

AVOIRSA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CORRESPONDIENTE AL PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(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, y Calle "I" número 49A intersección Calle los Quindes (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, confirmada 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 2017.

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 General.- 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 clientes por adquisición o anticipos de viviendas o terrenos. NIC 7 p.7, p.48 – NIIF PYMES SECC.7, su saldo final es de \$464,14 este dinero se utiliza como capital de trabajo para la construcción de otras viviendas y posterior entrega.

NOTA 2.- ACTIVOS FINANCIEROS.- activo que posea un derecho contractual a recibir efectivo u otro activo financiero 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, ya está devengado el pago de la adquisición del terreno.

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 aún devengados al cierre del ejercicio económico, todo lo registrado en esta cuenta no tiene un sustento legal para el Servicio de Rentas Internas, por tal razón es preferible mantener en esta cuenta hasta que los proveedores entreguen comprobantes válidos para su clasificación en el gasto o costo.

NOTA 4.- INVENTARIO. Activo poseído para ser vendido en el curso normal de la operación y designados para la venta, se mantiene según la política contable de registrar el inventario al costo del avalúo municipal siempre y cuando este avalúo tenga un valor razonable y no supere el costo de la vivienda.

El inventario disminuye de acuerdo a las ventas realizadas y legalmente escrituradas ya que se costea el valor del terreno en libros para el número de viviendas de todo el lote y nos da el valor del costo del terreno por casa vendida. 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.- este año 2017 no se contabiliza costo en proceso de construcción, el saldo que había en esta cuenta que es resultado de un arrastre de años anteriores se reclasifica al costo en el estado de resultados.

En esta cuenta se ha registrado costos o gastos legalmente sustentados con factura y que fueron parte de la construcción del proyecto. 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.

La empresa tiene obligaciones con la accionista Arq. Kattia Acosta por un valor de \$356.788,43 por concepto de préstamos que ha realizado a la empresa para capital de trabajo empleados en el proceso de construcción del Proyecto Senderos del Quinde, según la política contable se pagará un interés anual no mayor a la tasa de interés que rige del Banco Central.

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.- LATINA DE SEGUROS POR PAGAR.- La aseguradora Latina de Seguros solicita pago de pólizas efectivizadas por MIDUVI a cuenta de bonos para la vivienda adjudicados a clientes de Contecsa quienes no fueron sujetos de crédito, y no pudieron adquirir las viviendas y por tanto se debía restituir al MIDUVI su valor. A continuación un resumen de la deuda a través de un correo recibido por parte de la aseguradora.

Pendiente de justificar los 43 bonos pero hay 9 casas entregadas sin escriturar, y el de la aseguradora que ha restituido a MIDUVI bonos de casas entregadas, que aunque no tienen escritura hay acta de entrega recepción de las mismas, y de acuerdo a una resolución de MIDUVI.

De: Juan Carlos Serrano Carlozama <juan.serrano@latinaseguros.com.ec>

Enviado: viernes, 13 de abril de 2018 15:04

Para: kattiaacosta@hotmail.com; Karina Mercedes Chavez Iza

Cc: Henry Gustavo Vallejo Bedoya; Gabriela Susana Albán Moncayo

Asunto: PAGO URGENTE LATINA SEGUROS

Estimada Sra. Arq. Kattia Acosta

Por medio de la presente y conforme las facultades señaladas en la ley, procedo a notificar con el requerimiento de pago de los valores que a continuación detallo:

TOTAL PRIMAS USD.43.686,39

TOTAL EJECUCIONES USD.79.200 (A LA FECHA DE PAGO FEBRERO 11)

MAS INTERESES DE LEY.

Con estos antecedentes por medio de la presente se notifica para que en el término de 48 horas proceda con el pago del valor adeudado.

Quedo a la espera de su pronta respuesta

Saludos

Dr. Juan Carlos Serrano

Área Legal

LATINA SEGUROS C.A.

+593 2 2504444 ext. 132

NOTA 10.- ANTICIPO CLIENTES se registran todos los fondos recibidos anticipadamente por parte de los clientes, en las cuales se debe medir el costo del dinero en el tiempo (interés implícito) de generar dicho efecto, estos anticipos son de clientes sin escritura legal, solo con promesa de compra venta ya sea en notaría o ya sea promesa interna con la empresa. RESILIACIONES.- anticipos recibidos de clientes que desistieron de la compra, en este año también se sigue devolviendo a los clientes los anticipos recibidos.

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

NOTA 12.- ANTICIPO CLIENTES LOTES ESCRITURADOS.- en esta cuenta se registran anticipos recibidos de clientes por terrenos cuya escritura ya está en proceso y se reflejará en el estado de resultados el momento que esté la escritura terminada.

NOTA 13.- ANTICIPO CLIENTES PROMESAS.- anticipos recibidos de clientes que aún se encuentran en promesa de compra venta para luego legalizar con escritura. NIIF 7 – NIIF 9 PYMES SECC. 11 Y 12.

NOTA 14.- capital suscrito.- se registra el monto total del capital representado por acciones independientemente del tipo de inversión y es el que consta en la respectiva 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 15.- 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 16.- RESULTADOS ACUMULADOS POR ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIFs.- se ha registrado el efecto neto de todos los ajustes realizados contra resultados acumulados producto de la aplicación de las NIIF por primera vez conforme lo establece cada una de las normas. NIIF 1, NIIF PYMES SECC. 35.

NOTA 17.- GANANCIAS ACUMULADAS.- utilidades de ejercicios anteriores no distribuidas a socios.

NOTA 18.- 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 incurridos o por incurrir, pueden ser medidos confiablemente. NIIF PYMES SECC. 23. P.23. 17 al 23.20

NOTA 19.- 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 20.- 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 21 .- se ha obtenido una ganancia antes de impuestos de \$17.360,53 dólares que corresponde al importe residual que queda tras haber deducido de los ingresos los gastos.



CONTADORA