

EJV PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2018

1. INFORMACION GENERAL

EJV PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES S.A., es una compañía constituida en la ciudad de Guayaquil – Ecuador mediante escritura pública otorgada el 06 de noviembre del 2008. La compañía tiene como objetivo principal la elaboración de proyectos arquitectónicos y urbanísticos; b) la construcción urbanística; c) construcciones de toda clase de obra civiles; d) diseño y construcción de toda clase de edificios, centros comerciales, residenciales, condominios, industriales.

El domicilio de la compañía está ubicado en la provincia Guayas, Kennedy Norte calle Miguel H. Alcívar, edificio Torres del Norte.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

- 2.1. Bases de preparación** – Los estados financieros de **EJV PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES S.A.**, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para Pymes, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros de la República del Ecuador, desde el año 2009
- 2.2. Moneda funcional** – A partir del 10 de enero del 2000, el Dólar de los Estados Unidos de América (USD) es la moneda de uso local en la República del Ecuador y moneda funcional para la presentación de los estados financieros de la Compañía.
- 2.3. Bases de medición** - Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las obligaciones por beneficios definidos de los empleados, que son valorizadas en base a métodos de la unidad de crédito proyectado para determinar el valor presente. En el caso del costo histórico esta generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios, los activos se registran por el importe del efectivo y otras partidas pagadas; los pasivos se registran al importe de los productos recibidos a cambio de incurrir en la obligación, y por las cantidades de efectivo que espera pagar para satisfacer el pasivo en el curso normal de la operación.

A continuación, se describen las principales políticas contables utilizadas por la administración de la compañía, en la preparación de los estados financieros adjuntos:

Políticas contables significativas – Las políticas contables descritas a continuación han sido aplicadas consistentemente en los periodos presentados en este informe, las cuales son:

2.4. Efectivo y equivalentes de efectivo – Constituyen fondos de inmediata disponibilidad. El efectivo comprende los saldos de la caja y depósitos a la vista en los bancos. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambio en su valor. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.5. Instrumentos financieros

Clasificación

La compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas”, “cuentas por cobrar y préstamos”.

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías “pasivos financieros a valor razonables a través de ganancias y pérdidas” y “otros pasivos financieros”.

La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2018 EJV PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES S.A., mantuvo activos financieros en la categoría de “préstamos y cuentas por cobrar”. De igual forma, la compañía mantuvo pasivos financieros en la categoría de “otros pasivos financieros” cuyas características son las siguientes:

- **Cuentas por cobrar y préstamos:** Corresponden a los montos adeudados por clientes por obras en ejecución, anticipos a contratistas y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por el vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha de cierre.
- **Otros pasivos financieros:** Representados en el estado de situación financiera por cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha de cierre.

Reconocimiento, medición inicial y posterior

Reconocimiento

EIV PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES S.A., reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y cuando se cumple las condiciones contractuales. **11.12 NIIF para Pymes.**

Medición Inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente al precio de la transacción (incluyendo los costos de transacción excepto en la medición inicial de los activos y pasivos financieros que se miden posteriormente al valor razonable con cambio en resultado). **11.13 NIIF para Pymes.**

Medición posterior

Cuentas por cobrar y préstamos. - Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo. **11.14 NIIF para Pymes.**

En específico, la compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- Cuentas por cobrar comerciales: Saldo corresponde los bienes y servicios de construcción brindados a los clientes corporativos y personas Naturales facturados y no cobrados.
- Otras cuentas por cobrar: Representa principalmente anticipos a contratistas, préstamos a empleados que se reconocen a su valor nominal que no difiere significativamente de su costo amortizado, pues no generan interés y se liquidan en el corto plazo.

Pasivos financieros. - Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. EIV PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES S.A., mantiene las siguientes cuentas:

- Cuentas por pagar a proveedores: Son obligaciones de pago por la adquisición de bienes y servicios del curso normal del negocio. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses.
- Cuentas por pagar a relacionadas: Son obligaciones de pago por prestamos realizados por partes relacionados para capital de trabajo. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses.

- **Otras cuentas por pagar:** Comprende las obligaciones con instituciones de Control, anticipo de clientes se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses.

Deterioro de activos financieros

EJV PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES S.A., al final de cada periodo evalúa si existe evidencia objetiva de deterioro del valor de las cuentas por cobrar comerciales que se midan al costo o al costo amortizado. De existir evidencia objetiva de deterioro del valor, la compañía reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultado. La compañía calcula esta provisión considerando los causales de la normativa vigente. **11.21 NIIF para pymes.**

Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos del activo o si EJV PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES S.A., transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de compañía se han liquidado. **11.33 y 11.36 NIIF para Pymes**

2.6. Propiedad, Planta y equipos

Reconocimiento

La compañía aplica los criterios de reconocimiento indicados en el párrafo **2.27 NIIF para pymes** para determinar si registra o no una partida como parte de la propiedad planta y equipo de la compañía.

Los desembolsos por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellos, mientras que, las mejoras que incrementan la capacidad de producción o alargan la vida útil del activo, se capitalizan.

Medición Inicial

Las propiedades, planta y equipos al inicio son registrados al costo adquisición, el cual incluye el precio de compra más todo los costo directamente asociados a la adquisición o construcción del activo.

Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo – Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipos, exceptuando terrenos, son registrados al costo menos la depreciación acumulada. En caso de requerirlo la compañía registra pérdidas por deterioro.

Medición posterior al reconocimiento: modelo de revaluación. – Después del reconocimiento inicial, terreno, edificios, y maquinarias son presentados a sus

EJV PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2018

revaluaciones, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor posterior. Las revaluaciones se efectúan cuando la administración considera que existe variación con el valor razonable en el mercado, de tal manera que el valor en libro no difiera materialmente del valuado en un mercado activo al final de cada periodo. 17.15b y 17.15c NIIF para pymes.

Cualquier aumento en la revaluación se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio bajo el encabezamiento de reserva de revaluación de propiedades, planta y equipos, excepto si revierte una disminución en la revaluación de este previamente reconocida en resultados, en cuyo caso el aumento se acredita a resultados en la medida en que se carga la disminución previa. Una disminución del valor en libros de la revaluación es registrada en resultados en la medida que excede el saldo, si existe alguno, mantenido en la reserva de revaluación relacionado con una revaluación anterior de dichos activos.

El saldo de revaluación de terrenos, edificios, maquinarias y equipos incluido en el patrimonio es transferido directamente a utilidades acumuladas, a medida que ocurra el desgaste mediante la depreciación del activo revaluado.

Método de depreciación y vidas útiles. - El costo o valor revaluado de propiedades, planta y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y el método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva (Técnica y económica).

A continuación, se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Activos	Vida Util Años	%
Vehículo	5	20%
Maquinaria Y Equipo	10	10%
Equipo de Computo	3	33,33%

El gasto por depreciación de las propiedades, planta y equipos se lo registra en los resultados del año. De igual manera las pérdidas y ganancias por la venta, que se calcula comparando la contraprestación obtenida con el valor en libros.

La vida útil y el método de depreciación de los elementos de propiedades, maquinarias y equipos se revisan al cierre de cada ejercicio económico anual. Si procede, se ajustan de forma prospectiva. Por otra parte, cuando el valor en libros excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

EIV PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2018

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquel que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso.

Retiro o venta de propiedades, planta y equipos. – La utilidad o pérdida que surge del retiro o venta de una partida de propiedades, planta 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. Inventarios en Proceso

Saldo representa los costos acumulados en cada obra por cada uno de los elementos del costo:

- a) Materiales
- b) Mano de Obra
- c) Costos Indirectos

2.8. Beneficios a los empleados

a) Beneficios corrientes

Participación de los trabajadores en las utilidades: Art 97 del Código del Trabajo especifica que el empleador reconocerá en beneficio de sus trabajadores el quince por ciento (15%) de las utilidades líquidas el pago de esos beneficios se registra con cargo a resultados.

Vacaciones: Art 67 del Código del Trabajo especifica el beneficio de vacaciones, computando la veinticuatroava parte de lo percibido por el trabajador durante un año completo de trabajo, tomando en cuenta lo pagado al trabajador por horas ordinarias, suplementarias y extraordinarias de labor y toda otra retribución accesoria que haya tenido el carácter de normal en la empresa en el mismo período.

Décimo tercer y cuarto sueldo: Art 111 del Código del Trabajo especifica que los trabajadores tienen derecho a que sus empleadores les paguen, hasta el veinticuatro de diciembre de cada año, una remuneración equivalente a la doceava parte de las remuneraciones que hubieren percibido durante el año calendario.

b) Beneficios no corrientes (Jubilación patronal y Bonificación por Desahucio).

Costo de las Obligaciones por beneficios definidos (Jubilación Patronal y

EIV PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2018

Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada periodo, de acuerdo con un Estudio matemático actuarial. Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen inmediatamente en los resultados del ejercicio fiscal.

2.9. Impuesto a las ganancias

El gasto por Impuesto a la Renta del ejercicio comprende el Impuesto a la renta corriente y diferido. El Impuesto se reconoce en el estado de resultado integrales.

Impuesto a la renta corriente: La Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera emitida el 29 de diciembre del 2017, modifico el Art 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno sustituyendo el 22% del Impuesto a la Renta sobre la utilidad gravable, por el 25%.

En caso de que el Impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución.

Rebaja de la Tarifa Impositiva

Las Sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa del Impuesto a la Renta.

Impuesto a la renta diferido: El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando la tasa vigente y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporarias.

2.10. Provisiones

Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

EIV PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2018

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

2.11. Reconocimiento de Ingresos

Se calculan al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja que la Compañía pueda otorgar. **23.3 NIFF para pymes.**

La compañía registra sus ingresos mediante el método del porcentaje de realización de la actividad de los contratos, y se factura sobre la aprobación del contratante de las planillas de avance de obras, la compañía estima confiablemente los ingresos ordinarios y los costos con referencia a la actividad y/o actividades o rubros del contrato en su grado de avance o terminación del contrato.

Otros Ingresos: Comprende los ingresos provenientes de transacciones diferentes a las del objeto social o giro normal del negocio del ente económico, e incluye principalmente los intereses ganados en cuentas de ahorro.

2.12. Costos y Gastos

El costo de venta, proviene del costo de las obras en proceso, en el mismo porcentaje de las planillas de avance de obra facturado.

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

2.13. Distribución de dividendos

La distribución de dividendos se deduce del patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en el estado de situación financiera en el período en el que los dividendos son declarados y aprobados por la Junta General de Socios.

2.14. Administración de Riesgos

La actividad de la compañía la exponen a una variedad de riesgo tales como: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de moneda, riesgo de tasa de interés y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

La compañía dispone de una organización y de sistemas de información,

EJV PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2018

determinar su magnitud, proponer al directorio medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la compañía, una caracterización y cuantificación de estos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la compañía, si es el caso.

a) Riesgos de mercado. –

Riesgos de tipo de cambio: EJV PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES S.A., no está expuesta al riesgo de tipo de cambio (Moneda funcional – dólar estadounidense) pues no realiza operaciones distintas a esta moneda.

Riesgo de precio: El precio de las obras, y el alquiler de maquinarias y equipos se pactan a determinados precios y no sufren modificación. Los costos de los materiales y no existe evidencia externa que suponga cambios drásticos que afectan el costo de las obras pactadas.

Riesgo de tasa de interés: Es la posibilidad de que la compañía asuma pérdidas como consecuencia de movimiento adversos en las tasas de interés pactadas.

b) Riesgo de crédito. –

Es la posibilidad de pérdida debido al incumplimiento del cliente en el pago de los saldos que adeudan por los servicios recibidos o prestados.

La cuenta por cobrar a cliente constantemente está en revisión por parte de la administración y es de calificación corriente. En caso de ver indicadores de deterioro la administración procede a registrar dicho efecto en los estados financieros.

c) Riesgo de liquidez. –

Es aquel riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros.

La administración de la compañía realiza seguimientos de las previsiones y de las necesidades del efectivo de EJV PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES S.A., con la finalidad de determinar si cuenta con suficientes recursos para cubrir las necesidades operativas y de inversión al tiempo que trata de tener habilitadas las facilidades de crédito para hacer uso de ellas en caso de ser

d) **Administración del riesgo de capital. –**

Los objetivos de la compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a los socios, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

2.16. Estimaciones y juicios contables críticos

La preparación de los estados financieros adjuntos en conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES), requiere que la administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de EIV PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES S.A, 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 regularmente. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesionales encuentran relacionadas con los siguientes conceptos.

- Deterioro de activos financieros
- Vida útil y deterioro de propiedades, plantas y equipos y activos intangibles.
- Valor razonable de propiedades, planta y equipo
- Provisiones por Beneficios de Obligaciones Definidas
- Impuesto a la renta diferido.