados en el Boletín Técnico N° 50, contribuyendo a su logro un adecuado Plan de Cuentas.

3.- BALANCE GENERAL CLASIFICADO

ACTIVOS	PASIVOS
CIRCULANTE	CIRCULANTE
Disponible	Obligaciones con Bancos
Depósitos a plazo	Obligaciones L.P. con Vto dentro un año
Valores Negociables	Dividendos por Pagar
Deudores por Venta	Cuentas por Pagar
Documentos por Cobrar	Documentos por Pagar
Deudores Varios	Acreedores Varios
Cuentas por Cobrar EE. RR.	Doctos. y Ctas. por Pagar EE.RR.
Existencias	Provisiones
Impuestos por Recuperar	Retenciones
Gastos Anticipados	Impuesto a la Renta por Pagar
Otros Activos Circulantes	Ingresos Percibidos por Adelantado
TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES
FIJO	LARGO PLAZO
Terrenos	Obligaciones con Bancos
Construcciones e Infraestructura	Documentos por Pagar
Maquinarias y Equipos	Acreedores Varios
Otros Activos Fijos	Doctos. y Ctas por Pagar EE.R.R.
Depreciación (menos)	Provisiones
TOTAL ACTIVO FIJO	TOTAL PASIVO LARGO PLAZO
OTROS ACTIVOS	PATRIMONIO
	Capital Pagado
	Revalorización Capital Propio
	Otras Reservas
	Utilidades Acumuladas
	Pérdida Acumulada (menos)
	Utilidad (Pérdida) del Ejercicio
	Dividendos Provisorios (menos)
TOTAL OTROS ACTIVOS	TOTAL PATRIMONIO
TOTAL ACTIVOS	TOTAL PASIVOS

4.- ESTADO DE RESULTADOS

FLUJO ORDENADO POR ACTIVIDADES OPERACIONALES

Recepción de C...	(+)	INGRESOS DE EXPLOTACION	1000000
Pago de Pro...	(-)	COSTO DE EXPLOTACION	(800000)
Pago de I.V.A.			(200000)
<hr/>			
Intereses Gan...	(=)	MARGEN OPERACIONAL	200000
Intereses Pag...	(-)	GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS	(100000)
<hr/>			
Total Flujo O...	(=)	RESULTADO OPERACIONAL	100000

FLUJO ORDENADO	(+)	INGRESOS FUERA DE EXPLOTACION	100000
Cuentas Corrien...	(-)	EGRESOS FUERA DE EXPLOTACION	(50000)
	(+/-)	CORRECCION MONETARIA	10000
<hr/>			
Total Flujo de Inve...	(=)	RESULTADO ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	150000
	(-)	IMPUESTO A LA RENTA	(50000)

FLUJO ORDENADO POR	(=)	UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO	100000
Obtención de ...			100000
Cancelación de Provisi...			(100000)
<hr/>			
Total Flujo de Financi...			0

EFFECTO DE INFLACION SOBRE EFECTIVO Y EF. EQUIV.			
(Disponible y Depósitos a Plazo)			(100000)
<hr/>			
VARIACION EFECTIVO Y EF. EQUIV. EN EL PERIODO			0
<hr/>			
SALDO INICIAL DE EFECTIVO Y EFEC. EQUIVALENTE			100000
<hr/>			
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECT. EQUIVALENTE			100000

5.- ESQUEMA DE ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
METODO DIRECTO

FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES OPERACIONALES

Cobrado a Clientes	XXXXXXXXXX
Pagado a Proveedores y otros	(XXXXXXXXXX)
Pago de I.V.A.	(XXXXXXXXXX)
Intereses Cobrados	XXXXXXXXXX
Intereses Pagados	(XXXXXXXXXX)

Total Flujo Operacional Neto	XXXXXXXXXX

FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSION

Cuota Contado Compra Activo Fijo	(XXXXXXXXXX)

Total Flujo de Inversiones	(XXXXXXXXXX)

FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDAD DE FINANCIAMIENTO

Obtención de Crédito Bancario	XXXXXXXXXX
Cancelación de Préstamos	(XXXXXXXXXX)

Total Flujo de Financiamiento	XXXXXXXXXX

EFEECTO DE INFLACION SOBRE EFECTIVO Y EF. EQUIV.

(Disponible y Depósitos a Plazo)	(XXXXXXXXXX)

VARIACION EFECTIVO Y EF. EQUIV. EN EL PERIODO XXXXX

SALDO INICIAL DE EFECTIVO Y EFEC. EQUIVALENTE XXXXXXXXXX

SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECT. EQUIVALENTE XXXXXXXXXX

=====

VII EJERCICIO GENERAL

CONTABILIZACIÓN DE UN CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN

La Empresa Constructora "Siempre Fines Ltda.", firma un contrato de Construcción con la inmobiliaria "Vale Verde S.A." para la edificación de un edificio de 10 pisos, cuyo nombre será "Minesol" y por lo cual se firma el siguiente contrato de construcción:

1.- CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN DE OBRA MATERIAL A BIENES RAÍZADA

CAPITULO VIII

INMOBILIARIA VALLE VERDE S.A.

EJERCICIO GENERAL

CONSTRUCTORA SIEMPRE FINES LTDA.

En Valparaíso, a 5 de Septiembre de 1995, entre "INMOBILIARIA VALLE VERDE S.A." RUT N° 96.410.805-1, domiciliada en Calle Prat N° 40 de esta ciudad, representada por su Gerente General don Carlos Sommerer Lira, cédula de identidad N° 5.252.124-4, del mismo domicilio, en adelante "La Propietaria" y "CONSTRUCTORA SIEMPRE FINES LTDA." RUT N° 78.700.220-0, representada por don Sergio Elias Ojeda, cédula de identidad N° 4.180.932-3, ambos domiciliados en calle Cordón 1330 de Valparaíso, en adelante "La Constructora"; quienes han convenido el siguiente Contrato de Construcción de Obra Material a Bienes Raíces que consta de aclaraciones y modificaciones:

PRIMERO: La Propietaria, desde del terreno, ubicado en Avda. Prat N° 500 de la Ciudad de Val del Mar, encarga al Constructora, quien acepta la dirección, la administración y la ejecución material de la construcción del edificio denominado "Minesol".

VIII EJERCICIO GENERAL

CONTABILIZACIÓN DE UN CONTRATO DE CONSTRUCCION

La Empresa Constructora "Siempre Firme Ltda.", firma un contrato de Construcción, con la Inmobiliaria "Valle Verde S.A.", para la edificación de un edificio de 10 pisos, cuyo nombre será "Mirasol" y por lo cual se firma el siguiente contrato de construcción:

1.- CONTRATO DE CONSTRUCCION DE OBRA MATERIAL A SUMA ALZADA

INMOBILIARIA VALLE VERDE S.A.

Y

CONSTRUCTORA SIEMPRE FIRME LTDA.

En Valparaíso, a 5 de Septiembre de 1996, entre "INMOBILIARIA VALLE VERDE S.A." RUT N° 96.410.888-1, domiciliada en Calle Prat N° 95 de esta ciudad, representada por su Gerente General don Carlos Sotomayor Lira, cédula de identidad N° 5.332.154-4, del mismo domicilio, en adelante "La Propletaria" y "CONSTRUCTORA SIEMPRE FIRME LTDA." RUT N° 78.766.220-0, representada por don Sergio Silva Olgún, cédula de identidad N° 4.166.902-3, ambos domiciliado en calle Condell 1338 de Valparaíso, en adelante "La Contratista"; exponen que han convenido el siguiente Contrato de Construcción de Obra Material a Suma alzada que consta de aclaraciones y estipulaciones:

PRIMERO: La Propietaria, dueña del terreno, ubicado en Avda. Perú N° 590 de la Ciudad de Viña del Mar, encarga al Contratista, quien acepta la dirección, la administración y la ejecución material de la construcción del edificio denominado "Mirasol".

SEGUNDO: La construcción se hará en conformidad a: planos generales y de detalle, especificaciones técnicas y bases administrativas generales y especiales, proyectos de estructura, de especialidades y de arquitectura, éste último desarrollado por los Arquitectos Jara, Prieto, Larrain, Santis.

Todos los antecedentes mencionados han sido aprobados por la Propietaria y las partes declaran conocer y aceptar, como también declaran que éstos más el Presupuesto detallado, debidamente firmado por los contratantes, forman parte integrante del presente Contrato.

TERCERO: La Propietaria entregará al Contratista el Terreno donde se construirá la obra el día 5 de Septiembre de 1996.

CUARTO: Para garantizar el fiel cumplimiento de este contrato, el Contratista entrega en este acto a la Propietaria, boleta de garantía bancaria N° 022761, a la orden de Inmobiliaria Valle Verde S.A., con vigencia al 30 de Noviembre de 1996, por un monto equivalente a 3.000 UF (tres mil Unidades de Fomento), la cual consigna la siguiente leyenda " FIEL CUMPLIMIENTO CONTRATO CONSTRUCCION EDIFICIO MIRASOL".

QUINTO: El Precio Total que la Propietaria pagará al Contratista por la obra encargada en la cláusula primera de este contrato, será la suma azada de 60.000 U.F. (sesenta mil Unidades de Fomento), con Impuesto al Valor Agregado incluido.

SEXTO: El precio convenido será pagado por la Propietaria de la siguiente forma:
a) con un anticipo equivalente a 12.000 UF (doce mil Unidades de Fomento) IVA incluido, equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del contrato. En garantía del anticipo recibido, el Contratista entrega a la Propietaria, diez boletas de garantía expresadas en Unidades de Fomento, cuya suma es igual al monto del anticipo pagado. Estas boletas deber ser devueltas por la Propietaria a medida que el Contratista reintegre el anticipo otorgado. El anticipo deberá ser reintegrado descontando un veinte por ciento

(20%) del valor de cada Estado de Pago de Avance de Obra, hasta enterar su valor, de modo que la devolución del anticipo esté completa al término de la obra. y b) con Estados de Pagos de acuerdo al avance de obra, que el Contratista presentará mensualmente de acuerdo al presupuesto detallado.

Los Estados de Pago deben ser presentados al Inspector de Obra para su visto bueno, el que deberá aceptarlo o devolverlo para su corrección dentro del plazo máximo de cinco días corridos. Con el visto bueno, la Propietaria tiene un plazo máximo de diez días para pagarlo en dinero efectivo.

Del valor de cada estado de pago la Propietaria retendrá un cinco por ciento, retención que será, a su vez garantía de: a) la buena ejecución de los trabajos, b) del cumplimiento de los plazos que se estipulan en este contrato y c) en general, de las obligaciones del Contratista para con la Propietaria. El Contratista tendrá derecho a canjear, en cualquier momento, el noventa y cinco por ciento de estas retenciones por boletas bancarias por igual monto.

Los plazos para el pago, son a contar de la fecha de presentación del Estado de Pago a la Inspección Técnica de la Obra.

SEPTIMO: Si la Propietaria no paga oportunamente los Estados de Pago dentro del plazo indicados en la cláusula precedente, incurrirá en: a) simple retardo con una multa a favor del Contratista, equivalente al cero coma cero cinco por ciento (0,05 %) del valor impago por cada día de atraso y sin perjuicio de los demás derechos que le correspondan, y b) los días equivalentes al retraso serán aumentados al plazo del contrato, sin mediar solicitud.

OCTAVO: El Contratista se obliga a dar término a la totalidad de la obra encomendada en el presente Contrato, el día 5 Mayo de 1997, equivalente al plazo fijado en su oferta vale decir 243 días corridos a contar de la fecha en que reciba el terreno.

El incumplimiento del plazo estipulado en el párrafo anterior debido a causas imputables al Contratista, dará derecho a la Propietaria para cobrar, por el simple retardo, una multa equivalente a 10 U.F. (Diez Unidades de Fomento) por cada día de retraso. Esta multa

podrá ser deducida de las retenciones que aquel tenga en su poder, o de cualquier garantía que obre en poder de la Propietaria. Siempre y cuando el Contratista no manifieste razones valederas para justificar un aumento de plazo.

NOVENO: Las alteraciones o aumentos de Obra deberán ser ordenados por escrito por la Propietaria, en consecuencia, El Contratista no podrá hacer modificaciones a los proyectos si no cuenta previamente con la autorización correspondiente de aquella.

La Propietaria podrá ordenar la ejecución de Mayor Obra hasta un 15% sobre lo convenido, al mismo precio del contrato para cada partida. Asimismo, podrá reducir la Obra contratada hasta un 15% del valor total, sin que ello de lugar a indemnización o compensación alguna para el contratista. Esto es, sólo antes de transcurrido el 50% del plazo.

El precio y plazo de cada modificación o aumento de obra, después de transcurrido este 50%, deberá fijarse de común acuerdo.

Si las instrucciones recibidas de la Propietaria importaran la ejecución de obras extraordinarias superiores al 15% mencionado, que afecte al precio y plazo del Contrato, el Contratista deberá presentar en el plazo máximo de cinco días hábiles, para la revisión de la Propietaria, el presupuesto de los trabajos respectivos, indicando los Gastos Generales y Utilidad, y, si procediere, las variaciones de plazos que estos trabajos involucren.

El Contratista no podrá iniciar la ejecución de una Obra Extraordinaria si no cuenta previamente con la aprobación escrita del Presupuesto y de los plazos por parte de la Propietaria.

Si las instrucciones de la Propietaria se refieren a Obra mal ejecutada, el Contratista no tendrá derecho a pago por el valor de la reparación del defecto.

Si en las ordenes de alteración o de aumento de obras que se dieron al Contratista no se estipula un plazo adicional, se mantendrá sin modificación el plazo pactado. A menos que el Contratista justifique ante la inspección, las razones para ampliar el plazo y que estas se consignen en el libro de Obra.

Todas las alteraciones o aumentos de obra deberán contar con la aprobación de los Arquitectos.

DECIMO: Cualquier dificultad que se suscite entre las partes, con motivo de la validez, vigencia, interpretación, cumplimiento, aplicación, terminación o liquidación de este Contrato, será resuelto necesariamente por un árbitro arbitrador, sin ulterior recurso, quien tramitará y resolverá brevemente y sin forma de juicio.

Las partes designan en tal carácter al señor Patricio Velázquez Castro si este acepta o no puede asumir el cargo, al señor Juan Ponce Figueroa. A falta de los árbitros nombrados o excusándose éstos, el árbitro será designado por la Justicia Ordinaria.

ONCEAVO: Para todos los efectos de este Contrato las partes fijan y constituyen su domicilio en la ciudad de Valparaiso.

El presente Contrato se firma en Valparaiso, en dos ejemplares de un mismo tenor y fecha, quedando uno de ellos en poder de la Propietaria y el otro en poder de El Contratista.

Carlos Sotomayor Lira
C.I. N° 5.332.154-4
p.p. INMOBILIARIA VALLE VERDE S.A.

Sergio Silva Olgún
C.I. N° 4.166.902-3
pp. CONSTRUCTORA SIEMPRE FIRME LTDA.

1.1 PRESUPUESTO OBRA EDIFICIO MIRASOLAL 05/09/96 VALOR UF = \$ 13.028,21

NOMBRE	CANTIDAD	UNID	U.F.	PRECIO(\$)	COSTO(\$)
INSTALACION DE FAENA					
=====					
Limpieza de terreno	1.00	gl	114,711	1.494.479.-	1.494.479.-
Construc. Provisorias	1.00	gl	155,747	2.029.105.-	2.029.105.-
Instalaciones Provisorias	1.00	gl	58,488	762.000.-	762.000.-
Consumos Provisorios	1.00	gl	211,848	2.760.000.-	2.760.000.-
Cierros Provisorios	1.00	gl	0,9466	12.333.-	12.333.-
Maquinaria y Seguridad	1.00	gl	610,4017	7.952.442.-	7.952.442.-
Derechos y Permisos	1.00	gl	51,4017	669.672.-	669.672.-
Trazados y niveles	1.00	gl	632,2687	8.237.329.-	8.237.329.-
Salas de Ventas	1.00	gl	199,6831	2.601.513.-	2.601.513.-
				<u>2.035,496281</u>	<u>26.518.873.-</u>
SUBTOTAL					
EXCAVACIONES					
=====					
Excavación a Máquina	2.350.00	m3	432,797	2.399.-	5.638.570.-
Excavación a Mano	1.659.00	m3	337,742	2.652.-	4.400.174.-
Entibación Perimetral	752.00	m2	792,651	13.732.-	10.326.824.-
Socalzados	200.00	m2	549,885	35.820.-	7.164.017.-
Rellenos	1.031.00	m3	241,257	3.049.-	3.143.147.-
				<u>2.354,332023</u>	<u>30.672.732.-</u>
SUBTOTAL					
TOTAL GRUPO					<u>57.191.605.-</u>
OBRA GRUESA					
=====					
Emplantillado	45.00	m3	164,8636	47.731.-	2.147.878.-
Molde fundación + Estructura	9.780.00	m2	3.432,8538	4.573.-	44.723.940.-
Fc. Fundación + Estructura	128.000.00	Kg	3.379,7429	344.-	44.032.000.-
Hormigón Fundac + Estructura	1.255.00	m3	4.126,4635	42.837.-	53.760.435.-
Radleres de Hormigón	675.00	m2	773,0421	14.921.-	10.071.355.-
Tabiques volcometal	1.653.00	m2	1.750,0071	13.793.-	22.799.460.-
Sobrepisos 5 cm	1.990.00	m2	756,3472	4.951.-	9.853.050.-
				<u>14.383,25894</u>	<u>187.388.118.-</u>
SUBTOTAL					
TECHUMBRE					
=====					
Estructura de Techumbre	253.00	m2	287,1348	14.786.-	3.740.852.-
Cubierta Instapanel	253.00	m2	291,7372	15.023.-	3.800.814.-
Hojalatería	1.00	gl	243,53667	3.172.847.-	3.172.847.-
Bejades aguas lluvias	102.00	mt	412,7497	52.719.-	5.377.390.-
Aislación losa techo	253.00	m2	22,9537	1.182.-	299.046.-
				<u>1.258,11205</u>	<u>16.390.949.-</u>
SUBTOTAL					

NOMBRE	CANTIDAD	UNID	U.F.	PRECIO(\$)	COSTO (\$)
IMPERMEABILIZACIONES					
Imperm. fundaciones	899.00	m2	101,8501	1.476.	1.326.924.-
Imperm. Subterráneo	559.00	m2	15,06031	351.	196.209.-
Imperm. piso subterráneo	758.00	m2	24,84347	427.	323.666.-
Imperm. Jard. y terrazas	409.00	m2	292,5672	6.134.	2.508.806.-
Imperm. baños y cocinas	319.00	m2	114,7872	4.688.	1.495.472.-
Imperm. estanque	99.00	m2	8,7235	1.148.	113.652.-
Imperm. estuco exterior	2.517.00	m2	46,36707	240.	604.080.-
SUBTOTAL			504,19889		6.568.809.-
					=====
TOTAL GRUPO					210.347.876.-
					=====
TERMINACIONES					
=====					
Radler afinado	130.00	m2	26,1632	2.622.	340.860.-
Estucos afinado	3.856.00	m2	1.370,6515	4.631.	17.857.136.-
Cortagoteras	268.00	m	28,49048	1.385.	371.180.-
Jambas	500.00	m	80,86298	2.107.	1.053.500.-
Yeso cielos	1.500.00	m2	532,43032	4.477.-	6.939.350.-
SUBTOTAL			2.038,808556		26.562.026.-
PAVIMENTOS					
=====					
Pavimento acceso edificio	24.00	m2	31,96509	17.352.	416.448.-
Cerámica pasillos/ común	244.00	m2	146,27028	7.810.	1.906.640.-
Cerámica (baño.coc. log. t)	574.00	m2	315,192642	7.154.	4.106.396.-
Alfombras	1.173.00	m2	625,385835	6.946.	8.147.658.-
Pavimentos escalas	1.00	gl.	91,846539	1.196.596.	1.196.596.-
SUBTOTAL			1.210,660405		15.772.738.-
CIELOS					
=====					
Cielo volcanta	631.00	m2	312,2498	6.447.	4.068.057.-
Cielo falso hall acceso	23.00	m2	36,1130	20.456.	470.488.-
Cornisas	1.486.00	m.	129,1161	1.132.	1.682.152.-
SUBTOTAL			477,4790244		6.220.697.-
REVESTIMIENTOS MUROS					
=====					
Cerámicos baños	713.00	m2	371,10646	6.781.	4.834.853.-
Cerámicos cocinas	536.00	m2	302,2254	7.346.	3.937.456.-
Graneado a la cal	1.215.00	m2	55,4892	595.	772.925.-
Lozain cielos	1.550.00	m2	128,4904	1.080.	1.674.000.-
Empaste	3.259.00	m2	178,6067	714.	2.326.926.-
Papel mural	2.470.00	m2	261,44266	1.279.	3.406.130.-
Baldosa piedra bidnick	24.00	m2	16,34361	8.872.	212.928.-
Azulejos	92.00	m2	27,51199	3.896.	358.432.-
SUBTOTAL			1.341,216483		17.473.650.-

NOMBRE	CANTIDAD	UNID	U.F.	PRECIO (\$)	COSTO (\$)
SISTEMA DE BASURA					
Sistema de basuras	1.00	gl.	175,2311	2.282.948.	2.282.948.-
	SUBTOTAL		175,2311331		2.282.948.-
MUEBLES Y CLOSET					
Closet	281.00	m2	734,6689	34.062.	9.571.422.-
Muebles de cocin	102.00	m.	471,33919	60.203.	6.140.706.-
Muebles de vanitorio	4.00	m.	20,9545	68.250.	273.000.-
	SUBTOTAL		1.226,962722		15.985.128.-
ARTEFACTOS					
Artef. grifería y acces.	1.00	gl	628,01858	8.181.958.	8.181.958.-
Artefactos de cocina	1.00	gl	184,23659	2.400.273.	2.400.273.-
Compacto 120 teka cocinas	40.00	u.	794,6602	258.825.-	10.353.000.-
Extractores de aire	57.00	u.	110,57681	25.274.-	1.440.618.-
Calefont	1.00	gl	179,210881	2.334.797.-	2.334.797.-
	SUBTOTAL		1.896,703077		24.710.646.-
TOTAL GRUPO					42.978.722.-
SERVICIOS					
Agua Potable	1.00	gl.	1.467,815686	19.123.011.	19.123.011.-
Alcantarillado	1.00	gl.	261,8862	3.411.909.	3.411.909.-
Hidropack	1.00	gl.	185,28689	2.413.950.	2.413.950.-
Electricidad	1.00	gl.	1.495,37158	9.482.015.	19.482.015.-
Iluminación	1.00	gl.	88,65378	1.155.000.	1.155.000.-
Ascensores zona lavado:	2.00	gl.	5.109,516	66.567.838.	66.567.838.-
lavadoras y secadoras	1.00	gl.	95,302808	1.241.474.	1.241.474.-
	SUBTOTAL		8.703,820172		113.395.197.-
OTROS					
Aceras y calzadas	60.00	m2	23,69473	5.145.	308.700.-
Enmarcado estacionam.	1.00	gl.	9,67132	126.000.	126.000.-
Letras del Edificio	1.00	gl.	4,43268	57.750.	57.750.-
Estructura estacionamiento	1.00	gl.	129,7568	1.690.500.	1.690.500.-
Citofonia	1.00	gl.	108,8024	1.417.500.	1.417.500.-
Teléfonos	1.00	gl.	206,32151	2.688.000.	2.688.000.-
Alarma incendio /luces emergen	1.00	gl.	128,46737	1.673.700.	1.673.700.-
Automatización portón	1.00	gl.	104,77264	1.365.000.	1.365.000.-
Areas Verdes	45.00	m2	29,846387	8.525.	383.630.-
Aseo	1.00	gl.	51,632879	672.684.	672.684.-
Permisos y derechos	1.00	gl.	375,95341	4.898.000.	4.898.000.-
	SUBTOTAL		1.173,35221		15.281.464.-
TOTAL GRUPO					128.676.661.-

NOMBRE	CANTIDAD	UNID	U.F.	PRECIO(\$)	COSTO (\$)
G. GENERALES Y UTILIDADES					
Gastos generales	1.00	gl.	7.196,17455	93.753.272	93.753.272.-
Utilidad	1.00	gl.	5.644,40	78.169.260.	73.536.429.-
	SUBTOTAL		12.840,57455		167.289.701.-
	TOTAL GRUPO				167.289.701.-
TOTAL PRESUPUESTO					
			56.444,00 U.F.	\$	735.364.285.-
COSTO DE OBRA					
			56.444,0 U.F	\$	735.364.628-
			10.159,9		132.365.633.-
			(6.603,9)	(86.037.662.-)
	TOTAL		60.000,0 U.F	\$	781.692.600.-

de 10 pisos con 40 departamentos, para la construcción de este tipo de obra conforme a plan y presupuesto de los 213 días para la ejecución de la obra en el control.

Los puntos más relevantes del contrato son:

- Obra a Ejecutar: Construcción de Edificio Mixto.
- Tipo de Contrato: Contrato de Construcción de Obra Mixta a Suma Alzada.
- Valor de la Obra: 60.000 U.F. con I.V.A. incluido - Precio Neto 50.400 U.F.
- Plazo de Ejecución: 213 días.
- Forma de pago: Contado por valor de 12.000 U.F. igual al 20% de la Obra y Cuantía de Pagos sucesivos de acuerdo al avance de la obra.
- Garantías: Bando N° 002261 del Bco. de Chile por 2.000 U.F. al 0,2 % de interés nominal.
- 10 Banderas Garantía de 1.200 U.F. cada una igual al 20% de la Obra, a devolverse en cada 5 días de Pago. Interés nominal del 0,15% computado en Chile, con el 100%

1.2 ANTECEDENTES DEL EJERCICIO

La Empresa Constructora " Siempre Firme Ltda.", presenta la siguiente situación al 01 de Septiembre de 1996.

<u>ACTIVO</u>		<u>PASIVO</u>	
Banco	5.000.000.-	Capital	50.000.000.-
Materiales	3.000.000.-		
Maquinarias	25.000.000.-		
Vehículos	7.000.000.-		
Instalaciones	10.000.000.-		
TOTAL ACTIVO	50.000.000.-	TOTAL PASIVO	50.000.000.-

Con fecha 05 de Septiembre se firma el Contrato de Construcción de un edificio de 10 pisos con 40 departamentos, para la Inmobiliaria " Valle Verde S.A.", fecha en la cual comienza a regir el plazo de los 243 días para la ejecución de la obra estipulada en el contrato.

Los puntos más relevantes del contrato son:

- Obra a Ejecutar : Construcción de Edificio Mirasol.
- Tipo de Contrato : Contrato de Construcción de Obra Material a Suma Alzada.
- Valor de la Obra : 60.000 U.F. con I.V.A. incluido. -Valor Neto 56.444 U.F.
- Plazo de Ejecución : 243 días.
- Forma de pago : Con anticipo por valor de 12.000 U.F. igual al 20% de la Obra y Estados de Pagos mensuales de acuerdo al avance de la obra.
- Garantías : Boleta N° 022761 del Bco. de Chile por 3.000 U.F. al 0,2 % de interés mensual.
- 10 Boletas Garantía de 1.200 U.F. cada una igual al 20% de la Obra, a devolver en cada Estado de Pago. Interés mensual del 0,15% cargado en Diciembre de 1996.

- Costo Total Estimado : 54.000 U.F. valor Neto 50.799,6 U.F. según presupuesto.
- Durante el período contable, al 31 de Diciembre de 1996 los costos mensuales por compras de materiales, subcontratos, mano de Obra y gastos generales se aplicaron totalmente al costo de obra, de acuerdo al siguiente registro:

Periodo	Materiales	Mano de Obra	Gastos Atribuibles	Total mensual	Total en U.F.
Septiembre	25.856.486.-	14.552.510.-	8.518.000.-	48.926.996.-	3.743,54
Octubre	54.617.949.-	14.560.000.-	8.690.600.-	77.858.449.-	5.929,014
Noviembre	70.298.161.-	26.650.000.-	8.352.736.-	104.300.897.-	7.892,51
Diciembre	120.769.942.-	26.560.860.-	8.350.434.-	155.681.236.-	11.722,61
TOTALES	271.542.538.-	81.313.370.-	33.911.670.-	386.767.578.-	29.287,674

- Al 31 de Diciembre se confecciona inventario de materiales, comprobándose que existen materiales aún no instalados por \$ 54.900.650.- (4.133,95 U.F.)
- Valores UF. para Estados de Pagos y fines de cada mes durante el período contable. y porcentajes de actualización para Corrección Monetaria.

FECHA	VALOR UF
05/09/96	13.028,21
30/09/96	13.069,71
14/10/96	13.095,90
31/10/96	13.131,77
15/11/96	13.169,16
30/11/96	13.215,17
23/12/96	13.266,76
31/12/96	13.280,43

MES 1996	% VAR. I.P.C.
Septiembre	1,6 %
Octubre	1,1 %
Noviembre	0,4 %
Diciembre	-----

- Los Estados de Pagos facturados, presentados por avance de obra ejecutada al 31 de Diciembre de 1996 fueron los siguientes (U.F. y en \$):

DETALLE	E.P. Nº 1	E.P. Nº 2	E.P. Nº 3	TOTAL
Períodos	14/10/96	15/11/96	23/12/96	31/12/96
Avance	10%	20%	20%	50%
U.F.	5.644.-	11.288.-	11.288.-	28.220.-
Retención 5%	(282,2)	(564,4)	(564,4)	(1.410.-)
Devol. Anticipo 20%	(1.128,8)	(2.257,6)	(2.257,6)	(5.645.-)
Estado Pago Neto	4.233.-	8.466.-	8.466.-	21.165.-
I.V.A. 18%	762.-	1.524.-	1.524.-	3.810.-
Crédito Especial 65%	(495.-)	(990.-)	(990.-)	(2.475.-)
FACTURADO UF.	4.500.-	9.000.-	9.000.-	22.500.-

DETALLE	E.P Nº 1	E.P. Nº 2	E.P. Nº 3	TOTAL
Períodos	14/10/96	15/11/96	23/12/96	31/12/ 96
Avance	10%	20%	20%	50%
Pesos (\$)	73.913.260.-	148.653.478.-	149.755.187.-	372.321.925.-
Retención 5%	(3.695.663.-)	(7.432.674.-)	(7.487.759.-)	(18.616.096.-)
Devol. Anticipo 20%	(14.782.652.-)	(29.730.696.-)	(29.951.037.-)	(74.464.385.-)
Estado Pago Neto	55.434.945.-	111.490.108.-	112.316.391.-	279.241.444.-
I.V.A. 18%	9.978.290.-	20.068.219.-	20.216.950.-	50.263.459.-
Crédito Espec. 65%	(6.485.889.-)	(13.044.343.-)	(13.141.018.-)	(32.671.250.-)
FACTURADO (\$)	58.927.346.-	118.513.984.-	119.392.323.-	296.833.653.-

- GRADO DE AVANCE :

$$\frac{\text{Venta Neta U.F.}}{\text{Venta Neta s/ Contrato}} = \frac{28.220.-}{56.444.-} = 49,996\%$$

**OBRA EDIFICIO MIRASOL
MODELO ESTADO DE PAGO N° 1**

14-OCTUB-96

PARTIDAS NOMBRE	MONTO UF	AVANCE	TOTALES ACUMULADOS		PRESENTE
	PRESUPUESTO	%	A LA FECHA	E.P.ANTERIOR	E. DE PAGO
INSTALACION FAENAS	2.035,496	100,000	2.035,496	0,000	2.035,496
EXCAVACIONES	2.354,332	100,000	2.354,332	0,000	2.354,332
SUBTOTALES	4.389,828		4.389,828	0,000	4.389,828
GTOS.GLES. Y UTILIDAD	12.840,574	9,767	1.254,172	0,000	1.254,172
TOTALES	17.230,402		5.644,000	0,000	5.644,000

	EST. PAGO ACTUAL UF	VALOR UF	EST.PAGO ACTUAL \$
TOTALES NETOS	5.644,000	13.095,90	73.913.260.-
RETENCION 5%			(3.695.663.-)
DEVOLUCION ANTICIPO 20%			(14.782.652.-)
ESTADO DE PAGO NETO			55.434.945.-
I.V.A DEBITO 18%			9.978.290.-
I.V.A. CREDITO ESPECIAL 65%			(6.485.889.-)
TOTAL A FACTURAR			58.927.346.-

- Los intereses sobre las 10 Boletas de Garantías de 1.200 UF. cada una se aplicaron de acuerdo a la siguiente tabla:

VENCIMIENTO	U.F.	% MENSUAL	U.F.	VALOR UF	GASTO FINANCIERO
30/09/96	12.000	0,15	18,00	13.069,71	235.255.-
30/10/96	10.800	0,15	16,20	13.131,77	212.735.-
30/11/96	8.400	0,15	12,60	13.215,17	166.511.-
31/12/96	6.000	0,15	9,00	13.280,43	119.524.-
TOTALES			55,80		734.025.-

1.3 CONTABILIZACION
SEGUN METODO DEL GRADO DE AVANCE

=====

SEPTIEMBRE 1996

=====

----- 01/09 -----

Banco	5.000.000.-	
Materiales	3.000.000.-	
Maquinarias	25.000.000.-	
Vehículos	7.000.000.-	
Instalaciones	10.000.000.-	
Capital		50.000.000.-
Saldos iniciales de Apertura		

----- 05/09 -----

Banco	156.338.520.-	
Crédito Especial 65%	17.207.532.-	
Anticipo de Clientes		147.072.926.-
I.V.A.		26.473.126.-
Anticipo de 12.000 UF. Cto. Construc.		
Edificio Mirasol. Fact. 001.		

----- 05/09 -----

Garantías	39.084.630.-	
Responsabilidad Gtía.		39.084.630.-
Boleta de Garantía de 3.000 UF por		
Fiel Cumplimiento Cto. Construcción		
Vencimiento el 30/11/96.		

----- 05/09 -----

Garantías	156.338.520.-	
Responsabilidad Gtía.		156.338.520.-
10 Boletas Garantía de 1.200 UF c/u. para		
garantizar el Anticipo del 20% Contrato.		

----- 30/09 -----		
Materiales	12.698.048.-	
Subcontratos	10.158.438.-	
Gastos Generales	3.699.689.-	
I.V.A.	4.780.112.-	
Banco		31.336.287.-
Compras del mes según L. Auxiliar		

----- 30/09 -----		
Remuneraciones	18.135.268.-	
Mano de Obra	14.552.510.-	
Sueldos Adm.	3.582.758.-	
Banco		18.135.268.-
Remuneraciones del mes canceladas según Auxiliar.		

----- 30/09 -----		
Gastos Generales	669.672.-	
Banco		669.672.-
Derechos y Permisos por Cto. Construcción.		

----- 30/09 -----		
Honorarios	4.148.639.-	
Retención Impto. 2ª Categ.		414.864.-
Banco		3.733.775.-
Honorarios atribuibles al Cto. Construcción.		

----- 30/09 -----		
Obra en Construcción	29.556.175.-	
Materiales		15.698.048.-
Subcontratos		10.158.438.-
Gastos Generales		3.699.689.-
Por la acumulación de los costos incurridos según Auxiliar Compras.		

----- 30/09 -----		
Obra en Construcción	19.370.821.-	
Remuneraciones		14.552.510.-
Honorarios		4.148.639.-
Gastos Generales		669.672.-
Por la aplicación al Costo de los Gastos Incurridos en la Obra.		

=====		
OCTUBRE DE 1996		
=====		
I.V.A.		

----- 12/10 -----		
I.V.A.	21.693.014.-	
Retención Impto. 2º Categ.	414.864.-	
Impuesto Provisional	2.206.094.-	
Banco		7.106.440.-
Crédito Especial 65%		17.207.532.-
Cancela Imptos. de Retención Form. 29 correspondiente a Septiembre 96.		

----- 14/10 -----		
Clientes	58.927.346.-	
Retenciones por Cobrar 5%	3.695.663.-	
Anticipo Clientes 20%	14.782.652.-	
Crédito Especial 65%	6.485.889.-	
Obras a Suma Alzada		73.913.260.-
I.V.A.		9.978.290.-
Primer Estado de Pago Fact. 002 por el 10% Obra ejecutada 5.644 UF Netas x 13.095,90.		

----- 22/10 -----		
Banco	58.927.346.-	
Clientes		58.927.346.-
Ingreso cancelación F/002 de Inmobiliaria Valle Verde, por avance de Obra.		

----- 22/10 -----		
Responsabilidad s/ Garantía	15.633.852.-	
Garantía		15.633.852
Recupera una Boleta Gtía. de 1.200 U.F.		
Valor Neto 1.128,8 UF descontadas del		
primer Estado de Pago.		
----- 31/10 -----		
Materiales	30.343.305.-	
Subcontratos	24.274.644.-	
Gastos Generales	7.000.000.-	
I.V.A.	11.091.231.-	
Banco		72.709.180.-
Compras del mes según Auxiliar asignados		
a la Obra en construcción.		
----- 31/10 -----		
Remuneraciones	18.150.000.-	
Mano de Obra	14.550.000.-	
Sueldos Admin.	3.600.000.-	
Banco		18.150.000.-
Remuneraciones del mes según Auxiliar.		
----- 31/10 -----		
Honorarios	1.690.500.-	
Retención Impto.2ª Cat.		169.050.-
Banco		1.521.450.-
Honorarios cancelados asignados a la Obra		
en Construcción.		
----- 31/10 -----		
Obra en Construcción	61.617.949.-	
Materiales		30.343.305.-
Subcontratos		24.274.644.-
Gastos Generales		7.000.000.-
Costo directo acumulado según Auxiliar		
Compras.		

----- 31/10 -----		
Obra en Construcción	16.240.500.-	
Remuneraciones		14.550.000.-
Honorarios		1.690.500.-
Por la aplicación Costos de Mano de Obra y honorarios a la Obra.		
=====		
NOVIEMBRE DE 1996		
=====		
----- 12/11 -----		
Retención Impto 2ª Cat.	169.050.-	
Impuesto Provisional	831.524.-	
Crédito Especial 65%		1.000.574.-
Impuestos de Retención Form 29 mes de Octubre 96 imputados al Crédito Especial.		
----- 15/11 -----		
Clientes	118.513.984.-	
Retenciones por Cobrar 5%	7.432.674.-	
Anticipo de Clientes 20%	29.730.696.-	
Crédito Especial 65%	13.044.343.-	
Obras a Suma Alzada		148.653.478.-
I.V.A.		20.068.219.-
Segundo Estado de Pago Fact. 003 por el 20% de la Obra 11.288 UF x 13.169,16		
----- 25/11 -----		
Banco	118.513.984.-	
Clientes		118.513.984.-
Ingreso cancelación Fact.003 de Inmobiliaria Valle Verde.		

----- 25/11 -----

Responsabilidad s/ Garantía	31.267.704.-	
Garantía		31.267.704.-
Recuperación 2 Boletas garantía por 2.400 UF.		38.064.630.-

----- 30/11 -----

Materiales	38.663.989.-	
Subcontratos	31.634.172.-	
Gastos Generales	7.334.263.-	
I.V.A.	13.973.836.-	
Banco		91.606.260.-
Compras del mes según Auxiliar asignables a la obra en Construcción.		7.334.263.-

----- 30/11 -----

Remuneraciones	28.250.000.-	
Sueldos Admin. 2.600.000.-		
Mano de Obra <u>25.650.000.-</u>		
Banco		28.250.000.-
Cancelación de Remuneraciones según libro Auxiliar.		

----- 30/11 -----

Honorarios	780.600.-	
Retención Impto. 2ª Cat.		78.060.-
Banco		702.540.-
Cancela Honorarios asignables a Obra en Construcción.		

----- 30/11 -----		
Responsabilidad s/ Garantía	39.084.630.-	
Gastos Financieros	237.873.-	
Banco		237.873.-
Garantía		39.084.630.-
Vencimiento de Bol. .garantía por 3.000 UF y cargo 0,2% Interés mensual igual a 18 UF x 13.215,17.	4.974.730.-	
Impuesto Provincial	75.090.-	
Crédito Especial 65%	1.572.352.-	6.725.265.-

----- 30/11 -----		
Obra en Construcción	77.632.424.-	
Materiales		38.663.989.-
Subcontratos		31.634.172.-
Gastos Generales		7.334.263.-
Acumulación de los Costos según Auxiliar Compras.	118.362.323.-	
Anticipo de Clientes 5%	7.467.758.-	
Anticipo de Clientes 20%	28.951.007.-	
Crédito Especial 65%	13.141.015.-	149.730.107.-

----- 30/11 -----		
Obra en Construcción	26.668.473.-	
Remuneraciones		25.650.000.-
Honorarios		780.600.-
Gastos Financieros		237.873.-
Por Aplicación de los gastos y la Mano de Obra al Costo de la construcción.	118.362.323.-	
Clientel		118.362.323.-

----- 30/11 -----		
Crédito Especial 65%	38.303.-	
I.V.A.	6.649.-	
Reajuste de Impuestos		44.952.-
Reajuste de Remanentes, Crédito Especial 237,80 UTM y 48,2 UTM de I.V.A	31.267.704.-	
Reservación 2 Bienes Garantía por 1.000 UF cada uno.		31.267.704.-

=====		
DICIEMBRE DE 1996		
=====		
----- 12/12 -----		
I.V.A.	4.974.793.-	
Retención Impto. 2ª Cat.	78.060.-	
Impuesto Provisional	1.672.352.-	
Crédito Especial 65%		6.725.205.-
Form 29 Noviembre 96 cancelado con imputación al Crédito Especial D.L.910		
----- 23/12 -----		
Cientes	119.392.323.-	
Retenciones por Cobrar 5%	7.487.759.-	
Anticipo de Clientes 20%	29.951.037.-	
Crédito Especial 65%	13.141.018.-	
Obras a Suma Alzada		149.755.187.-
I.V.A.		20.216.950.-
Tercer Estado de Pago por 20% de la Obra según Fact. 004.		
----- 30/12 -----		
Banco	119.392.323.-	
Cientes		119.392.323.-
Ingreso Fact. 004 por tercer Estado Pago.		
----- 30/12 -----		
Responsabilidad s/ Garantía	31.267.704.-	
Garantía		31.267.704.-
Recuperación 2 Boletas Garantía por 1.200 UF cada una.		

----- 31/12 -----			
Materiales		90.067.536.-	
Subcontratos		30.702.406.-	
Gastos Generales		6.800.000.-	
I.V.A.		22.962.590.-	
	Banco		150.532.532.-
Compras del mes para la Obra según Auxiliar Compras.			

----- 31/12 -----			
Remuneraciones		30.410.860.-	
Sueldos	3.850.000.-		
Mano de Obra	26.560.860.-		
	Banco		30.410.860.-
Remuneraciones del mes canceladas según Libro auxiliar.			

----- 31/12 -----			
Honorarios		816.409.-	
	Retención Impto. 2ª Cat.		81.641.-
	Banco		734.768.-
Honorarios cancelados por Obra en Construcción.			

----- 31/12 -----			
Gastos Financieros		734.025.-	
	Banco		734.025.-
Cargo Intereses 0,15% mensual por garantía de 12.000 UF			

----- 31/12 -----

Obra en Construcción	127.569.942.-	
Materiales		90.067.536.-
Subcontratos		30.702.406.-
Gastos Generales		6.800.000.-

Costo directo asignado a la Obra según auxiliar Libro Compras.

----- 31/12 -----

Obra en Construcción	28.111.294.-	
Remuneraciones		26.560.860.-
Honorarios		816.409.-
Gastos Financieros		734.025.-

Aplicación de la Mano de Obra y los gastos al Costo de la Obra.

----- 31/12 -----

Crédito Especial 65%	47.456.-	
Reajuste de Impuestos		47.456.-

Reajuste del remanente a Nov. 96 de 509,85 UTM.

----- 31/12 -----

Materiales	54.900.650.-	
Obra en Construcción		54.900.650.-

Por los materiales de la Obra aún no instalados según inventario al 31/12/96

----- 31/12 -----

Costo Obra Edificio Mirasol	331.866.928.-	
Obra en Construcción		331.866.928.-

Por el costo de la obra Edificio Mirasol.

----- 31/12 -----

Garantía	1.513.320.-	
Responsabilidad s/ Garantía		1.513.320.-
Reajuste saldo 6.000 UF en garantía incremento \$ 252,22 al 31/12/96.		

----- 31/12 -----

Retención Impto. 2ª Cat.	81.641.-	
Impuesto Provisional Mensual	1.684.746.-	
Crédito Especial 65%		1.766.387.-
Impuestos Retenidos en Diciembre 96 imputados al Crédito Especial, para determinar valor a imputar al impuesto Anual a la Renta.		

----- 31/12 -----

Corrección Monetaria	800.000.-	
Revalorización Capital Propio		800.000.-
Revalorización del Capital Propio Inicial en 1,6% entre Julio y Noviembre 1996.		

----- 31/12 -----

Maquinarias	400.000.-	
Vehículos	112.000.-	
Instalaciones	160.000.-	
Corrección Monetaria		672.000.-
Revalorización del Activo Fijo en 1,6%		

----- 31/12 -----

Impuesto Provisional	27.593.-	
Corrección Monetaria		27.593.-
Corrección de Pagos Provisionales mensuales.		

----- 31/12 -----

Retenciones por Cobrar 5%	109.310.-	
Corrección Monetaria		109.310.-
Corrección Activo no monetario de 1.410 UF retenidas en Est. Pagos.		

----- 31/12 -----

Corrección Monetaria	2.346.206.-	
Anticipo de Clientes 20%		2.346.206.-
Corrección Pasivos no monetarios de 5.644 UF por devolver.		

----- 31/12 -----

Depreciaciones	1.422.401.-	
Fdo. Depreciación Acumulada		1.422.401.-
Maquinarias	846.667.-	
Vehículos	237.067.-	
Instalaciones	<u>338.667.-</u>	
Depreciación Activos Fijos 10 años de Vida útil aplicada entre Sept. y Diciembre 1996.		

----- 31/12 -----

Impuesto de Renta	3.473.241.-	
Provisión de Impuesto Renta		3.473.241.-
Provisión de Impuesto al 31/12/96		

TOTALES	<u>2.523.648.007.-</u>	<u>2.523.648.007.-</u>
	=====	=====

SERVICIO DE TESORERIAS
DECLARACION Y PAGO
SIMULTANEO "MENSUAL"

16 29 18

- DEBE USAR CALCULO -
PERIODO TRIBUTARIO
Mes Año
15 09 96

07

FOLIO

495649791

ROL UNICO TRIBUTARIO
03 78.766.220-0

(Use números arábigos)

01 Razón social o apellido paterno **Empresa Constructora Siempre Firme Ltda.** 02 Apellido materno **Siempre Firme Ltda.** 05 Nombres
06 Calle **CONDELL** 1338 OF. Local 09 Teléfono 08 Comuna **VALPARAISO**

1	Valor UTM del mes en que declara \$	22.952.=	A	Total exportaciones del mes (Art. 39)	20
2	Elemento de Crédito Fiscal del mes anterior UTM		B	Total ventas internas exentas y o no gravadas del mes	142
3	Menos: Devolución solicitada exportadores Art. 36 UTM	300	C	Total importaciones del mes (Art. 18)	143
4	Devolución solicitada Art. 27 bis UTM	305	D	Total compras internas exentas y o no gravadas del mes	144
5	Certificados de Imputación solicitada Art. 27 bis UTM	306	E	Total compras netas afectas de activo fijo del mes (Art. 27 bis)	145
6	Total remanente Créd. para este mes (trasladado en pesos a línea 111) UTM	78	CREDITOS (compras)		
7	Cantidad de Facturas recibidas	131		DEBITOS (Ventas)	
8	Art. 14 Cantidad de Boletas emitidas	110		108	26.473.126.=
9	Ventas inferiores al monto mínimo \$			111	
10	Adiciones al Débito Fiscal del mes, originadas por devoluciones excesivas requeridas en otros periodos en líneas 4 ó 5			112	
11	Total remanente de crédito fiscal, declarado en línea 6. (En pesos)	80		114	
12	Cantidad de facturas recibidas con derecho a crédito fiscal del mes	124	109	113	
13	Art. 40 letras a), b) y c) del Art. 37 (50%)	30	28	109	4.780.112.=
14	letra a): Licores (30%)		147	113	
15	letra b): Piscos (25%)		27	148	
16	letra c): Vinos, Champañas, Chichas (15%)		33	45	
17	letra c): Cervezas (15%)		149	27	
18	letra d), e): Bebidas analcohólicas naturales o artificiales (13%)		85	32	
19	letra f): Whisky (70%)		87	150	
20	Recuperación Impuesto Específico al petróleo diesel soportado en su adquisición (Art. 6° Ley 18.502 y Art. 1° y 3° D. S. N° 311)		127	155	
21	Reintegro Devolución Indevida de Crédito Fiscal D. S. 348	N° Formulario 162 Folio 163	164	146	
22	TOTAL	212	114	212	4.780.112.=

Si total créditos (Cód. 212) mayor que total débitos (Cód. 114), registre aquí la diferencia Si total débitos (Cód. 114) mayor que total créditos (Cód. 212), registre aquí la diferencia

23	77	en UTM	75	BASE IMPONIBLE	89	21.693.014.=
24	Iva total retenido a terceros, Art. 3, inciso 3° (18%)				39	
25	Iva parcial retenido a terceros, Art. 3, inciso 3° (Tasas Seg. Intruucc.)				42	
26	Impuesto adicional a las ventas Art. 37 letras e), h), i), j) y l) (50%)				41	
27	letra g) (30%)				155	
28	Sistema de Tributación Simplificada del IVA, Art. 29				409	
29	Rentas esporádicas de Primera Categoría, Art. 69 N° 3 (15%)				125	
30	Retención 1ª Categoría : Art. 73 (15%)				50	
31	Retención Impto. Unico a los trabajadores : Art. 74, N° 1				48	
32	Retención 2ª Categoría : Art. 74, N° 2 (10%)			4.148.639.=	151	414.864.=
33	Retención a Directores y Consejeros S.A. : Art. 74, N° 3 (10%)				153	
34	Retención a Suplementeros : Art. 74, N° 5 (0.5%)				54	
35	Retención a Mineros por compradores de Minerales : Art. 74, N° 6				56	
36	Reliquid. mensual Impto. Unico a los trabajadores : Art. 47, inciso final				72	
37	Art. 74, N° 4 Base Imponible Impuesto Retenido Crédito (ver instrucciones)				135	
38	Tasa 35% 132 Tasas Seg. Intruucc. 156		133	134	135	
39	PPM por Ases. Técnicas Ley 18.768 artículo 13		159			
40	PPM obligatorio, contribuyentes 1ª Categoría Art. 84, letra a) Tasa 115 Monto pérdida Art. 90 30			68	82	2.206.094.=
41	PPM Segunda Categoría : Art. 84, letra b) (10%)				152	
42	PPM de Talleres artesanales u obreros : Art. 84, letra c) (1.5% o 3%)				70	
43	PPM de vehículos de transporte o carga ajena : Art. 84, letras e) y f) (0.3%)				66	
44	Base Imponible PPM Determinado Crédito (ver instrucciones)				123	
45	Mineros 120 PPM Voluntarios : Art. 88 76		121	90	122	
46	Coliz. Adic. Colización Adicional del Periodo				160	
47	Remanente crédito para este mes UTM 44				161	
48	"Crédito especial del mes para Empresas Constructoras (65% de los débitos)"				126	17.207.532.=
49	Remanente de crédito especial para este mes UTM 95				128	

Sumas de líneas 23 a la 45 menos líneas 46, 47, 48 y 49 129 7.106.440.=
Si el resultado es negativo, trasladar a línea 51 y/o 52 (Si el resultado es positivo trasladar a línea 55)

51	Coliz. Adicional 73	en UTM	99	55 TOTAL A PAGAR DENTRO DEL PLAZO LEGAL	91	7.106.440.=
52	Sólo empresas Constructoras 130	en UTM	96	56 Más IPC	92	
53	Apellido paterno Contador 313 RUT Contador			57 Más Intereses y multas	93	
54	Apellido paterno Representante Legal 314 RUT Representante Legal 4.166.902-3			58 TOTAL A PAGAR CON RECARGO	94	

Declaro bajo juramento que los datos contenidos en esta declaración son la expresión fiel de la verdad, por lo que asumo la responsabilidad correspondiente.

Firma del contribuyente o Representante Legal

Valido con timbre y firma del Cajero

O/C DAE N° 1615/21 FORM. N° 29 - JORDAN (C.R.) S.A.

ORIGINAL INFORMATICA - TESORERIAS

DISTRIBUCION GRATUITA

SERVICIO DE TESORERIAS
DECLARACION Y PAGO
SIMULTANEO "MENSUAL"

16 29 18

- DEBE USAR CALCULO -
PERIODO TRIBUTARIO
Mes Año
15 10 96

FOLIO

495649841

ROL UNICO TRIBUTARIO
03 78.766.220-0

01 Razón social o apellido paterno 02 Apellido materno 05 Nombres
EMPRESA CONSTRUCTORA SIEMPRE FIRME LTDA.
06 Calle N° OF. Local 09 Teléfono 08 Comuna
CONDELL 1338 VALPARAISO

1	Valor UTM del mes en que declara \$	23.067,00	A	Total exportaciones del mes (Art. 36)	20
2	Remanente de Crédito Fiscal del mes anterior		B	Total ventas internas exentas y o no gravadas del mes	142
3	Menos: Devolución solicitada exportadores Art. 36 UTM	300	C	Total importaciones del mes (Art. 18)	143
4	Menos: Devolución solicitada Art. 27 bis UTM	305	D	Total compras internas exentas y o no gravadas del mes	144
5	Menos: Certificado de Imputación solicitado Art. 27 bis UTM	306	E	Total compras netas afectas de activo fijo del mes (Art. 27 bis)	145
6	Total remanente Créd. para este mes (trasladado en pesos a línea 11) UTM	78	CREDITOS (compras)		
7	Art. 14 Cantidad de Facturas emitidas	131		DEBITOS (Ventas)	
8	Cantidad de Boletas emitidas	110		9.978.290,00	
9	Ventas inferiores al monto mínimo \$				
10	Adiciones al Débito Fiscal del mes, originadas por devoluciones excesivas registradas en otros períodos en líneas 4 ó 5				
11	Total remanente de crédito fiscal, declarado en línea 6. (En pesos)	80			
12	Cantidad de facturas recibidas con derecho a crédito fiscal del mes	124	109	11.091.231,00	
13	Art. 40 (letras a), b) y c) del Art. 37	(50%)	28		
14	letra a): Licores	(30%)	147		
15	letra b): Piscos	(25%)	27		
16	letra c): Vinos, Champañas, Chichas	(15%)	33		
17	letra c): Cervezas	(15%)	149		
18	letra d), e): Bebidas alcohólicas naturales o artificiales	(13%)	85		
19	letra f): Whisky	(70%)	87		
20	Recuperación Impuesto Específico al petróleo diesel soportado en su adquisición (Art. 6° Ley 18.502 y Art. 1° y 3° D. S. N° 311)		127		
21	Reintegro Devolución Indebida de Crédito Fiscal D. S. 348	N° Formulario 162 Folio 163	164		
22	TOTAL		212	11.091.231,00	9.978.290,00

Si total créditos (Cód. 212) mayor que total débitos (Cód. 114), registre aquí la diferencia Si total débitos (Cód. 114) mayor que total créditos (Cód. 212), registre aquí la diferencia

23	77	1.112.941,00	en UTM	75	48,2	BASE IMPONIBLE	89	
24						IVA total retenido a terceros, Art. 3, Inciso 3° (18%)	39	
25						IVA parcial retenido a terceros, Art. 3, Inciso 3° (Tasas Seg. Intruccs.)	42	
26						Impuesto adicional a las ventas Art. 37 letras e), h), i), j) y l) (50%)	41	
27						letra g) (30%)	155	
28						Sistema de Tributación Simplificada del IVA, Art. 29	409	
29						Rentas esporádicas de Primera Categoría, Art. 69 N° 3 (15%)	125	
30						Retención 1ª Categoría : Art. 73 (15%)	50	
31						Retención Impto. Unico a los trabajadores : Art. 74, N° 1	48	
32						Retención 2ª Categoría : Art. 74, N° 2 (10%)	151	169.050,00
33						Retención a Directores y Consejeros S.A. : Art. 74, N° 3 (10%)	153	
34						Retención a Suplementeros : Art. 74, N° 5 (0.5%)	54	
35						Retención a Mineros por cotizadores de Minerales : Art. 74, N° 6	56	
36						Reliqu. mensual Impto. Unico a los trabajadores : Art. 47, inciso final	72	
37						Art. 74, N° 4 Base Imponible Impuesto Retenido Crédito (ver instrucciones)	135	
38						Tasa 35% 132 Tasas Seg. Instruccs. 156	133 134	
39						PPM por Ases. Técnicas Ley 18.769, artículo 13	159	
40						PPM obligatorio, contribuyentes 1ª Categoría Art. 84, letra a) Tasa Monto pérdida Art. 90	68	831.524,00
41						PPM Segunda Categoría : Art. 84, letra b) (10%)	152	
42						PPM de Talleres artesanales u obreros : Art. 84, letra c) (1.5% o 3%)	70	
43						PPM de vehículos de transporte o carga ajena : Art. 84, letras e) y f) (0.3%)	66	
44						Base Imponible PPM Determinado Crédito (ver instrucciones)	123	
45						Mineros 120 PPM Voluntarios : Art. 88 76	122 90	
46						Cotización Adicional del Período	160	
47						Remanente crédito para este mes UTM 44	161	
48						*Crédito especial del mes para Empresas Constructoras (65% de los débitos)*	126	6.485.889,00
49						Remanente de crédito especial para este mes UTM 85	128	
50						Sumas de líneas 23 a la 45 menos líneas 46, 47, 48 y 49	129	(5.485.315,00)

Si el resultado es negativo, trasladar a línea 51 y/o 52 Si el resultado es positivo trasladar a línea 55

51	Cotiz. Adicional	73	en UTM	99		55	TOTAL A PAGAR DENTRO DEL PLAZO LEGAL	91
52	Sólo empresas Constructoras	130	5.485.315	en UTM	96	237,80	Más IPC	92
53	Apellido paterno Contador	313		RUT Contador		57	Más Intereses y multas	93
54	Apellido paterno Representante Legal	314		RUT Representante Legal		58	TOTAL A PAGAR CON RECARGO	94

Declaro bajo juramento que los datos contenidos en esta declaración son la expresión fiel de la verdad, por lo que asumo la responsabilidad correspondiente.

SERVICIO DE TESORERIAS
DECLARACION Y PAGO
SIMULTANEO "MENSUAL"

16 29 18

- DEBE USAR CALCO -

PERIODO TRIBUTARIO	
Mes	Año
11	96

FOLIO

07

495649811

ROL UNICO TRIBUTARIO	
03	78.766.220-0

(Use números arábigos)

01	Razón social o apellido paterno	02	Apellido materno	05	Nombres
EMPRESA CONSTRUCTORA SIEMPRE FIRME LTDA.					
06	Calle	N°	Of. Local	09	Teléfono
CONDELL		1338			08
				Comuna VALPARAISO	

1	Valor UTM del mes en que declara \$	23.228,=	A	Total exportaciones del mes (Art. 36)	20
2	Remanente de Crédito Fiscal del mes anterior	48,2	B	Total ventas internas exentas y o no gravadas del mes	142
3	Devolución solicitada exportaciones Art. 36 UTM	300	C	Total importaciones del mes (Art. 16)	143
4	Devolución solicitada Art. 27 bis UTM	305	D	Total compras internas exentas y o no gravadas del mes	144
5	Certificado de imputación solicitado Art. 27 bis UTM	306	E	Total compras netas afectas de activo fijo del mes (Art. 27 bis)	145
6	Total remanente Créd. para este mes trasladado en pesos a línea 111 UTM	48,2	CREDITOS (compras)		
7	Cantidad de Facturas emitidas	131		DEBITOS (Ventas)	
8	Cantidad de Boletas emitidas	110		108	20.068.219,=
9	Ventas inferiores al monto mínimo \$			111	
10	Adiciones al Débito Fiscal del mes, originadas por devoluciones excesivas registradas en otros periodos en líneas 4 o 5			112	
11	Total remanente de crédito fiscal, declarado en línea 6. (En pesos)		80	1.119.590,=	
12	Cantidad de facturas recibidas con derecho a crédito fiscal del mes	124	109	13.973.836,=	
13	Art. 40 (letras a), b) y c) del Art. 37 (50%)		28		113
14	letra a): Licores (30%)		147		148
15	letra b): Piscos (25%)		27		45
16	letra c): Vinos, Champañas, Chichas (15%)		33		32
17	letra c): Cervezas (15%)		149		150
18	letra d), e): Bebidas analcohólicas naturales o artificiales (13%)		85		146
19	letra f): Whisky (70%)		87		31
20	Recuperación Impuesto Específico al petróleo diesel soportado en su adquisición (Art. 6° Ley 18.502 y Art. 1° y 3° D. S. N° 311)		127		
21	Reintegro Devolución Indebida de Crédito Fiscal D. S. 348	N° Formulario 162 Folio 163	164		
22	TOTAL		212	15.093.426,=	114
					20.068.219,=

Si total créditos (Cód. 212) mayor que total débitos (Cód. 114), registre aquí la diferencia

Si total débitos (Cód. 114) mayor que total créditos (Cód. 212), registre aquí la diferencia

77	en UTM	75	BASE IMPONIBLE	89	4.974.793,=
24	IVA total retenido a terceros, Art. 3, inciso 3° (18%)			39	
25	IVA parcial retenido a terceros, Art. 3, inciso 3° (Tasas Seg. Intruccs.)			42	
26	Impuesto adicional a las ventas Art. 37 (letras e), h), i), j) y l) (50%)			41	
27	letra g) (30%)			155	
28	Sistema de Tributación Simplificada del IVA, Art. 29			409	

29	Rentas esporádicas de Primera Categoría, Art. 69 N° 3 (15%)			125	
30	Retención 1ª Categoría : Art. 73 (15%)			50	
31	Retención Impo. Unico a los trabajadores : Art. 74, N° 1			48	
32	Retención 2ª Categoría : Art. 74, N° 2 (10%)		780.600,=	151	78.060,=
33	Retención a Directores y Consejeros S.A. : Art. 74, N° 3 (10%)			153	
34	Retención a Suplementarios : Art. 74, N° 5 (0.5%)			54	
35	Retención a Mineros por compradores de Minerales : Art. 74, N° 6			56	
36	Reliquid. mensual Impo. Unico a los trabajadores : Art. 47, inciso final			72	
37	Art. 74, N° 4 Base Imponible		Impuesto Retenido	Crédito (ver instrucciones)	
38	Tasa 35% 132		133	134	135
39	Tasas Seg. Intruccs. 156				157

40	PPM por Ases. Técnicas Ley 18.769 artículo 13	159			
41	PPM obligatorio, contribuyentes 1ª Categoría Art. 84, letra a)	Tasa 115	Monto pérdida Art. 80 1,5	30	68
42	PPM Segunda Categoría : Art. 84, letra b) (10%)				62
43	PPM de Talleres artesanales u obreros : Art. 84, letra c) (1.5% o 3%)				152
44	PPM de vehículos de transporte o carga ajena : Art. 84, letras e) y f) (0.3%)				70
45	PPM Voluntarios : Art. 88 76				66
46	Cotización Adicional del Periodo				123
47	Remanente crédito para este mes UTM 44				122
48	"Crédito especial del mes para Empresas Constructoras (65% de los débitos)"				121
49	Remanente de crédito especial para este mes UTM 95		237,80		90
					67
					160
					161
					126
					128
					13.044.343,=
					5.523.618,=

Sumas de líneas 23 a la 45 menos líneas 46, 47, 48 y 49

Si el resultado es negativo, trasladar a línea 51 y/o 52

51	Cotiz. Adicional 73	en UTM 99		55	TOTAL A PAGAR DENTRO DEL PLAZO LEGAL	91
52	Sólo empresas Constructoras 130	11.842.756,=	en UTM 96	509,85	Más IPC	92
53	Apellido paterno Contador	313	RUT Contador	57	Más intereses y multas	93
54	Apellido paterno Representante Legal	314	RUT Representante Legal	58	TOTAL A PAGAR CON RECARGO	94
						4.166.902-3

O/C DAE N° 1615/21 FORM. N° 29 - JORDAN (CHILE) S.A.

Declaro bajo juramento que los datos contenidos en esta declaración son la expresión fiel de la verdad, por lo que asumo la responsabilidad correspondiente.

Firma del contribuyente o Representante Legal

Valido con timbre y firma del Cajero

SERVICIO DE TESORERIAS
DECLARACION Y PAGO
SIMULTANEO "MENSUAL"

- DEBE USAR CALCULO -

PERIODO TRIBUTARIO

Mes	Año
12	96

FOLIO

777639731

ROL UNICO TRIBUTARIO
03 78.766.220-0

01 Razón social o apellido paterno	02 Apellido materno	05 Nombres
EMPRESA CONSTRUCTORA SIEMPRE FIRME LTDA.		
06 CONDELL Calle	Nº 1338	09 OF. Local
		08 Teléfono
		Comuna VALPARAISO

1	Valor UTM del mes en que declara \$	23.321.==	A	Total exportaciones del mes (Art. 35)	20
2	Remanente de Crédito Fiscal del mes anterior UTM		B	Total ventas internas exentas y o no gravadas del mes	142
3	Devolución solicitada exportadores Art. 36 UTM	300	C	Total importaciones del mes (Art. 16)	143
4	Devolución solicitada Art. 27 bis UTM	305	D	Total compras internas exentas y o no gravadas del mes	144
5	Certificada de imputación solicitada Art. 27 bis UTM	306	E	Total compras netas afectas de activo fijo del mes (Art. 27 bis)	145
6	Total remanente Cred. para este mes (trasladado en pesos a línea 11) UTM	78	CREDITOS (compras)		
7	Cantidad de Facturas emitidas	131		DEBITOS (Ventas)	
8	Cantidad de Boletas emitidas	110		20.216.950.==	
9	Ventas inferiores al monto mínimo \$	1			
10	Adiciones al Débito Fiscal del mes, originadas por devoluciones excesivas registradas en otros periodos en líneas 4 o 5				
11	Total remanente de crédito fiscal, declarado en línea 6. (En pesos)		80		
12	Cantidad de facturas recibidas con derecho a crédito fiscal del mes	124	109	22.962.590.==	
13	Art. 40	letras a), b) y c) del Art. 37	28		
14		(50%)	113		
15	Art. 42	letra a): Licores	147		
16		(30%)	148		
17		letra b): Piscos	27		
18		(25%)	45		
19		letra c): Vinos, Champañas, Chichas	33		
20		(15%)	32		
21		letra c): Cervezas	149		
22		(15%)	150		
23		letra d), e): Bebidas alcohólicas naturales o artificiales	85		
24		(13%)	146		
25		letra f): Whisky	87		
26		(70%)	31		
27	Recuperación Impuesto Especifico al petróleo diesel soportado en su adquisición (Art. 6° Ley 18.502 y Art. 1° y 3° D. S. N° 311)		127		
28	Reintegro Devolución Indevida de Crédito Fiscal D. S. 348		164		
29	N° Formulario	Folio			
30	162	163			
31	TOTAL		212	22.962.590.==	114 20.216.950.==

Si total créditos (Cód. 212) mayor que total débitos (Cód. 114), registre aquí la diferencia

77	2.745.640.==	en UTM	75	117,7	BASE IMPONIBLE	89	
----	--------------	--------	----	-------	----------------	----	--

24	IVA total retenido a terceros, Art. 3, inciso 3°	(18%)	39	
25	IVA parcial retenido a terceros, Art. 3, inciso 3° (Tasas Seg. Intruccs.)		42	
26	Impuesto adicional a las ventas Art. 37	letras e), h), i), j) y l) (50%)	41	
27		letra g) (30%)	155	
28	Sistema de Tributación Simplificada del IVA, Art. 29		409	

29	Rentas esporádicas de Primera Categoría, Art. 69 N° 3	(15%)	125	
30	Retención 1ª Categoría : Art. 73	(15%)	50	
31	Retención Imppto. Unico a los trabajadores : Art. 74, N° 1		48	
32	Retención 2ª Categoría : Art. 74, N° 2	(10%)	151	816.409.==
33	Retención a Directores y Consejeros S.A. : Art. 74, N° 3	(10%)	153	
34	Retención a Suplenteros : Art. 74, N° 5	(0.5%)	54	
35	Retención a Mineros por contraprestaciones de Minerales : Art. 74, N° 6		56	
36	Reliquid. mensual Imppto Unico a los trabajadores : Art. 47, inciso final		72	
37	Art. 74, N° 4	Base Imponible	Impuesto Retenido	Crédito (ver instrucciones)
38	Tasa 35%	132	133	134
39	Tasas Seg. Intruccs.	156		157

39	PPM por Ases. Técnicas Ley 18.769, artículo 13	159			
40	PPM obligatorio contribuyentes 1ª Categoría Art. 84, letra a)	Tasa	Monto pérdida Art. 90	Crédito (ver instrucciones)	
41	PPM Segunda Categoría : Art. 84, letra b)	115	1,5	30	
42	PPM de Talleres artesanales u obreros : Art. 84, letra c)			68	
43	PPM de vehículos de transporte o carga ajena : Art. 84, letras e) y f)			66	
44	Mineros	Base Imponible	PPM Determinado	Crédito (ver instrucciones)	
45	PPM Voluntarios : Art. 88	120	121	122	
46	Cotiz. Adic.	Cotización Adicional del Periodo		160	
47	Remanente crédito para este mes	UTM	44	161	
48	Emp. Cons. truc.	"Crédito especial del mes para Empresas Constructoras (65% de los débitos)"		126	
49	Remanente de crédito especial para este mes	UTM	95	509,85	
50	Sumas de líneas 23 a la 45 menos líneas 46, 47, 48 y 49				129 (23.264.843.==)

Si el resultado es negativo, trasladar a línea 51 y/o 52

Si el resultado es positivo trasladar a línea 55

51	Cotiz. Adicional	73	en UTM	99
52	Sólo empresas Constructoras	130	23.264.843.==	en UTM 96 997,59
53	Apellido paterno Contador	313	RUT Contador	
54	Apellido paterno Representante Legal	314	RUT Representante Legal	
	SILVA		4.166.902-3	

55	TOTAL A PAGAR DENTRO DEL PLAZO LEGAL	91
56	Más IPC	92
57	Más Intereses y multas	93
58	TOTAL A PAGAR CON RECARGO	94

Declaro bajo juramento que los datos contenidos en esta declaración son la expresión fiel de la verdad, por lo que asumo la responsabilidad correspondiente.

FORM. N° 29 OIC D.A.E. N° 6822 - 0297 - JORDAN (CHILE) S.A. - O.T. 970878

Firma del contribuyente o Representante Legal

Valido con timbre y firma del Cajero

ORIGINAL INFORMATICA - TESORERIAS

DISTRIBUCION GRATUITA

1.4 ESTADOS FINANCIEROSBALANCE DE COMPROBACION Y SALDOS AL 31/12/96

CUENTAS	DEBITOS	CREDITOS	S. DEUDOR	S. ACREEDOR
Banco	458.172.173	456.570.930	1.601.243	
Materiales	229.673.528	174.772.878	54.900.650	
I.V.A. Crédito Fiscal	79.482.225	76.736.585	2.745.640	
Crédito Especial 65%	49.964.541	26.699.698	23.264.843	
Impto. Provisional	6.422.309		6.422.309	
Cilentes	296.833.653	296.833.653		
Retenciones por Cobrar 5%	18.725.406		18.725.406	
Garantias	196.936.470	117.253.890	79.682.580	
Maquinarias y Equipos	25.400.000		25.400.000	
Vehiculos	7.112.000		7.112.000	
Instalaciones	10.160.000		10.160.000	
Obra en Construcción	386.767.578	386.767.578		
Capital		50.000.000		50.000.000
Revalorización Capital Propio		800.000		800.000
Fondo Depreciación Acumulada		1.422.401		1.422.401
Anticipo de Cilentes 20%	74.464.385	149.419.132		74.954.747
Retención Impto. 2ª Categ.	743.615	743.615		
Provisión Impuesto Renta		3.473.241		3.473.241
Responsabilidad s/ Garantía	117.253.890	196.936.470		79.682.580
Subcontratos	96.769.660	96.769.660		
Gastos Generales	25.503.624	25.503.624		
Remuneraciones	94.946.128	81.313.370	13.632.758	
Honorarios	7.436.148	7.436.148		
Gastos Financieros	971.898	971.898		
Costo Obra Edif. Mirasol	331.866.928		331.866.928	
Depreciaciones	1.422.401		1.422.401	
Corrección Monetaria	3.146.206	808.903	2.337.303	
Impuesto Renta 1ª Categ	3.473.241		3.473.241	
Obras a Suma Alzada		372.321.925		372.321.925
Reajuste de Imptos.		92.408		92.408
SUMAS	2.523.648.007	2.523.648.007	582.747.302	582.747.302

BALANCE GENERAL AL 31/12/96

CUENTAS	INVENTARIOS		RESULTADOS	
	ACTIVOS	PASIVOS	PERDIDAS	GANANCIAS
Banco	1.601.243			
Materiales	54.900.650			
I.V.A. Crédito Fiscal	2.745.640			
Crédito Especial 65%	23.264.843			
Imppto. Provisional	6.422.309			
Cilentes	0			
Retenciones por Cobrar 5%	18.725.408			
Garantias	79.682.580			
Maquinarias y Equipos	25.400.000			
Vehiculos	7.112.000			
Instalaciones	10.160.000			
Obra en Construcción	0			
Capital		50.000.000		
Revalorización Capital Propio		800.000		
Fondo Depreciación Acumulada		1.422.401		
Anticipo de Clientes 20%		74.954.747		
Retención Imppto. 2º Categ.		0		
Provisión Impuesto Renta		3.473.241		
Responsabilidad s/ Garantía		79.682.580		
Subcontratos	0			
Gastos Generales	0			
Remuneraciones			13.632.758	
Honorarios	0			
Gastos Financieros	0			
Costo Obra Edif. Mirasol			331.866.928	
Depreciaciones			1.422.401	
Corrección Monetaria			2.337.303	
Impuesto Renta 1º Categ			3.473.241	
Obras a Suma Alzada				372.321.925
Reajuste de Imptos.				92.408
SUMAS	230.014.671	210.332.969	352.732.631	372.414.333
UTILIDAD DEL EJERCICIO		19.681.702	19.681.702	
TOTALES IGUALES	230.014.671	230.014.671	372.414.333	372.414.333

BALANCE GENERAL CLASIFICADO AL 31/12/96

ACTIVO CIRCULANTE		PASIVO CIRCULANTE	
Disponible	1.601.243.-	Ingresos Anticipados	74.954.747.-
Deudores Por Venta	18.725.406.-	Otros Pasivos Circulantes	<u>79.682.580.-</u>
Existencias	54.900.650.-	TOTAL P. CIRCULANTE	154.637.327.-
Impuestos por Recuperar	28.969.651.-		
Otros Activos Circulantes	<u>79.682.580.-</u>	PATRIMONIO	
TOTAL ACT.CIRCULANTE	183.869.430.-	Capital	50.000.000.-
		Reval Cap. Propio	800.000.-
ACTIVO FIJO		Utilidad del Ejercicio	<u>19.681.702.-</u>
Maquinarias y Equipos	42.672.000.-	TOTAL PATRIMONIO	70.481.702.-
Depreciaciones	(1.422.401.-)		
TOTAL ACTIVO FIJO	41.249.599.-		
<hr/>		<hr/>	
TOTAL ACTIVOS	225.119.029.-	TOTAL PASIVOS	225.119.029.-
<hr/>		<hr/>	

ESTADO DE RESULTADOS AL 31/12/96

RESULTADOS OPERACIONALES

INGRESOS DE EXPLOTACION	372.321.925.-
COSTOS DE EXPLOTACION	(333.289.329.-)
MARGEN DE EXPLOTACIÓN	<u>39.032.596.-</u>
GASTOS ADMINISTRACION	(13.632.758.-)
RESULTADO OPERACIONAL	<u>25.399.838.-</u>
CORRECCION MONETARIA	(2.244.895.-)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTO RENTA	<u>23.154.943.-</u>
IMPUESTO A LA RENTA	(3.473.241.-)
UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u>19.681.702.-</u>

1.5 DETERMINACION RENTA LIQUIDA IMPONIBLE
AL31 DE DICIEMBRE DE 1996

UTILIDAD SEGUN BALANCE AL 31/12/96	\$ 19.681.702.-
AGREGA:	
PROVISION IMPUESTO A LA RENTA	3.473.241.-

RENDA IMPONIBLE DE 1ª CATEGORIA	\$ 23.154.943.-
	=====
IMPUESTO A LA RENTA DETERMINADO 15%	\$ 3.473.241.-
	=====

1.6 FONDO DE UTILIDADES TRIBUTARIAS (FUT)

SALDO ANTERIOR	\$ 0.-
AGREGA:	
RENDA LIQUIDA IMPONIBLE DE 1ª CATEGORIA	23.154.943.-
FUT DISPONIBLE CON CRÉDITO AL 31/12/96	\$ 23.154.943.-
	=====

1.7 CORRECCION MONETARIA AL 31/12/96

1.6.1	<u>REVALORIZACION CAPITAL PROPIO INICIAL</u>		C.M.
	Capital Propio Inicial	50.000.000 X 1,6%	800.000.-
			<u>800.000.-</u>
1.6.2	<u>CORRECCION ACTIVO FIJO</u>		
	Maquinarias	25.000.000 X 1,6%	400.000.-
	Vehiculos	7.000.000 X 1,6%	112.000.-
	Instalaciones	10.000.000 X 1,6%	160.000.-
			<u>672.000.-</u>
			<u>672.000.-</u>
1.6.3	<u>CORRECCION PAGOS PROVISIONALES</u>		
	Octubre	2.906.094 X 1,1%	24.267.-
	Noviembre	831.524 X 0,4	3.326.-
	Diciembre	1.672.352 ---	---
	Enero	1.684.746 ---	---
			<u>27.593.-</u>
			<u>27.593.-</u>
1.6.4	<u>ACTIVOS EN U.F.</u>	U.F.	VALOR UF
	Retenciones por Cobrar 5%	1.410	13.280,43
	Valor histórico		18.616.096.-
	CORRECCION MONETARIA		<u>109.310.-</u>
			<u>109.310.-</u>
1.6.5	<u>PASIVOS EN UF</u>		
	Anticipo de Clientes 20%	5.644	13.280,43
	Valor Histórico		74.954.747.-
	CORRECCION MONETARIA		<u>2.346.206.-</u>
			<u>2.346.206.-</u>

1.8 DEPRECIACION ACTIVO FIJO

<u>ACTIVOS FIJOS</u>	<u>VALOR ACTUALIZ.</u>	<u>VIDA UTIL</u>	<u>DEPRECIACION</u>	<u>V. NETO FINAL</u>
MAQUINARIAS	25.400.000	4/120	846.667.-	24.553.333.-
VEHICULOS	7.112.000	4/120	237.067.-	6.874.933.-
INSTALACIONES	10.160.000	4/120	338.667.-	9.821.333.-
TOTALES	42.672.000		1.422.401.-	41.249.599.-

- USE CALCULO -
Llenar Preferentemente a Máquina

ROL UNICO TRIBUTARIO	01 Apellido Paterno o razón social	02 Apellido Materno	05 Nombres
03 78.766.220-0	EMPRESA CONSTRUCTORA SIEMPRE FIRME LIMITADA		

RENTAS AFECTAS		BASE IMPONIBLE DE GLOBAL COMPLEMENTARIO		RENTAS A LA RENTA		IMPUESTO GLOBAL COMPLEMENTARIO		RENTAS A LA RENTA	
1	Retiros actualizados					104			+
2	Dividendos distribuidos por S.A. y C.P.A., actualizados.					105			+
3	Gastos rechazados, Art. 33° N° 1, pagados en el ejercicio, actualizados.					106			+
4	Rentas presuntas de: Bienes Raíces, Minería, Explotación de Vehículos y otras.					108			+
5	Rentas determinadas según contabilidad simplificada, planillas, contratos, etc., actualizadas.					109			+
6	Rentas percibidas del Art. 42 N° 2 y 48, actualizadas (Recuadros N° 1 y 2).					110			+
7	Rentas de capitales mobiliarios y del Art. 17 N° 8, actualizadas.					155			+
8	Rentas exentas del Impuesto Global Complementario, actualizadas.					152			+
9	Rentas del Art. 42 N° 1 (sueldos, pensiones, etc.), actualizadas (Recuadro N° 3).					161			+
10	Cantidad a incluir en la renta bruta global equivalente al crédito por impuesto de primera categoría.					159			+
11	Impuesto de Primera Categoría pagado durante el año 1996, actualizado.					165			-
12	Pérdida en operaciones de capitales mobiliarios y del Art. 17 N° 8, actualizada.					169			-
13	Impuesto Territorial pagado durante el año 1996, actualizado.					166			-
14	SUB TOTAL (Si declara impuesto Adicional trasladar a línea 35 ó 36).					158			=
15	Cotizaciones previsionales correspondientes al empresario o socio, actualizadas.					111			-
16	Inversiones según Art. 57 bis, actualizadas	20% Inversiones acciones de pago	183	% Divid y enaj de acc. S.A. abiertas	192	197			-
17	BASE IMPONIBLE DE GLOBAL COMPLEMENTARIO (Registre sólo si diferencia es positiva)								
18	Impuesto Global Complementario según tabla.		157						+
19	Débito Fiscal por Ahorro Neto Negativo (N° 5 letra B Art. 57 bis).		201						+
20	Crédito Fomento Forestal según D.L. 701/74.		135						-
21	Crédito proporcional por rentas exentas declaradas en línea 8.		136						-
22	Crédito por rentas de Fondos Mutuos.		171						-
23	Crédito por Impuesto Tasa Adicional ex. Art. 21.		176						-
24	Crédito por donaciones (Art. 8 Ley N° 18.985/90 y/o Art. 69, Ley N° 18.681/87).		182						-
25	Crédito por Impuesto Unico de Segunda Categoría (Recuadro N° 3).		162						-
26	Crédito por Ahorro Neto Positivo (N° 4 letra B Art. 57 bis).		174						-
27	Crédito por impuesto de Primera Categoría.		137						-
28	IMP. GLOBAL COMPL. Y/O DEBITO FISCAL DETERMINADO		304						=
29	IMPUESTOS			BASE IMPONIBLE		REBAJAS AL IMPUESTO	31		+
30	Primera Categoría sobre rentas efectivas.	18	23.154.943.=	19		20	3.473.241.=		+
31	Primera Categoría sobre rentas presuntas.	187		188		189			+
32	Impuesto Unico Primera Categoría.	195				196			+
33	Impuesto Art. 2° D.L. 2398/78.	77		74		79			+
34	Impuesto Unico Inc. 3° Art. 21 Ley Renta.	113		120		114			+
35	Impuesto Adicional D.L. 600/74.	133		138		134			+
36	Impuesto Adicional Ley de la Renta.	32		76		34			+
37	Reliq. Impuesto Unico Form. 2514.	163		164		25			+
38	Impuesto Unico Talleres Artesanales.					21			+
39	Reliq. Glob. Compl. por Término de Giro.	51		63		71			-
40	Crédito empresas constructoras, actualizado.					83	23.264.843.=		-
41	Pagos provisionales, actualizados.					36	6.422.309.=		-
42	1% Remun. anuales imposables, actualizadas.	118			Crédito por gastos de capacitación, actualizado.	82			-
43	Remanente de crédito por Impuesto de Primera Categoría proveniente de línea 27.					116			-
44	Retenciones por rentas declaradas en Línea 6 y otras, según instrucciones, actualizadas (Recuadros N° 1 y 2).					80			-
45	Remanente de impuesto por inversiones Art. 57 bis, proveniente de Form. 2514 o Línea 25 y/o 26.					119			-
46	Pago Provisional por Impto. de Primera Categoría de utilidades absorbidas, actualizado (Art. 31 N° 3).					167			-
47	Pago Provisional por Cotización Adicional Art. 8°, Ley N° 18.566/86.					173			-
48	Pago Provisional de exportadores, Art. 13, Ley 18.768/88, actualizado.					181			-
49	Pago moneda extranjera Form. 22 Folio N°			Fecha:		139			-
50	- Crédito puesto a su disposición por la sociedad, con tope del total o saldo del impuesto adeudado.			103 RUT:		62			-
	- Independiente de lo anterior, registre el N° de RUT de las empresas en las cuales es socio.			203 RUT:		64			-
				303 RUT:		66			-
51	RESULTADO LIQUIDACION ANUAL IMPUESTO RENTA					305	26.213.911.=		=

Si el resultado es negativo anótelo entre paréntesis y vea instrucciones para la línea 28.

Si el resultado es positivo, trasladar a línea 29.

52	SALDO A FAVOR	85	26.213.911.=						
53	Menos: Saldo puesto a disposición de los socios.	86							
REMANENTE DE CREDITO									
DEVOLUCION SOLICITADA									
54	MONTO	87	26.213.911.=						
IMPUESTO A PAGAR									
55	Impuesto Adeudado					90			=
56	Reajuste Art. 72 línea 55 Porcentaje:					39			+
57	TOTAL A PAGAR (líneas 55 + 56)					91			=
RECARGOS POR DECLARACION FUERA DE PLAZO									
58	MAS: Reajuste declaración fuera de plazo					92			+
59	MAS: Intereses y Multas declaración fuera de plazo					93			+
60	TOTAL A PAGAR (líneas 57+58+59)					94			=

Si el resultado es negativo, trasladarlo a línea 52 sin paréntesis

Si el resultado es positivo, trasladarlo a línea 53

TODOS LOS CONTRIBUYENTES DEBEN COMPLETAR LOS SIGUIENTES DATOS:

06	Calle	Nº	Of. Depto.	08	Comuna	53	Región (Metropolitana = 13)
CONDELL		1338		VALPARAISO		5	
09	Teléfono	46	Fax	13	Actividad, profesión o giro del negocio	14	Código actividad económica
CONS TRUCTORA				50011		4.166.902-0	

Datos Inversiones como socio o empresario individual	RUT. EMPRESA QUE SOPORTO EL RETIRO	RUT. EMPRESA RECEPTORA DE LA INVERSION	MONTO DE LA INVERSION	FRANQUICIAS TRIBUTARIAS	Régimen Art. 14 bis	
213	223	214		Ley 18.392 / 19.149	42	
233	243	216		D.L. 6007	95	
253	263	218		D.L. 701	68	Marque con una "x" lo que corresponda según instrucciones
273	283	220		Instit. Art. 40 Nº 4 LIR	72	
				D.S. 341	69	
				AH. 57 bis letra B	73	

DATOS CONTABLES BALANCE 8 COLUMNAS Y OTROS		DATOS DEL FUT		CREDITOS IMPUTABLES AL IMPUESTO PRIMERA CATEGORIA (LINEA 30)		CREDITO DISPONIBLE	
Saldo de Caja	101	Saldo rentas e ingresos al 31.12.83	224	Crédito por contribuciones de bienes raíces	365	Saldo crédito contribuyentes Art. 14 bis	236
Existencia Final	129	Remanente FUT ejercicio anterior, actualizado	341	Crédito por bienes físicos del activo inmovilizado	366	Saldo crédito ex Art. 21 - Tasa 40%	238
Total del Activo	122	Saldo negativo ejercicio anterior, actualizado	284	Crédito por rentas de Fondos Mutuos	368	Saldo crédito ex Art. 21 - Tasa 30%	239
Total del Pasivo	123	R.L.I. 1ª Categoría del ejercicio	225	Crédito por donaciones para fines culturales	373	Saldo crédito ex Art. 21 - Tasa 15%	240
Total Columna Pérdidas	124	Pérdida Tributaria 1ª Categoría del ejercicio	229	Crédito por donaciones para fines educacionales	382		
Total Columna Ganancias	125	Gastos rechazados Art. 21, actualizados	230	Crédito por donaciones Univ. e Inst. Prof.	384		
Total Compras y/o Servicios	314	Inversiones recibidas en el ejercicio (Art. 14)	227	Crédito por Impto. 1ª Cat. Contrib. Art. 14 bis	385		
Total Ventas y/o Servicios	319	Partidas que se agregan (Dividendos, etc.)	242	Crédito por inversiones Ley Arica	390		
Capital Efectivo	102	Partidas que se deducen (Retiros presuntos, etc.)	275	Crédito por inversiones en el exterior	387		
Capital Propio Tributario	316	Retiros o Distrib. del ejercicio, actualizados	226	Otros Créditos	392		
Avig. Direct. o Ejecut. de empresas	317	Remanente FUT para el Ejerc. Sgto., con crédito	231				
Monto inversión Ley Arica, actualizada	321	Remanente FUT para el Ejerc. Sgto., sin crédito	318				
Total A.N.P. del ejercicio	360	Saldo Negativo para el ejercicio siguiente	232				
A.N.P. utilizado en el ejercicio	361	Exceso de retiros para el ejercicio siguiente	320				
Remanente A.N.P. ejercicio Sgto.	362	Remanente FUNT ejercicio siguiente	228				
Saldo Dep. y Ret. ejercicio Sgto.	363						
Total A.N.N. del ejercicio	364						
Base Débito Fiscal del ejercicio	370						
A.N.P. ejercicios anteriores, actualizados	371						
Créditos A.N.P. Ejercs. anteriores, actualizados	374						

RUT. RETENEDOR	Nº CERTIF.	HONORARIOS ACTUALIZADOS	IMPTO. RETENIDO ACTUALIZADO
413	414	451	480
423	416	455	482
433	418	457	484
443	420	458	486
453	422	459	490
563	524	537	552
573	526	539	554
588	528	541	556
SUBTOTAL		461	492
HONORARIOS ANUALES SIN RETENCION, ACTUALIZADOS		545	
TOTAL INGRESOS BRUTOS, ACTUALIZADOS		547	
Menos: - Gtos. efectivos, o		465	
- Gastos presuntos: 30%, con tope de \$ 4.181.040		494	
TOTAL RENTA ACTUALIZADA		467	

301	Nombre institución bancaria
306	Número cuenta bancaria

312	Código SIT de certificación de software para la confección de Form. 22
-----	--

334 Marque con una "X" si el contribuyente que declara es una sociedad de profesionales de 2ª Categoría.

RUT. RETENEDOR	Nº CERTIF.	REMUN. DIREC. S.A. ACTUALIZADAS	IMPTO. RETENIDO ACTUALIZADO
463	424	469	481
473	426	471	485
483	428	475	487
493	430	477	489
TOTALES		479	491

Declaro bajo juramento que la información contenida en este documento es la expresión fiel de la verdad, por lo que asumo la responsabilidad correspondiente.

RUT. RETENEDOR	Nº CERTIF.	SUELDOS Y PENS. ACTUALIZADOS	IMPTO. UNICO RET. ACTUALIZADO
513	514	521	540
523	516	525	542
533	518	527	544
543	520	529	546
TOTALES		535	550

SERGIO SILVA OLGUIN	
Firma del contribuyente o nombre y firma del representante	
Fecha de presentación	

CONCLUSIONES

De acuerdo con los objetivos planteados en nuestra Introducción, estos son los de investigar y desarrollar las normativas jurídicas, contables y tributarias de la relevante área de la construcción, podemos concluir que el desarrollo del tema ha sido muy provechoso, para determinar los elementos imprescindibles en este tipo de empresas que contribuyen al conocimiento para su correcta aplicación.

En el ámbito de la gestión, la especialización de los ejecutivos de esta área es indispensable para una administración apropiada de los recursos, como también lo es contar con un eficiente y oportuno Sistema de Información y Control.

En el aspecto operacional, uno de los elementos más importantes está constituido por la Planificación, con la debida programación de las actividades de construcción, la graficación mediante Carta Gantt, y el estudio de tiempos y de flujos de recursos productivos necesarios para el desarrollo de la obra.

El tratamiento contable estará definido por el sistema elegido por la empresa para registrar, clasificar, analizar y presentar las distintas operaciones económicas emanadas desde los distintos tipos de contratos de construcción. En este tratamiento le corresponde un importante papel al Plan de Cuentas el que debe ser confeccionado procurando que la información que se proporcione en los Estados Financieros cumpla especial y adecuadamente con los principios de Equidad y Exposición.

Como en cualquier otro ámbito de la actividad empresarial, también el área de la construcción la Contabilidad Financiera debe ser preparada de acuerdo a los principios y normas de contabilidad generalmente aceptadas.

El Presupuesto diseñado para cada obra o contrato de construcción es un aspecto financiero de vital importancia para la empresa, en tanto su exactitud o "afinamiento" le permite mantener niveles de adecuada competitividad y le aseguran por ello su permanencia a través del tiempo. Este presupuesto debe ser preparado en U.F.

y en moneda de curso legal, y debe actualizarse permanentemente para detectar las posibles desviaciones por cambios en los precios, las cuales no debieran ser significativas si se previó un ítem para estas contingencias.

Especial atención merece el sistema de control interno en este tipo de empresa; el que debe estar diseñado para salvaguardar los activos de difícil fiscalización, especialmente los relacionados con las herramientas y materiales de construcción, las remuneraciones y el cumplimiento de los subcontratos.

Enfatizar el impacto de la actividad de la construcción en el crecimiento económico y en el desarrollo social resulta, a esta altura de nuestro proyecto y a la luz del floreciente mercado inmobiliario, una tarea de resultados obvios. La política económica en vigor, que favorece la inversión en bienes raíces (especialmente en aquellos amparados bajo el D.F.L. N° 2 de 1959), el ingreso de capitales extranjeros y la expansión urbana, ha sido motor del florecimiento del mercado de la construcción, y con ello de otros bienes y servicios complementarios.

El Estado, a través de las condiciones que genera y especialmente con el escenario impositivo que diseña y supervisa, ha contribuido a complejizar la situación tributaria que afecta a las empresas dedicadas a la construcción, materia que hemos presentado con relativo detalle en las páginas anteriores.

Desde esta perspectiva, y sin dejar de considerar la aplicación del principio contable del "Fondo sobre la Forma", de la visión financiera por sobre la exigencia formal tributaria, cabe precisar que un sistema de información contable efectivo debe considerar necesariamente todos aquellos elementos que pueden afectar a la posición financiera de la empresa y a los resultados que genera. Esto significa que las numerosas normativas de orden impositivo deben manejarse apropiadamente, especialmente cuando significan beneficios o incentivos, para permitir un proceso de toma de decisiones gerenciales suficientemente informado y estratégicamente competitivo. A nuestro juicio, manejar adecuadamente la estructura tributaria atingente al sector de la construcción constituye información relevante para la gestión empresarial, en tanto, además de servir de base impositiva, representa una

conceptualización contable aún más elaborada que aquellas normas emanadas desde el Colegio de Contadores.

El hermetismo y celo de la información contable que manejan los profesionales de estas empresas dificultó nuestro trabajo de investigación y nos motivó a reconstruir el escenario impositivo a partir de las fuentes legales mismas que la autoridad competente ha elaborado.

Por todo lo expuesto anteriormente, esperamos que el trabajo desarrollado sea un aporte al conocimiento y difusión del área financiera contable y tributaria de las empresas constructoras; esto, no sólo para adecuarse a las exigencias establecidas por el fisco, sino para diseñar y mantener un sistema de información administrativa suficientemente elaborado, convencionalmente aceptado y, en definitiva, valioso para la gestión efectiva de este dinámico sector de nuestra economía.

- 8.- Caudal N° 36 del 30 de Septiembre de 1967 del S.L.
- 9.- Caudal N° 38 del 22 de Noviembre de 1967 del S.L.
- 10.- Caudal N° 23 del 14 de Octubre de 1967 del S.L.
- 11.- Caudal N° 11 del 22 de Enero de 1963 del S.L.
- 12.- Contabilidad de Empresas Constructoras y de Transportes, Víctor García Cavada, Editorial Jaldica Com Sur.
- 13.- Curso Elemental de Edificación, Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile, Editorial Universitaria, 1962.
- 14.- Revista de Ingeniería de Construcción N° 11, 1991.
- 15.- Manual de Contabilidad Monetaria, Hugo Contreras - Leonid González, Editorial CEPET 1997.
- 16.- D.L. N° 458 del 10 de Abril de 1978, Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- 17.- D.S. N° 47, Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

BIBLIOGRAFIA

- 1.- Boletín Técnico N° 39. Colegio de Contadores de Chile A.G.
- 2.- D.L. N° 825 de 1974. Impuesto al Valor Agregado y sus modificaciones.
- 3.- D.L. N° 824 de 1974 Impuesto a la Renta y sus modificaciones.
- 4.- D.L. N° 910 de 1975. Crédito Especial a las Empresas Constructoras
- 5.- Ley N° 18.630 del 23 de Julio de 1987. Incorpora actividad de la construcción al régimen del I.V.A.
- 6.- Ley N° 18.632 del 31 de Diciembre de 1987. Modifica Ley de Renta. Agrega nuevo inciso que determina los "Ingresos Brutos" y el "Costo" en la Construcción.
- 7.- Circular N° 26 del 5 de Agosto de 1987 del S.I.I.
- 8.- Circular N° 35 del 30 de Septiembre de 1987 del S.I.I.
- 9.- Circular N° 33 del 09 de Septiembre de 1987 del S.I.I.
- 10.- Circular N° 39 del 14 de Octubre de 1987 del S.I.I.
- 11.- Circular N° 11 del 22 de Enero de 1988 del S.I.I.
- 12.- Contabilidad de Empresas Constructoras y de Transportes. Víctor Gerlach Cavada. Editorial Jurídica Cono Sur.
- 13.- Curso Elemental de Edificación. Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile. Editorial Universitaria. 1980.
- 14.- Revista de Ingeniería de Construcción N° 11. 1991.
- 15.- Manual de Corrección Monetaria. Hugo Contreras - Leonel González. Editorial CEPET 1997.
- 16.- D.L. N° 458 del 13 de Abril de 1976. Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- 17.- D.S. N° 47 Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

INDICE

	Pág.
INTRODUCCION	I
CAPITULO I : EMPRESAS CONSTRUCTORAS	1
1. La Industria de la Construcción como Actividad Económica.....	1
1.1 Constitución Jurídica de las Empresas Constructoras.....	3
1.1.1 Empresa Constructora Individual.....	3
1.1.2 Empresa Constructora Constituida como Sociedad de Personas.....	3
1.1.3 Empresa Constructora Constituida como Sociedad Anónima.....	4
1.2 Partes Involucradas en la Industria de la Construcción.....	5
1.3 Empresa Constructora según normativa Tributaria.....	7
1.4 Empresa Constructora según Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.....	8
2. Tipos de Empresas.....	9
2.1 Empresa Inmobiliaria.....	9
2.2 Empresa Constructora.....	9
2.2.1 Etapas en la Construcción de una Obra.....	10
1º Etapa: Definición de un Proyecto de Construcción.....	11
2º Etapa: Diseño.....	13
3º Etapa: Construcción.....	15
4º Etapa: Puesta en Marcha.....	17
2.2.2 Reglamentación Legal.....	19
3. Organización Básica de una Empresa Constructora.....	21
3.1 Organigrama Funcional.....	21
3.2 Organigrama Departamento Administración.....	22
CAPITULO II : TIPOS DE CONSTRUCCIONES	23
CAPITULO III: CONTRATOS DE CONSTRUCCION	24
1. Concepto Legal de Contrato.....	24

	Pág.
1.1 Definiciones Código Civil.....	24
2. Clasificación de los Contratos de Construcción.....	28
2.1 Contrato General de Construcción.....	28
2.2 Contrato General de Construcción por Suma Alzada.....	29
2.3 Contrato de Instalación o Confección de Especialidades.....	29
2.4 Contrato de Construcción por Administración.....	30
2.5 Promesa de Venta de Bienes Inmuebles.....	30
2.6 Arrendamiento de Maquinarias.....	31
2.7 Mantenición, Reparación, Demolición.....	31
3. Definiciones y Conceptos Utilizados en los Contratos de Construcción.....	32
CAPITULO IV : COSTOS DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS.....	34
1. Descripción de los Costos y Gastos.....	35
1.1 Costos Directamente Relacionados con un Contrato Específico.....	35
1.1.1 Materiales Directos.....	36
1.1.2 Mano de Obra Directa.....	36
1.1.3 Sub-Contratos.....	37
1.2 Costos Atribuibles a la Actividad Contractual.....	37
1.3 Costos Relativos a la Actividad de la Empresa en General.....	38
2. Ingresos Derivados de los Contratos de Construcción.....	39
2.1 Contabilización según Método del Grado de Avance.....	41
2.2 Contabilización según Método del Contrato Terminado.....	42
3. Contabilización según Contratos de Construcción.....	42
3.1 Tipos de Contratos.....	43
3.1.1 Contrato a Precio Fijo.....	43
3.1.2 Contrato por Administración.....	44
4. Provisión por Pérdidas Predecibles.....	44
5. Reclamaciones y Variaciones en Contratos de Construcción.....	45
6. Costos Incurridos, Anticipos y Retenciones.....	45
7. Notas a los Estados Financieros.....	46
CAPITULO V : TRIBUTACION DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS.....	48
1. El I.V.A. en la Actividad de la Construcción.....	48
1.1 El Hecho Gravado del I.V.A. en Empresas Constructoras.....	49
1.2 El Vendedor de Inmuebles.....	50
1.3 La Habitualidad.....	51

	Pág.
1.4 Territorialidad de los Bienes Gravados.....	51
1.5 Hechos Gravados Asimilados a Venta y Servicio en la Actividad de la Construcción.....	52
1.5.1 Adjudicación de Inmuebles en liquidación de Empresas Constructoras.....	52
1.5.2 Contrato de Instalación o Confección de Especialidades y Contratos Generales de Construcción.....	52
1.5.3 Aportes, Retiros y Venta de Universalidades.....	53
1.5.4 Promesa de Venta y Contrato de Arriendo con Opción de Compra.....	54
1.5.5 Venta de Bienes Corporales Muebles e Inmuebles antes de Doce meses Contados desde su Adquisición.....	54
1.6 Devengamiento del I.V.A.....	55
1.7 Sujetos del Impuesto en Actividad de la Construcción.....	56
1.8 Normas Sobre Base Imponible.....	58
1.9 Facultad para Tasar del S.I. I.....	60
1.9.1 Tasación del Terreno.....	60
1.9.2 Tasación de Construcciones.....	60
1.10 Tratamiento del Valor del Terreno.....	61
1.10.1 Distribución del Valor del Terreno.....	62
1.10.2 Forma y Oportunidad de Facturar el Valor del Terreno.....	63
1.11 Situación en Resciliaciones, Nullidades y Otros.....	67
1.11.1 Resciliación.....	67
1.11.2 Nullidad o Resolución.....	68
1.12 Derecho a Crédito Fiscal en Actividades de Construcción....	68
1.13 Obligación de Emitir Facturas.....	69
1.14 Oportunidad en que debe Emitirse la Factura.....	69
1.15 Exhibición y Constancia del pago del I.V.A.....	70
2. Crédito Especial de Empresas Constructoras Art. 21º del D.L. 910.....	71
2.1 Análisis del Art. 21 del D.L. 910 de 1975.....	73
2.1.1 Monto del Crédito Especial.....	73
2.1.2 Operaciones con Derecho a Crédito Especial.....	73
2.1.3 Concepto de Inmuebles para Habitación.....	73
2.1.4 Cantidad a Deducir como Crédito Fiscal.....	74
2.1.5 Forma de Facturar el Crédito Especial.....	74
2.1.6 Contabilización del Crédito Especial.....	75
2.1.7 Declaración Mensual del Crédito Especial.....	76

	Pág.
2.1.7.1 Declaración Formulario 29 mes Diciembre de 1996.....	77
2.1.7.2 Contabilización Declaración Mensual Diciembre 1996.....	77
2.1.7.3 Saldos de Mayor Despues de Declaración de Impuesto.....	78
2.1.8 Remanente de Crédito Especial a Diciembre o al Término Giro.....	79
2.1.9 Crédito Especial para Instituciones de Beneficencia.....	79
2.1.10 Crédito Especial en Adjudicaciones, Liquidaciones de Sociedades, Comunidades y Cooperativas de Viviendas.....	81
 CAPITULO VI: EL IMPUESTO A LA RENTA EN LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS.....	 82
1. Estructura en la Determinación de la R.L.I. de 1ª Categoría.....	82
2. Modificaciones Artículos 29º y 30º de Ley de la Renta.....	83
2.1 Ingresos Brutos.....	83
2.1.1 Contrato de Promesa de Venta de Inmuebles.....	83
2.1.2 Contratos de Construcción por Suma Alzada.....	84
2.1.3 Situación Tributaria de los Ingresos Percibidos Anticipadamente por las Empresas Constructoras.....	84
2.1.4 Esquema de Ingresos Brutos en Contratos de Ventas y Contratos Generales de Construcción por Suma Alzada.....	85
2.2 Costo Directo, Oportunidad de Deducción en Ciertos Contratos de la Actividad de la Construcción.....	87
2.2.1 Contrato de Promesa de Venta de Inmuebles.....	87
2.2.2 Contrato de Construcción a Suma Alzada.....	88
3. Corrección Monetaria de Empresas Constructoras e Inmobiliarias.....	89
3.1 Activos Fijos o Inmovilizado.....	89
3.1.1 Activos Fijos Construidos por Empresas para Si.....	90
3.1.1.1 Activos Fijos Construidos Directamente por la Empresa.....	90
3.1.1.2 Activo Fijo Construido a Través de un Contrato de Administración.....	91

	Pág.
3.1.1.3 Activo Fijo Construidos Mediante Contrato por Suma Alzada.....	92
3.2 Activo Realizable o Existencias.....	93
3.2.1 Costo de Reposición de Bienes del Activo Realizable según N°3 del Artículo 41° de Ley de la Renta.....	94
3.2.2 Corrección Monetaria Según Tipos de Obras.....	97
3.2.2.1 Obras por Suma Alzada.....	97
3.2.2.2 Obras por Administración.....	98
3.2.2.3 Obras por Cuenta Propia.....	99
3.2.3 Costo Directo Tributario.....	100
3.2.3.1 Determinación del Costo Directo de las Empresas Constructoras e Inmobiliarias.....	100
 CAPITULO VII : SISTEMA DE REGISTRO CONTABLE.....	 102
1. Gráfico de Auxiliares o Modulos de Contabilización.....	103
2. Creación Plan de Cuentas.....	104
3. Balance General Clasificado.....	112
4. Estado de Resultados.....	113
5. Estructura Estado de Flujo de Efectivo - Método Directo.....	114
 CAPITULO VIII: EJERCICIO GENERAL.....	 115
1. Contrato de Construcción de Obra Material a Suma Alzada.....	115
1.1 Presupuesto Construcción Edificio Mirasol.....	120
1.2 Antecedentes del Ejercicio.....	125
1.3 Contabilización según Método del Grado de Avance.....	129
1.4 Estados Financieros.....	141
1.5 Determinación Renta Líquida Imponible.....	144
1.6 Fondo de Utilidades Tributarias.....	144
1.7 Corrección Monetaria.....	145
1.8 Depreciación Activo Fijo.....	146
Conclusiones.....	147
Bibliografía.....	150