

BANDOLA CONSTRUCTORES CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015 (Expresado en dólares)

1.-Descripción del Negocio y Entorno Económico

La empresa BANDOLA CONSTRUCCIONES CIA. LTDA., es una empresa de nacionalidad ecuatoriana y fue constituida el 2 de Julio del 2009, ante el Dr. Ángel Ramiro Barragán Chauvin, Notario Público del Cantón Pedro Moncayo, e inscrito en el Registro Mercantil, se rige por las disposiciones de la Ley de Compañías y más Organismos de Control Gubernamental.

Su domicilio principal se encuentra en la población de Guayllabamba, Cantón Quito, Provincia de Pichincha. El plazo de duración es de treinta años, contados a partir de la inscripción de la escritura de Constitución.

El objeto social de la Empresa y las actividades principales de su negocio son: Planificación, construcción, remodelación y comercialización de toda clase de edificaciones, especialmente dedicadas a la vivienda de tipo popular.

2.- Resumen de las Principales Políticas Contables.-

Base de Presentación:

Los Estados Financieros iniciales fueron presentados y elaborados 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 unidades monetarias (dólares Americanos), que es la moneda de presentación del grupo y la moneda funcional.

2.1 Periodo Contable

Los Estados de Situación Financiera clasificados al 31 de diciembre del 2015 y 2016, incluye los efectos generados por la implementación de Normas Ecuatorianas de Contabilidad a normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los Estados de Resultados Integral por función registran ingresos por venta

Los Estados de Evolución del Patrimonio, reflejan los movimientos ocurridos entre el 1ro de enero y el 31 de diciembre del 2015 y 2016, incluye los efectos generados por la implementación de Normas Ecuatorianas de Contabilidad a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los Estados de Flujo de efectivo Método Directo, reflejan los movimientos ocurridos entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de los años 2015 y 2016; incluyen los efectos generados por la implementación de Normas Ecuatorianas de Contabilidad a Normas Internacionales de Información Financiera (NIFF)

2.2 Bases de preparación

Los Estados Financieros de **BANDOLA CONSTRUCTORES CIA. LTDA.** Han sido preparadas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIFF) emitidas por el (IASB), vigentes al 31 de diciembre del 2016, según los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. La Administración declara que las NIFF han sido aplicadas en lo que corresponde al negocio, y sin reservas en la preparación de los estados financieros. La administración estima que la adopción de las enmiendas a NIFF descritas, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía.

2.3 Moneda funcional y de presentación

Las cifras incluidas en estos estados financieros y sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la compañía opera. La moneda funcional y de presentación de la empresa es el Dólar de los Estados Unidos de América.

2.4 Clasificación del saldo en corriente y no Corrientes

En el Estado de Situación Financiera Clasificado, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente en igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros, y como no corriente en los mayores a doce meses.

2.5 Efectivo y equivalente al efectivo

La compañía considera como efectivo y equivalente al efectivo los saldos en caja y bancos sin restricciones y todas las inversiones financieras de fácil liquidación pactadas a un máximo de noventa días, incluyendo depósitos a plazo.

2.6 Inventarios

La empresa registra los inventarios (Obras en proceso), sus costos comprenden todos los valores derivados de su adquisición y transformación, así como otros costos o gastos en los que se haya incurrido. Estos costos varían en la presentación de los estados financieros con la valuación de un perito, que genere un levantamiento y un informe sobre el costo actualizado de la obra y del terreno en el que se están construyendo viviendas de carácter popular en la ciudad de Tabacundo.

2.7 Alcance de esta sección

Esta sección establece los principios para el reconocimiento y medición de los inventarios. Los inventarios se consideran **activos**:

- Mantenidos para la venta en el curso normal de las operaciones;
- En proceso de producción con vistas a esa venta; o
- En forma de materiales o suministros, para ser consumidos en el proceso de producción.
- El costo de venta. La empresa establece el costo de venta de acuerdo a un presupuesto pre-establecido.

Valuación de Obras en Proceso

Para el registro se aplica la NIC 11, que trata sobre los contratos de construcción, cuya Norma señala los criterios contables que deben ser aplicados en la contabilización y dentro de los Estados Financieros de los contratistas o de la empresa.

Los costos que se relacionan directamente, incluirán:

- 1.- Mano de obra utilizada en el lugar de la construcción:
- 2.- Costo de los materiales usados en la construcción
- 3.- Costo del alquiler del inmovilizado del material.
- 4.- Costo del diseño y asistencia técnica que estén directamente relacionados con la obra.
- 5.- Costo del terreno en el que interviene la construcción, etc.

Nota: en el presente caso de análisis en el costo de la obra se ha incluido el valor de la valuación del terreno y de la obra, realizada por el perito valuador Arq. René Albuja Silva.

2.8 Propiedad, Planta y Equipo

La propiedad Planta y Equipo se opera de acuerdo con la NIC 16 la cual busca prescribir el tratamiento contable de propiedades, planta y equipo, de forma que los usuarios de los estados financieros puedan conocer la información acerca de la inversión que la entidad tiene en sus propiedades planta y equipo, de forma que los usuarios de los estados financieros puedan conocer la información acerca de la inversión que la entidad tiene en sus propiedades planta y equipo, así como los cambios que se hayan producido en dicha inversión.

Los pagos por reemplazos, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo, ni alargan su vida útil, se cargan al gasto a medida que se efectúan, mientras que las renovaciones y mejoras importantes se capitalizan.

El gasto por la depreciación de la propiedad, planta y equipo se registran en este periodo, previo cálculo realizado en una hoja electrónica.

2.9 Reconocimiento de Ingresos

BANDOLA CONSTRUCTORES CIA, LTDA., realizo un contrato de préstamo con el Banco Ecuatoriano de la Vivienda en al año 2012 para la construcción de viviendas de carácter económico en la ciudad de Taba cundo.

Este préstamo fue subrogado por el Banco del Estado, quien entrego nuevos fondos para proseguir con la construcción y se firmó un Nuevo contrato de re-estructuración.

La empresa recibió fondos del MIDUVI, con el carácter de BONOS de la vivienda que serán acreditados a los futuros propietarios de dichas viviendas.

Además se registra los abonos por las futuras ventas de las viviendas, por parte de de los interesados en adquirir las mismas.

2.10 Participación de los Trabajadores en las Utilidades

La Compañía reconocerá con cargo a los resultados del ejercicio en el momento que se termine la construcción en que se devenga, el 15% de participación de los trabajadores en las utilidades de conformidad con lo establecido en el Código de Trabajo de la República del Ecuador. La Empresa se acogió al sistema de OBRA TERMINADA de acuerdo a las normativas y disposiciones del SRI y de la Superintendencia de Compañías.

2.11 Provisión para Impuesto a la Renta

La provisión para impuesto a la renta se calculara mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables que se determinen en el periodo que se termine la construcción y se cargara a los resultados del año en que se devenga, con base en el método del impuesto por pagar.

Las disposiciones tributarias en el presente periodo vigente establecen que a tasa corporativa de impuesto a la renta es del 22% sobre las utilidades gravables (12% si las utilidades son reinvertidas “capitalizadas” por el contribuyente hasta el 31 de diciembre del año siguiente).

Análisis por rubros

1.- Efectivo y Equivalentes al Efectivo

Un detalle de las cuentas bancarias al 31 de diciembre del 2015 y 2016 es como sigue:

	Diciembre	Diciembre
	<u>2015</u>	<u>2016</u>
Banco del Pichincha cta. cte. 3461456004	881.95	-35.36
Banco del Pichincha ahorros 5412762800	2.051.36	13.096.87
TOTAL	2.933.31	13.061.51

2. Inventarios

En esta cuenta se registra los valores que corresponden a terreno en el cual se están edifican

do viviendas e carácter popular, y las inversiones en obras de materiales y mano de obra en las mencionadas viviendas, que se encuentran realizadas en un 95% del total presupuestado para la terminación de las mismas, estos valores se han registrado de la siguiente manera:

	Diciembre	Diciembre
	<u>2015</u>	<u>2016</u>
Proyecto en curso Bandola vive	1.275441.45	657.541.66
TOTAL	1.275.441.45	657.541.66

3.- Activo por Impuestos Corrientes

Este valor corresponde al IVA pagado en compras de materiales y otros para el desarrollo de las obras:

	Diciembre	Diciembre
	<u>2015</u>	<u>2016</u>
Crédito Tributario IVA	92.712.04	10.328.92
IVA en compra de servicios	1.383.22	358.08
IVA en compra de bienes	0.00	0,00
Retenciones IR	0.00	0,00
TOTAL	94.095.26	10.687.00

4.- Propiedades, Planta y Equipo

Un resumen de la propiedad, planta y equipo al 31 de diciembre del 2014 y 2015

	Diciembre	Diciembre
	<u>2015</u>	<u>2016</u>
Muebles y enseres de oficina	7.788,60	7.788,60
Equipos de Computación	3.000,00	3.000,00
Maquinaria	168.293,00	168.293,00
Edificaciones		
TOTAL	176.111.60	179.111.60

4.1 Depreciación Acumulada

TOTAL NETO

En esta cuenta se registra el valor de la Depreciación Acumulada de los Activos al 31 de diciembre del 2015 y 2016

Para la valoración de Activos: Se realizó y se registró a valor de adquisición y de inversión, no se realizaron los ajustes por valuación como lo determina la NIC 16 Sección 17 y la NIFF para PYMES, no se realizó el peritaje correspondiente. (Excepto en la obra avanzada y en el costo del terreno).

5. Pasivo Corriente

Un detalle de las cuentas pagar al 31 de diciembre del 2014 y 2015 es como sigue:

	Diciembre	Diciembre
	<u>2015</u>	<u>2016</u>
Impuestos por pagar-retenciones fuente	170.68	170,68
Anticipo de Clientes	1.000.426.78	325.457.41
TOTAL	1.000.597.46	325.628.09

6. Pasivo No Corriente

	Diciembre	Diciembre
	<u>2015</u>	<u>2016</u>
6.1 Prestamos con Instituciones Financieras		
Miduvi Bonos de vivienda	0.00	0,00
Biess	0.00	0,00
Banco del Estado	1.028.721.23	310.343.76
TOTAL	1.028.721.23	310.343.76

7. Patrimonio de los Socios

Al 31 de diciembre del 2014 y 2015, el patrimonio está constituido por:

Componente REEXPRESADO del Patrimonio

	Diciembre	Diciembre
	<u>2015</u>	<u>2016</u>
Capital Social	2.000,00	2.000,00
Aportes Futuras Capitalizaciones	67.684.12	62.184.12
Resultados acumulados Aplicación NIFF	740.515,94	0.00
Utilidades Ejercicios Anteriores		
(-)Perdidas Ejercicios anteriores	-4.586,20	0,00
Perdida Ejercicio 2016		-8.158.44
Utilidad presente ejercicio	53.441.07	0.00
TOTAL PATRIMONIO		

8.- Ingresos y Gastos

Por cuanto la compañía s acogió al sistema de Obra Terminada, en este periodo no se establece base imponible para la declaración y pago de impuesto a la Renta. Obtendremos ingresos, costos, gastos y utilidad en el periodo que se termine la obra y se vendan los inmuebles. Por efectos de los ingresos que están fuera de la actividad

9.- Situación Fiscal

A la fecha de este informe, las declaraciones e impuesto a la renta presentado por la Empresa al 2015 están abiertas a revisión por parte de las autoridades tributarias.

10.- Asunto de Énfasis

La Empresa presenta los estados financieros re expresados, para efectos de emitir este informe, estos llevan sus registros de contabilidad de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad las cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera. Los rubros principales en los cuales se registra la NIFF 11 es en la cuenta de INVERSIONES EN OBRAS EN PROCESO, se aplica el sistema de obras terminadas, la cual manifiesta que todos los costos y parte de los gastos se incrementa en esta cuenta de Activo, hasta cuando no se termine la obra, se puede aplicar las disposiciones para el registro de costos y de gastos con los cuales se podrá obtener la base imponible para el pago de 15% de utilidades a los trabajadores y determinen el pago del Impuesto a la Renta que genere. Se proyecta será en los años 2016.

Las cifras que se presentan con fines comparativos son ajustadas conforme las NIFF y surgen de los estados financieros correspondientes a los años terminados al 31 de diciembre el 2015 y del 2016, preparados con normas contables vigentes en aquel momento. Los efectos más significativos de la adopción de las NIFF, sobre la información financiera de la Compañía se describen en detalle en las notas que forman parte de este informe.

No se ha realizado el registro de las provisiones para desahucio y jubilación, ya que no existe el cálculo actuarial para el efecto y la Administración considera que no tiene afectación material.

11.- Eventos Subsecuentes

Como un hecho se podrá anotar que se ha programado terminar la obra en el año 2016 y las ventas de las viviendas de carácter popular se realizaran entre el 2015 y el 2016.

Virgilio Andrango C.
C.C. 170677231-4
Gerente General

CPA. Ramiro Estrella
RUC: 1701261222001
Registro # 4038
Contador General