

CONSTRUCTORA INMOVELCA CIA. LTDA.

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

CONSTRUCTORA INMOVELCA CIA. LTDA. , fue constituida en el Ecuador, el 27 de noviembre de 2006, y está ubicada en las calles Av. Colón 2277 y Ulloa en el Edificio Fierro.

Su actividad principal es la Construcción y comercialización de unidades de vivienda.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Estado de cumplimiento

Estos estados financieros no consolidados se han elaborado de conformidad 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. Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América. La presentación de los estados financieros de acuerdo con la NIIF para las PYMES exige la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a transacciones y hechos.

2.2 Bases de preparación

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

Estos estados financieros se encuentran expresados en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional y de curso legal del Ecuador.

2.2.1 Efectivo y equivalentes de efectivo.- Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos que se pueden transformar rápidamente en efectivo, los depósitos a la vista mantenidos en instituciones financieras y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos.

Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.2.2 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.- Son registradas a su valor razonable e incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización.

Para el año 2013 se registra una cuenta por cobrar por el valor de \$24.750,00 para la cual no se considera necesario registrar una provisión ya que la misma fue generada en diciembre de 2013.

2.2.3 Inventario.- Los inventarios se encuentran valorados al menor entre el precio de adquisición y el valor neto de realización.

El costo de adquisición comprende todos los costos relacionados con la adquisición, traslado, distribución y otros costos necesarios en los que se incurrido. El valor neto de realización está dado por los precios de venta estimados y costos adicionales de venta.

Al 31 de diciembre de 2013 la compañía registra un valor en inventario por \$512.130,05, el mismo que comprende la construcción del proyecto Kendari el cual se espera vender en el año 2014 y 2015.

2.2.4 Activos pagados por anticipado.- son gastos que se registraron como un activo y que deben ser usados dentro del término de un año o en un ciclo financiero a corto plazo.

Los Activos son beneficios económicos futuros.

| | |
|---|--------------|
| Comisiones pagadas por ventas del proyecto Kendari | \$ 9.814,56 |
| Alquiler de vehículo para servicios administrativos | \$ 3.788,92 |
| Total activos pagados por anticipado | \$ 13.603,48 |

2.2.5 Otros documentos y cuentas por cobrar.- Representan valor por cobrar por la compañía como reservas con proveedores, préstamos de trabajadores, etc.

2.2.6 Crédito a favor de la empresa por IVA.- Saldo a favor de la empresa por crédito tributario en adquisiciones con derecho a crédito tributario.

2.2.7 Propiedad planta y equipo.- La compañía está valorando al costo de adquisición los terrenos, vehículos, muebles y enseres, equipos de computación.

La propiedad, planta y equipo es registrada al costo menos la depreciación acumulada, el costo comprende su precio de adquisición, los gastos incurridos en el mantenimiento y reparación que no reúnen las condiciones para su reconocimiento como activo se reconocerán como un gasto del periodo en que se incurre.

| PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO | AÑO 2012 | AÑO 2013 |
|---------------------------|-----------|-----------|
| Vehículo | 21.390,59 | 21.390,59 |
| Maquinaria/equipo | 606,00 | 606,00 |
| Software | 2.250,00 | 2.250,00 |

2.2.8 Métodos de depreciación.- Los costos de propiedad, planta y equipo se deprecian de acuerdo con el método de línea recta, así:

Equipos de computación 3 años;

Muebles y enseres 10 años

Vehículos 5 años

Maquinaria y equipo 10 años.

| PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO | AÑO 2012 | AÑO 2013 |
|---------------------------|-----------|-----------|
| Vehículo | 14.403,00 | 18.681,12 |
| Maquinaria/equipo | 10,10 | 70,70 |
| Software | 515,64 | 1.078,14 |
| total | 14.928,73 | 19.829,95 |

2.2.9 Retiro o venta de propiedades y equipos.- La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

2.2.10 Cuentas por pagar comerciales.- Se registran a su valor razonable en las fechas de su contratación.

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto aquellos con los vencimientos superiores a 12 meses contados desde la fecha de contratación.

2.2.11 Cuentas por pagar proveedores a largo plazo.- Se registran a su valor razonable, al 31 de diciembre de 2013, se registran cuentas por pagar a largo plazo por concepto de adquisición de inmuebles para construcción.

| | |
|---------------|---------------|
| María Cuchiye | \$ 156.293,44 |
|---------------|---------------|

| | |
|--------------|---------------|
| Ximena Vélez | \$ 300.317,37 |
|--------------|---------------|

2.2.12 Obligaciones bancarias.- Representan pasivos que se reconocen a su valor razonable, como obligaciones corrientes.

En el corto plazo la compañía adeuda \$ 15,822,62 a tarjetas de créditos concedidas por instituciones financieras locales. La compañía no registra al 31 de diciembre de dos mil trece créditos a largo plazo con instituciones financieras.

2.2.13 Otras cuentas y documentos por pagar corrientes. Representa obligaciones de la compañía en el corto plazo con la administración tributaria, el IESS, los empleados, etc.

Al 31 de diciembre la compañía registra

| | |
|-----------------------------------|-----------|
| Con la administración tributaria: | \$ 575,06 |
|-----------------------------------|-----------|

| | |
|--------------|-----------|
| Con el IESS: | \$ 694,20 |
|--------------|-----------|

| | |
|-------------------|-------------|
| Con los empleados | \$ 1.020,53 |
|-------------------|-------------|

| | |
|-------|-------------|
| Total | \$ 2.289,79 |
|-------|-------------|

2.2.14 Provisiones.- Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

2.2.15 Anticipos de Clientes. Montos anticipados por clientes a cuenta de ventas posteriores

La compañía al 31 de diciembre de 2013 registra un saldo en la cuenta de anticipos de clientes por un monto de \$ 278.316,82, correspondientes a clientes del proyecto Kendari el mismo que será vendido en el año 2014 y 2015 según se finalicen las unidades de vivienda.

2.2.16 Obligaciones con accionistas. Representan crédito que han otorgado los accionistas de la compañía para la construcción del proyecto inmobiliario, los mismo que serán liquidados al final dicho proyecto.

2.2.17 Provisiones por Jubilación y desahucio. Obligaciones de la compañía para con sus trabajadores, los mismos que no se consideran representativos por los accionistas de la compañía por lo que se carga como un gasto que se liquida en el periodo 2013.

2.2.18 Utilidades no distribuidas de ejercicios anteriores. Contiene las utilidades netas acumuladas así como la corrección de utilidades de años anteriores. Incluye los efectos de los cambios en las políticas contables correspondientes a años anteriores, así como los originados en la corrección de errores. Para el año 2013 la junta de accionistas aprueba el registro de la provisión por jubilación patronal y desahucio de años anteriores al 2013 contra la cuenta de utilidades no distribuidas de ejercicios anteriores.

2.2.9 Patrimonio.- El patrimonio de la compañía está conformado por: capital social, reservas de capital utilidades retenidas, pérdidas acumuladas, resultados del ejercicio.

Corrección de errores. En la determinación del cálculo actuarial para Jubilación y desahucio de trabajadores se reconoce un gasto de periodos anteriores por un valor de \$691,00 el mismo que la Junta de accionista aprueba se compense contra las utilidades acumuladas de ejercicios anteriores.

2.2.10. Reconocimiento de ingreso de actividades ordinarias.- El ingreso de actividades ordinarias procedente de la prestación de servicios se reconoce al momento que se genera.

Los ingresos comprenden el valor razonable de la venta de bienes, neto de rebajas y descuentos. Los ingresos por venta se reconocen cuando la entidad ha entregado productos al cliente, el cliente ha aceptado los productos y la cobranza de las cuentas por cobrar correspondientes está razonablemente asegurada.

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes se reconocen cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- La Compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- La Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- El importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad;
- Sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

2.2.11 Impuesto a las ganancias.- El gasto por impuestos a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido.

El impuesto a la renta está constituido por el 22% tasa de acuerdo al Art. 31 de la ley de Régimen Tributario Interno y es registrada en los resultados del ejercicio fiscal.

2.2.12 Costos y gastos.- Se registran al costo histórico y se reconocen en el momento en que se incurren, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.2.13 Costos financieros Los costos financieros son reconocidos como un gasto en el periodo en el cual son incurridos.

Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de la Compañía, al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2013, han sido aprobados por la gerencia en fecha quince de febrero de 2014, y serán presentados al Directorio y Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por el Directorio y Junta de Accionistas sin modificaciones.



Ing. César Vélez
Gerente



Lcda. Doris Cruz
Contadora