

CONSTRUCTORA OSCAR VALLE CIA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

(Expresados en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

CONSTRUCTORA OSCAR VALLE CIA. LTDA. es una compañía inscrita en el registro mercantil ecuatoriano el 24 de mayo de 2012. Inició sus actividades el 12 de junio de 2012. El domicilio principal de la Compañía es la ciudad de Quito.

La compañía tiene como objeto social la construcción, venta de bienes inmuebles, construcción de carreteras y caminos vecinales, fabricación y venta de muebles de oficina, hogar y todo tipo de inmobiliario, pudiendo realizar operaciones relacionadas a las actividades de construcción.

2. SITUACIÓN ECONOMICA DEL PAÍS

Los últimos tres años la situación económica del Ecuador ha sufrido una desaceleración económica crónica, principalmente causada por la baja del precio del barril de petróleo, razón por la cual el país experimentó niveles críticos de endeudamiento interno y externo, para lo cual se plantearon varias reformas económicas.

Una de ellas fue aprobar la LEY ORGÁNICA DE REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA, FORTALECIMIENTO DE LA DOLARIZACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN FINANCIERA, publicada el 29 de diciembre de 2017 mediante R.O. No. 150, y su respectivo REGLAMENTO R.O. (S) No. 312 del 24 de agosto de 2018. Esta Ley y su Reglamento incluye varias reformas tributarias importantes, vigentes para el ejercicio 2018, tales como: i. El incremento de la tasa de impuesto a la renta anual al 25% en general. ii. Para las micro, pequeñas y medianas empresas se establece ciertas deducciones y se mantiene tarifa de impuesto a la renta anual del 22%, iii. Se limita el beneficio de deducción de 10 puntos a la tarifa de impuesto a la renta por reinversión de utilidades, para exportadores habituales e industrias productoras de bienes, iv. Se establece la deducibilidad del gasto de jubilación patronal y desahucio correspondiente a los pagos efectivamente realizados y generados en el ejercicio corriente. En complemento a estas medidas tributarias, 21 de agosto RO (S) No. 309 se publica la LEY ORGANICA PARA EL FOMENTO PRODUCTIVO, ATRACCION DE INVERSIONES, y su respectivo REGLAMENTO el 20 de diciembre 2018 mediante R.O. (S) No. 392, que incluye reformas fiscales para el ejercicio 2018 tales como: i. la remisión de intereses, multas y recargos derivados de las obligaciones tributarias, ii. Incentivos tributarios para la atracción de inversiones privadas, y iii. Reformas a varios cuerpos legales, como a la Ley de Régimen Tributario Interno, a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria en el Ecuador, al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, al Código del Trabajo, a la Ley de Seguridad Social, entre otros.

3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

a) Preparación de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF'S) en cumplimiento a la resolución No 08.G.DSC.010, del 20 de noviembre del 2008 emitida por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, que estableció la aplicación obligatoria de las Normas de Internacionales de Información Financiera (NIIF's) emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés); y además estableció que los estados financieros de la Compañía a partir del año 2012 sean preparados en base a estas normas de contabilidad NIIF'S.

b) Bases de preparación de los estados financieros

De acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera los estados financieros de una entidad que posee subsidiarias (entidades a las que se controla) se preparan sobre una base consolidada. Para el caso de CONSTRUCTORA OSCAR VALLE CIA. LTDA., presenta los siguientes estados financieros separados.

c) Unidad monetaria

Los registros contables y estados financieros de la Compañía se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, la moneda de curso legal adoptada por la República del Ecuador en marzo del año 2000.

d) Reconocimiento de ingreso de actividades ordinarias y gastos

La principal preocupación en la contabilización de ingresos de actividades ordinarias es determinar cuándo deben ser reconocidos. El ingreso de actividades ordinarias es reconocido cuando es probable que los beneficios económicos futuros fluyan a la entidad y estos beneficios puedan ser medidos con fiabilidad.

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 cobrados por cuenta del gobierno del Ecuador. El ingreso es reconocido cuando el riesgo y los beneficios significativos han sido transferidos al comprador, y no subsisten incertidumbres significativas relativas a la derivación de costos asociados.

Los gastos se reconocen cuando se conocen.

e) Efectivo y equivalentes de efectivo

La Compañía para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, considera como equivalentes de efectivo los saldos en caja y bancos y las inversiones de alta liquidez cuyo plazo es menor a 30 días.

f) Inventarios

Los inventarios se registran al costo. Un tema fundamental en la contabilidad de los inventarios es la cantidad de costo que debe reconocerse como un activo, para que sea diferido hasta que los ingresos correspondientes sean reconocidos. En el caso de compañías de construcción cuyos costos se van acumulando durante el lapso de la construcción del proyecto como parte de los inventarios, hasta el momento en que sea probable la realización de los ingresos.

g) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuestos a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido.

El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año y se calcula mediante la tasa de impuesto del 22% aplicable a las utilidades gravables desde el año 2013 en el Ecuador y se carga a los resultados. La cuenta de impuestos diferidos tanto de activo como de pasivo, serán reconocidos de acuerdo a la técnica contable y su medición es de acuerdo al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias según lo establecido en el reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno. Las actualizaciones de los impuestos diferidos registrados como activos y pasivos se las realizará al momento de realizar el cierre contable y su efecto será reconocido en los resultados del periodo o en otros resultados dependiendo de la transacción de origen.

h) Deudores y otras cuentas por cobrar

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar 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.

i) Cuentas por pagar

Los importes de las cuentas comerciales por pagar, denominados en moneda extranjera se convierten a la unidad monetaria (US\$ dólares) usando la tasa de cambio vigente en

CONSTRUCTORA OSCAR VALLE CIA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

(Expresados en dólares estadounidenses)

la fecha sobre la que se informa. Las ganancias o pérdidas por cambio de moneda extranjera se incluyen en otros gastos o en otros ingresos.

j) Sobregiros y préstamos bancarios

Los gastos por intereses se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los costos financieros.

4. CATEGORIZACION DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Los instrumentos financieros fueron medidos al valor razonable.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

La Compañía considera como efectivo: caja, caja chica, bancos e inversiones según el siguiente detalle:

Conceptos	2018.	2017
Caja Chica	200.54	163.37
Bancos	3,616.73	4,157.97
Totales	3,817.27	4,321.34

La Compañía mantiene sus cuentas bancarias en una Institución Financiera supervisada por la Superintendencia de Bancos y Seguros, en este caso Banco de Guayaquil y Produbanco.

6. CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas por cobrar de la empresa son como sigue:

Conceptos	2018	2017
Cuentas y documentos por cobrar	70,002.43	604,896
Canjes (i)	646,242.23	411,177
Otras cuentas por cobrar	9,800.00	
Totales	726,045.66	1,016,073

CONSTRUCTORA OSCAR VALLE CIA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

(Expresados en dólares estadounidenses)

(i) Corresponde a canjes de servicios de proveedores del proyecto de construcción recibidos como forma de pago por la venta de departamentos, según contratos de acuerdos de canje con el Sr. Ivan Ron (Cocinas Internacionales) y Morocho Rogelio (Sistema eléctrico).

7. INVENTARIOS

Un tema fundamental en la contabilidad de los inventarios es la cantidad de costo que debe reconocerse como un activo, para que sea diferido hasta que los ingresos correspondientes sean reconocidos. El costo se compone principalmente de los siguientes rubros:

Conceptos	2018	2017
Inventarios Materiales Construcción	0.00	614,232
Inventarios Servicios PIFO	169,406.11	169,406
Gastos Incurridos en las Obras	0.00	0.00
Materia Prima	331,684.98	0.00
Mano De Obra	47,110.22	0.00
Costos Indirectos	3,919.52	0.00
Totales	552,120.83	783,638

8. ACTIVOS PREPAGADOS

A continuación, los saldos de impuestos anticipados:

Conceptos	2018	2017
Crédito tributario IVA	18,382.56	12,586.37
Crédito tributario I.R.	4,791.28	3,897.68
Crédito tributario plusvalía	10,034.05	8,870.61
Totales	33,207.89	25,354.66

De acuerdo con el art. 29 a la Ley de Régimen Tributario Interno se establece que el impuesto que se hubiere pagado a los municipios, en concepto de impuesto a la utilidad en la compraventa de predios urbanos o del impuesto sobre el valor especulativo del suelo en la transferencia de bienes inmuebles, será considerado crédito tributario para determinar el impuesto a la renta

9. PROPIEDAD, PLANTA & EQUIPO

A continuación, el movimiento de propiedad, planta & equipo.

CONSTRUCTORA OSCAR VALLE CIA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

(Expresados en dólares estadounidenses)

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

PROPIEDAD PLANTA & EQUIPO

El saldo al 31 de diciembre comprende:

<u>Descripción</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Muebles, enseres</u>	<u>Maquinaria, Equipo</u>	<u>Eq. de seguridad electrónica</u>	<u>Equipos de Computación</u>	<u>Herramientas y repuestos</u>	TOTAL
Al 31 de diciembre del 2017	158,076	1,042.41	331,758.69	323.94	4,858.43	5,569.41	501,629
Depreciación Acumulada	-	(317)	(102,542)		(3,151)	-	(106,010)
Valor en libros al 31 de diciembre 2018	<u>158,076</u>	<u>726</u>	<u>229,217</u>	<u>324</u>	<u>1,708</u>	<u>5,569</u>	<u>395,620</u>
Movimiento 2018							
Adiciones	334,099 (i)	-	-	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-	-	-	-
Depreciación, neto	-	-	-	-	-	-	-
Valor en libros	<u>492,175</u>	<u>726</u>	<u>229,217</u>	<u>324</u>	<u>1,708</u>	<u>5,569</u>	<u>501,629</u>
Al 31 de diciembre del 2018							
Costo Histórico	492,175	1,189	334,757	324	5,747	8,654	842,846
Depreciación Acumulada	-	(317)	(102,542)	-	(3,151)	-	(106,010)
Valor en libros al 31 de diciembre 2018	<u>492,175</u>	<u>872</u>	<u>232,215</u>	<u>324</u>	<u>2,596</u>	<u>8,654</u>	<u>736,837</u>

CONSTRUCTORA OSCAR VALLE CIA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

(Expresados en dólares estadounidenses)

- (i) Corresponde a un canje que se realizó con tres departamentos. El terreno se encuentra ubicado en Puenbo. El canje (permuta) se realizó por un monto de US\$334,099.

10. CUENTAS POR PAGAR CORRIENTES

Incluye los valores a pagar con proveedores corrientes.

Conceptos	2018	2017
Cuentas por pagar proveedores	43,028.96	26,722.30
Beneficios sociales (i)	5,829.80	8,234.55
Impuesto por pagar (ii)	129.79	1,050.57
Anticipo a clientes y Otras cts por pagar	0.00	3,000.00
Otros pasivos corrientes (iii)	4,000.00	37,000.00
Totales	52,988.55	76,007.42

- i) Corresponde a los sueldo y beneficios sociales por pagar del personal contratado por la compañía durante el año 2018.
- ii) Corresponde al saldo de las retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar al final del ejercicio 2018.
- iii) Corresponde a cuentas por pagar a terceros.

11. OTROS PASIVOS LARGO PLAZO

El detalle de obligaciones financiera a largo plazo es el siguiente:

Conceptos	2018	2017
Prestamos socios y accionistas (i)	161,670.37	0.00
Totales	161,670.37	0.00

- (i) Corresponde a préstamo con Banco Pacífico contratado en el año 2018, por un monto de US\$300,000 a una tasa de interés efectiva del 9,33%.

CONSTRUCTORA OSCAR VALLE CIA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

(Expresados en dólares estadounidenses)

El detalle de obligaciones a largo plazo es el siguiente:

Conceptos	2018	2017
Prestamos socios y accionistas	1,995,476.78	2,349,486.98
Totales	1,995,477	2,349,487

- i) El valor del pasivo a largo plazo corresponde a los préstamos otorgados por el principal socio de la compañía. Esta obligación se encuentra en proceso de formalizar.

12. INGRESOS, y OTROS INGRESOS

Durante el ejercicio corriente se generaron ingresos \$ 853,090.62 de acuerdo al siguiente detalle:

Concepto	2018	2017
Otros Ingresos Actividades ordinarias	71,982.84	43,128.92
Ventas Torre Daniel	783,371.72	594,796.20
Otras rebajas comerciales	(2,263.94)	(4,300.00)
Total Ventas Netas	853,090.62	633,625.12

13. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

Para el periodo 2018 se absorbieron los costos y los gastos de los inventarios puesto que se generaron ventas de algunos departamentos, la absorción es de acuerdo al siguiente detalle:

Concepto	2018	2017
Gastos de ventas	585,008.07	499,745.81
Costos Mano Obra Directa	71,115.04	71,780.57
Total	656,123.11	571,526.38

CONSTRUCTORA OSCAR VALLE CIA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

(Expresados en dólares estadounidenses)

14. IMPUESTOS

a) Conciliación tributaria

Conceptos	2018	2017
Utilidad del año antes de participación laboral e impuesto a la renta	15,651.59	8,921.94
Menos- Participación a los trabajadores	(2,348)	(1,338)
Menos- Amortización pérdidas tributarias	-	-
Menos - Deducción trabajadores discapacitados	-	-
Más - gastos no deducibles	1,795.86	-
Base tributaria	15,099.71	7,584
Tasa impositiva	22%	22%
Impuesto a la renta causado (i)	3,321.94	1,668
Impuesto mínimo	8,364.72	-
Menos. Antic sep juli	(5,475)	-
meos retenciones renta corriente	(3,783)	-
menos plusvalia corriente	(1,163)	-
Menos - Crédito tributario (ii)	(12,768)	(8,708)
Impuesto a la renta por pagar (crédito tributario)	(14,825)	(7,040)

i) 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.

ii) Corresponde al crédito tributario del año anterior.

b) Impuestos diferidos

Al 31 de diciembre la compañía no generó diferencias temporarias en las condiciones previstas en las disposiciones tributarias, que permita la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o el cumplimiento de los pasivos por impuestos diferidos basándose en estimaciones de resultados futuros, tal como se mencionó en la Nota 4, literal d) de este informe.

CONSTRUCTORA OSCAR VALLE CIA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

(Expresados en dólares estadounidenses)

15. PATRIMONIO

a) Capital y resultados acumulados

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2018, está registrado en US\$400,00. El capital se compone de dos socios, uno mayoritario con 398 participaciones a un valor nominal de US\$1,00 y otro minoritario con dos participaciones del mismo valor nominal según el siguiente detalle:

Conceptos	2018	2017
Capital Suscrito y Asignado	400.00	400.00
Reserva Legal	1,085.44	591.53
Resultados Acumulados	10,328.51	5,004.79
Utilidad del Ejercicio	4.445.22	5,323.72
Totales	16,259.17	11,320.04

16. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no se ha presentado ningún evento que pueda repercutir en la presentación de los estados financieros.
