

ATIAGA & ITURBIDE COMPAÑIA ANONIMA

Políticas contables y notas explicativas a los estados financieros para el año que termina el 31 de Diciembre de 2017

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 2017 la operación de la empresa se enfocó en el reforzamiento y reparación de los daños que sufrido el inmueble de propiedad de la empresa que consiste en el Edificio Pireos ubicado en la ciudad de Manta, mismo que fue afectado por el terremoto del 16 de abril, por lo que desde ese momento las ventas fueron suspendidas y los esfuerzos de la empresa se enfocaron al reforzamiento y reparación del mismo.

Dos departamentos se vendieron a los propietarios de la empresa, para contar con capital de trabajo para la operatividad básica de la empresa.

En el segundo semestre del año se inició el proyecto de construcción de un conjunto habitacional llamado Villas de Japotó, se trata de un conjunto residencial de 81 viviendas unifamiliares, a construirse en un terreno de 20.777m² ubicado en la parroquia Charapotó, cantón Sucre,

El proyecto tendrá dos tipologías de vivienda:

54 casas Tipo A, construidas en dos plantas, con un total de 75,70m² de construcción en terrenos de 87,50m². Estas casas tienen una terraza de 22,90m² susceptible y calculada para ampliaciones en el futuro de acuerdo a las necesidades de la familia.

27 casas Tipo B, construidas en una sola planta, con total de 58,35m² de construcción en terrenos de 120,35m².

El conjunto se complementará con una franja comercial de 9 locales hacia la vía (Carretera E15).

Para ejecutar el proyecto es necesario obtener financiamiento de una institución financiera.

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 cuentas corrientes en Produbanco, Banco de Guayaquil, y Banco Internacional a nombre de la empresa, sobre los cuales no existe ninguna restricción de disponibilidad.

Cuenta	31-dic-16	31-dic-17
Cuentas corrientes	1.416,72	5.593,08

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.

Al 31 de diciembre del 2017 la compañía mantiene USD 20.754,14 por cobrar a 1 cliente por la venta 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-17
Retenciones de IVA		2.383,97	2.383,97
Anticipos de Impuesto a la Renta		0,00	4.475,52
TOTAL IMPUESTOS ANTICIPADOS		2.383,97	6.859,49

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 2017 queda por vender 1 oficina, 3 departamentos, 5 estacionamientos y 5 bodegas cuyo costo de construcción incluido el costo de reconstrucción y reforzamiento es de USD 420.504,47

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 2017 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 reestimación 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 2017 del pasivo por impuesto diferido es USD 325,97, que corresponde al 22% del valor de amortización de perdidas tributarias del año 2016 por USD 1.481,67.

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 5.000

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 151,79.

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 2017 se mantiene un saldo por pagar a un proveedor por USD 70,81 y USD 2,35 por pagar al SRI en la declaración de retenciones en la Fuente de diciembre, Adicionalmente 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 devasto las costas ecuatorianas, la empresa gestiono el refinanciamiento del préstamo que mantenía con Produbanco. Al 31 de diciembre del 2017 el saldo por pagar es de USD 239.197,82; de los cuales USD 39.087,74 corresponde a la porción de corto plazo y USD 200.110,08 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 3.826,09 corresponde a un saldo por pagar de la participación en las utilidades del año 2015 que no pudieron cancelarse por la crisis financiera que afronta la compañía desde el terremoto del 16 de abril. En el año 2016 se canceló el 50% de utilidades a cada empleado, en el año 2017 se hizo un pago adicional de un 25% y el 25% restante se espera cancelar en el 2018 cuando se venda alguna unidad habitacional del Edificio Pireos.

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.

Al 31 de diciembre no existen cuentas por pagar a Socios

15.- Ingreso diferido

Corresponde a pagos anticipados o abonos recibidos de los clientes por la venta de los departamentos. Al 31 de diciembre del 2017 el saldo de Anticipos por devengar es de USD 20.000 que corresponde a anticipos dados por un cliente para el proyecto Villas de Japotó.

16.- Capital en acciones

Los saldos a 31 de diciembre de 2016 y 2017 de 100.800 comprenden 100.800 acciones ordinarias con un valor nominal de USD 1,00.

Al 31 de diciembre del 2017 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 2017 se vendió dos unidades habitacionales del Edificio Pireos y se reconoció el ingreso mediante la emisión de las respectivas facturas por USD 177.000,00.

Adicionalmente la empresa registro USD 25.000,00 como otros ingresos operacionales que corresponden a dinero entregado por un cliente para la construcción del nuevo proyecto Villas de Japotó.

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	148.970,51
Costo de mantenimiento de departamentos	15.928,37
Gastos administrativos	5.913,82
Gastos no operacionales	215,52
Gastos financieros e impuestos	25.327,43
Gasto Impuesto Diferido	325,97

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 2017 se calcula al 22% de la ganancia obtenida en el año. Por el ejercicio económico del año 2017 el impuesto a la renta fue de USD 977,99. El anticipo de impuesto a la renta que se pagó ascendió a la suma de USD 4.475,52 valor que se constituye el gasto de impuesto a la renta del ejercicio.

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 2017 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 dos departamentos del edificio Pireos.

El resumen de los movimientos es:

Saldo al 01 de Enero del 2017	40.573,86
Más adiciones por nuevos créditos a mutuo	171.063,04
Menos pagos realizados a socios	211.636,90
<hr/>	
Saldo al 31 diciembre 2017	0,00

A partir del 1 de junio del 2016 los empleados junto con su historia laboral fueron traspasados al patrono Arquitecto José Atiaga Oleas, por lo que la empresa no tuvo empleados ni gastos asociados a beneficios sociales en el ejercicio 2017.

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 XX de marzo del 2018.