

ATIAGA & ITURBIDE COMPAÑIA ANONIMA

Políticas contables y notas explicativas a los estados financieros para el año que termina el 31 de Diciembre de 2016

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 2016 la operación la empresa prosiguió con la venta del Edificio Pireos en la ciudad de Manta, hasta el 16 de abril. Fecha en la que ocurrió un terremoto en la costa Ecuatoriana y que afectó las estructuras del Edificio Pireos. Por lo que las ventas fueron suspendidas y los esfuerzos de la empresa se enfocaron al reforzamiento y reparación de los daños que sufrió el inmueble.

En cuanto al Edificio Nerea, la empresa al 31 de diciembre del 2015 tenía pendiente de vender 1 bodega y 2 estacionamientos, mismos que se declararon como pérdida ya que el Edificio Nerea fue demolido. La empresa recibió de la empresa de seguros el valor asegurado de dichos bienes.

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-16	31-dic-15
Efectivo – Cuenta corriente	1.416,72	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 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.

Al 31 de diciembre del 2016 la compañía mantiene USD 10.115,09 por cobrar a 1 cliente por las ventas de un departamento del Edificio Pireos, la cual 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-16	31-dic-15
Retenciones de IVA	2.383,97	2.383,97
Retenciones en la Fuente	0,00	2.480,40
Anticipos de Impuesto a la Renta	0,00	3.797,54
Impuesto a la salida de divisas	0,00	0,00
TOTAL IMPUESTOS ANTICIPADOS	2.383,97	8.661,91

Como consecuencia del terremoto del 16 de abril se emitió un decreto presidencial al cual podían acogerse las empresas afectadas por el terremoto para que sean exoneradas del pago del anticipo de impuesto a la renta, Atiaga & Iturbide se acogió a dicho decreto y solicitó al Servicio de Rentas Internas la exoneración del pago del Anticipo de Impuesto a la Renta. Dicha solicitud fue aceptada y por ello la empresa no canceló Anticipo de Impuesto a la Renta en el año 2016

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 2016 quedan por vender 1 oficina, 5 departamentos, 8 estacionamientos y 7 bodegas cuyo costo de construcción es de USD 541.839,97

Del Edificio Nerea, la empresa poseía 2 estacionamientos y 1 bodega cuyo costo de construcción fue de USD 19.771,74. Como consecuencia del terremoto del 16 de abril el Edificio Nerea fue demolido. La empresa perdió el valor de estos bienes. El seguro del inmueble pagó a Atiaga & Iturbide la suma de USD 6.535,17 por el siniestro ocurrido.

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 2016 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 saldo a diciembre del 2016 del activo por impuesto diferido es USD 0,00, ya que el saldo del año anterior que correspondía a la provisión de beneficios a los empleados de la Jubilación Patronal, que no era deducible fiscalmente hasta que el beneficio sea efectivamente pagado o cuando los empleados tengan 10 años o más de servicio, pero que ya fue reconocido como un gasto del ejercicio 2.015, en el año 2.016 se ajustó en vista de que los empleados dejaron de estar afiliados como empleados de la empresa como medida para mitigar cualquier acción legal que pudiera haberse realizado en contra de la empresa.

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 3.750

En el año 2016 se adquirió muebles para la oficina en la ciudad de Manta por un valor de USD 1.517,85. La depreciación del año fue de USD 101,19.

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 2016 se ha registrado las provisiones de USD 108,70 por los servicios del comisario.

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.

En el año 2016 luego del terremoto que devastó las costas ecuatorianas, la empresa gestionó el refinanciamiento del préstamo que mantenía con Produbanco. Al 31 de diciembre del 2016 el saldo por pagar es de USD 257.514,74; de los cuales USD 18.316,92 corresponde a la porción de corto plazo y USD 239.197,92 es de largo plazo.

13.- Beneficios a los empleados

En el año 2016 tras el terremoto del 16 de abril, los propietarios del Edificio Nerea que acordaron y exigieron su demolición aun sin tener un informe perital adecuado, amenazaron con presentar demandas legales a la empresa, por lo que la gerencia decidió hacer el traspaso de los empleados con toda su historia laboral a nombre del Gerente de aquel entonces Arq. José Atiaga Oleas.

En consecuencia el pasivo por obligaciones por beneficios a los empleados que 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 se dieron de baja de los libros de la empresa y se registraron como pasivo con el Arquitecto que asumió la responsabilidad patronal.

El saldo de USD 7.509,16 corresponde al 50% de la participación en las utilidades del año 2015 que no pudieron cancelarse por la crisis financiera que afronta la compañía por el terremoto del 16 de abril. En el año 2016 se canceló el 50% de utilidades a cada empleado y el

50% restante se espera cancelar en el 2017 cuando se venda la primera unidad habitacional del Edificio Pireos cuando este habitado para vivir.

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 2016 el saldo de Anticipos por devengar es de USD 44.500 que corresponde a un departamento.

16.- Capital en acciones

Los saldos a 31 de diciembre de 2016 y 2015 de 100.800 comprenden 100.800 acciones ordinarias con un valor nominal de USD 1,00. 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 2016 se concluyó el proceso de venta de algunas unidades habitacionales del Edificio Pireos y se reconoció el ingreso mediante la emisión de las respectivas facturas por USD 275.600,05.

Adicionalmente la empresa recibió USD 6.535,17 como prima de seguros por los bienes inmuebles que mantenía en el Edificio Nerea en la ciudad de Manta, tras su demolición.

Uno de los clientes que se comprometió a comprar una unidad habitacional en el Edificio Pireos en el año 2015 y que venía haciendo abonos, luego de terremoto desistió de la compra, por lo que se le aplicó la multa de USD 18.300 que corresponde a ingreso para la empresa.

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	178.907,04
Costo de mantenimiento de departamentos	9.219,23
Costo de reforzamiento post terremoto	46.811,64
Gastos administrativos	31.618,61
Gastos de ventas	2.578,00
Gastos no operacionales	20.011,35
Gastos financieros e impuestos	26.973,18
Gasto Impuesto Diferido	61,84

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 2016 se calcula al 22% de la ganancia obtenida en el año. Por el ejercicio económico del año 2016 el impuesto a la renta fue de USD 0,00. No se pagó anticipo de impuesto a la renta ya que la empresa se acogió al decreto presidencial de exoneración de este impuesto a las empresas afectadas por el terremoto.

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 2016 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 Pireos.

El resumen de los movimientos es:

Saldo al 01 de Enero del 2016	293.669,03
Más adiciones por nuevos créditos a mutuo	180.968,05
Menos pagos realizados a socios	434.063,22

Saldo al 31 diciembre 2016	40.573,86

La porción corriente es la totalidad de la deuda.

El total de sueldos, salarios y honorarios profesionales del año 2016 de socios y personal clave dentro de la organización fue de USD 14.019,93 que se encuentran registrados en las cuentas de sueldos administrativos, costos de construcción y honorarios profesionales.

El gerente general recibió un sueldo de USD 2.000 mensuales más los beneficios de ley, de enero a mayo. A partir del 1 de junio los empleados junto con su historia laboral fueron traspasados al patrono Arquitecto José Atiaga.

21.- Emisión y aprobación de los estados financieros

Los estados financieros han sido emitidos con la autorización de la contadora el día 24 de febrero del 2017.

Los estados financieros fueron aprobados por la Junta General de Accionistas celebrada el 27 de marzo del 2017.