

## **CONSTRUCTORA INMOVELCA CIA. LTDA.**

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

### **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 mantenidas en instituciones financieras y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos.

Efectivo y equivalentes de efectivo \$ 113.042,42

**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 2016 se registra una cuenta por cobrar por el valor de \$ 57.901,29

**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 2016 la compañía registra un valor en inventario por \$ 603.903,99 el mismo que comprende la construcción del proyecto Kendari torre sur, el cual se espera terminar de vender en el año 2017 y 2018.

**2.2.4 Participación de los trabajares.-** La compañía debe distribuir entre sus trabajadores el 15% de las utilidades antes del Impuesto a la renta, el mismo que se registra como una cuenta por pagar a los trabajadores por una valor al 31 de diciembre de \$ 14.820,66

**2.2.5 Impuesto a la renta por pagar.-** Comprende el impuesto a la renta causado, calculado de la base tributaria por el 22%. Impuesto a la renta a pagar en abril del 2016 \$ 18755,59

2.2.6 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.  
Total activos pagados por anticipado \$ 85744.06

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

2.2.8 Crédito a favor de la empresa por IVA.- Saldo a favor de la empresa por crédito tributario en adquisiciones con derecho a crédito tributario. Saldo del 31 de diciembre de 2016 es de \$4970,28

2.2.9 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	AÑO 2016	AÑO 2017
PLANTA Y		
EQUIPO		
Vehículo	21.390,59	21.390,59
Maquinaria/equipo	606,00	606,00
Software	2.250,00	2.653,51

2.2.10 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	AÑO 2016	AÑO 2017
PLANTA Y		
EQUIPO		
Vehículo	18.681,12	18.681,12
Maquinaria/equipo	191,90	252,50
Software	2.203,13	2.300,45
total	21.076,15	21.234,07

2.2.11 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.

2.2.12 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.

2.2.13 Cuentas por pagar proveedores a largo plazo.- Se registran a su valor razonable, al 31 de diciembre de 2016, se registran cuentas por pagar a largo plazo por concepto de adquisición de inmuebles para construcción por \$ 14.050,19

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

En el corto plazo la compañía adeuda

Tarjetas de crédito corporativas \$ 12.672,28

Crédito Banco del Pacífico \$ 352.152,35

Total \$ 364.824,63

2.2.15 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: \$ 405.14

Con el IESS: \$ 1523.63

Con los empleados \$ 1654.15

2.2.16 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.

2.2.17 Anticipos de Clientes. Montos anticipados por clientes a cuenta de ventas posteriores La compañía al 31 de diciembre de 2016 registra un saldo en la cuenta de anticipos de clientes por un monto de \$ 195.182,12; correspondientes a clientes del Proyecto Kendari el mismo que será vendido en el año 2017 y 2018 según se finalicen las unidades de vivienda.

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

2.2.19 Provisiones por Jubilación y desahucio. Obligaciones de la compañía para con sus trabajadores, los mismos que no se consideran representativos por los accionistas por lo que no se ha procedido a realizar la estimación de jubilación patronal y desahucio

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

Patrimonio total: \$ 152.508,04

2.2.21 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 alguna 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.

Total Ingresos año 2016 \$ 856.126,23

2.2.22 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.

2.2.23 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 2016, han sido aprobados por la gerencia en fecha quince de marzo de 2017, 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.

estados financieros serán

Ing. César Vélez  
Gerente



Lcda. Doris Cruz  
Contadora