

DOCUMENTO 4.2

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

**ASAMBLEA UNIVERSAL
ORDINARIA DE ACCIONISTAS**

EJERCICIO FISCAL 2016

CONSTRUCTORA TENESACA LUNA SA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 y 2016

(Valores expresados en dólares americanos, excepto cuando se indique lo contrario)

Notas de carácter general

1. Ente económico

CONSTRUCTORA TENSACA LUNA SA es una empresa que se encarga de *Construcción de todo tipo de edificios residenciales: casas familiares individuales, edificios multifamiliares, incluso edificios de alturas elevadas, viviendas para ancianos, casas para beneficencia, orfanatos, cárceles, cuarteles, conventos, casas religiosas. incluye remodelación, renovación o rehabilitación de estructuras existentes.* constituida en forma de sociedad Anónima, según consta en la superintendencia de compañías de Machala, con expediente 143604, el 18 de octubre 2011 y con período de duración de treinta años.

La compañía entró en operación comercial plena el 30 de diciembre del 2011 de, luego de un período de gestiona miento iniciado el 19 de octubre del 2011.

2. Bases de presentación de los estados financieros

Los estados financieros, que son considerados de propósito general, deben presentarse a la Asamblea General de Accionistas para su aprobación y sirven de base para la distribución de dividendos y otras apropiaciones.

a) Período contable

De acuerdo con los estatutos de la Empresa, el corte de cuentas es anual, al 31 de diciembre de cada año.

b) Unidad monetaria

De acuerdo con disposiciones legales, la unidad monetaria utilizada por la Empresa es el dólar americano.

c) Clasificación de activos y pasivos

Los activos y pasivos se clasifican según su destinación o su grado de realización o exigibilidad en términos de tiempo, en corrientes y no corrientes. Para tal efecto se entiende como activos o pasivos corrientes, aquellas partidas que serán realizables o exigibles en un plazo no mayor a un año, y más allá de este tiempo, no corrientes.

d) Importancia relativa y materialidad

La presentación de los hechos económicos se hace de acuerdo con su importancia relativa o materialidad.

Para efectos de revelación, una transacción, hecho u operación es material cuando, debido a su cuantía o naturaleza, su conocimiento o desconocimiento, considerando las circunstancias que lo rodean, incide en las decisiones que puedan tomar o en las evaluaciones que puedan realizar los usuarios de la información contable.

En la preparación y presentación de los estados financieros, la materialidad de la cuantía se determinó con relación, entre otros, al activo total, al activo corriente y no corriente, al pasivo total, al pasivo corriente y no corriente, al patrimonio o a los resultados del ejercicio, según corresponda. En términos generales, se considera como material toda partida que supere el 5% con respecto a un determinado total de los anteriormente citados.

3. Limitaciones y/o deficiencias de tipo operativo o administrativo

Durante los ejercicios 2015 y 2016 no se presentaron limitaciones y/o deficiencias de tipo operativo o administrativo que afectaran el normal desarrollo del proceso contable, la consistencia o razonabilidad de las cifras.

4. Principales políticas y prácticas contables

Para sus registros contables y para la preparación de sus estados financieros, la Empresa observó Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Ecuador, establecidos en la normatividad expedida por la Superintendencia de Compañías y el Servicio de Rentas Internas, mediante la aplicación de los sistemas de información: Plan de contabilidad, Normas internacionales de Información Financiera y sistema de costos y gastos.

5. Normas de valuación

A continuación se describen las principales políticas y prácticas que la Empresa ha adoptado en concordancia con lo indicado en la nota 4:

a) Conversión de transacciones y saldos en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera se contabilizan a las tasas de cambio aplicables que estén vigentes en sus respectivas fechas. Al cierre de cada mes los saldos de las cuentas de activos y pasivos se ajustan a las tasas de cambio vigentes en esa fecha y las diferencias se llevan a resultados.

b) Equivalentes de efectivo

Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, las inversiones temporales se consideran equivalentes de efectivo, dado que pueden ser fácilmente convertibles en efectivo.

El estado de flujos de efectivo es elaborado utilizando el método indirecto.

c) Inversiones

Las inversiones se reconocen y registran por su costo histórico o precio de adquisición y se expresan a su valor actual o a precios de mercado atendiendo a su clasificación.

La clasificación y contabilización de las inversiones se realiza de la siguiente manera:

- Las inversiones de deuda o que incorporen derechos de deuda (renta fija) son clasificadas como inversiones negociables. Estas inversiones se registran inicialmente al costo y mensualmente se ajustan a su valor de mercado con cargo o abono a resultados, según el caso. El valor de mercado de estas inversiones se determina por el valor presente de sus flujos futuros de capital e intereses descontados a una tasa de interés de mercado, calculada de acuerdo con las disposiciones de la Superintendencia Financiera de Colombia.
- Las inversiones en acciones o participaciones de capital de baja o mínima bursatilidad o las que no se coticen en la bolsa de valores, son clasificadas como inversiones no negociables. Las inversiones de renta variable son registradas al costo más el valor de los dividendos recibidos en acciones. Si al cierre del ejercicio el valor intrínseco de las inversiones es superior a su valor en libros, se registra un abono a la cuenta de valorizaciones con una contrapartida al superávit por valorizaciones en el patrimonio. En caso contrario se revierten las

valorizaciones existentes hasta agotarlas y más allá de éstas se registra una provisión con cargo al estado de resultados.

- Las carteras colectivas se actualizan mensualmente a valor de mercado de acuerdo con la rentabilidad reportada por los administradores de las mismas.

d) Deudores

Los deudores representan derechos de cobro originados en el desarrollo de las actividades financieras, económicas y sociales de la Empresa tales como:

- i) Prestación de servicios y venta de bienes a crédito;
- ii) Uso de activos por parte de terceros cuyo pago de la retribución se recibe a crédito;
- iii) Dineros entregados en mutuo a terceros, empleados o accionistas,
- iv) Dineros entregados a terceros en calidad de anticipos para futuras adquisiciones de bienes o de servicios o el pago de impuestos,
- v) Pagos efectuados por la Empresa por cuenta de terceros y
- vi) cualquier otro derecho a su favor resultante de operaciones diversas y todos aquellos conceptos que representen para la Empresa flujos de efectivo futuros y cuyos cobros son determinables.

Su reconocimiento se hace en la medida en que se cumplan las siguientes condiciones:

- a. Que el servicio o bien haya sido entregado a satisfacción del deudor,
- b. Que el valor sea cuantificable,
- c. Que sea probable obtener el recaudo de dichos dineros o su aplicación.

La Empresa reconoce provisiones para riesgos de pérdida de los saldos deudores, basados en la evaluación técnica que permita determinar la contingencia de pérdida o riesgo para la Empresa, por la eventual insolvencia del deudor, siempre y cuando su valor sea cuantificable. La evaluación incluye aspectos como dificultades financieras, incumplimientos, situaciones concursales y edad de la cartera.

Para los grupos de deudores para los cuales no se lleve a cabo un análisis individual de recuperabilidad o que no presenten riesgo de irrecuperabilidad individualmente, se efectúa una evaluación de su riesgo en forma general.

e) Inventarios

Los inventarios en caso de existir, se registran al costo.

Se registran como inventarios los elementos de consumo regular, los repuestos, materiales y otros elementos de consumo.

Los repuestos, materiales y otros elementos de consumo son valorados con base en el método de promedio ponderado, y los inventarios en tránsito con base en el método de valores específicos.

Al final de cada año si el valor neto de realización de los inventarios es inferior a su costo, se reconocen provisiones por la diferencia.

Los inventarios considerados obsoletos, según criterios técnicos, son dados de baja con cargo a los resultados del período.

f) **Propiedades, planta, equipo y depreciación**

Las propiedades, planta y equipo se contabilizan al costo, el cual incluye adicionalmente:

- Diferencia en cambio sobre operaciones de financiamiento en moneda extranjera contratadas para financiar su construcción.

Las ventas y retiros se descargan al costo neto ajustado respectivo, y las diferencias entre el precio de venta, el costo neto ajustado y las provisiones, de existir, se llevan a resultados.

La depreciación se calcula sobre el costo ajustado según el método de línea recta, con base en la siguiente vida útil probable de los activos:

Clase de activo	Vida útil en años
Construcciones, edificaciones y obra civil	20
Equipo de generación	10
Equipo electrónico	10
Muebles, equipo de oficina, laboratorio, herramientas, equipo de taller, maquinaria para construcción y mantenimiento y equipo de almacén	10
Equipo de comunicación y cómputo	3
Equipo de transporte	5

Las diferencias entre la depreciación contable y la fiscal se contabilizan como depreciación en línea recta o directa.

Las erogaciones que amplían la vida útil o la capacidad de uso del activo soportado en un concepto técnico y los mantenimientos mayores se capitalizan. Las demás erogaciones por mantenimiento rutinario y reparaciones se cargan a resultados en el momento en que se incurre en ellas.

Se reconocen con cargo a resultados los defectos entre la valoración económica determinada técnicamente de los activos, sobre su costo neto en libros.

Se registran como construcciones en curso todos los costos directamente relacionados con proyectos desde su etapa de desarrollo, entendida esta desde el momento en que se establece la viabilidad técnica y económica de un proyecto. Los costos en la etapa de investigación son registrados en los resultados del ejercicio en que se incurren.

g) Otros activos

Los otros activos comprenden:

- Los gastos pagados por anticipado que incluyen principalmente primas de seguros y comisiones de financiación que son amortizadas en forma lineal en el tiempo en que se obtienen sus beneficios.
- Los cargos diferidos que incluyen los costos indirectos necesarios para la construcción de proyectos hasta el 2019, los cuales se amortizan en Un período de cinco (5) años a partir de la entrada en operación de los mismos y la prima en el contrato de estabilidad jurídica que se amortiza en 20 años.
- El impuesto diferido que se genera de las diferencias temporales entre el gasto contable y fiscal de pensiones de jubilación y provisiones.
- La reserva financiera actuarial constituida como fondeo de las obligaciones por pensiones de jubilación a cargo de la Empresa. La política de la Empresa es dotar este fondo como mínimo con el 50% del pasivo pensional establecido al final de cada año de acuerdo con los estudios actuariales. Estos recursos son de destinación específica y no están a libre disposición de la Empresa.
- Intangibles constituidos principalmente por licencias y software que son amortizados por el método de línea recta con base en una vida útil que

oscila entre 3 y 6 años. Servidumbres adquiridas para el desarrollo de los proyectos productivos, considerados de vida útil finita y se amortizan en un período de 50 años.

- Los derechos en fideicomisos que se actualizan mensualmente en forma proporcional a la participación en los mismos y las variaciones reportadas por el Fiduciario.
- Bajo la denominación de leasing financiero se incluye el valor de los derechos en contratos de arrendamiento financiero suscritos con entidades financieras más los intereses asociados a los activos en formación financiados bajo esta figura.

h) Valorizaciones

Las valorizaciones, que forman parte del activo y patrimonio, incluyen:

- Excesos de la valoración económica determinada técnicamente de los activos, sobre su costo neto en libros, en la fecha de su valoración.
- Exceso del valor intrínseco de inversiones patrimoniales sobre su costo neto en libros.

i) Operaciones de financiamiento

- Corresponden a obligaciones contraídas por la Empresa provenientes de establecimientos de crédito, de instituciones financieras o por la colocación de bonos. El valor registrado corresponde al monto principal de la obligación o al valor nominal de los bonos; los gastos financieros que no incrementan el capital se registran por separado.
- También incluye el valor presente de los cánones futuros pagaderos en los contratos de leasing financiero suscritos.

j) Cuentas por pagar

Representan obligaciones a cargo de la Empresa, originadas en bienes o servicios recibidos.

También incluye los recursos recibidos por parte de terceros con una destinación específica. Estos recursos son controlados en forma separada y los rendimientos generados se registran como mayor valor de la obligación.

Incluye el valor de los intereses sobre operaciones de financiamiento.

k) Obligaciones laborales

Las obligaciones laborales se ajustan al final de cada ejercicio con base en las disposiciones legales y los convenios laborales vigentes.

l) Pasivos estimados

Los pasivos estimados comprenden las provisiones constituidas para el cumplimiento de obligaciones para las cuales aún se tiene algún grado de incertidumbre en cuanto a su materialización o valor final tales como son las provisiones para el impuesto sobre la renta, pensiones de jubilación, contingencias por procesos legales con alta probabilidad de ocurrencia, provisiones para el reconocimiento de la fidelidad de clientes y prestaciones sociales no consolidadas.

La provisión del impuesto sobre la renta, se determina con base en estimaciones y depuraciones de los resultados de la Empresa en consideración a las normas tributarias vigentes.

La determinación del pasivo por pensiones de jubilación a cargo de la Empresa, se hace con base en estudios actuariales ceñidos a las normas legales. Toda variación en el pasivo pensional es reconocida directamente en los resultados del ejercicio.

La estimación por prestaciones sociales se ajusta periódicamente de acuerdo con las obligaciones causadas a favor de los empleados, pero para las cuales aún faltan elementos para su consolidación como un pasivo real.

Los pasivos estimados por contingencias corresponden a obligaciones probables, pero sobre los cuales se tiene algún grado de incertidumbre frente a su valor final o materialización (ver literal q).

m) Otros pasivos

En otros pasivos se incluyen recaudos a favor de terceros, ingresos recibidos por anticipado y créditos diferidos.

Se contabiliza como impuesto diferido crédito el efecto de las diferencias temporales entre las partidas contables y fiscales como producto del reconocimiento de ingresos, costos y gastos en períodos diferentes. Particularmente se registra impuesto diferido crédito sobre el valor de las diferencias temporales generadas entre la base contable y la base fiscal del gasto por depreciación de edificaciones, plantas y ductos, maquinaria y equipo y la amortización de intangibles, cuyo efecto implica el pago de un

menor impuesto en el año corriente, calculado a tasas actuales, siempre que exista una expectativa razonable de que tales diferencias se revertirán.

La prima generada en la emisión de bonos se amortiza durante el tiempo de maduración de los títulos en forma lineal.

- n) Utilidad neta por acción
- o) Reconocimiento de ingresos, costos y gastos

Los ingresos provenientes de ventas se reconocen durante el período contractual o cuando se prestan los servicios. Los costos y gastos se registran con base en causación.

- p) Cuentas de orden

Se registran bajo cuentas de orden los compromisos pendientes de formalizar y los derechos o responsabilidades contingentes, tales como los créditos a favor no utilizados y las diferencias existentes entre las partidas contables y las partidas de igual naturaleza utilizadas para propósitos de declaraciones tributarias.

- q) Contingencias

Ciertas contingencias producto de procesos legales, pueden existir a la fecha de emisión de los estados financieros, las cuales pueden resultar en una pérdida para la Empresa, pero únicamente serán resueltas en el futuro cuando uno o más hechos sucedan o puedan ocurrir. Tales contingencias son estimadas por la Administración de la Empresa y sus asesores legales. La estimación de las contingencias necesariamente envuelve un ejercicio de juicio y es materia de opinión. En la estimación de contingencia de pérdida en procesos legales que están pendientes contra la Empresa, los asesores legales evalúan, entre otros aspectos, los méritos de los reclamos, la jurisprudencia de los tribunales al respecto y el estado actual de los procesos.

Una contingencia pasiva es registrada como un pasivo estimado, afectando los resultados del ejercicio, cuando un proceso es fallado en contra de la Empresa en primera instancia o los asesores legales estiman en alta la probabilidad de pérdida, lo que ocurra primero.

Si la evaluación realizada sobre la contingencia indica que una pérdida potencial no es probable, pero es incierto el resultado o es probable pero no puede ser estimado el monto, entonces la naturaleza de la contingencia

es registrada en cuentas de orden y revelada en nota a los estados financieros.

Las contingencias activas (a favor) son objeto de reconocimiento en cuentas de orden y de revelación en notas a los estados financieros cuando existe un proceso legal interpuesto por la Empresa y únicamente se reconocen en los resultados cuando se reciben las pretensiones.

r) Uso de estimaciones

Para la preparación de los estados financieros, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador, se requiere hacer ciertas estimaciones que afectan los montos de los activos, pasivos, ingresos y gastos reportados por dichos períodos. El resultado final de ciertos asuntos podría diferir de estas estimaciones.

s) Reclasificaciones en los estados financieros

Ciertas cifras de los estados financieros correspondientes al 2015 han sido reclasificadas para propósito comparativos con el 2016, las cuales no son materiales.

6. Activos Corrientes

El saldo de los activos corrientes al 31 de diciembre y su clasificación es la siguiente:

ACTIVO	NOTA	Año 2015	Año 2016
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	3.1	1.144,51	539,46
ACTIVOS FINANCIEROS	3.2	17.800,00	8.900,00
COSTO DE VENTA	3.3	-	-
CRÉDITOS FISCALES	3.4	3.898,23	500,68
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		22.842,74	9.940,14

7. Propiedad, Planta y Equipo

CONSTRUCTORA TENESACA LUNA SA. Al momento no cuenta con Propiedad, Planta y equipo

ACTIVO NO CORRIENTE

PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO	3.5	1.745,00	1.745,00
Depreciación de activos fijos	3.5.1	(786,84)	(1 126.49)
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		958,16	958,16

ACTIVOS PAGADOS POR ANTICIPADO

	3.5.1.1	-	10.000,00
Anticipo Compra de Terreno	3.5.1.1.1	-	10.000,00
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		-	10.000,00

8. Cuentas por pagar

El saldo de cuenta corrientes al 31 de diciembre y su clasificación en corriente y no corriente es la siguiente:

PASIVO CORRIENTE

PASIVOS FINANCIEROS	3.6	1.353,15	1.670.51
OBLIGACIONES POR DIVIDENDOS A SOCIOS	3.6	-	-
OBLIGACIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS	3.6	3.191,36	-
OBLIGACIONES FISCALES	3.6	-	13,50
OTRAS OBLIGACIONES		-	1 972.91
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		4.544,51	2.785,57

9. Obligaciones laborales

CONSTRUCTORA TENESACA LUNA SA, para el año 2016 No cuenta con trabajadores

Impuesto sobre la renta corriente

Para el cálculo de la provisión del impuesto sobre la renta, se tuvieron en cuenta, entre otros, los siguientes criterios:

- Las rentas fiscales se gravan a la tarifa del 22%.

A continuación, se detalla la determinación del impuesto sobre la renta ordinaria al 31 de diciembre:

RESULTADO DEL PERIODO ANTES DE IMPUESTOS		
	21.275,76	(1.143,66)
15% Trabajadores	3.191,36	-
22% Impuesto a la Renta	3.978,57	-
RESULTADO NETO DEL PERIODO		
	14.105,83	(2 354.66)

En cuanto al año gravable 2016, la Administración de la Empresa, considera que la suma contabilizada es perdida ya que no se ha podido concretar algunos servicios que presta la sociedad por el momento, no se registra utilidad que nos haya sido rentable para poder solventar los gastos incurridos en este año La declaración de renta correspondiente a 2016 deberá presentarse a más tardar el 18 de abril de 2017.

10. Capital social

Al 31 de diciembre el capital suscrito y pagado estaba conformado así:

PATRIMONIO NETO

CAPITAL SOCIAL	800,00	800,00
RESERVAS	-	-
RESULTADOS ACUMULADOS	371,99	18.456,39
RESULTADOS DEL EJERCICIO	18.084,40	(2354.66)

11. Reservas

CONSTRUCTORA TENESACA LUNA SA, para el año 2016 No cuenta con reservas legales ni estatutarias.

⁽³⁾ De acuerdo con la Ley, la Empresa está obligada a apropiarse el 10% de sus utilidades netas anuales como reserva legal, o el 50% del capital suscrito. La reserva legal obligatoria no es distributable antes de la liquidación de la Empresa, pero puede utilizarse para absorber o reducir pérdidas netas anuales. Son de libre disponibilidad para los accionistas los saldos de la reserva en exceso del 50% del capital suscrito.

12. Ingresos Operacionales y Otros

El saldo de ingresos al 31 de diciembre y su clasificación en operacionales y no operacionales es la siguiente:

13. Costos de ventas y operación

	NOTAS	Año 2015	Año 2016
INGRESOS			
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS			3.019,02
	3.8	59.456,76	
INGRESOS POR PRESTACIÓN DE SERVICIOS			3.019,02
		59.456,76	
Ingresos prestación de servicios			3.019,02
		59.456,76	
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS			3.019,02
		59.456,76	

COSTOS Y GASTOS

	984,03	-
COSTOS POR PRESTACIÓN DE SERVICIOS		
	3.9	984,03
COSTOS - NOMINA		-
		984,03
Costo - Sueldos y Salarios		
		690,32
Costo - Décimo Tercero		
		145,29
Costo - Aporte Patronal		
		148,42

14. Gastos de administración

El saldo de las cuentas de gastos de administración al 31 de diciembre incluía:

GASTOS	37.196,97	4.162,68
GASTOS DE VENTA		
	37.196,97	4.162,68
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN		
	37.196,97	4.162,68

Todas las operaciones realizadas con los accionistas, administradores y Junta Directiva se realizaron en condiciones de mercado.

Adicionalmente, la Empresa realiza operaciones de compra y venta de servicios con empresas relacionadas en las cuales la Nación, directa o indirectamente, tiene participación. Estas operaciones fueron realizadas con criterios de mercado.

15. Eventos subsecuentes

No se presentaron hechos relevantes después del cierre de los estados financieros que puedan afectar de manera significativa la situación financiera de la Empresa reflejada en los estados financieros con corte al 31 de diciembre de 2016.

Sin embargo, como se ha indicado previamente en estas notas, a la fecha de publicación de estos Estados Financieros A la fecha de elaboración de estos estados financieros no se había publicado aún un nuevo cronograma de la venta y por tanto los mismos no incluyen ningún ajuste que pudiera desprenderse de un eventual cambio de control.