

**AVOIRSA S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**CORRESPONDIENTE AL PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

*(En dólares Americanos)*

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

*AVOIRSA S.A. Es una Empresa legalmente constituida en el Ecuador, con fecha de constitución el 24 de Septiembre del 2001.*

*OBJETO SOCIAL: Actividades de construcción de viviendas.*

*DOMICILIO PRINCIPAL DE LA EMPRESA: Zabala, calle 10 números 49 intersección antigua Julio Zabala.*

*DOMICILIO FISCAL: En la ciudad de Quito con RUC: 0992219254001.*

**2. BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES**

*A continuación se describen las principales bases contables adoptadas en la preparación de los Estados financieros PYMES.*

**2.1. Bases de Presentación**

*Los Estados Financieros de la empresa se han preparado de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera.*

**2.2. Moneda**

*Moneda Funcional y de presentación.- las partidas incluidas en las cuentas anuales se presentan en dólares americanos, por ser la moneda del entorno económico principal en que la empresa opera.*

**2.3. Responsabilidad de la información**

*La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad del Gerente y Contador, ratificada posteriormente por la Junta de accionistas.*

*En la preparación de los Estados Financieros se han utilizado determinadas estimaciones para cuantificar los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas.*

**2.4. Periodo Contable**

*Estado de Situación Financiera, Estado de Resultado por el periodo comprendido desde el 01 de enero al 31 de diciembre de 2015.*

## 2.5 Notas Relevantes

### **ACTIVO**

**NOTA 1.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO.-** Registra los recursos de alta liquidez de los cuales dispone la entidad para sus operaciones regulares y que no está restringido su uso, se registran en efectivo o equivalente de efectivo partidas como:

Caja Genral.- la empresa mantiene el valor del capital suscrito y pagado en efectivo,

Bancos.- Mutualista Pichincha.- la cuenta de ahorros en Mutualista Pichincha empieza a registrar ingresos de clients por adquisición o anticipos de viviendas o terrenos. NIC 7 p.7, p.48 – NIIF PYMES SECC.7

**NOTA 2.- ACTIVOS FINANCIEROS.-** activo que posea un derecho contractual a recibir efectivo u otro active financier de otra entidad como los derechos de cobro en este caso otras cuentas por cobrar. Fondo Rotativo.- Contecsa.- en esta cuenta se siguen registrando todos los ingresos de clientes como anticipo de adquisiciones de casas o terrenos recibidos por la empresa Contecsa.

También se recibe anticipo de clientes en la cuenta personal de Kattia Acosta para la cual también esta abierta una cuenta como fondo rotativo pero al final del período se realiza una reclasificación con la cuenta de pasivo Kattia Acosta que es por todos los gastos que incurre para la construcción del proyecto. NIIF 7 – NIIF 9 – NIIF PYMES SECC. 11

**NOTA 3.- SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS.** Se registran los anticipos a proveedores.- se encuentran todos los pagos realizados por anticipado y que no han sido aun devengados al cierre del ejercicio económico,

**NOTA 4.- INVENTARIO.** Activo poseído para ser vendido en el curso normal de la operación y designados para la venta. En este año el inventario disminuyó debido a que ya hubo mas ventas tanto de casas como de terrenos y se transfirió al estado de resultados la parte del costo que corresponde. NIIF PYMES SECC. 13

**NOTA 5.- PROPIEDADES DE INVERSION.-** esta modificación realizada aclara cuando una entidad debe reclasificar bienes incluyendo bienes de construcción o desarrollo de bienes de inversión, esta reclasificación se efectuó ya que la propiedad cumple o deja de cumplir la definición de propiedad de inversión y hay evidencia del cambio de uso del bien, cambio en las intenciones de la administración para uso de una propiedad. Las modificaciones deben aplicarse en forma prospectiva y permitiendo su aplicación anticipada.

**NOTA 6.- CONSTRUCCION EN PROCESO.-** Proyectos en construcción.- debido a las ventas la parte proporcional de dichos costos incurridos en las mismas se reclasificó al estado de resultados, por otro lado se mantiene el registro de los contratos específicamente negociados y sustentados para el Proyecto Senderos del Quinde que sigue en proceso de construcción, estos costos se trasladarán al estado de resultados el momento que se obtenga ingresos por venta de casas o terrenos con escritura. NIIF PYMES SECC 23, P.23.17-23.27.

### **PASIVO**

**NOTA 7.- OBLIGACIONES POR PAGAR DIVERSAS / RELACIONADAS:** obligaciones con entidades relacionadas que no provienen de operaciones comerciales. Las obligaciones con entidades relacionadas se reconocerán inicialmente por el costo de la transacción, posteriormente

se medirán a su costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos los pagos realizados. NIIF 7 – NIIF 9 – PYMES SECC. 11 Y 12.

**NOTA 8.- OBLIGACIONES CON EMPLEADOS.-** la empresa cuenta con empleados afiliados al Instituto Ecuatoriana de Seguridad Social de los cuales los sueldos y provisiones de beneficios sociales se encuentran provisionados para el pago. El aporte al Iess se encuentra pagado en su totalidad.

**NOTA 9.- ANTICIPO CLIENTES** se registran todos los fondos recibidos anticipadamente por parte de los clients, en las cuales se debe medir el costo del dinero en el tiempo (interés implícito) de generar dicho efecto. **RESILIACIONES.-** anticipos recibidos de clientes que desistieron de la compra, en este año también se sigue devolviendo a los clientes los anticipos recibidos.

**NOTA 10.- ANTICIPO CLIENTES CASAS ESCRITURADAS.-** en esta cuenta se registran anticipos recibidos de clientes por casas que la escritura ya está en proceso y se reflejará en el estado de resultados el momento que esté la escritura terminada.

**NOTA 11.- ANTICIPO CLIENTES LOTES ESCRITURADAS.-** en esta cuenta se registran anticipos recibidos de clientes por terrenos que la escritura ya está en proceso y se reflejará en el estado de resultados el momento que esté la escritura terminada.

**NOTA 12.- ANTICIPO CLIENTES PROMESAS.-** anticipos recibidos de clientes que aun se encuentran en promesa de compra venta para un luego legalizar con escritura. NIIF 7 – NIIF 9 PYMES SECC. 11 Y 12.

**NOTA 13.- capital suscrito.-** se registra el monto total del capital representado por acciones independientemente del tipo de inversion y es el que consta en la respective escritura pública inscrita en el Registro Mercantil. Se mantiene el mismo capital suscrito de \$800,00 dólares y capital pagado por \$200,00 dólares. NIIF PYMES SECC. 4 p. 4.2

**NOTA 14.- capital suscrito no pagado,** se registrar el monto adeudado del capital en este caso se mantiene el valor de \$600,00 dólares. NIIF 7 – NIIF 9.

**NOTA 15.- RESULTADOS ACUMULADOS POR ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NIFFS.-** se ha registrado el efecto neto de todos los ajustes realizados contra resultados acumulados product de la aplicaciòn de las NIFF por primera vez conforme lo establece cada una de las normas. NIIF 1 , NIIF PYMES SECC. 35.

**NOTA 16.- GANANCIAS ACUMULADAS.-** utilidades de ejercicios anteriores no distribuidas a socios.

**NOTA 17.- Ingresos por contratos de construcción.-** estos ingresos se registran utilizando el método de avance de obra conforme lo determina la Nic 11. Se reconocen cuando el resultado puede ser medido fiablemente, es probable que se reciban beneficios económicos, el grado de terminación de la transacción, en el balance, así como los costos incñurridos o por incurrir, pueden ser medidos confiablemente. NIIF PYMES SECC. 23. P.23. 17 al 23.20

**NOTA 18.- Costos proyecto construcción.-** comprende el costo de los inventarios vendidos, todos los costos derivados de la adquisición y transformación, así como otros costos indirectos de producción necesarios para su venta.

**NOTA 19.-** Se ha incluido todos los gastos que surgen en las actividades ordinarias de la entidad.  
PYMES SECC. 2 , p.2.26 , p.2,27 y p.2.42

**NOTA 20 .-** se ha obtenido una ganancia antes de impuestos de \$16,89 dólares que corresponde al importe residual que queda tras haber deducido de los ingresos los gastos.