

BINDSURBANA CONTRUCCIONES CIA. LTDA.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011
(Expresado en Dólares americanos)

ACTIVO	NOTAS	2012	%
Activo Corriente			
Efectivo y Equivalanetes al Efectivo	3	6,855.99	1.47%
Activos Financieros		-	0.00%
Inventarios	4	-	0.00%
Cuentas por Cobrar	5	5,583.47	1.20%
Servicios y otros pagos anticipados		-	0.00%
Activos por impuestos corrientes	6	4,793.10	1.03%
Provisión cuentas incobrables			
Otros Activos Corrientes		(0.00)	0.00%
Total Activo Corriente		17,232.56	3.69%
Activo No corriente			
Propiedad, planta y equipo	7	16,664.00	3.57%
Construcciones en Curso	8	433,288.91	92.74%
Otros activos no corrientes		-	0.00%
Total Activo No corriente		449,952.91	96.31%
TOTAL ACTIVO		467,185.46	100.00%
PASIVO			
Pasivo Corriente			
Préstamos Bancarios	9	50,000.00	10.70%
Proveedores locales		42,622.39	9.12%
Cuentas por pagar			
Préstamos accionistas		26,000.00	
Deudas fiscales		-	0.00%
Cuentas por pagar IESS		2,808.64	0.60%
Provisiones laborales		3,408.67	0.73%
Anticipos de clientes		79,913.83	17.11%
Total Pasivo Corriente		204,753.53	43.83%
Pasivo No Corriente			
Provisión jubilación patronal			
Préstamos Bancarios			
Préstamos Accionistas		154,183.23	33.00%
Otros Préstamos		70,000.00	14.98%
Total Pasivo No Corriente		224,183.23	47.99%
PATRIMONIO		38,248.71	8.19%
Capital social		400.00	0.09%
Reservas			
Otros resultados Integrales			
Utilidad Neta del ejercicio		37,848.71	8.10%
TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO		467,185.47	100.00%

BINDSURBANA CONTRUCCIONES CIA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(Expresado en Dólares americanos)

	NOTAS	2012	%
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	10	436,413.94	100%
Materias primas	11	247,639.63	57%
Mano de Obra	11	94,201.17	22%
Gastos de Fabricación	11	33,690.09	8%
COSTO DE VENTAS		375,530.89	100%
GANANCIA BRUTA		60,883.05	14%
GASTOS			
- Gastos de Administración		23,044.31	5%
UTILIDAD OPERACIONAL		37,838.73	9%
+ Ingresos no operacionales		9.98	0%
- Gastos Financieros		-	0%
- Amortización pérdidas		-	0%
- Gastos no operacionales		-	0%
UTILIDAD ANTES DE 15% A TRABAJADORES		37,848.71	9%
- 15% para trabajadores		5,677.31	0%
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS		32,171.41	7%
- Impuesto a la Renta		7,399.42	0%
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO		24,771.99	6%
OTRO RESULTADO INTEGRAL		-	0%
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO		-	0%

BINDS URBANA CONTRUCCIONES CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

1. Información general

BINDSURBANA CONTRUCCIONES es una compañía limitada y fue constituida mediante escritura pública en la ciudad de Quito el seis de agosto del dos mil once e inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón con número 2037 tomo 142.

BINDSURBANA CONTRUCCIONES CIA. LTDA tiene por objeto dedicarse entre otros, a la construcción de obras civiles, de viviendas unifamiliares o multifamiliares, a la construcción de puentes vías. También podrá dedicarse a la construcción y mantenimiento de ductos y oleoductos y facilidades en general. También se puede dedicar a la dirección de obras con contrato de honorarios profesionales.

2. Bases de elaboración y políticas contables

Base de elaboración

- i) Los Estados Financiero se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de curso legal y de unidad de cuenta en el Ecuador desde el mes de marzo del año 2000.
- ii) Estos estados financieros se han elaborado de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad y en cumplimiento a la Resolución No. 08.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre del 2008, y reformada con la Resolución No. SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.

A pesar de que gran cantidad de compañías se encuentran en período de transición (año 2011), según el Artículo diez de dicha resolución “cuando una compañía se constituya, a partir del año 2011, deberá aplicar directamente las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” completas o la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), de acuerdo a lo establecido en numeral 3 del artículo primero de la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre del 2008, reformado con el artículo tercero de la presente resolución, en cuyo caso no tendrá período de transición, por tanto no está obligada a presentar las conciliaciones, ni elaborar el cronograma de implementación de las NIIF”

De esta manera BINDS URBANA CIA LTDA en cumplimiento a dicho artículo y con límites inferiores a los descritos en artículo 3 de la resolución ha presentado sus estados financieros aplicando la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES)

Principales Políticas Contables

a) Uso de estimaciones y juicios

En la preparación de los estados financieros la entidad registre estimaciones, supuestos o juicios que afectan la aplicación de las políticas y los valores de los activos, pasivos, ingresos y gastos reportados. Los resultados reales podrían

diferir de esas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos de soporte son revisados sobre una base recurrente. Las revisiones a las estimaciones se reconocen en el período en el cual la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado

b) Reconocimiento de ingreso de actividades ordinarias

El ingreso de actividades ordinarias procedente de la venta de unidades de vivienda y realización y conclusión de proyectos de construcción se reconoce cuando se entregan los bienes y ha cambiado su propiedad. El ingreso de actividades ordinarias por servicios de dirección de obra se reconoce cuando se presta el servicio. El ingreso de actividades ordinarias se mide al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos e impuestos asociados con la venta (IVA y Retenciones en la Fuente) cobrados por cuenta del SRI.

c) Costos por préstamos y financiamiento

Todos los costos por préstamos se reconocen en el resultado del periodo en el que se incurren.

d) Impuestos

Los impuestos se satisfarán de acuerdo a lo expresado en el Art. No. 28 de la Ley de Régimen Tributario Interno, así los ingresos provenientes de la actividad de la construcción, satisfarán el impuesto a base de los resultados que arroje la contabilidad de la empresa. Cuando las obras de construcción duren más de un año, se adopta el sistema de "porcentaje de terminación".

Los honorarios que se perciban por dirección técnica o administración, constituyen ingresos de servicios profesionales y, por lo tanto, no están sujetos a las normas impositivas expresas en el Art No.28

La provisión para impuesto a la Renta 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 método del impuesto a pagar.

Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tasa corporativa de impuesto a la renta será del 24% sobre las utilidades gravables (14% si las utilidades son reinvertidas capitalizadas por el contribuyente hasta el 31 de diciembre del año siguiente)

El anticipo de impuesto a la renta se calcula sobre la base de lo que expresa la Ley de Régimen Tributario Interno, Art.41 incisos b, c, d y e,

- El cero punto dos por ciento (0.2%) del patrimonio total.
- El cero punto dos por ciento (0.2%) del total de costos y gastos deducibles a efecto del impuesto a la renta.
- El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del activo total.
- El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del total de ingresos gravables a efecto del impuesto a la renta..

Este anticipo constituye crédito tributario para el pago de impuesto a la renta del ejercicio fiscal en curso, se pagará en la forma y en el plazo que establezca el Reglamento.

e) Propiedad, planta y equipo

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada. La

depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal. En la depreciación de las propiedades, planta y equipo se utilizan las siguientes tasas anuales:

Activo	Vida Util	Tasas
Edificios	20 años	5%
Adecuaciones	20 años	5%
Maquinaria	10 años	10%
Equipos para la construcción	10 años	10%
Equipo de Computación	3 años	33%
Muebles y Enseres	10 años	10%
Vehículos	5 años	20%
Sistema contra incendios	10 años	10%
Sistemas de seguridad y alarmas	10 años	10%

Por la Naturaleza del Negocio, los Equipos de construcción serán activados y sujetos a depreciación cuando su valor en factura supere los \$5.000. En valores inferiores a este se aplicarán como componente del costo.

f) Activo diferido

Todos los costos y gastos vinculados a un proyecto se activarán en la cuenta OBRAS EN PROCESO. La compañía se acoge a lo expresado en la Ley de Régimen Tributario Interno del Ecuador en su artículo Art.28, Ingresos de las empresas de construcción, cuando las obras de construcción duren más de un año, se adopta el sistema de "porcentaje de terminación".

Sin embargo, podrá acogerse en cualquier momento al sistema de "obra terminada" cuando por razones financieras lo exija previa autorización de la junta y con autorización del Servicio de Rentas Internas.

La compañía mantendrá, para el cálculo razonable de avance de obra, un presupuesto por proyecto y distribuirá porcentualmente la materia prima, la mano de obra, los costos indirectos de fabricación y los gastos aplicables a cada uno al final de cada período contable.

g) Reconocimiento de Ingresos, Costos y Gastos

En función de lo determinado en el inciso f, de las políticas contables, la compañía liquidará los ingresos por anticipos y costos y gastos aplicables en el porcentaje proporcional de terminación que la obra se encuentre al momento de finalizar el período fiscal. Reconociendo los costos contra la cuenta de activo Obras en Proceso y los ingresos contra la cuenta Anticipo de Clientes.

h) Política de Ventas

La compañía produce y vende cuando la obra esta terminada o en planos. Sus ingresos se origina principalmente por anticipos de clientes, por el pago de honorarios en la dirección de obra.

i) Inventarios

Están registrados al costo de adquisición que no excede el valor neto de realización. El costo de los inventarios se determina por el método promedio.

j) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

La mayoría de las ventas de unidades de vivienda se realizan mediante anticipos y con la gestión que cada cliente realiza con su entidad bancaria con los créditos de vivienda del BIESS, por ende no se cobran, ni se reconoce intereses sobre dichos anticipos o créditos.

Los ingresos provenientes de honorarios de dirección de obra se realizan en condiciones de crédito normales y los importes de las cuentas no tienen intereses. Al final de cada periodo se analiza el valor en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar y se determina si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor y se registrará en una provisión con el porcentaje expreso en la Ley de Regimen Tributario Interno del Ecuador.

k) Cuentas comerciales por pagar

La mayoría de las compras y cuentas comerciales por pagar son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

l) Sobregiros y préstamos bancarios

Los gastos por intereses se reconocen sobre la base del método de interés efectivo y se incluyen en los costos financieros. Esta información es provista por las entidades financieras.

m) Beneficios a los empleados: pagos por largos periodos de servicio

El pasivo por obligaciones por beneficios sociales (décimos) establecidos en la legislación ecuatoriana se cargarán a una cuenta de pasivo diferido. Adicionalmente se provisionará un rubro por desauicio y se establecerá un calculo actuarial para establecer la jubilación patronal. Dichos rubros se los registrará en un pasivo diferido a largo plazo.

3. Efectivo en Caja Bancos

Un detalle del efectivo en caja y bancos es como sigue:

	2012
BANCO PICHINCHA	6,344.91
BANCO INTERNACIONAL	511.08
TOTAL	6,855.99

4. Inventarios

Actualmente la compañía no mantiene inventarios

5. Cuentas por cobrar

Un detalle de los activos financieros es el siguiente:

	2012
CUENTAS POR COBRAR	5,583.47
TOTAL	5,583.47

Representan pagos anticipados a proveedores.

6. Activos por impuestos corrientes

	2012
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	4,793.10
TOTAL	4,793.10

Este valor corresponde a Crédito Tributario a favor del Sujeto Pasivo por retenciones en la Fuente realizadas a la compañía.

7. Propiedad, Planta y equipo

	2012
PROPIEDA PLANTA Y EQUIPO	<u>16,664.00</u>
TOTAL	16,664.00

Este valor corresponde a vehículo de trabajo Camioneta Ford, Explorer Sport Trac 4x4. Corresponde a un activo totalmente depreciado.

8. Construcciones en Curso (a)

El detalle de las construcciones en curso es la siguiente:

	2012
TERRENO	90,154.09
MISTRA - TRANSFERENCIA	45,000.33
COMPRAS NETAS LOCALES DE BIENES NO PRODUCIDOS POR EL SUJETO PASIVO	125,126.30
SUELDOS SALARIOS Y DEMÁS REMUNERACIONES QUE CONSTITUYEN MATERIA GRAVADA DEL IESS	91,177.84
BENEFICIOS SOCIALES INDEMNIZACIONES Y OTRAS REMUNERACIONES QUE NO CONSTITUYEN MATERIA GRAVADA DEL IESS	16,557.12
HONORARIOS PROFESIONALES Y DIETAS	6,400.03
COMBUSTIBLES	1,736.41
PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD	3,452.59
SUMINISTROS Y MATERIALES	3,854.04
TRANSPORTE	2,090.80
INTERESES BANCARIOS LOCAL	4,377.75
SEGUROS Y REASEGUROS. PRIMAS Y CESIONES	4,975.68
GASTOS DE VIAJE	999.51
SERVICIOS PUBLICOS	1,721.50
PAGOS POR OTROS SERVICIOS	24,971.20
PAGOS POR OTROS BIENES	3,005.00
HONORARIOS A EXTRANJEROS POR SERVICIOS OCASIONALES	375.64
ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES	949.19
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	1,513.03
INTERESES PAGADOS A TERCEROS NO RELACIONADOS LOCAL	3,944.24
GASTOS DE GESTION	91.52
IMPUESTOS CONTRIBUCIONES Y OTROS	815.07
TOTAL	433,288.91

(a) Valores que corresponden a costos incurridos para la consecución de los proyectos de Mistra y Yaku.

9. Préstamos Bancarios

Un detalle de préstamos bancarios es el siguiente:

	2012
PRESTAMOS BANCARIOS	50.000,00
TOTAL	50.000,00

Este valor a línea de crédito otorgada por el Banco del Pichincha para financiamiento del proyecto, Octubre 22 de 2012. El plazo propuesto es de 210 días a una tasa 11.20 %

10. Ingresos

Un detalle de los ingresos es el siguiente:

	2012
Ingresos por Actividades Ordinarias (a)	436,413.94
TOTAL	436,413.94

(a) Este ingreso corresponde al pago del contrato del proyecto CNT y a los anticipos correspondientes al proyecto Mistra.

11. Costos y Gastos Operacionales

Un detalle de los costos y gastos es el siguiente:

	2012
Materias primas	247,639.63
Mano de Obra	94,201.17
Gastos de Fabricación	33,690.09
TOTAL	375,530.89

Estos valores corresponden a los costos incurridos en la elaboración y finalización del proyecto CNT y en la aplicación proporcional de costos del avance de obra del proyecto MISTRA


Marco Ramírez, CPA
Contador