

**Políticas contables y Notas a los Estados Financieros  
(Expresadas en dólares)**

---

**1. INFORMACION GENERAL**

La Compañía fue constituida según escritura pública el 12 de octubre del 2004 e inscrita en registro mercantil el 29 de octubre de 2004 del mismo año bajo el nombre de COBELLPA S.A. en la ciudad de Guayaquil, Ecuador.

La dirección domiciliaria en donde la compañía desarrolla sus actividades es en la ciudad de Guayaquil, en la Fragata Mz 6 , villa 7

Su principal actividad es la de construcción de obras civiles.

Los accionistas que constituyen la compañía son: El Sr Fischer Orellana Carlos Luis de nacionalidad ecuatoriana propietaria de 799 acciones y la Sra. Carpio Malta Consuelo de nacionalidad ecuatoriana propietaria de 1 acción.

Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía cuenta con 40 trabajadores, en relación de dependencia.

La información contenida en estos estados financieros y en sus notas es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

La información relacionada con el Índice de inflación anual, publicada por el Banco Central de Ecuador en los tres últimos años es la siguiente:

<u>31 de Diciembre:</u>	<u>Índice de Inflación anual</u>
2014	3,67%
2013	2,70%
2012	4,16%

**2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.**

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los Estados Financieros se presenta a continuación:

**2.1. Bases de preparación.**

Los Estados Financieros de COBELLPA S.A. han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre de 2012; así como los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para Pymes requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros.

**Políticas contables y Notas a los Estados Financieros  
(Expresadas en dólares)**

---

La Administración declara que las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes) han sido aplicadas íntegramente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

**2.2. Moneda funcional y de presentación.**

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y moneda de presentación de la Compañía.

**2.3. Efectivo y equivalente de efectivo**

El efectivo en caja y bancos es un activo financiero porque representa un medio de pago y por ello es la base sobre la que se miden y reconocen todas las transacciones en los estados financieros y está sujeto a riesgos insignificantes de cambios en su valor razonable.

Los sobregiros bancarios, en caso de que existiesen, serán presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera y en la preparación del estado de flujo de efectivo se incluyen como componente del efectivo.

**2.4. Cuentas por cobrar**

Representan a aquellos activos financieros con pagos fijos y determinables que no tiene cotización en el mercado activo. Las cuentas por cobrar comerciales se reconoce por el importe de la factura correspondiente a los estados de pago por grado de avance de la obra, en el caso inmobiliario se reconoce la cuenta de cliente cuando se escritura y se ha transferido el riesgo del bien.

Para el caso que el valor del bien vendido no sea cubierto en su totalidad por la Institución Financiera, la compañía otorga el Crédito directo al cliente por este saldo por cobrar aproximadamente del 15% del contrato de Compra/Venta, con una tasa de interés regulada por el Banco Central con un plazo máximo de 24 meses.

**2.5. Inventarios**

Los inventarios de proyectos de urbanización, en construcción y terminados, se presentan clasificados en el rubro inventario, al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los inventarios incluyen los costos de adquisición de terrenos urbanizados, edificio y desarrollo de proyectos de urbanización.

La valorización de los inventarios al cierre del ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2014 y 2013, no excede de su valor neto realización NIC 2 p 4, 6.

## **Políticas contables y Notas a los Estados Financieros (Expresadas en dólares)**

---

El costo de adquisición incluye los costos externos más los costos internos formados por consumo de materiales en bodega, costos de mano de obra directa empleada en la instalación y una imputación de costos indirectos necesarios para llevar a cabo la inversión si es que corresponde, también se incluye la capitalización de los costos financieros.

La clasificación de inventarios corrientes se ha definido cuando el bien este disponible para la venta o se espera que esté disponible antes de 12 meses.

### **2.6. Propiedad, mobiliario y equipos**

#### **2.6.1 Medición en el momento del reconocimiento**

Las partidas de propiedad, mobiliario y equipos se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedad, mobiliario y equipos comprenden su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

#### **2.6.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo**

Después del reconocimiento inicial, la propiedad, mobiliario y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se producen.

#### **2.6.3 Método de depreciación y vidas útiles**

Los terrenos no se deprecian. El costo de la propiedad, mobiliario y equipos se deprecian durante las vidas útiles estimadas de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

**Políticas contables y Notas a los Estados Financieros  
(Expresadas en dólares)**

A continuación se presentan las principales las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Muebles y enseres	10
Maquinaria y equipo	10
Naves, aeronaves, barcas	20
Equipos de computación	3
Vehículo	5

**2.6.4 Retiro o venta de propiedad, mobiliario y equipos**

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedad, mobiliario y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

**2.7. Propiedades de inversión**

Los terrenos por los cuales no existe un plan de desarrollo en el mediano plazo y que se mantienen con el propósito de obtener plusvalía. Las propiedades de inversión se medirán inicialmente al costo. Los costos asociados a las transacciones se incluirán en la medición inicial. En forma posterior al reconocimiento inicial las propiedades de inversión se valorizan al costo menos las pérdidas acumuladas por deterioro que hayan experimentado.

**2.8. Contrato de Construcciones.**

Las sociedades reconocen los costos de los contratos de construcción en el momento que se incurren. Forman parte del costo del contrato los costos directos, costos indirectos relacionados a dicho contrato como seguro y costos financieros relacionados al contrato. Los Ingresos de los contratos incluyen el monto inicial acordado en este mas cualquier variación en el trabajo de contrato, reclamos e incentivos monetarios, en la medida que sea posible que resulten en ingresos y puedan ser valorizados de manera fiable.

En la medida que el resultado de un contrato de construcción pueda ser estimada con suficiente fiabilidad, los ingresos y los costos asociados serán reconocidas en resultados en proporción al grado de realización del contrato.

El grado de realización es evaluado mediante estudios sobre el trabajo llevado a cabo. Cuando el resultado de un contrato de construcción no puede ser estimado con suficiente fiabilidad, los ingresos son reconocidos solo en la medida que los costos del contrato puedan ser recuperados. Una pérdida esperada es reconocida inmediatamente en resultados. Los anticipos de obras de construcción son registrados en el rubro de pasivo "Anticipo de Clientes" y los anticipos que se otorgan a los contratistas se registran en la cuenta de activo "Anticipo a proveedores".

## Políticas contables y Notas a los Estados Financieros (Expresadas en dólares)

---

La estimación de ingresos y costos son revisadas y actualizadas de acuerdo a los grados de avance real con que se ha desarrollado la obra.

El concepto multas se incorpora como un mayor costo de obra una vez que se tenga la confirmación de la ejecución de tales multas por parte del mandante.

### 2.9. Deterioro del valor de los activos

Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución en la revaluación.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados, salvo si el activo correspondiente se registra al importe revaluado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro se maneja como un aumento en la revaluación.

### 2.10. Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente.

**2.10.1 Impuesto corriente** – Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles en el mismo año. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

**2.10.2 Activos por impuestos corrientes** – Representa retenciones en la fuente del impuesto a la renta y crédito tributario generado por el impuesto al valor agregado – IVA pagado en las adquisiciones de bienes y servicios, los cuales serán compensados con las cuentas por pagar que se generen por dichos conceptos ó mediante resolución de reclamos presentados por la Compañía ante la autoridad tributaria.

**Políticas contables y Notas a los Estados Financieros  
(Expresadas en dólares)**

---

**2.11. Proveedores y otras cuentas por pagar**

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

**2.12. Pasivos acumulados**

(a) Beneficios de corto plazo

Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- (i) Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- (ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.

**2.13. Capital social.**

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto así: Fischer Orellana Carlos Luis con el 99% de las acciones y la Sra. Carpio Malta Consuelo con el 1% de participación ambos de nacionalidad ecuatoriana.

**2.14. Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos se reconocen cuando el resultado de una transacción que involucra los productos que vende la Compañía se puede estimar con fiabilidad; ingresos ordinarios asociados con la operación deben reconocerse, considerando el grado de realización de la transacción, al final del período de presentación de los estados financieros.

El resultado de una transacción puede ser estimado con fiabilidad cuando se cumplen todas las condiciones siguientes requisitos:

- El importe de los ingresos puede ser medido con fiabilidad;
- Es probable que los beneficios económicos asociados con la transacción fluyan a la empresa;
- El grado de realización de la transacción, al final del período de referencia puede ser medido con fiabilidad, y

Los costos incurridos por la transacción y los costos para completarla, puedan ser valorados con fiabilidad.

**Políticas contables y Notas a los Estados Financieros  
(Expresadas en dólares)**

---

**2.15. Gastos**

Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

**2.16. Compensación de saldos y transacciones**

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

**3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS**

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para PYMES) requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

A continuación se presenta la estimación y juicio contable crítico que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

**3.1 Deterioro de activos**

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

**Políticas contables y Notas a los Estados Financieros  
(Expresadas en dólares)**

---

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

**Políticas contables y Notas a los Estados Financieros  
(Expresadas en dólares)**

**4. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO**

Representa el flujo disponible que posee la entidad y que se encuentran depositados en sus cuentas bancarias en diversos bancos locales y cajas chicas

**5. OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013
Cientes (Nota 1)	835,797
Anticipos Proveedores:	53,665
Empleados	800
Otros	10,840
	<u>901,102</u>

(1) Un detalle de los principales clientes, es como sigue:

	Diciembre 31, 2013
Corporación Eléctrica del Ecuador	804,098
Intervisatrade S.A.	30,480
Otros	1,219
	<u>835,797</u>

**6. INVENTARIOS.**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013
Obras en proceso	1,501,390
Mercadería en bodega	52,048
	<u>1,553,438</u>

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros  
(Expresadas en dólares)

---

7. **ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013
Impuesto al Valor Agregado	9,897
Anticipo de impuesto a la renta	<u>110,235</u>
	<u>120,132</u>

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros  
(Expresadas en dólares)

8. PROPIEDAD, MOBILIARIO Y EQUIPOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013
<u>Propiedad, mobiliario y equipos:</u>	
Naves, aeronaves, barcasas y similares	250,000
Muebles y enseres	5,050
Maquinarias y equipos e instalaciones	590,960
Equipos de computación	3,043
Vehículos	27,282
Otros	55,000
	<u>931,335</u>
 <u>Depreciación acumulada:</u>	
Naves, aeronaves, barcasas y similares	(25,000)
Muebles y enseres	(505)
Maquinarias y equipos e instalaciones	(120,157)
Equipos de computación	(1,014)
Vehículos	(5,457)
Otros	-
	<u>(152,133)</u>
	<u>779,202</u>

COBELLPA S.A.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros  
(Expresadas en dólares)

El movimiento del costo y depreciación acumulada de propiedad, mobiliario y equipos fueron como sigue:

- Al 31 de diciembre de 2013:

Concepto	Naves, barcasas	Muebles y enseres	Maquinarias y equipos	Equipo de computación	Vehículos	Otros	Total
Saldo inicial 01 Enero del 2012	250,000	5,050	569,660	3,043	18,000	55,000	900,753
Adiciones	-	-	21,300	-	9,282	-	30,582
Saldo final al 31 diciembre del 2013	250,000	5,050	590,960	3,043	27,282	55,000	931,335

Concepto	Naves, barcasas	Muebles y enseres	Maquinarias y equipos	Equipo de computación	Vehículos	Otros	Total
Saldo inicial 01 Enero del 2012	-	-	(61,061)	-	-	-	(61,061)
Adiciones	(25,000)	(505)	(59,096)	(1,014)	(5,457)	-	(91,072)
Saldo final al 31 diciembre del 2013	(25,000)	(505)	(120,157)	(1,014)	(5,457)	-	(152,133)

**Políticas contables y Notas a los Estados Financieros  
(Expresadas en dólares)**

**9. PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2013
Proveedores	(1)	254,237
Obligaciones patronales		53,290
Sueldos por pagar		38,993
Anticipo clientes	(2)	1,863,983
Otros		3,860
		<u>2,214,363</u>

(1) Un detalle de los principales proveedores, es como sigue:

	Diciembre 31, 2013
Alianza compañía de seguros	153,108
Acerías nacionales del Ecuador	42,469
Otros	58,660
	<u>254,237</u>

(2) Un detalle de los principales anticipos de clientes, es como sigue:

	Diciembre 31, 2013
Corporación Eléctrica del Ecuador	1,863,983
	<u>1,863,983</u>

**10. PASIVOS ACUMULADOS**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013
Fondo de reserva	773
Vacaciones	12,056
15% Participación Trabajadores	89,181
	<u>102,010</u>

**Políticas contables y Notas a los Estados Financieros  
(Expresadas en dólares)**

De acuerdo con las leyes laborales vigentes, la Compañía debe destinar el 15% de la utilidad anual, antes del impuesto a la renta para repartirlo entre sus empleados.

**11. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	<u>Diciembre 31, 2013</u>
Impuesto a la renta por pagar	111,964
Retenciones en la fuente	18,139
Retenciones sobre IVA	<u>178,914</u>
	<u>309,017</u>

**12. IMPUESTO A LA RENTA**

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta causado, se calcula en un 22% para el año 2013 (23% para el año 2012) sobre las utilidades sujetas a distribución.

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2013</u> (U.S. dólares)
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta	594,543
Menos: 15% de participación a trabajadores	<u>89,181</u>
Utilidad después de participación a trabajadores	505,362
Gastos no deducibles	<u>3,566</u>
Utilidad gravable	508,928
Impuesto a la renta causado	<u>111,964</u>