

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### NOTA 1.- IDENTIFICACION DE LA COMPAÑIA

La CONSTRUCTORA ESTRELLA VITERI CIA. LTDA., fue constituida el 28 de octubre del 2008, con el objeto de dedicarse a la construcción de proyectos habitacionales y su comercialización, así como todas las actividades y servicios relacionados y afines a la construcción y actos relacionados con el giro inmobiliario.

La Compañía se constituyó mediante Escritura Pública y resolución No.08.Q.J.004816 del 14 de noviembre del 2008 emitida por la superintendencia de Compañías e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito el 20 de noviembre del 2008.

### NOTA 2.- POLITICAS CONTABLES IMPORTANTES

A continuación se presenta un resumen de las políticas contables más importantes adoptadas por la Compañía en la preparación de los estados financieros. Estas políticas requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros.

- a) Base de Presentación de los estados financieros.-Los estados financieros han sido preparados con base en las normas internacionales de contabilidad e información – NIIF.
- b) Moneda Funcional y de Presentación.-Los registros contables base para la presentación de los estados financieros y las cifras de las notas correspondientes a los mismos se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, como unidad monetaria para efectos de aplicar el esquema de dolarización, publicado en el Registro oficial No. 57 del 13 de abril del 2000, de conformidad con la Ley de Transformación Económica del Ecuador.
- c) Base de preparación.- Los Estados Financieros se presentan sobre la base del costo histórico.
- d) Efectivo y Equivalentes en Efectivo.- La Compañía considera el efectivo que incluye el saldo en caja y bancos. Todas las inversiones transitorias que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses como equivalente en efectivo. Los equivalentes de efectivo se encuentran valuados a sus correspondientes valores razonables.

- e) Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.- Son registradas a valores razonables, la Compañía no ha provisionado valores para cuentas incobrables debido a que por el giro del negocio no es necesario.

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes; la compañía no tiene cuentas por cobrar superiores a 12 meses.

- f) Propiedad, Planta y Equipo

Se muestra el costo histórico en dólares, menos la depreciación acumulada; el monto del activo fijo neto no excede su valor de utilización económica.

Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

- g) Métodos de Depreciación, vidas útiles y valores residuales.- La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas según establece el SRI, siguiendo el método de línea recta.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedad, planta y equipo y las vidas útiles utilizadas en el cálculo de depreciación:

ITEM	VIDA UTIL EN AÑOS
Muebles, Enseres y Equipo de oficina	5
Equipo de computación	3

- h) Deterioro de Activos.- La Compañía al cierre de cada período evalúa el valor de sus activos para determinar si existe alguna indicación de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro. Cuando existe dicha indicación el monto recuperable de los activos es estimado a fin de determinar el importe de la pérdida si la hubiere.
- i) Obras en Proceso.- En esta partida contable, agrupa los valores de las existencias de los proyectos de vivienda que construye la compañía para la venta. Las operaciones por construcciones en proceso de los proyectos de vivienda, una vez concluidos son transferidos a proyectos terminados y una vez que se materializa la venta se transfiere a las cuentas de costos y gastos de los proyectos.
- j) Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.- Son registradas a su valor razonable. Las cuentas por pagar comerciales y cuentas por pagar se registran en pasivos corrientes ya que la compañía no tiene vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera.

k) Cuentas por pagar a relacionados no corrientes.- En esta partida se registran los préstamos que realizan los socios, fondos que se utilizan en la ejecución de los proyectos como capital de trabajo cuyo vencimiento superan los 12 meses.

l) Impuesto a la renta.-

La provisión para el impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a la utilidad contable, ajustada por los ingresos no gravables y gastos no deducibles. La utilidad gravable (tributaria) difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponible o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables.

m) Instrumentos Financieros.- Los instrumentos financieros de la Compañía son registrados inicialmente al costo equivalente de efectivo, cuentas por cobrar, inversiones disponibles y cuentas por pagar. El valor registrado de los instrumentos financieros a corto plazo se aproxima a su valor justo debido a su naturaleza de circulante.

n) Provisiones.- Una provisión es reconocida en el estado de situación financiera cuando la Compañía adquiere una obligación legal o contractual como resultado de un evento pasado y es probable que se requiera un desembolso económico para cancelar tal obligación. La provisión realizada es aproximada a su valor de cancelación; no obstante, puede inferir del monto definitivo. El valor estimado de las provisiones, se ajusta a la fecha del estado de situación financiera afectando directamente el estado de resultados.

o) Beneficios a Empleados:

Participación de los Empleados en las Utilidades.- De conformidad con disposiciones legales, los empleados tienen el derecho a participar en las utilidades anuales de la compañía en un 15% de la utilidad contable, antes del cálculo del impuesto a la renta.

Beneficios definidos: Jubilación Patronal y Bonificación por Desahucio.- La Compañía no ha efectuado el cálculo matemático actuarial por tanto no ha registrado ningún valor por este concepto

Nota 3 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El saldo total al 31 de diciembre del 2013 se detalla a continuación

<b>CUENTAS</b>	2013	2012
Efectivo y equivalentes en efectivo	1065017.02	409359.78

<b>CUENTAS</b>	<b>SALDO</b>
CAJA	200
BANCOS	98245.13
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013</b>	<b>98445.13</b>

NOTA 4.-INVERSIONES TEMPORALES

Debido al giro del negocio el efectivo que dispone la Compañía deposita en inversiones temporales a corto tiempo y va utilizando conforme lo establecido en el cronograma de los proyectos de construcción, según el siguiente detalle:

<b>CUENTAS</b>	<b>SALDO</b>
Diners Club	456965.95
Cooprogreso	509605.94
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013</b>	<b>966571.89</b>

Nota 5.- CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CTAS POR COBRAR

<b>CUENTAS</b>	2013	2012
Ctas. Por cobr. Comerciale y otras Cts por cobrar	66169.65	63114.89

<b>CUENTAS</b>	<b>SALDO</b>
ANTICIPO PROVEEDORES	9037.84
MUNICIPIO	40100.78
IMPUESTOS ANTICIPADOS	16562.44
OTRAS CTAS. X COBRAR	468.59
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013</b>	<b>66169.65</b>

Nota 6.- PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

<b>CUENTAS</b>	2013	2012
Propiedad, Planta y equipo	812508.44	5577.68

ACTIVO DE PRECIABLE

<b>CUENTAS</b>	<b>SALDO</b>
Muebles y Enseres Matriz	1504.29
Vehículos	12383.84
Equipo Computación	5756.91
<b>TOTAL</b>	<b>19645.04</b>
<b>Depreciación, Acumulada</b>	<b>-17240.2</b>
Saldo al 31 de diciembre de 2013	2404.84

**ACTIVO NO DEPRECIABLES**

TERRENO	810103.6
---------	----------

<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO</b>	<b>812508.44</b>
---	------------------

Nota 7.- OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

<b>CUENTAS</b>	2013	2012
Otros activos no corrientes	1750165.57	2424001.53

OBRAS EN PROCESO	1449034.42
PROYECTOS TERMINADOS	301131.16
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>1750165.58</b>

Nota 8.- CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES

<b>CUENTAS</b>	2013	2012
Cuentas por pagar proveedores	29707.17	31440.66

<b>CUENTAS</b>	<b>SALDO</b>
PROVEEDORES LOCALES	29707.17

Nota 9.- ANTICIPO CLIENTES

<b>CUENTAS</b>	2013	2012
Anticipo cliente	903766.08	901082.1

<b>CUENTAS</b>	<b>SALDO</b>
ANTICIPO CLIENTES ESTRELLA VI	460413.62
ANTICIPO CLIENTES ESTRELLA VII	443352.46
SALDO	903766.08

Nota 10.- CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

<b>CUENTAS</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Ctas por pagar comerciales y otras ctas. Por pagar	160147.94	0

<b>CUENTAS</b>	<b>SALDO</b>
INTERESES POR PAGAR INVERSIONISTAS	154099.96
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	6047.98
SALDO	160147.94

Nota 11.- PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

<b>CUENTAS</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Pasivos por impuestos corrientes	71727.96	20246.49

<b>CUENTAS</b>	<b>SALDO</b>
IMPUESTO RENTA RETENIDOS	1268.5
IMPUESTO RENTA EJERCICIO	70459.46
SALDO	71727.96

Nota 12.- BENEFICIOS EMPLEADOS

<b>CUENTAS</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Beneficios empleados	98875.38	13579.61

<b>CUENTAS</b>	<b>SALDO</b>
BENEFICIOS EMPLEADOS	3468.64
15% UTILIDADES DEL EJERCICIO	95406.74

Nota 13.- PASIVO NO CORRIENTE

CUENTAS POR PAGAR A RELACIONADOS

<b>CUENTAS</b>	2013	2012
Otros pasivos no corrientes	1893015.27	1869262.85

<b>CUENTAS</b>	<b>SALDO</b>
CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO	1893015.27

Nota 14.- PATRIMONIO

<b>CUENTAS</b>	2013	2012
PATRIMONIO	536620.88	66442.17

<b>CUENTAS</b>	<b>SALDO</b>
CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO (a)	405
RESERVA DE CAPITAL	3487.14
UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS	62550.03
RESULTADO DEL EJERCICIO	470178.71
TOTAL	536620.88

El capital social está dividido de la siguiente manera:

<b>CUENTAS</b>	<b>APORTACIONES</b>	<b>PORCENTAJE</b>	<b>CAPITAL</b>
Gonzalo Estrella	22	5.43%	22
Gilberto Estrella	10	2.47%	10
Fausto Estrella	28	6.91%	28
Miguel Estrella	208	51.36%	208
Fabiola Estrella	76	18.77%	76
Reinaldo Estrella	33	8.15%	33
Esmeralda Estrella	5	1.23%	5
Medardo Estrella	11	2.72%	11
Estrella Mercedes Susana	12	2.96%	12
TOTAL	405	100.00%	405

Nota 15.- INGRESOS Y EGRESOS

<b>CUENTAS</b>	2013	2012
INGRESOS	2878039.06	1073723.7

<b>CUENTAS</b>	<b>SALDO</b>
Ingresos operacionales	2838919.79
Ingresos no operacionales	39119.27
TOTAL	2878039.06

Los ingresos al 31 de diciembre del 2013, como ingresos operacionales corresponden a la venta del 90% del proyecto Estrella VI vendido en ese año.

Egresos:

**COSTOS Y GASTOS**

<b>CUENTAS</b>	2013	2012
<b>Costos y Gastos de Operación</b>	2241994.15	991678.22

**COSTOS:** Los costos operativos al 31 de diciembre del 2013, alcanzan la suma de US\$1'981.021.7

**GASTOS:**

Los gastos al 31 de diciembre del 2013 son los siguientes:

<b>CUENTAS</b>	<b>SALDO</b>	
Gastos Administrativos	65147.95	1
Gastos de Ventas	24972.76	2
Gastos Financieros	155968.84	3
Gastos Impositivos	14882.92	4
TOTAL	260972.47	

- 1) Los Gastos Administrativos contienen los sueldos y salarios y gastos de oficina
- 2) Los gastos de venta corresponden al pago por publicidad
- 3) Este valor corresponde a la provisión por pagos de intereses
- 4) Los gastos Impositivos son los relacionados por pago de impuestos especialmente al Municipio.

## Nota 16.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha del informe de Auditor Externo del 23 de mayo 2014, no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros