

## ATIAGA & ITURBIDE COMPAÑIA ANONIMA

Políticas contables y notas explicativas a los estados financieros para el año que termina el 31 de Diciembre de 2013

### 1. Información general

Atiaga & Iturbide Compañía Anónima es una sociedad anónima radicada en Ecuador. El domicilio de su sede social y principal centro del negocio es Quito. Sus actividades principales son la construcción de bienes inmuebles y asesoría de proyectos inmobiliarios.

En el año 2013 la operación la empresa concluyó la construcción del Edificio Nerea en la ciudad de Manta, cuyas unidades habitacionales se encuentran vendidas y comprometidas en su totalidad.

En este año además se inició la construcción de un nuevo edificio llamado Pireos el cual está ubicado en la ciudad de Manta. A diciembre del 2013, se han realizado los estudios profesionales, se ha obtenido la licencia de construcción y se ha realizado la limpieza del terreno donde se implantará el edificio.

### 2. Bases de elaboración y políticas contables

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo 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 (IASB). Están presentados en dólares americanos que es la unidad monetaria de la República del Ecuador.

### 3. Efectivo y equivalentes al efectivo

Corresponde a los fondos que se mantienen en una cuenta corriente en Produbanco a nombre de la empresa sobre los cuales no existe ninguna restricción de disponibilidad. Y a una inversión de USD 100.000 en Pólizas de acumulación de Produbanco a 91 días a una tasa del 4,25%. Se han reconocido los intereses devengados en 60 días de inversión en el 2013, por USD 714,93.

Cuenta	31-dic-12	31-dic-13
Efectivo – Cuenta corriente	16.390,92	70.329,35
Póliza de Acumulación	0,00	100.714,93

### 4.- Cuentas por Cobrar Clientes

Las ventas se realizan en planos o cuando la obra está en construcción, con pagos periódicos hasta que la unidad habitacional esté concluida y entregada. En caso de ventas a crédito, el plazo de crédito normal es de 12 meses, en ese período los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

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.

En el año 2013 la compañía cobró todos los saldos de clientes por las ventas de departamentos. Dado que al 31 de diciembre del 2013 no existen saldos por cobrar el monto de USD 3.858,98 que se mantenía como provisión se dejó en cero, para lo cual se registró dicho monto en la cuenta de otros ingresos.

Cuenta	31-dic-12	31-dic-13
Clientes	434.167,59	0,00
Provisión	-3.858,98	0,00

#### 5. Activos pagados por Anticipado

Corresponde a un anticipo de USD 12.000 entregado a un proveedor en el mes de diciembre por bienes y servicios que se instalarán en el Edificio Pireos en los primeros meses del 2014.

#### 6.- Activos por Impuestos Corrientes

El importe comprende retenciones de IVA y de Renta que le han realizado a la empresa, el anticipo de Impuesto a la renta pagado según Régimen Tributario Interno y los impuestos pagados por la salida de divisas, conforme se detalla:

Cuenta	31-dic-12	31-dic-13
Retenciones de IVA	2.383,97	2.383,97
Retenciones en la Fuente	1.802,38	2.952,38
Anticipos de Impuesto a la Renta	10.194,66	14.169,65
Impuesto a la salida de divisas	0,00	1.100,00
<b>TOTAL IMPUESTOS ANTICIPADOS</b>	<b>14.381,01</b>	<b>20.606,00</b>

#### 7.- Inventarios

Los inventarios se expresan al importe menor entre el costo y el precio de venta menos los costos de terminación y venta. El costo se calcula incluyendo todos los costos incurridos en la construcción de las unidades habitacionales, distribuidos a cada inmueble conforme el porcentaje de alícuotas establecidas en la declaratoria de propiedad horizontal, de acuerdo a los metros cuadrados de construcción de cada unidad habitacional.

El costo total de construcción del Edificio Nerea que contiene 33 departamentos, 43 estacionamientos, y 33 bodegas fue de USD 2,400.992,09. En 2013 se han vendido dos unidades adicionales y se ha comprometido la venta de las últimas unidades disponibles, es decir de 3 departamentos, 3 estacionamientos y 2 bodegas cuyo costo es de USD 290.066,74.

El edificio Pireos se encuentra en construcción, el monto total invertido al 31 de diciembre es de USD 312.365,06.

#### 8.- Impuestos Diferidos

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes, que son diferencias temporarias.

Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro.

El saldo a diciembre del 2013 del impuesto diferido de USD 179,23 corresponde a la provisión de beneficios a los empleados que no será deducible fiscalmente hasta que el beneficio sea efectivamente pagado, pero que ya ha sido reconocido como un gasto del ejercicio.

#### 9.- Propiedades, 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 acumulado.

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 de lineal. En la depreciación de las propiedades, planta y equipo se estima la vida útil en años:

Edificios o inmuebles,	30 años
Instalaciones fijas y equipo,	10 años
Equipo tecnológico	5 años
Vehículos	10 años

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

En el mes de diciembre del 2013 la compañía adquirió un vehículo marca Chevrolet modelo Grand Vitara del año 2012 para uso de los funcionarios de la empresa que están a cargo de la construcción, el costo de adquisición y el valor razonable de dicho bien es de USD 12.000, el cual se empezará a depreciar desde enero del 2014 con una vida útil de 10 años, conforme lo establece las políticas de la empresa.

#### 10.- Deterioro del valor de los activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, plantas y equipo, y los activos intangibles para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

#### 11.- 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.

#### 12.- Acreedores comerciales - Proveedores

Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

El importe de acreedores comerciales a 31 de diciembre de 2013 incluye pagos pendientes a los proveedores por bienes instalados o servicios prestados en la construcción de los Edificios por USD 328,80 los mismos que se pagarán en los primeros meses del próximo año.

#### 13.- Préstamos Bancarios para Financiamiento de Proyectos

Los costos por préstamos se reconocen en el resultado del periodo en el que se incurren y se incluyen en el costo de construcción de las unidades habitacionales.

En noviembre del año 2010 la empresa diligenció un préstamo del BIESS para el financiamiento del proyecto Edificio Nerea, para el efecto constituyó hipoteca abierta de dicho inmueble a favor del FIDEICOMISO DE INVERSION Y ADMINISTRACION DEL IEES PARA EL DESARROLLO DEL MERCADO INMOBILIARIO. En el año 2013 la empresa canceló todo el préstamo.

Al 31 de diciembre del 2013, el saldo que se adeuda de USD 4.250 corresponde a los consumos realizados y pagados con la tarjeta de crédito corporativo.

#### 14.- Beneficios a los empleados

El pasivo por obligaciones por beneficios a los empleados contempla las provisiones para pagos de los beneficios establecidos por la Ley como es la decimo tercera y cuarta remuneración, las vacaciones, desahucio y jubilación patronal.

#### 15.- Cuentas por Pagar a Socios

Las cuentas por pagar a socios son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses, corresponden a créditos a mutuo que los socios han pagado o han prestado a la empresa para financiar el Capital de Trabajo y que se cancelan periódicamente. En el próximo año se cancelará la totalidad de la deuda de USD 192.632,85.

#### 16.- Ingreso diferido

Corresponde a pagos anticipados o abonos recibidos de los clientes por la venta de los departamentos del edificio Nerea por USD 249.872,65, cuyos activos aún no han sido transferidos a sus dueños, y cuyo proceso de venta concluirá en el año 2014.

Adicionalmente se registró USD 134.655 que es el valor del terreno sobre el que se construye el edificio Pireos, cuyo propietario vendió el bien a la empresa Atiaga & Iturbide y el pago conforme acuerdo entre las partes, se realizará con la entrega de un departamento del referido edificio.

#### 17.- Capital en acciones

Los saldos a 31 de diciembre de 2012 y 2013 de 100.800 comprenden 100.800 acciones ordinarias con un valor nominal de USD 1,00.

#### 18.- Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta de bienes inmuebles se reconocen cuando se entregan los bienes y se ha registrado el traspaso de propiedad.

Los ingresos de actividades ordinarias por servicios se reconocen conforme el avance de obra.

Los ingresos de actividades ordinarias se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos e impuestos asociados con la venta.

En el año 2013 se vendieron 5 unidades habitacionales y se reconoció mediante la emisión de las respectivas facturas el total de ventas de varios departamentos que tenían abonos, el total de ingresos realizados en el año 2013 totaliza USD 424.135,08.

Se obtuvo ingresos por arriendo de los departamentos que constan a nombre de la empresa por USD 3.200,00.

Los intereses financieros de USD 714,93 corresponden a la parte devengada de la rentabilidad de una inversión de USD 100.000 a 91 días con una tasa del 4,25%.

USD 3.858,98 de otros ingresos corresponde al reverso de la provisión de cartera que la compañía mantenía en el año 2012, ya que en el año 2013 recuperó todas las cuentas por cobrar a clientes.

#### 19.- Ganancia antes de impuestos

Las siguientes partidas se han reconocido como gastos para determinar la ganancia antes de impuestos:

Costo de inventarios reconocido como gasto	186.406,05
Costo de mantenimiento de departamentos	15.945,18
Gastos administrativos	123.201,48
Gastos de ventas	1.644,70

#### 20.- Impuesto a las ganancias

El gasto por impuestos a las ganancias representa la suma del impuesto a la renta corriente por pagar luego de las deducciones y aumentos contemplados en la Ley de régimen Tributario

Interno que se consideran en la conciliación tributaria, y está basado en la ganancia fiscal del año.

El impuesto a las ganancias en el año 2013 se calcula al 22% de la ganancia obtenida en el año. Por el ejercicio económico del año 2013 el impuesto a la renta fue de USD 14.663,12, una vez deducidos el anticipo de impuesto a la renta y las retenciones de impuesto a la renta que mantenía la empresa por USD 18.222,03 queda un saldo a favor de USD 3.558,91.

## 21.- Transacciones entre partes relacionadas

Las transacciones entre la Sociedad y sus socios, que son partes relacionadas, han sido registradas contablemente.

La Empresa vende unidades habitacionales a sus socios, así como también cancela parte de los pasivos por crédito mutuo recibido de los socios con la entrega de departamentos o suites.

En el ejercicio económico 2013 la empresa disminuyó el saldo del pasivo que mantiene con sus socios en USD 384.264,14 neto por medio de pagos en efectivo, por la venta de departamentos del edificio Nerea y la compensación de pérdidas acumuladas. El resumen de los movimientos es:

Saldo al 01 de Enero del 2013	576.899,99
Mas adiciones	473.050,67
Menos pagos	857.317,81
Saldo al 31 de Diciembre del 2013	192.632,85

La porción corriente es la totalidad de la deuda.

El total de sueldos, salarios y honorarios profesionales del año 2013 de socios y personal clave dentro de la organización fue de USD 52.860,89; mismos que se encuentran registrados en las cuentas de sueldos administrativos, costos de construcción y honorarios profesionales.

El gerente general recibe un sueldo de USD 500 mensuales más los beneficios de ley, bajo relación de dependencia; y un honorario mensual de USD 3.500 por los servicios que realiza como arquitecto responsable de las obras.

Al Ingeniero José Atiaga Caicedo se le reconoce un honorario mensual de USD 3.000 por los servicios de inspección y control que realiza en las obras.

## 22.- Compensación de Pérdidas Acumuladas

La Junta General de Accionistas del 30 de Agosto del 2013 aprobó la compensación de pérdidas por USD 250.000 disminuyendo el monto de pasivo que la empresa mantenía con los socios.

## 23.- Emisión y aprobación de los estados financieros

Los estados financieros han sido emitidos con la autorización de la contadora el día 27 de febrero del 2014.

Los estados financieros fueron aprobados por la Junta General de Accionistas celebrada el 14 de marzo del 2014.