

**AVOIRSA S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**CORRESPONDIENTE AL PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

*(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: Marianitas de Calderón, junto al Barrio 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 2019.*

**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 Chica.- la empresa apertura un fondo de caja chica para gastos menores de la obra, custodio de caja chica el residente de obra.

Bancos.- Mutualista Pichincha.- la cuenta de ahorros en Mutualista Pichincha cuenta con un saldo de \$1.207,79 dólares, los mayores muestran los registros de ingresos y egresos según el caso. 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 activo financiero de otra entidad como los derechos de cobro en este caso otras cuentas por cobrar. Fondo Rotativo.- Contecsa.- en esta cuenta se registraron todos los ingresos de clientes como anticipo de adquisiciones de casas o terrenos recibidos por la empresa Contecsa, Se puede observar que con fecha 31 de diciembre del 2019 la cuenta de Contecsa que se mantenía como una cuenta por cobrar por \$ 250,175.87, se da de baja (como perdida cuenta incobrable), afectando la cuenta de: **Otros resultados integrales, decisión aprobada por Junta General Ordinaria, celebrada el 27 de mayo del 2019, documento que respalda este asiento.** Esos valores se justificarían por las inversiones iniciales en infraestructuras generales, estudios iniciales, adquisición del terreno, realizados desde Contecsa

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. Con fecha 31 de diciembre del 2019, se registra Inventario de Viviendas mediante Peritaje solicitado por la Administración, (atendiendo la solicitud de la Interventora de la Superintendencia de Compañías, y ratificada por parte del Socio Roberto Costales ante la Superintendencia de Compañías mediante oficio presentado a esa institución) y presentado en Junta ordinaria de accionistas que se realizará al cierre de ejercicio fiscal 2019, por un registro contable en estados financieros por \$ 322,345.46 y afectando su contrapartida la cuenta de resultados :**Otros resultados integrales.**

**NOTA 5.- CONSTRUCCION EN PROCESO.-** Proyectos en construcción.- este año 2019 no se contabiliza costo en proceso de construcción ya que el proyecto se encuentra detenido por falta de liquidez y por el tema de intervención de la empresa por parte de la Superintendencia de Compañías. NIIF PYMES SECC 23, P.23.17-23.27.

### **PASIVO**

**NOTA 6.- 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 \$312.973,62 por concepto de préstamos que ha realizado a la empresa para capital de trabajo, pago de 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 7.- OBLIGACIONES CON EMPLEADOS.-** la empresa contaba 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 8.- LATINA DE SEGUROS POR PAGAR.-** Se considera como un contingente adicional, la Hipoteca existente de los Lotes A e I de propiedad de Avoirsa SA, en calidad de garantía por pólizas emitidas a favor del MIDUVI, por bonos de la Vivienda de clientes de Roberto Costales y Enrique Acosta, con la Aseguradora Integral Sociedad Anónima Compañía de Seguros y Reaseguros, hoy Latina de Seguros.

Esta provisión de pago se encontraba registrado en libros, este año 2019 se reversa este asiento, pero quedando como constancia a través de estas notas aclaratorias que existe esa obligación que se deberá cancelar.

**NOTA 9.- 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 10.- 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 11.- 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 12.- 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 13.- 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 \$800,00 dólares. NIIF PYMES SECC. 4 p. 4.2

**NOTA 14.- RESULTADOS ACUMULADOS POR ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NIFFS.-** se ha registrado el efecto neto de todos los ajustes realizados contra resultados acumulados producto de la aplicación de las NIFF por primera vez conforme lo establece cada una de las normas. NIIF 1, NIIF PYMES SECC. 35.

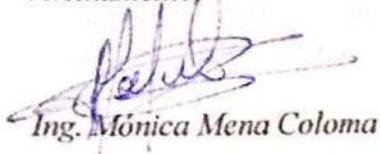
**NOTA 15.- GANANCIAS ACUMULADAS.-** utilidades de ejercicios anteriores no distribuidas a socios.

**NOTA 16.- 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. 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 17.- se ha obtenido una ganancia antes de impuestos de \$23.723,46 dólares que corresponde al importe residual que queda tras haber deducido de los ingresos los gastos.

Atentamente,



Ing. Mónica Mena Coloma

CONTADORA GENERAL