

## **CONSTRUCPHISA S. A.**

### **POLITICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresado en dólares de E.U.A.)**

---

#### **Nota 1 – Información General**

**CONSTRUCPHISA S. A.** fue constituida en Ecuador en Enero 15 del 2009 e inscrita en el Registro Mercantil en enero 29 de ese mismo año. Su actividad principal es la construcción de viviendas.

#### **Nota 2 – Resumen de las Principales Políticas Contables**

##### **2.1 Declaración de cumplimiento.**

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES):

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 fueron autorizados por la Administración para su emisión en Febrero de 2020 y según los requerimientos estatutarios serian sometidos a la aprobación de la junta general de accionistas, sin modificación

##### **2.2 Moneda funcional.**

Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo de 2000.

##### **2.3 Bases de preparación.**

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

##### **2.4 Uso de estimaciones y juicios**

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 en que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 3.

##### **2.5 Políticas contables significativas**

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación:

#### **Instrumentos Financieros**

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando se convierte en una parte de las condiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al precio de la transacción y posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

## **Nota 2 – Resumen de las Principales Políticas Contables (Continuación)**

### **Efectivo**

Incluyen el efectivo en caja y los saldos en cuentas corrientes bancarias.

### **Clientes y otras cuentas por cobrar**

Los ingresos se realiza con condiciones de crédito normales y los importes de las cuentas por cobrar no genera intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

### **Proveedores y otras cuentas por pagar**

Son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido en el curso normal de los negocios, en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

### **Inventarios**

Los inventarios se registran al costo o a su valor neto realizable el que resulte menor. El costo de todas sus existencias comprende los costos de compra, otros costos directos (incluidos los impuestos no recuperables y excluye los costos de financiamiento) deducidos los descuentos en compras y bonificaciones otorgados por sus proveedores. El costo de los inventarios de materiales y de los productos en proceso se determina usando el método promedio ponderado. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los gastos de ventas variables que apliquen.

### **Equipos**

Están registradas al costo histórico, menos la depreciación acumulada y la pérdida por deterioro en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición del activo.

Los costos posteriores se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para la compañía, y el costo de estos activos se pueda medir razonablemente. Los gastos de reparación y mantenimiento se cargan a los resultados del año en el que éstos se incurren.

La depreciación de los activos, se calcula por el método de línea recta basada en la vida útil estimada de los bienes, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciada y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de los activos al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles de los bienes son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Maquinarias y equipos	10
Muebles y enseres	10
Equipo de computación	3
Vehículos	5

Cuando el valor en libros de un activo excede a su valor recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de activos fijos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultado integral.

## **Nota 2 – Resumen de las Principales Políticas Contables (Continuación)**

### **Propiedad de inversión**

Representan terrenos mantenidos por la compañía para generar rentas, plusvalía o ambas, se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, son registradas al costo menos depreciaciones acumuladas y pérdida por deterioro, en caso de producirse.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja.

### **Impuestos**

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y el impuesto diferido.

El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultado, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

#### **Impuesto a la renta corriente**

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

#### **Impuesto a la renta diferido**

Se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que aumenten la utilidad fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que disminuyan la utilidad fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que sobre la base de la utilidad fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las utilidades fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la utilidad (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo o cancelar el pasivo, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

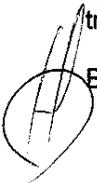
### **Provisiones**

Se reconocen cuando la compañía tiene una obligación presente como resultado de un suceso pasado, donde es probable que la compañía tenga que desprenderse de recursos, para cancelar la obligación, y pueda hacerse una estimación fiable de estas provisiones. El importe reconocido como provisión, al final del periodo, debe considerar los riesgos y el grado de incertidumbres envueltas.

### **Beneficios a los empleados**

Los pagos por beneficios a los empleados se reconocen como gastos al momento en que el trabajador ha prestado el servicio que le otorga el derecho a las prestaciones.

Beneficios de corto plazo son como siguen:



## Nota 2 – Resumen de las Principales Políticas Contables (Continuación)

### Décimo tercer y décimo cuarto sueldo

Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

### Vacaciones al personal:

Se registra el costo sobre la base devengada.

### Participación a los trabajadores

Se calcula en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación laboral vigente. Se registra con cargo a los resultados del año.

### Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se registran en los resultados del período sobre la base del devengado.

### Reconocimientos de costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos considerando la base del devengado, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo en el que se conocen.

### 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.

## Nota 3 – Estimaciones y Criterios Contables Significativos

Las estimaciones y juicios utilizados por la Administración se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias. Las estimaciones y supuestos utilizados están basados en el mejor conocimiento por parte de la Gerencia de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

## Nota 4 – Efectivo

	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
Efectivo disponible y en bancos	<u>17.760</u>	<u>46.072</u>



El efectivo representa fondos de libre disposición a favor de la compañía.

## Nota 5 – Clientes y otras cuentas por cobrar

	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
Clientes	-	9.833
Accionistas y relacionadas	7.885	124.829
Trueques	6.278	49.694
Fondo de garantía	79.876	108.488
Deudores varios	1.678	11.355
TOTAL	<u>95.717</u>	<u>304.199</u>

Clientes locales tienen plazo de vencimiento de hasta 60 días y no generan intereses.

Fondo de garantía representa depósito de contratistas que se liquida al final del contrato

## Nota 6 – Inventarios

Representa materiales de construcción para las obras.

## Nota 7 – Mobiliario y equipos

El movimiento durante el año fue como sigue:

	<u>12-31-18</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Reclasificaciones</u>	<u>12-31-19</u>
Maquinarias y equipos	35.283	2.634	(2.523)	35.394
Muebles y enseres e instalaciones	22.479	1.408	(4.865)	19.022
Equipos de computación	13.957	1.420	(8.562)	6.815
Vehículos	32.167	-	-	32.167
Sub-total	<u>103.886</u>	<u>5.462</u>	<u>(15.950)</u>	<u>93.398</u>
Depreciación acumulada	<u>(75.294)</u>	<u>(8.106)</u>	<u>21.423</u>	<u>(61.977)</u>
TOTAL	<u>28.592</u>	<u>(2.644)</u>	<u>5.473</u>	<u>31.421</u>

	<u>12-31-17</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Reclasificaciones</u>	<u>12-31-18</u>
Maquinarias y equipos	35.840	4.531	(5.088)	35.283
Muebles y enseres e instalaciones	11.563	10.916	-	22.479
Equipos de computación	12.263	1.694	-	13.957
Vehículos	52.167	-	(20.000)	32.167
Sub-total	<u>111.833</u>	<u>17.141</u>	<u>(25.088)</u>	<u>103.886</u>
Depreciación acumulada	<u>(67.799)</u>	<u>(7.495)</u>	<u>-</u>	<u>(75.294)</u>
TOTAL	<u>44.034</u>	<u>9.646</u>	<u>-25.088</u>	<u>28.592</u>

### Nota 8 – Propiedades de inversión

El movimiento durante el año fue como sigue:

	<u>12-31-18</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Reclasificación</u>	<u>12-31-19</u>
Terrenos	167.110	-	(33.138)	133.972
Construcciones en curso	19.876	7.808	33.138	60.822
TOTAL	<u>186.986</u>	<u>7.808</u>	<u>-</u>	<u>194.794</u>

	<u>12-31-17</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Reclasificación</u>	<u>12-31-18</u>
Terrenos	197.441	-	(30.331)	167.110
Construcciones en curso	-	19.876	-	19.876
TOTAL	<u>197.441</u>	<u>19.876</u>	<u>-30.331</u>	<u>186.986</u>

Representa terrenos ubicados en el Conjunto Residencial La Joya, en las etapas GEMA, ORO y TOPACIO recibidos en dación de pagos a través de trueque por las cuentas por cobrar.

### Nota 9 - Cuentas por pagar

	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
Proveedores locales	61.704	87.748
Anticipo de clientes	59.910	156.581
Fondo de garantía subcontratistas	-	7.528
Accionistas	4.000	4.888
IESS	2.224	7.869
Otros	5.613	3.982
TOTAL	<u>133.451</u>	<u>268.596</u>

El período de crédito promedio con proveedores locales es de 30 a 60 días y no generan intereses.

### Nota 10-- Impuestos.

	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
Activos por impuestos corrientes		
Impuesto a la renta corriente	22.595	19.661
Impuesto al Valor Agregado	-	3.081
TOTAL	<u>22.595</u>	<u>22.742</u>



**Nota 10– Impuestos (Continuación)**

	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
Pasivos por impuestos corrientes		
Impuesto al Valor Agregado	5.230	-
Retenciones de impuesto a la renta	580	1.143
Retenciones de IVA	1.771	1.183
<b>TOTAL</b>	<u>7.581</u>	<u>2.326</u>

A partir del ejercicio 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado para el año correspondiente:

Las declaraciones de impuesto a la renta hasta el año 2014, están cerradas para revisión por parte de las autoridades tributarias. A la fecha de este informe, la compañía no ha recibido notificaciones con respecto a los años 2015 al 2017, por lo que estos años estarían abiertos para futuras fiscalizaciones, sobre las cuales podrían existir diferencias de criterio en materia tributaria.

La conciliación entre la utilidad contable y la utilidad gravable es como sigue:

	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
Resultado antes de impuesto a la renta	27.472	5.313
Partidas conciliatorias:		
Otras rentas exentas e ingresos no objeto de impuesto a la renta	-	-
Gastos no deducibles	29.905	30.332
(Pérdida sujeta a amortización) utilidad gravable	<u>57.377</u>	<u>35.645</u>
Impuesto causado	<u>16.066</u>	<u>8.911</u>
Anticipo mínimo de impuesto a la renta determinado	<u>-</u>	<u>10.136</u>

Las declaraciones de impuesto a la renta hasta el año 2016, están cerradas para revisión por parte de las autoridades tributarias. A la fecha de este informe, la compañía no ha recibido notificaciones con respecto a los años 2017 al 2019, por lo que estos años estarían abiertos para futuras fiscalizaciones, sobre las cuales podrían existir diferencias de criterio en materia tributaria.

**Asuntos Tributarios de la Ley de Fomento Ambiental, Optimización de los Ingresos del Estado y Reactivación de la Economía.**

Los aspectos más destacados se presentan a continuación:

- Los gastos relacionados con vehículos por avalúos que superan US 35,000 en la base de datos del SRI, serán considerados como no deducibles.
- Incremento de la tarifa del 2% al 5% en la salida de divisas. El uso de dinero en el exterior se considera como hecho generador y se considera exentos de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en e listado emitidos por el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.

#### Nota 10– Impuestos (Continuación)

- Se aplicará la tarifa general del 25% de impuesto a la renta para medianas y grandes empresas y del 28% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición directa e indirecta y cuando la sociedad haya incumplido el deber de informar sobre la participación de sus accionistas APS en febrero de cada año. Las medianas empresas tienen trabajadores desde 50 hasta 199 y ventas de US\$ 1,000,001 hasta US\$ 5,000.000
- Las sociedades no considerarán en el cálculo del anticipo para el ejercicio 2018, en el rubro de costos y gastos, los sueldos y salarios, la decimotercera y decimocuarta remuneración, así como los aportes patronales al seguro social obligatorio.
- Eliminación del impuesto a las tierras rurales.
- Las sociedades que realicen actividades económicas y que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a US 1 millón en el ejercicio 2018 pagaran una contribución única y temporal para los años 2020, 2021 y 2022 de 0.10 entre US 1 y 5 millones 0.15 entre US 5 y US 10 millones y del 0.20 si supera los US 10 millones. La contribución, en ningún caso, será superior al 25% del impuesto a la renta causado en ese año.

#### Nota 11– Beneficios sociales

	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
Beneficios sociales		
Décimo tercer y cuarto sueldo	32.775	26.855
Vacaciones	8.116	12.299
15% Participación trabajadores	4.848	937
TOTAL	<u>45.739</u>	<u>40.091</u>

#### Nota 12 – Capital suscrito

Está representado por 800 acciones ordinarias de \$1,00 de valor nominal unitario.

La composición accionaria es la siguiente:

Nombre	Nacionalidad	Nº de acciones			
		<u>2.019</u>	<u>%</u>	<u>2.018</u>	<u>%</u>
Jacho Lozada Linda Normanda	Ecuatoriana	392	49	392	49
Yépez Muñoz Patricio Marcelo	Ecuatoriana	408	51	408	51
TOTAL		<u>800</u>	<u>100</u>	<u>800</u>	<u>100</u>

#### Nota 13 – Reserva Legal

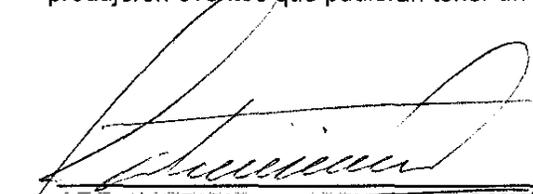
La Ley de Compañías requiere que se transfiera a reserva legal el 10% de la utilidad neta anual, hasta que llegue por lo menos al 50% del capital suscrito. La reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

**Nota 14 – Reserva Facultativa**

Representa a la reserva a disposición de los accionistas.

**Nota 16 – Hechos Ocurridos después del período que se informa**

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de los estados financieros no se produjeron eventos que pudieran tener un efecto significativo en los estados financieros.



---

**ARQ. PATRICIO MARCELO YEPEZ MUÑOZ**  
**GERENTE GENERAL**



---

**ING. VICENTE BOLIVAR SUAREZ ALFONSO**  
**CONTADOR GENERAL**