

ATIAGA & ITURBIDE COMPAÑIA ANONIMA

Políticas contables y notas explicativas a los estados financieros para el año que termina el 31 de Diciembre de 2015

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 2015 la operación la empresa prosiguió con la construcción y terminación 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 2015 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.

| Cuenta | 31-dic-14 | 31-dic-15 |
|-----------------------------|-----------|------------|
| Efectivo – Cuenta corriente | 80.536,81 | 100.223,01 |

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 2015 la compañía mantiene USD 107.348,94 por cobrar a 3 clientes por las ventas de departamentos del Edificio Pireos, las cuales no tienen signos de deterioro o dificultad en el proceso de cobro.

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-15 |
|----------------------------------|-----------|-----------|
| Retenciones de IVA | 2.383,97 | 2.383,97 |
| Retenciones en la Fuente | 2.480,40 | 2.480,40 |
| Anticipos de Impuesto a la Renta | 4.767,90 | 3.797,54 |
| Impuesto a la salida de divisas | 1.100,00 | 0,00 |
| TOTAL IMPUESTOS ANTICIPADOS | 10.732,27 | 8.661,91 |

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 Pireos que comprende 16 departamentos, 1 local, 3 oficinas, 22 estacionamientos, y 20 bodegas fue de USD 1,555.226. A diciembre del 2015 quedan por vender 1 oficina, 8 departamentos, 9 estacionamientos y 9 bodegas cuyo costo de construcción es de USD 720.747,01

Del Edificio Nerea, al 31 de diciembre del 2015 queda por vender 2 estacionamientos y 1 bodega cuyo costo de construcción es de USD 19.771,74

7.- Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido. Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios

Impuesto corriente.- El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad tributaria registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Para el año 2015 la tarifa general del impuesto a la renta para sociedades es del 22%, no obstante la tarifa impositiva será del 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable para la sociedad será del 25%.

Impuestos diferidos.- El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la re estimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si, tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

Según la NAC- DGECCGC15-00000012 SR.O.653 de 21 de diciembre de 2015, se estableció que se reconocerán los efectos de la aplicación de activos por impuestos diferidos, únicamente en los casos y condiciones establecidos en la normativa tributaria pertinente, provenientes de sucesos económicos, transacciones o registros contables, que se produzcan a partir del 01 de enero de 2015; a excepción de los provenientes de las pérdidas y créditos tributarios conforme a la normativa tributaria vigente, según corresponda el caso.

Los pasivos por impuestos diferidos que hayan sido contabilizados por los sujetos pasivos, en cumplimiento del marco normativo tributario y en atención a la aplicación de la técnica contable, se mantendrán vigentes pasa su respectiva liquidación.

En la estimación de los activos y pasivos por impuestos corrientes y diferidos, el sujeto pasivo utilizará la tarifa de impuesto a la renta pertinente conforme la normativa tributaria y de acuerdo a lo establecido en la técnica contable.

La Administración Tributaria permite el cálculo y registro de impuestos diferidos, tal es el caso de:

- Pérdida por deterioro parcial de los inventarios- ajuste VNR.
- Pérdidas esperadas por contratos de construcción.
- Depreciación del valor activado por desmantelamiento de planta.
- El valor del deterioro de propiedades, planta y equipo que sean utilizados en el proceso productivo.
- Las provisiones diferentes a las cuentas incobrables, desmantelamientos desahucio, y pensiones jubilares.
- Gastos estimados para la venta de activos no corrientes disponibles para la venta.
- Valuación de activos biológicos, ingresos o costos derivados de la aplicación de la técnica contable.
- Amortización futura de pérdidas tributarias

El saldo a diciembre del 2015 del activo por impuesto diferido de USD 61,84 corresponde a la provisión de beneficios a los empleados de la Jubilación Patronal, que no es deducible fiscalmente hasta que el beneficio sea efectivamente pagado o cuando los empleados tengan 10 años o más de servicio, 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 acumulada.

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, y la depreciación acumulada asciende a USD 2.500

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 2015 se ha registrado las provisiones de USD 98.430,07 por pagos pendientes a proveedores por bienes o servicios adquiridos para la construcción y mantenimiento de los Edificios, y USD 358,70 por los servicios del comisario y de la empresa que realizara el estudio actuarial.

12.- Préstamos Bancarios para Financiamiento de Proyectos

Los costos por préstamos se reconocen en el resultado del periodo en el que se incurren, el pago del capital se incluye 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. Al 31 de diciembre del 2015 el saldo por pagar es de USD 292.339,85; de los cuales USD 97.127,59 corresponde a la porción de corto plazo y USD 195.212,24 es de largo plazo.

En abril del 2015 la empresa obtuvo de Produbanco un préstamo de amortización a 12 meses plazo por USD 50.000 para el financiamiento del proyecto Edificio Pireos. Al 31 de diciembre el saldo por pagar es de USD 12.961,75 que corresponde a la porción de corto plazo.

Al 31 de diciembre del 2015, se adeuda USD 1.600 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 decimo tercera y cuarta remuneración, las vacaciones, desahucio y jubilación patronal.

El estudio actuarial al 31 de diciembre del 2015 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.

15.- Ingreso diferido

Corresponde a pagos anticipados o abonos recibidos de los clientes por la venta de los departamentos. Al 31 de diciembre del 2015 no existe saldo de Anticipos por devengar.

16.- Capital en acciones

Los saldos a 31 de diciembre de 2014 y 2015 de 100.800 comprenden 100.800 acciones ordinarias con un valor nominal de USD 1,00.

Al 31 de diciembre del 2015 el cuadro accionario es 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 |
| TOTAL 100.800 ACCIONES ORDINARIAS DE USD 1,00 | |

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 descuentos e impuestos asociados con la venta.

En el año 2015 se realizó la venta de algunas unidades habitacionales del Edificio Pireos se reconoció el ingreso mediante la emisión de las respectivas facturas por USD 1.125.405.

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 | 834.478,99 |
| Costo de mantenimiento de departamentos | 37.192,15 |
| Gastos administrativos | 111.341,47 |
| Gastos de ventas | 4.204,94 |
| Gastos no operacionales | 491,21 |
| Gastos financieros e impuestos | 37.635,82 |

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 2015 se calcula al 22% de la ganancia obtenida en el año. Por el ejercicio económico del año 2015 el impuesto a la renta fue de USD 14.176,04. El anticipo de impuesto a la renta que se pago fue de USD 3.797,54 y se pagó el saldo de USD 7.898,10.

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 2015 la empresa canceló el saldo del pasivo que mantenía con sus socios por USD 133.238,36 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 2015 | 133.238,36 |
| Más adiciones por nuevos créditos a mutuo | 449.531,30 |
| Menos pagos realizados a socios | 289.100,63 |
| Saldo al 31 diciembre 2015 | 293.669,03 |

La porción corriente es la totalidad de la deuda.

El total de sueldos, salarios y honorarios profesionales del año 2015 de socios y personal clave dentro de la organización fue de USD 80.082,80 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 3.000 por la Gerencia de la empresa y la dirección 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.

21.- Emisión y aprobación de los estados financieros

Los estados financieros han sido emitidos con la autorización de la contadora el día 25 de febrero del 2016.

Los estados financieros fueron aprobados por la Junta General de Accionistas celebrada el 16 de marzo del 2016.