

# **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**Al 31 de diciembre de 2015  
Expresado en dólares de E.U.A.**

**CONSTRUIDEAS S.A.**



**REALIZADO POR:**

**Lcdo. MAURICIO TOAQUIZA J.  
CONTADOR GENERAL  
REG 17-04614**

**QUITO, MARZO 2016**

## ÍNDICE

1. INFORMACIÓN GENERAL .....	3
2. BASES DE ELABORACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES .....	3
3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS .....	6
4. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR .....	6
5. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS.....	7
6. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR .....	8
7. IMPUESTOS .....	9
8. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS .....	10
9. PATRIMONIO.....	11
10. INFORMACION POR INGRESOS .....	11
11. INGRESOS NO OPERATIVOS .....	12
12. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA.....	12
13. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA ....	13
14. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.....	13

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

Construideas S.A., está constituida en Ecuador el 14 de febrero del 2008 teniendo como domicilio principal la ciudad de Quito y su actividad principal es la Construcción de Viviendas.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

## 2. BASES DE ELABORACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES

Los Estados Financieros se han elaborado de conformidad 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 las unidades monetarias (Dólares Americanos), de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de situación financiera, de los resultados, de los flujos de efectivo obtenidos y utilizados y de los ingresos y gastos reconocidos durante el ejercicio 2015

### **Bases de consolidación**

Los estados financieros incorporan los estados financieros de la Compañía. Todas las transacciones, saldos, ingresos y gastos intragrupo han sido eliminados.

### **Efectivo y equivalentes de efectivo**

Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

### **Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son registradas a su valor razonable. Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. El valor razonable de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se revelan en la Nota 4.

### **Propiedades, planta y equipos**

Son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de la pérdida de deterioro del valor.

El costo de propiedad, planta y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración.

Los gastos por reparación o mantenimiento se imputan a resultados en el periodo en que se producen.

### Métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales

El costo de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo al método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presenta las principales partidas de propiedades, planta y equipo, y las vidas útiles utilizadas en el cálculo de la depreciación:

ITEM	VIDA UTIL(EN AÑOS)
MAQUINARIA Y EQUIPO	10
MUEBLES Y ENSERES	10
EQUIPO DE OFICINA	10
VEHICULO	8-10
EQUIPO DE COMPUTACION	3
OFICINAS	20

### Retiro o venta de propiedades, planta y equipos

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo del rubro de propiedades, planta y equipos, es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en los resultados del año.

En el caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a resultados acumulados.

### Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son registradas a su valor razonable. El valor razonable de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se revelan en la nota 6.

### Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente:

#### Impuesto corriente

Se basa en la utilidad gravable (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 no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto de impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas por el Organismo de Control Tributario al final de cada periodo.

## **Beneficios a trabajadores**

### **Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio**

El costo por beneficio definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado en base al correspondiente cálculo matemático actuarial realizado por un profesional independiente, utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada. Con valoraciones actuariales realizadas al final de cada periodo. Los resultados provenientes de los cálculos actuariales se reconocen durante el ejercicio económico.

### **Participación de trabajadores**

La Compañía reconoce en sus estados financieros un pasivo y un gasto por la participación de trabajadores sobre las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de la utilidades líquidas o contables de acuerdo con las disposiciones legales vigentes

### **Bonos a principales ejecutivos**

La Compañía reconoce en sus estados financieros, bonos a sus principales ejecutivos. La base tomada para el cálculo de los referidos bonos esta en virtud del cumplimiento de los objetivos y metas empresariales.

## **Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

### **Venta de bienes**

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes inmuebles son reconocidos cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios de tipo significativo, derivado de la propiedad de los bienes, el importe de los ingresos y costos incurridos o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad, y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados a la transacción.

## **Costos y gastos**

Se registran al costo histórico, y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se conoce.

## **Compensación de saldos y transacciones**

Como norma general en los estados financieros, no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y 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.

## **Activos financieros**

La Compañía no registra activos financieros relacionados con cuentas por cobrar a largo plazo.

**Cuentas por cobrar a largo plazo**

La Compañía no registra en su estado de situación financiera cuentas por cobrar a largo plazo.

**3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS****Provisiones para obligaciones por beneficios definidos**

El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos a trabajadores depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

**Deterioro de activos**

Durante el año 2015 Construideas S.A. no ha reconocido perdidas de por deterioro en sus rubros de activos

**Estimación de vidas útiles de vehículos, maquinarias y equipos**

La estimación de vida útil y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2

**4. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

Resumen de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar:

	...Diciembre 31... <u>2014</u> (en miles U.S. dólares)	...Diciembre 31... <u>2015</u> (en miles U.S. dólares)
Cuentas De Cobrar Clientes	- 33.824,50 - <hr/>	- 41.048,50 - <hr/>
<b>Total</b>	<b>33.824,50</b> <hr/> <hr/>	<b>41.048,50</b> <hr/> <hr/>

**Cambios en la provisión para cuentas incobrables**

Durante el año 2015 Construideas S.A. no ha reconocido provisión para cuentas incobrables.

## 5. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

Resumen de propiedades, planta y equipos:

	<u>2014</u>	...Diciembre 31...	<u>2015</u>
	<u>(En miles U.S. dólares)</u>		
Oficina Edificios	197.695,06		0,00
Deprec. Acum. Oficina Edificios	-34.102,52		0,00
Muebles y Enseres	5.266,26		5.266,26
Deprec. Acum. Muebles Y Enseres	-1.815,27		-2.289,27
Equipo de Oficina	6.582,74		6.582,74
Deprec. Acum. Equipo De Oficina	-1.450,30		-2.042,74
Herramientas			
Deprec. Acum. Herramientas			
Maquinaria y Equipo	17.463,20		0,00
Deprec. Acum. Maquinaria Y Equipo	-5.892,40		0,00
Equipo de Computación	6.538,25		6.538,25
Deprec. Acum. Equipo De Computación	-5.526,32		-5.769,64
Instalaciones	0,00		0,00
Deprec. Acum. Instalaciones	0,00		0,00
Vehiculos	49.719,25		24.813,39
Deprec. Acum. Vehiculos	-10.207,03		-8.374,52
	<hr/>		<hr/>
<b>Total</b>	<b><u>224.270,92</u></b>		<b><u>24.724,47</u></b>

Los movimientos de propiedades, planta y equipos fueros:

	<u>Saldo Final</u> <u>2014</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Saldo Final</u> <u>2015</u>
Oficina Edificios	197.695,06	0,00	197.695,06	0,00
Muebles y Enseres	5.266,26	0,00	0,00	5.266,26
Equipo de Oficina	6.582,74	0,00	0,00	6.582,74
Herramientas				
Maquinaria y Equipo	17.463,20	0,00	17.463,20	0,00
Equipo de Computación	6.538,25	0,00	0,00	6.538,25
Instalaciones	0,00	0,00	0,00	0,00
Vehículos	49.719,25	0,00	24.905,86	24.813,39
<b>Subtotal</b>	<b><u>283.264,76</u></b>			<b><u>43.200,64</u></b>
Depreciación Acumulada	<b><u>-58.993,84</u></b>			<b><u>-18.476,17</u></b>
<b>Total</b>	<b><u>224.270,92</u></b>			<b><u>24.724,47</u></b>

## 6. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar:

	<u>2014</u> <u>(en miles U.S. dólares)</u>	...Diciembre 31...	<u>2015</u> <u>(en miles U.S. dólares)</u>
Deudas Comerciales	36.310,50		7.582,13
Deudas Fiscales (Impuestos)	195,51		78,87
Deudas Sociales (Beneficios)	7.984,26		37.930,23
Préstamos Accionistas	-		-
Anticipo de Clientes	.		-
Intereses Pre-pagados	-		-
<b>Total</b>	<b><u>44.490,27</u></b>		<b><u>45.591,23</u></b>

## 7. IMPUESTOS

### Activos y Pasivos del año corriente

Resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes fueron:

	...Diciembre 31...	
	<u>2014</u> (en miles U.S. dólares )	<u>2015</u> (en miles U.S. dólares )
Activos corrientes		
Crédito Tributario	3.490,78	10.057,44
Pasivos corrientes		
Impuesto a la renta	-	-
<b>Total</b>	<b>3.490,78</b>	<b>10.057,44</b>

### Impuesto a la renta reconocido en los resultados

Con fecha diciembre 29 de 2010 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios.

La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2009.

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es la siguiente:

	...Diciembre 31... <u>2014</u> (en miles U.S. dólares )	...Diciembre 31... <u>2015</u> (en miles U.S. dólares )
	-	-
Utilidad / Pérdida antes de Participación a Trabajadores e Impuesto a la Renta	5.606,27	112.318,70
<b>Más:</b>		
Gastos no deducibles	16,83	-
Costos y gastos sin sustento tributario	18.651,48	(9.193,50)
<b>Base Imponible</b>	<b>13.062,04</b>	<b>103.125,20</b>

Impuesto a la Renta sobre las utilidades a reinvertir	-	-
Impuesto a la Renta sobre las utilidades a distribuir	-	-
(A) Impuesto a la renta causado	-	-
(B) Anticipo calculado	-	-
Impuesto a la renta (mayor entre A y B)	-	-
<b>Menos:</b>		
Anticipo pagado	11.004,66	3.425,59
Anticipo pendiente de Pago		34,29
<b>Crédito tributario Impuesto a la Renta</b>	<b>8.416,93</b>	<b>8.629,63</b>
<b>SALDO IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR</b>	<b>8.416,93</b>	<b>8.595,34</b>

El anticipo de impuesto a la renta del año 2015, fue cancelado en efectivo en los meses de julio y septiembre, en cumplimiento con las legislaciones legales ecuatorianas vigentes.

## 8. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Resumen de obligaciones por beneficios definidos:

	2014 (en miles U.S. dólares )	...Diciembre 31... 2015
Jubilación patronal	7,719	-
Bonificación por desahucio	2,161	-
<b>Total</b>	<b>9,880</b>	<b>-</b>

### Jubilación Patronal

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores, sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

### Bonificación por desahucio

De acuerdo a las disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o trabajador, la Compañía entregara el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio. Al 31 de diciembre del 2015, la Compañía no tiene registrada una provisión por este concepto por el motivo que varios trabajadores salieron de la empresa.

## 9. PATRIMONIO

### CAPITAL SOCIAL

El capital social autorizado está constituido por US\$.1, 000.00 acciones de valor nominal unitario de US\$.1, 00

### RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiada como reserva legal hasta que esta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad. Al 31 de diciembre de 2015, la Compañía alcanzo el -28% del capital social.

## 10. INFORMACION POR INGRESOS

### Ingresos provenientes de productos principales

Los ingresos de la Compañía provienen de productos son los siguientes:

	...Diciembre 31... <u>2014</u> <u>(en miles U.S. dólares )</u>	...Diciembre 31... <u>2015</u> <u>(en miles U.S. dólares )</u>
<b>Departamentos</b>		
Ventas Terceros	7.202,00	10.635,00
Ventas relacionados	0,00	0,00
	<hr/>	<hr/>
<b>Total</b>	<b>7.202,00</b>	<b>10.635,00</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 11.INGRESOS NO OPERATIVOS

Durante el año 2015, la Compañía registro en sus libros US\$ 1.378,20:

	...Diciembre 31... <u>2014</u> <u>(en miles U.S. dólares )</u>	...Diciembre 31... <u>2015</u> <u>(en miles U.S. dólares )</u>
<b>Otros Ingresos</b>		
Otros Ingresos	5.468,88	1.378,20
	<hr/>	<hr/>
<b>Total</b>	<b>5.468,88</b>	<b>1.378,20</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 12.COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Un resumen de los costos y gastos operativos reportados en los estados financieros (no consolidados) es como sigue:

	...Diciembre 31... <u>2014</u> <u>(en miles U.S. dólares )</u>	...Diciembre 31... <u>2015</u> <u>(en miles U.S. dólares )</u>
Costo de ventas	0,00	0,00
Gastos de Operación	14.463,60	124.330,82
	<hr/>	<hr/>
<b>Total</b>	<b>14.463,60</b>	<b>124.330,82</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Un detalle de costos y Gastos por su naturaleza es como sigue:

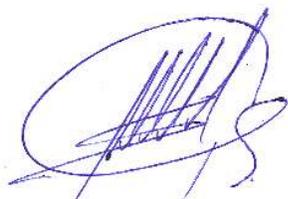
	...Diciembre 31... <u>2014</u> (en miles U.S. dólares )	...Diciembre 31... <u>2015</u> (en miles U.S. dólares )
Gastos Administrativos	-	-
Gastos de Producción	-	-
Gastos de Administración	9.225,29	120.654,85
Gastos de Venta	6,34	-
Gastos por Provisiones	1.487,07	2.152,75
Gastos Financieros	3.722,95	-
Gastos No Deducibles	21,95	1.523,22
<b>Total</b>	<b>14.463,60</b>	<b>124.330,82</b>

### 13. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de los estados financieros no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

### 14. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 han sido aprobados por la Administración de la Compañía y serán presentados a los Accionistas y Junta Directiva para su aprobación. En opinión de la Administración, los estados financieros serán aprobados por la Junta Directiva sin modificaciones.



**Lcdo. MAURICIO TOAQUIZA J.**  
**CONTADOR GENERAL**  
**REG 17-04614**