

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

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

### **NOTA 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.

Durante el ejercicio económico 2017, las condiciones económicas por las que atraviesa la compañía y el sector inmobiliario en general, que está totalmente contraído desde el año 2016, debido no solo a la crisis económica sino a la normativa referente a la plusvalía que ha contribuido a que los ciudadanos no inviertan en el sector inmobiliario, produjo una reducción en el nivel de ventas y una pérdida del ejercicio de -\$43903,39

La gerencia estima que para el año 2018 se puede concluir con la construcción y venta del proyecto KENDARY

### **NOTA 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 los estados financieros.

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

2.2.2 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.

2.2.3 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.- Son activos financieros que no se cotizan en un mercado activo  
Son registradas a su valor razonable e incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización.

2.2.4. Propiedad planta y equipo.- Las partidas de propiedad planta y equipo se mide inicialmente al costo.

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.

Medición posterior: las partidas de propiedad planta y equipo son valoradas al costo menos la depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.

Métodos de depreciación.- Los costos de propiedad, planta y equipo se deprecian de acuerdo con la vida útil del bien.

La vida útil del bien se ha estimado de la siguiente manera

Equipos de computación 4 años;

Muebles y enseres 10 años

Vehículos 5 años

Maquinaria y equipo 10 años.

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedad, planta y equipo es reconocida en los resultados del periodo que se informa y es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción.

2.2.5. 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 su precio de venta estimado, menos los costos de terminación y venta.

2.2.6 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.- Las cuentas comerciales, otras cuentas por pagar y anticipos son pasivos financieros, que no se cotizan en un mercado activo.

Después de su reconocimiento inicial, a un valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando la tasa de interés efectiva, menos cualquier otro deterioro.

2.2.7 Obligaciones con Instituciones Financieras.- Representan pasivos que se reconocen a su valor razonable, como obligaciones financieras.

2.2.8 Impuesto a la renta por pagar.- Comprende el impuesto a la renta causado, calculado de la base tributaria por el 22%.

2.2.9 Obligaciones Laborales.- Los beneficios laborales comprenden todas las retribuciones que la compañía proporciona a sus empleados a cambio de sus servicios. Los principales beneficios proporcionados por la compañía comprenden:

Beneficios a corto plazo.- Aquellos que se liquidan en el término de 12 meses siguientes al cierre del periodo en el que los empleados prestaron sus servicios. Los beneficios corto plazo son reconocidos en los resultados del año en la medida en que se devengan.

Participación de los trabajadores.- La compañía debe distribuir entre sus trabajadores el 15% de las utilidades antes del Impuesto a la renta.

2.2.10 Préstamos a largo Plazo Accionistas.- Conforme el párrafo 11.16 el método de cálculo basado en el interés efectivo elegido para los préstamos de accionistas que en esencia constituyen instrumentos de financiación básica.

Este método consiste en la distribución del ingreso por intereses o gasto por intereses a lo largo del periodo correspondiente.

La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o cuando sea adecuado, en un periodo mas corto, con el importe en libros del activo financiero o pasivo financiero.

2.2.11 Provisiones por Jubilación y desahucio. Obligaciones de la compañía para con sus trabajadores en el momento de su salida de la empresa, valores que los accionistas no consideran una obligación presente por lo que no se ha procedido a realizar la estimación de jubilación patronal y desahucio

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

Reserva legal.- La ley de compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 25% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Resultados acumulados.- Los resultados acumulados a libre disposición corresponden a los obtenidos por la compañía. La Junta General de Socios puede distribuir o disponer el destino de estos resultados.

2.2.13 Reconocimiento de ingreso de actividades ordinarias.- El ingreso de actividades ordinarias 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.

2.2.14 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.

Como norma general no se compensan los ingresos con los gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

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

NOTA 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	Al 31 de diciembre	
	2017	2016
Bancos	19.921,19	113.042,42
<b>TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES</b>	<b>19.921,19</b>	<b>113.042,42</b>

NOTA 4. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS	Al 31 de diciembre	
	2017	2016
Cuentas por cobrar comerciales	3.846,49	57.901,29
Crédito tributario de iva		4.970,28
Seguros pagados por anticipado	1.618,85	
Anticipo a proveedores	41.325,16	85.744,06
Crédito tributario por anticipo imp renta 2016		17.407,76
<b>TOTAL CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS</b>	<b>46.790,50</b>	<b>166.023,39</b>

En la cuenta anticipo proveedores consta una valor por \$30.180,33 de anticipos entregados a la empresa Ximaceg Elevadores, Al no cumplir la empresa con el contrato establecido, hemos procedido a establecer un juicio en contra de esta empresa, dicho proceso lo lleva el Dr. Pablo Sarzosa, el cual informa que hay alguna posibilidad de recuperar este dinero entregado.

NOTA 5. INVENTARIOS	Al 31 de diciembre	
	2017	2016
INVENTARIO DE OBRAS EN PROCESO	575.878,97	603.903,99
INVENTARIO TERRENOS	242.100,00	
<b>TOTAL INVENTARIOS</b>	<b>817.978,97</b>	<b>603.903,99</b>

El inventario de obras en proceso se encuentra pignorado, ya que el mismo es garantía del préstamo otorgado por el Banco del Pacifico.

#### NOTA 6.

#### PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

COSTO	VEHICULOS	MAQUINARIA Y EQUIPO	EQUIPOS DE COMPUTACION	TOTAL PPE
Saldo 31/12/2016	21.390,59	606,00	2.653,51	24.650,10
Compras – Ingresos				-
Venta - Salidas				-
Bajas			(2.250,00)	(2.250,00)
Saldo 31/12/2017	21.390,59	606,00	403,51	22.400,10

DEPRECIACION Y DETERIORO ACUMULADOS	VEHICULOS	MAQUINARIA Y EQUIPO	EQUIPOS DE COMPUTACION	TOTAL PPE
Saldo 31/12/2016	18.681,12	252,50	2.300,45	21.234,07
Depreciación anual		60,60	100,88	161,48
Deterioro				-
- menos dep por venta				-
- menos dep por bajas			(2.250,00)	(2.250,00)
Saldo 31/12/2017	18.681,12	313,10	151,33	19.145,55
<b>SALDO EN LIBROS AL 31/12/2017</b>	<b>2.709,47</b>	<b>292,90</b>	<b>252,18</b>	<b>3.254,55</b>

<b>NOTA 7.</b> CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS	<b>Al 31 de diciembre</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES	4.843,16	14.050,19
CON LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA	746,57	405,14
CON EL IEISS	1.341,31	1.523,63
ANTICIPOS CLIENTES	207.166,78	
<b>TOTAL CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS</b>	<b>214.097,82</b>	<b>15.978,96</b>

<b>NOTA 8.</b> OBLIGACIONES FINANCIERAS	<b>Al 31 de diciembre</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
TARJETAS DE CREDITO PRODUBANCO	13.429,65	12.672,28
TARJETAS DE CREDITO PACIFICARD	7.439,27	
BCO PACIFICO CORRIENTE	82.934,88	
BCO PACIFICO CORRIENTE P40083751		107.127,96
BCO PACIFICO CORRIENTE 940085971		119.022,85
BCO PACIFICO CORRIENTE P40091020		126.001,54
<b>TOTAL OBLIGACIONES FINANCIERAS</b>	<b>103.803,80</b>	<b>364.824,63</b>

<b>NOTA 9.</b> IMPUESTO A LA RENTA	<b>Al 31 de diciembre</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
IMPUESTO A LA RENTA AÑO 2016		18.755,59
ANTICIPO IMP RENTA POR PAGAR 2017		
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR 2017		
<b>TOTAL IMPUESTO A LA RENTA</b>		<b>18.755,59</b>

<b>NOTA 10.</b> OBLIGACIONES LABORALES	<b>Al 31 de diciembre</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
SUELDOS POR PAGAR	2.989,45	
13 Y 14 SUELDO POR PAGAR	665,33	1.296,80
VACACIONES	1.260,56	357,35
<b>TOTAL OBLIGACIONES LABORALES</b>	<b>4.915,34</b>	<b>1.654,15</b>

<b>NOTA 11.</b> CUENTAS POR PAGAR SOCIOS CORTO PLAZO	<b>Al 31 de diciembre</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
CESAR VELEZ C	3.819,19	
FERNANDO VELEZ	4.182,60	
INTERESES POR PAGAR	2.740,30	
<b>TOTAL CUENTAS POR PAGAR SOCIOS</b>	<b>10.742,09</b>	<b>-</b>

NOTA 12. CUENTAS POR PAGAR TERCEROS CORTO PLAZO	<u>Al 31 de diciembre</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
PRESTAMOS VARIOS	14.820,66	
MONICA SALVADOR	7.051,66	
DORIS CRUZ	2.117,62	
<b>TOTAL CUENTAS POR PAGAR TERCEROS</b>	<b>23.989,94</b>	<b>-</b>

NOTA 13. OBLIGACIONES FINANCIERAS	<u>Al 31 de diciembre</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
BCO PACIFICO LARGO PLAZO	87.065,12	
<b>TOTAL OBLIGACIONES FINANCIERAS</b>	<b>87.065,12</b>	<b>-</b>

NOTA 14. CUENTAS POR PAGAR SOCIOS LARGO PLAZO	<u>Al 31 de diciembre</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
CESAR VELEZ B	95.756,28	-
CESAR VELEZ C		14.822,31
FERNANDO VELEZ		4.916,58
<b>TOTAL CUENTAS POR PAGAR SOCIOS LP</b>	<b>95.756,28</b>	<b>19.738,89</b>

NOTA 15. CUENTAS POR PAGAR TERCEROS LARGO PLAZO	<u>Al 31 de diciembre</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
XIMENA VELEZ	237.843,07	76.306,80
PRESTAMOS VARIOS		822,84
CIUDAD DE QUITO		12.220,00
CLARA VELEZ		4.021,00
MONICA SALVADOR		8.425,15
<b>TOTAL CUENTAS POR PAGAR TERCEROS</b>	<b>267.843,07</b>	<b>101.795,79</b>

NOTA 16. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES LARGO PLAZO	<u>Al 31 de diciembre</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
ANTICIPOS CLIENTES		195.182,12
<b>TOTAL CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES LP</b>	<b>-</b>	<b>195.182,12</b>

NOTA 17. PATRIMONIO	<u>Al 31 de diciembre</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
CAPITAL SOCIAL	400,00	400,00
RESERVA LEGAL	149,19	149,19
GANANCIAS ACUMULADAS	193.378,91	128.150,78
PERDIDAS ACUMULADAS	(41.420,06)	(41.420,06)
RESULTADO DEL EJERCICIO	(43.903,39)	65.228,13
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>108.604,65</b>	<b>152.508,04</b>

NOTA 18.	<u>Al 31 de diciembre</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS		
VENTA DE INMUEBLES	283.900,00	856.126,23
SERVICIOS DE CONSTRUCCION	2.439,48	
<b>TOTAL INGRESOS POR ACTIV ORDINARIAS</b>	<b>286.339,48</b>	<b>856.126,23</b>

NOTA 19.	<u>Al 31 de diciembre</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
COSTO DE VENTAS		
COSTO DE VENTAS	212.812,91	626.312,78
<b>TOTAL COSTO DE VENTAS</b>	<b>212.812,91</b>	<b>626.312,78</b>

NOTA 20.	<u>Al 31 de diciembre</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
GASTOS DE ADMINISTRACION		
SUELDOS Y SALARIOS	24.335,31	16.823,16
APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL Y FONDOS RESERVA	4.151,29	3.432,07
BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES	2.134,65	962,47
VACACIONES	293,08	
HONORARIOS COMISIONES Y DIETAS	5.643,34	2.743,56
MANTENIMIENTO	780,39	2.697,58
COMBUSTIBLES	1.526,89	1.575,94
SEGUROS	10.308,51	10.908,81
GESTION	710,95	934,78
TELECOMUNICACIONES	3.537,37	4.519,24
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	18.908,13	5.813,59
DEPRECIACION PPE	161,48	157,92
SUMINISTROS Y MATERIALES	387,55	810,34
OTROS GASTOS	8.285,99	7.883,29
IVA AL GASTO	4.264,81	3.756,46
<b>TOTAL GASTOS DE ADMINITRACION</b>	<b>85.429,74</b>	<b>63.019,21</b>

NOTA 21. GASTOS DE VENTAS	<u>Al 31 de diciembre</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
COMISIONES	12.995,70	6.026,11
PROMOCION Y PUBLICIDAD	750,00	2.820,00
<b>TOTAL GASTOS DE VENTAS</b>	<b>13.745,70</b>	<b>8.846,11</b>

NOTA 22. GASTOS FINANCIEROS	<u>Al 31 de diciembre</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
INTERESES	28.084,66	58.639,64
COMISIONES	473,91	504,11
<b>TOTAL FINANCIEROS</b>	<b>28.558,57</b>	<b>59.143,75</b>

**NOTA 23.-** hechos posteriores después del periodo sobre el que se informa.- Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros no se ha producido ningún hecho relevante que fuera considerado en los estados financieros, que generen un efecto significativo en dichos estados y que no se hayan revelado en los mismos.

#### **Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros de la Compañía, al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, han sido aprobados por la gerencia en fecha 28 de febrero de 2018, 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



Leda Doris Cruz  
Contadora