

## ATIAGA & ITURBIDE COMPAÑIA ANONIMA

Políticas contables y notas explicativas a los estados financieros para el año que termina el 31 de Diciembre de 2014

### 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 2014 la operación la empresa prosiguió con la construcción del Edificio Pireos en la ciudad de Manta, algunas unidades habitacionales se encuentran vendidas y otras están reservadas.

En este año concluyeron las ventas de las suites y departamentos del Edificio Nerea. A diciembre del 2014 queda pendiente de vender 1 bodega y 2 estacionamientos.

### 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 caja chica y en una cuenta corriente en Produbanco a nombre de la empresa, sobre los cuales no existe ninguna restricción de disponibilidad.

La inversión de USD 100.000 en Pólizas de acumulación a 91 días plazo que se mantenía en Produbanco a diciembre del 2013 a una tasa del 4,25%, se canceló al vencimiento el 03 de febrero del 2014. Se reconocieron los intereses ganados en 31 días de inversión en el 2014, por USD 359,38.

Cuenta	31-dic-14	31-dic-13
Efectivo – Cuenta corriente	80.536,81	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 período 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 2014 la compañía cobró todos los saldos de clientes por las ventas de departamentos del Edificio Nerea. Al 31 de diciembre del 2014 no existen saldos por cobrar.

### 5.- 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-14	31-dic-13
Retenciones de IVA	2.383,97	2.383,97
Retenciones en la Fuente	2.480,40	2.952,38
Anticipos de Impuesto a la Renta	4.767,90	14.169,65
Impuesto a la salida de divisas	1.100,00	1.100,00
TOTAL IMPUESTOS ANTICIPADOS	10.732,27	20.606,00

### 6.- 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. A diciembre del 2014 quedan por vender 2 estacionamientos y 1 bodega cuyo costo de construcción es de USD 19.771,74.

El edificio Pireos se encuentra en construcción, el monto total invertido al 31 de diciembre del 2014 es de USD 868.276,04.

### 7.- 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 2014 del activo por impuesto diferido de USD 56,993 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.

#### 8.- 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	8 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 empezó a depreciar desde enero del 2014 con una vida útil de 8 años y un valor residual de USD 2.000. La depreciación del año fue de USD 1.250

#### 9.- 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.

#### 10.- 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.

#### 11.- Acreedores comerciales - Proveedores

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

Al 31 de diciembre de 2014 se ha registrado las provisiones de USD 358,70 por los servicios del comisario y de la empresa que realizará el estudio actuarial. No existen pagos pendientes a proveedores por bienes o servicios adquiridos para la construcción del Edificio.

#### 12.- 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 septiembre del 2014 la empresa obtuvo de Produbanco un préstamo de amortización a 48 meses plazo por USD 400.000 para el financiamiento del proyecto Edificio Pireos. Se pagaron las cuotas de octubre, noviembre y diciembre. Al 31 de diciembre el saldo por pagar es de USD 380.256,21; de los cuales USD 87.916,36 corresponde a la porción de corto plazo y USD 292.339,85 es de largo plazo.

Al 31 de diciembre del 2014, se adeuda USD 4.250 que corresponde a los consumos realizados y pagados con la tarjeta de crédito corporativo.

#### 13.- 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 décimo tercera y cuarta remuneración, las vacaciones, desahucio y jubilación patronal.

El estudio actuarial al 31 de diciembre del 2014 estableció una provisión por jubilación patronal de USD 619,16 y una provisión de desahucio de USD 527,97. Dado que los empleados de Atiaga & Iturbide tienen una permanencia menor a 10 años, el monto del gasto de la provisión por jubilación patronal es no deducible.

#### 14.- 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 133.238,36.

#### 15.- Ingreso diferido

Corresponde a pagos anticipados o abonos recibidos de los clientes por la venta de los departamentos del edificio Pireos por USD 302.240,27, cuyos activos se encuentran en construcción y el proceso de venta se completará en el año 2015 cuando concluya la construcción del edificio y se perfeccione la entrega de las unidades habitacionales.

#### 16.- Capital en acciones

Los saldos a 31 de diciembre de 2014 y 2013 de 100.800 comprenden 100.800 acciones ordinarias con un valor nominal de USD 1,00.

En el año 2014 se dio un cambio de accionista, el Señor Ingeniero Oscar Iturbide vendió al Señor Arquitecto José Alfredo Atiaga Oleas la totalidad de sus acciones que estaban representadas por 50.400 acciones con un valor nominal de USD 1,00 cada una. Se realizaron las gestiones correspondientes para el registro del nuevo accionista en la Superintendencia de Compañías y en los registros contables, quedando al 31 de diciembre del 2014 el cuadro accionario de la siguiente manera:

Ing. José Alfredo Atiaga Caicedo	50.400 acciones de USD 1,00
Arq. José Alfredo Atiaga Oleas	50.400 acciones de USD 1,00
<b>TOTAL 100.800 ACCIONES ORDINARIAS DE USD 1,00</b>	

#### 17.- 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 des cuentos e impuestos asociados con la venta.

En el año 2014 concluyeron las ventas de las unidades habitacionales del Edificio Nerea 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 2014 fue USD 344.962,13.

Los intereses financieros de USD 359,38 corresponden a la parte devengada de la rentabilidad de una inversión de USD 100.000 a 91 días con una tasa del 4,25%.

#### 18.- 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	270.295,00
Costo de mantenimiento de departamentos	1.993,48
Gastos administrativos	48.455,86
Gastos de ventas	2.104,40
Gastos financieros e impuestos	11.200,64

#### 19.- 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 2014 se calcula al 22% de la ganancia obtenida en el año. Por el ejercicio económico del año 2014 el impuesto a la renta fue de USD 1.708,71. El anticipo de impuesto a la renta que se pago fue de USD 4.767,90 lo que se constituye en el impuesto a la renta mínimo. Una vez declarado el impuesto a la renta, queda un saldo a favor de USD 3.580,40 que corresponde a las retenciones de impuesto a la renta que mantiene la empresa.

#### 20.- 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 2014 la empresa disminuyó el saldo del pasivo que mantiene con sus socios en USD 59.394,49 neto por medio de pagos en efectivo y por la venta de departamentos del edificio Nerea y Pireos. El resumen de los movimientos es:

Saldo al 01 de Enero del 2014	192.632,85
Más adiciones	162.576,48
Menos pagos	221.970,97
Saldo al 31 de Diciembre del 2014	133.238,36

La porción corriente es la totalidad de la deuda.

El total de sueldos, salarios y honorarios profesionales del año 2014 de socios y personal clave dentro de la organización fue de USD 31.979 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. Al Ingeniero José Atiaga Caicedo se le reconoce un honorario mensual de USD 2.000 por los servicios de inspección y control que realiza en las obras.

#### 21.- 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 2015.

Los estados financieros fueron aprobados por la Junta General de Accionistas celebrada el 11 de marzo del 2015.