

BINDSURBANA CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
(Expresado en Dólares americanos)

	NOTAS	2013	%
ACTIVO			
Activo Corriente		323,744.63	
Efectivo y Equivalanetes al Efectivo	1	38,171.18	4.22%
Activos Financieros	2	200,002.00	22.11%
Inventarios			
Cuentas por Cobrar	3	85,571.45	9.46%
Servicios y otros pagos anticipados		-	0.00%
Activos por impuestos corrientes		-	0.00%
Provisión cuentas incobrables			
Otros Activos Corrientes		-	0.00%
Activo No corriente		580,741.23	
Propiedad, planta y equipo		16,664.00	1.84%
Proyectos en Curso	4	564,077.23	62.36%
Otros activos no corrientes		-	0.00%
TOTAL ACTIVO		904,485.86	100.00%
PASIVO			
Pasivo Corriente		805,529.50	89.06%
Préstamos Bancarios		0.00	0.00%
Proveedores locales		96,447.79	10.66%
Cuentas por pagar			
Préstamos accionistas		0.00	
Deudas fiscales		-	0.00%
Cuentas por pagar IESS		8,527.81	0.94%
Provisiones laborales		5,963.97	0.66%
Anticipos de clientes	5	694,589.93	76.79%
Pasivo No Corriente		58,000.00	6.41%
Provisión jubilación patronal			
Préstamos Bancarios			
Préstamos Accionistas		0.00	0.00%
Otros Préstamos		58,000.00	6.41%
PATRIMONIO		40,956.37	4.53%
Capital social		400.00	0.04%
Reservas		80.00	
Otros resultados Integrales			
Utilidad Neta del ejercicio		40,476.37	4.48%
TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO		904,485.86	100.00%

BINDSURBANA CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
(Expresado en Dólares americanos)

		2013	%
Ventas	6	578,233.79	100%
Materias primas		326,287.00	56%
Mano de Obra		127,440.27	22%
Gastos de Fabricación		31,792.68	5%
Costo de Ventas		485,519.96	100%
Utilidad Bruta en Ventas		92,713.83	16%
- Gastos de Administración		52,237.47	9%
Utilidad en operación		40,476.37	7%
+ Ingresos no operacionales		-	0%
- Gastos Financieros		-	0%
- Amortización pérdidas		-	0%
- Gastos no operacionales		-	0%
Utilidad antes de 15% e impuestos		40,476.37	7%
- 15% para trabajadores		6,071.45	0%
- Impuesto a la Renta		7,569.08	0%
Utilidad neta disponible		26,835.83	5%

BINDS URBANA CONTRUCCIONES CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

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" para la aplicación de ingresos, costos y gastos.

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 22% 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 desaucio 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

NOTA 1. Un detalle del efectivo en caja y bancos es como sigue:

	2013
BANCO PICHINCHA	7,259.77
BANCO INTERNACIONAL	30,911.41
TOTAL	38,171.18

4. Activos Financieros

NOTA 2. Inversiones

	2013
BANCO INTERNACIONAL	200,002.00
TOTAL	200,002.00

Corresponde a dos Certificados de depósito relizados en el Banco Internacional S.A. a 32 días plazo, cada uno por \$100.001 USD.

5. Construcciones en Curso

NOTA 4. Un detalle de las construcciones en curso es la siguiente:

	2013
COMPRAS NETAS LOCALES DE BIENES NO PRODUCIDOS POR EL SUJETO PASIVO	267,791.18
SUELDOS SALARIOS Y DEMÁS REMUNERACIONES QUE CONSTITUYEN MATERIA GRAVADA DEL IESS	151,257.55
BENEFICIOS SOCIALES INDEMNIZACIONES Y OTRAS REMUNERACIONES QUE NO CONSTITUYEN MATERIA GRAVADA DEL IESS	27,295.90
HONORARIOS PROFESIONALES Y DIETAS	470.11
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	948.29
COMBUSTIBLES	921.77
PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD	2,362.86
SUMINISTROS Y MATERIALES	1,081.75
TRANSPORTE	6,127.23
INTERESES BANCARIOS LOCAL	1,395.03
SEGUROS Y REASEGUROS . PRIMAS Y CESIONES	175.36
SERVICIOS PUBLICOS	977.00
PAGOS POR OTROS SERVICIOS	28,432.16
PAGOS POR OTROS BIENES	1,652.39
HONORARIOS PROFESIONALES Y DIETAS	9,823.52
ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES	553.87
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	906.22
COMBUSTIBLES	290.44
PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD	1,263.43
SUMINISTROS Y MATERIALES	3,745.79
COMISIONES LOCAL	2,334.08
INTERESES BANCARIOS LOCAL	4,459.26
INTERESES PAGADOS A TERCEROS NO RELACIONADOS LOCAL	2,301.54
SEGUROS Y REASEGUROS . PRIMAS Y CESIONES	4,784.03
GASTOS DE GESTION	344.08
IMPUESTOS CONTRIBUCIONES Y OTROS	1,927.12
GASTOS DE VIAJE	583.23
IVA QUE SE CARGA AL COSTO O GASTO	23,320.46
SERVICIOS PUBLICOS	1,043.09
PAGOS POR OTROS SERVICIOS	14,782.18
PAGOS POR OTROS BIENES	726.29
TOTAL	564,077.23

Este año se hizo una aplicación de costos y gastos proporcionales a la terminación y entrega definitiva del proyecto YAKU quedando en el activo todos aquellos gastos que se han originado del nuevo proyecto en desarrollo MISTRA.

6. Anticipo de clientes

	2013
Anticipos de clientes	694,589.93
TOTAL	694,589.93

NOTA 5. Los anticipos de clientes corresponden a los aportes pagados por clientes usados en la construcción y desarrollo del proyecto MISTRA

7. Ingresos

Un detalle de los ingresos es el siguiente:

	2013
Ventas	578,233.79
TOTAL	578,233.79

Este ingreso corresponde a la facturación de los anticipos por la entrega de las unidades de vivienda del proyecto YAKU a sus propietarios. Reconociendo los ingresos correspondientes.



Marco Ramírez, MBA, CPA
Contador
BINDSURBANA CIA LTDA