
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO 2016:

NOTA 1. IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA

ANTECEDENTES

La compañía de responsabilidad limitada Constructora "CRUZ VIVAS" CIA. LTDA., se constituye bajo leyes ecuatorianas, mediante escritura pública de constitución, el 27 de enero del 2012, ante el Notario Quinto del cantón Ambato, Dr. Hernán Santamaría Sancho y se inscribió en el Registro Mercantil del cantón Ambato el 27 de febrero del 2012, bajo el número 0239, se anotó en el Libro Repertorio No 0696, cumpliendo con el artículo segundo de la Resolución No. SC.DIC.A.12.073, de la Superintendencia de Compañías, al inscribirse en esta dependencia.

DURACIÓN

La duración de la compañía será de cincuenta años a partir de la fecha de inscripción del contrato en el Registro Mercantil. Este plazo podrá prorrogarse, disminuirse, disolverse antes del cumplimiento de conformidad a lo que determine sobre el particular la Ley de Compañías.

DOMICILIO

La compañía CRUZ VIVAS CIA. LTDA., es de nacionalidad ecuatoriana, con domicilio principal en la ciudad de Ambato, provincia de Tungurahua, pudiendo establecerse sucursales, agencias, representaciones y oficinas en cualquier lugar del país o del exterior.

OBJETO SOCIAL

La Compañía tiene como objeto social lo siguiente:

1. La importación, exportación, construcción, comercialización, venta y/o arrendamiento de bienes inmuebles de cualquier tipo de material, sea natural o artificial.
2. Diseño, construcción, comercialización y mantenimiento de bienes inmuebles de cualquier tipo de material, sea natural o artificial.
3. La importación, exportación, construcción, comercialización, venta y/o arrendamiento de toda clase de materiales de construcción.
4. La prestación de los servicios de administración comercial, asesoría en el manejo y dirección de conjuntos habitacionales y/o Edificios de oficinas, tanto a nivel nacional como internacional.

-
5. La organización y realización de eventos relativos a la construcción, tales como: Cursos, Seminarios, Charlas, Conferencias, Reuniones y afines.
 6. La realización de Marketing que comprenderá todo tipo de publicidad: Visual, Auditiva, Audiovisual y/o Electrónica.
 7. Mantenimiento, reparación, protección y tratamiento de bienes inmuebles de toda clase de implementos y maquinas que se utilizan en la construcción en general.
 8. La adquisición, uso, registro, enajenación y celebración de toda clase de negocios sobre todo tipo de derechos de autor, y de la propiedad industrial y/o intelectual relativa a la compañía, tales como marcas y lemas comerciales. Conceder o adquirir licencias sobre ellas, por cuenta propia o de terceros, sean nacionales o extranjeros. Adquirir, negociar, obtener en cualquier forma, solicitudes y títulos de todas las modalidades de propiedad intelectual, e industrial, asistencia técnica, tecnológica, y conceder o adquirir licencias sobre ellas, por cuenta propia o de terceros sean nacionales o extranjeros.
 9. El ejercicio de representaciones, mandatos, agencias, comisiones, consignaciones, gestiones de negocios y administración de bienes y empresas, en general.
 10. El ser socia o accionista de cualquier otra persona jurídica, nacional o extranjera, cuyos objetivos sociales sean similares, y, en fin celebrará cualquier acto o contrato que fuere necesario y que tenga relación con su objeto social.
 11. La actuación como Agente o Representante de cualquier persona natural o jurídica nacional o extranjera, actuar como Mandataria o Apoderada, ejerciendo representaciones, mandatos o agenciamientos, para lo cual podrá realizar toda clase de actos y contratos civiles o de comercio, permitidos por la ley, y,
 12. La realización de convenios incluyéndose de Asociación con compañías similares nacionales o extranjeras, con el propósito de participar en licitaciones de precios u ofertas en el país o en el extranjero.

NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y PRÁCTICAS CONTABLES

En resumen, las prácticas contables más significativas, utilizadas por la Compañía, para la elaboración de los estados financieros; se basan en la acumulación y conforme a las NIIF's para Pymes de la Información Financiera como manda la Superintendencia de Compañías, en su Resolución N° 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre de 2008, publicada en el Registro Oficial N° 498 del 31 de diciembre de 2008.

a) Preparación de los estados financieros

Los Estados Financieros de la Compañía se prepararon en moneda y dólares americanos, aceptada a nivel nacional; y el control se hizo con base a precios históricos vigentes a las fechas en que incurrieron las transacciones, bajo el sistema de devengado.

b) Bienes e Instalaciones

Sobre el Inventario y avalúos iniciales de su constitución, la Entidad registra los incrementos al costo y existe a la fecha, un anexo valorizado de los Activos Fijos.

c) Depreciación

Los activos sujetos a depreciación, se ha provisionado por el periodo 2015, según la tabla vigente y se aplica el método legal que está autorizado por el SRI.

Los porcentajes de depreciación aplicados son:

Muebles y Enseres	10%	en	10 años
Maquinaria y Equipo	10%	en	10 años
Equipo de Computación	33%	en	3 años
Edificios	5%	en	20 años
Vehículo	20%	en	5 años

d) Ingresos Acumulados

La entidad registra ingresos por venta de departamentos terminados, lo cual se registra en forma acumulada.

e) Costos y Gastos

La Compañía genera costos y gastos por costos de materiales de construcción, gastos de personal, gastos de mantenimientos, depreciación de los activos fijos y otros gastos de operación.

f) Otros ingresos

Todos los demás ingresos son reconocidos y registrados cuando se efectúan las transacciones correspondientes, en forma específica corresponden a intereses generados por pólizas de inversiones colocadas en entidades del sistema financiero nacional.

g) Pagos al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS

Los aportes, préstamos y fondos de reserva del personal de empleados están siendo provisionados y cancelados oportunamente al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

h) Impuestos

La Entidad ha cumplido con todos los impuestos generados en el ejercicio fiscal, habiendo percibido, pagado y presentado razonablemente: el Impuesto a la Renta, el Impuesto al Valor Agregado (IVA), Retenciones en la Fuente RF, entre otros.

NOTA 3. EFECTIVOS Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Los saldos comparativos establecidos al 31 de diciembre del 2016 y 2015, son los siguientes:

EFFECTIVOS Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	<u>AÑO 2016</u>	<u>AÑO 2015</u>
Caja	0,00	0,00
Bancos	<u>86,48</u>	<u>44.758,26</u>
TOTAL EFECTIVOS Y EQ. DE EFECTIVO	<u>86,48</u>	<u>44.758,26</u>

Los saldos de bancos se observó que han sido conciliadas de manera mensual, y guardan conformidad con los saldos del Estado de Situación Financiera, la Compañía finaliza el periodo contable con valores mínimos en Bancos por lo que se requiere que se liquide los valores pendientes con partes relacionadas de forma inmediata.

NOTA 4. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

Los saldos comparativos establecidos al 31 de diciembre del 2016 y 2015, son los siguientes:

DOCUMENTOS Y CTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS	<u>AÑO 2016</u>	<u>AÑO 2015</u>
Cientes NO Relacionados	0,00	23.503,85
DOCUMENTOS Y CTAS POR COBRAR CLIENTES RELACIONADOS		
Importadora Cruz Vivas Cía. Ltda.	10.517,26	9.714,98
Arq. José Luis Cruz Vivas	4.812,57	0,00
OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS		
Anticipo empleados	<u>3.436,86</u>	<u>0,00</u>
Total DOCUMENTOS Y CTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS	<u>18.766,69</u>	<u>33.218,83</u>

Los saldos presentados documentos y cuentas por cobrar, guardan

conformidad con los valores presentados en los estados financieros.

NOTA 5. ANTICIPO SUBCONTRATISTAS

Los saldos comparativos establecidos al 31 de diciembre del 2016 y 2015, son los siguientes:

	<u>AÑO 2016</u>	<u>AÑO 2015</u>
ANTICIPO SUBCONTRATISTA		
Lenin Valencia – Pintura		0,00
Enrique Aguayo – Pintura	76.415,80	69.875,00
Nancy Morales - Puertas Madera		0,00
Cecilia Castro-Madeca		0,00
Diego Vela – Electricidad	10.697,25	11.420,00
Anibal Chacón – Plomería		14.924,18
Ángel Guangasi M. - Ins. Cerámica		175,20
Margarita Albuja - Estructura Metálica		637,10
Jesús Ramírez Pium - Automatización		500,00
Asyltec-Ascensores	1.400,00	1.400,00
Actuaran – Generador		0,00
Santiago Albuja – Leggos		5.208,15
Marcelo Hernández – Ventanas	2.056,07	6.000,00
Anticipo Veronica Garcia	25.000,00	
ANTICIPO SERVICIOS PROFESIONALES		
Anticipos Profesionales	500,00	1.250,00
TOTAL ANTICIPOS SUBCONTRATISTAS Y SERVICIOS PROFESIONALES	<u>116.068,92</u>	<u>111.389,63</u>

Verificados los saldos encontramos conformidad con los valores constantes en los estados financieros, cortados al 31-dic-2016. Constituyen saldos de anticipos a subcontratistas que serán liquidados en su totalidad en el año 2017.

NOTA 6. INVENTARIOS

Los saldos comparativos establecidos al 31 de diciembre del 2016 y 2015, son los siguientes:

	<u>AÑO 2016</u>	<u>AÑO 2015</u>
INVENTARIO DE MATERIA PRIMA		
Inventario Terreno Conjunto Las Guitarras	0,00	244.065,44
CONSTRUCCIONES EN CURSO		
Terreno conjunto Las Guitarras	247.007,84	0,00
Terreno en Quito	114478,90	0,00
CONSTRUCCIONES TERMINADAS		
Costo Departamento 101	62.390,55	62.390,55
Costo Departamento 102	0,00	71.405,14
Costo Departamento 107	0,00	33.035,11
Costo Departamento 202	0,00	55.429,96
Costo Departamento 206	0,00	38.705,32
Costo Departamento 207	0,00	33.035,11
Costo Departamento 208	0,00	46.653,46
Costo Departamento 302	0,00	57.895,26
Costo Departamento 306	0,00	38.705,32
Costo Departamento 308	0,00	46.653,46
Costo Departamento 402	0,00	57.895,26
Costo Departamento 404	0,00	55.208,08
Costo Departamento 406	0,00	38.705,32
Costo Departamento 407	0,00	33.035,11
Costo Departamento 408	0,00	46.653,46
Costo Departamento 503	0,00	55.597,60
Costo Departamento 506	38.705,32	38.705,32
Costo Departamento 507	0,00	33.035,11

Costo Departamento 508	0,00	46.653,46
Costo Local Comercial	149.199,58	102.778,84
Costo Parqueadero 49	0,00	7.543,84
Costo Parqueadero 50	0,00	7.543,84
Costo Parqueadero 51	0,00	7.543,84
Costo Parqueadero 52	0,00	7.543,84
Costo Parqueadero 53	0,00	7.543,84
Costo Parqueadero 54	0,00	7.543,84
Costo Lavandería 36	0,00	1.725,71
Costo Lavandería 37	0,00	1.725,71
Costo Lavandería 38	0,00	1.725,71
Costo Lavandería 39	0,00	1.725,71
Costo Lavandería 40	0,00	1.725,71
TOTAL INVENTARIOS	631.782,18	1.310.163,08

Corresponde a bienes inmuebles a nombre de la Compañía que se utilizan para realizar sus actividades de operación, el terreno ubicado en la ciudad de Quito a nombre de la Compañía tiene una cuantía de \$ 353 529,72 que está pendiente por liquidarse, el saldo de los estados financieros registra valores por la sumatoria del costo de los departamentos 402 y 408, mismo que se liquidara en el periodo 2017.

NOTA 7. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Los saldos comparativos establecidos al 31 de diciembre del 2016 y 2015, son los siguientes:

	<u>AÑO 2016</u>	<u>AÑO 2015</u>
Propiedad Planta y Equipo		
Muebles y Enseres	7.535,18	7.535,18
Equipo de Oficina	1.315,71	1.315,71
Maquinaria y Equipo de Construcción	35.502,66	6.141,58
Maquinaria menor	3.911,47	3.911,47
Depreciación Acumulada		
Muebles y Enseres	-2.680,35	-1.173,31
Equipo de Oficina	-438,57	-307,00
Maquinaria y Equipo de Construcción	-4.438,68	-1.496,14
Maquinaria menor	-1.560,48	-1.169,33
TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	39.148,94	14.758,18

La administración presento los anexos correspondientes al activo fijo los cuales reflejan razonabilidad con los saldos presentados en los estados financieros y en periodo examinado sus activos fijos no se encuentra comprometido o hipotecados.

La Compañía no contrato un perito para la valoración de los activos fijos presentados por la administración.

NOTA 8. OBLIGACIONES A CORTO PLAZO

Los saldos comparativos establecidos al 31 de diciembre del 2016 y 2015, son los siguientes:

	<u>AÑO 2016</u>	<u>AÑO 2015</u>
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR		
Proveedores Locales	0,00	4.058,21
OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRAC TRIBUTARIA		
Retenciones Fuente imp. A la renta	89,54	544,62

Retenciones al Valor Agregado	134,27	18.690,79
Impuesto a la Renta del ejercicio	42.417,89	228,93
OBLIGACIONES CON EL IESS		
Aportes IESS	8.901,14	1.512,00
Utilidades por pagar	49.017,65	14.992,61
Préstamos IESS	4.736,68	669,11
Fondos de Reserva IESS		
OBLIGACIONES CON EMPLEADOS		
Sueldos por Pagar	34.169,78	20.486,68
Décimo Tercer Sueldo	3.217,29	583,33
Décimo cuarto Sueldo	956,00	590,00
Fondos de Reserva	996,58	166,67
Vacaciones	3.500,04	0,00
TOTAL PASIVO CORRIENTE	148.136,86	62.522,95

Los saldos de este rubro guardan conformidad con los estados financieros y anexos respectivos, obligaciones con la Administración Tributaria, el IESS y Empleados.

NOTA 9. PRESTAMOS SOCIOS

Los saldos comparativos establecidos al 31 de diciembre del 2016 y 2015, son los siguientes:

PRESTAMOS SOCIOS	<u>AÑO 2016</u>	<u>AÑO 2015</u>
Arq. Jose Luis Cruz	21.072,03	0,00
Arq. Jose Luis Cruz - Facturas	140.657,05	0,00
Arq. María Belén Cruz Vivas	100.469,04	0,00
Arq. Maria Belen Cruz - Facturas	21.787,28	0,00
Arq. Jose Luis Cruz Vivas	14.798,29	0,00
Arq. Juan Carlos Cruz Vivas	5.405,11	0,00
TOTAL	304.188,80	0,00

Corresponde a obligaciones a corto plazo que mantienen la Compañía con partes relacionadas utilizadas para el giro del negocio.

NOTA 10. ANTICIPO CLIENTES

Los saldos comparativos establecidos al 31 de diciembre del 2016 y 2015, son los siguientes:

ANTICIPO CLIENTES	<u>AÑO 2016</u>	<u>AÑO 2015</u>
Gloria Vivas Dep. # 101	77.512,00	77.512,00
Edison Andachi Dep # 102	2.000,00	2.000,00
Sergio Hernández Dep #107	0,00	27.312,71
Zoila Medina Dep #202	0,00	94.529,83
Gabriel Aguilar Dep #206	0,00	24.000,00
Carlos Juan Martínez Dep. # 207	0,00	46.024,00
Graciela Solís Dep. # 208	0,00	67.000,00
María Belén Cruz Vivas Dep # 301	20.000,00	20.000,00
Gladys Ubilluz Dep #302	0,00	44.341,30
Geovany Soria Dep. # 306	0,00	58.000,00
Graciela Solís Dep. # 308	0,00	60.641,49
José Luis Cruz Dep. # 401	6.725,07	6.725,07
William Gavilánez Dep. # 407	0,00	53.500,00
Juan Carlos Cruz Dep. # 501	3.214,13	3.214,13
ANTICIPO DEP # 506	25.000,00	0,00
Jaqueline Silva Dep. # 507	0,00	53.000,00
Arq. Adriana Rea Dep. # 508	0,00	97.956,00
TOTAL ANTICIPO CLIENTES:	134.451,20	735.766,53

Corresponde a saldos que la compañía mantiene con clientes y partes relacionadas, que son liquidados con la realización de las escrituras de los departamentos de la Compañía.

Los saldos presentados en estas cuentas corresponden a los valores cancelados por los clientes bajo la figura de reserva o anticipo, para la compra del bien inmueble pendiente de liquidar.

NOTA 11. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Los saldos comparativos establecidos al 31 de diciembre del 2016 y 2015, son los siguientes:

	<u>AÑO 2016</u>	<u>AÑO 2015</u>
NO CORRIENTE		
PRESTAMOS SOCIOS	0,00	258.544,02
PRESTAMOS FACTURAS	<u>0,00</u>	<u>388.770,79</u>
TOTAL PRESTAMOS SOCIOS Y FACTURAS	<u>0,00</u>	<u>647.314,81</u>

La Compañía en el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre del 2016 no mantiene obligaciones a largo plazo en instituciones financieras.

NOTA 12. PATRIMONIO

Los saldos comparativos establecidos al 31 de diciembre del 2016 y 2015, son los siguientes:

	<u>AÑO 2016</u>	<u>AÑO 2015</u>
CAPITAL		
Capital Social	2.000,00	2.000,00
RESERVAS		
Reserva Legal	10.832,90	3.313,37
RESULTADOS		
Utilidad de años anteriores	63.370,29	416,32
Utilidad del ejercicio	<u>142.871,16</u>	<u>62.953,98</u>
TOTAL DEL PATRIMONIO	<u>219.074,35</u>	<u>68.683,67</u>

Corresponde a capital aportado por los socios de la Compañía, resultados acumulados y la utilidad del ejercicio del 2016.

La administración al momento realizar la distribución de la utilidad obtuvo una utilidad neta del ejercicio de \$ 142 871,16 cuando el valor por concepto de utilidad neta del ejercicio una vez realizada las deducciones respectivas corresponde a \$ 146 975,25; por lo que se verá afectado el estado de situación financiera y los resultados en \$ 4 104,09 que no es significativo y queda pendiente a ajustarse para el periodo 2017, en razón de haber realizado la última sustitutiva y no permite realizar otra sustitutiva del formulario SRI-101.

NOTA 13. RESULTADOS DEL EJERCICIO

Los saldos comparativos establecidos al 31 de diciembre del 2016 y 2015, son los siguientes:

	<u>AÑO 2016</u>	<u>AÑO 2015</u>
INGRESOS		
TOTAL INGRESOS	<u>1.233.662,90</u>	<u>1.460.795,33</u>
COSTOS		
TOTAL COSTOS	<u>842.193,12</u>	<u>1.223.203,77</u>
GASTOS		
GASTOS ADMINISTRATIVOS	113.169,96	121.664,95
GASTOS GENERALES ADMINISTRATIVOS	20.949,42	0,00
GASTOS VENTAS	2.845,93	893,00
GASTOS GENERALES	27.157,01	5.394,67
GASTOS FINANCIEROS	513,84	9.188,39
OTROS GASTOS	0,00	499,81
TOTAL GASTOS	164.636,16	137.640,82
TOTAL COSTOS Y GASTOS	<u>1.006.829,28</u>	<u>1.360.844,59</u>
RESULTADO DEL PERIODO	<u>226.833,62</u>	<u>99.950,74</u>

Los resultados del ejercicio reflejan razonabilidad en los anexos presentados por la administración.

NOTA 14. LOS ESTADOS DE LOS FLUJOS DEL EFECTIVO Y CAMBIOS EN EL PATRIMONIO.

Los estados financieros llamados de Cambios en el Patrimonio y Flujos del efectivo, guardan conformidad con los saldos contables del año 2016.

NOTA 15. ACONTECIMIENTOS OCURRIDOS CON POSTERIORIDAD A LA FECHA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Desde la fecha de los Estados Financieros y la emisión del Informe de Auditoría Externa no se generaron acontecimientos ocurridos significativos que modifiquen los estados financieros en relación con el marco de información financiera aplicable.



ARQ. JOSÉ LUIS CRUZ SANTAMARÍA
GERENTE



ING. C.P.A. GABRIEL CUNACHI
CONTADOR
