

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.
POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(En dólares Americanos)

1. INFORMACIÓN GENERAL

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A. (En adelante “La compañía”) Está legalmente constituida en el Ecuador, según escritura del 24 de junio de 2009, ante la Notaría Vigésimo Noveno del Cantón Quito, Dr. Rodrigo Salgado Valdez, e inscrita en el Registro Mercantil de Quito, el 21 de agosto de 2009 en la ciudad de Quito – Ecuador.

Naturaleza y denominación: **CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.** Es una sociedad anónima de nacionalidad ecuatoriana que se rige por las leyes ecuatorianas y por las disposiciones de los estatutos de la escritura de constitución.

Objeto Social: La compañía se dedicará a: la realización de actividades mercantiles, principalmente relacionadas con la planificación, promoción y construcción de proyectos inmobiliarios y urbanísticos, compraventa, arrendamiento y/o administración de bienes raíces.

Plazo y duración: El plazo de duración para el cual se constituye la compañía es de cincuenta años contados a partir de la fecha de inscripción en el Registro Mercantil de la escritura pública (21/08/2009).

Domicilio principal de la compañía: Quito - Ecuador

Domicilio Fiscal: En la ciudad de Quito, Florencia S4-254 y Av. Interoceánica, con RUC: 1792210119001.

Estructura Organizacional y Societaria

La compañía cuenta con personería jurídica, patrimonio y autonomía administrativa y operativa propia, según su organigrama estructural.

2. BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES

A continuación se describen las principales bases contables adoptadas en la preparación de estos Estados Financieros.

2.1. Declaración de cumplimiento

Los presentes Estados Financieros de la compañía han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y Medianas Entidades (**NIIF PARA PYMES**), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

La administración declara que las NIIF PARA PYMES han sido aplicadas integralmente y sin reservas en la preparación de los presentes Estados Financieros.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.
POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(En dólares Americanos)

La preparación de estos Estados Financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas- NIIF PARA PYMES , requiere que la Administración realice juicios, estimaciones, y supuestos que afecten la aplicación de políticas contables y estimaciones y supuestos relevantes, son revisados por la administración de manera regular, sin embargo, debido a la subjetividad inherente a este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la administración. Estas estimaciones y supuestos comprenden lo siguiente:

- Reconocimiento y medición de activos, pasivos, ingresos y gastos.
- Provisión por deterioro en cuentas por cobrar
- Provisión de jubilación patronal

Los presentes Estados Financieros han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la compañía y formulados:

- Teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de valoración de los activos de aplicación obligatoria.
- De forma que muestre la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo, que se han producido en la compañía en el ejercicio terminado en esa fecha.
- En la Nota N° 3: “**Principios, políticas contables y criterios de valoración**”, se resumen principios contables y criterios de valoración de los activos más significativos aplicados en la preparación de los Estados Financieros del ejercicio 2018.

2.2. Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en las cuentas anuales y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la compañía opera, que es el dólar de los Estados Unidos de América.

2.3. Responsabilidad de la información

La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad del Gerente, ratificadas posteriormente por la Junta de Accionistas.

2.4. Periodo Contable

- Los Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2018 y al 31 de diciembre del 2017.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.
POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(En dólares Americanos)

- Los Estados de Resultados por Función reflejan los movimientos acumulados entre el 01 de enero y 31 de diciembre del año 2018 y 2017.
- Los Estados de Cambios en el Patrimonio Neto reflejan los movimientos ocurridos entre el 01 de enero y 31 de diciembre del año 2018 y 2017.
- Los Estados de Flujos de Efectivo Método Directo reflejan los movimientos ocurridos entre el 01 de enero y 31 de diciembre del año 2018 y 2017.

2.5. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los Estados Financieros y como no corriente, los mayores a ese periodo.

3. PRINCIPIOS, POLITICAS CONTABLES Y CRITERIOS DE VALORACION

En la elaboración de las cuentas anuales de la compañía correspondientes al ejercicio 2018, se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración.

3.1. Efectivo y Equivalentes al Efectivo

Se registran los recursos de alta liquidez de los cuales dispone la compañía para sus operaciones regulares y que no está restringido su uso.

Se registran en efectivo: tanto el efectivo como los depósitos bancarios a la vista y en equivalentes de efectivo se registran las inversiones a corto plazo de gran liquidez que son fácilmente convertibles, con un vencimiento original de 3 meses o menos, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambio en su valor. Los sobregiros bancarios se clasificarán como recursos ajenos en el pasivo corriente.

3.2. Activos Financieros (Instrumentos Financieros)

Los activos financieros dentro alcance de las Secciones 11 y 12 “Instrumentos Financieros”- presentación, reconocimiento y medición, son clasificados como activos financieros para préstamos y cuentas por cobrar y por pagar, inversiones, la compañía ha definido y valoriza sus activos financieros de la siguiente forma:

Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar

Son derechos exigibles originados por ventas, servicios prestados, otorgamiento de préstamos o cualquier otro concepto, los cuales serán cobrados a corto plazo. Comprende a las cuentas y documentos por cobrar comerciales (clientes) y otras cuentas y documentos por cobrar.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.
POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(En dólares Americanos)

La mayoría de las ventas se realizan en condiciones de crédito normales y los importes de las cuentas por cobrar comerciales no tienen intereses. Cuando el crédito se extiende más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar comerciales se medirán al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El ingreso por intereses (incluyendo los intereses implícitos) si existieren, se reconocen como ingresos por intereses y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial. El periodo de crédito promedio sobre la venta de productos es de corto plazo.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si se identifica dicha evidencia, se reconocerá de inmediato una pérdida por deterioro del valor en los resultados.

Otras cuentas y documentos por cobrar corrientes comprende a: otras cuentas relacionadas y otras no relacionadas.

Deterioro acumulado del valor con incobrabilidad (Provisión por cuentas incobrables)

Aplica para aquellos activos financieros que se miden bajo el modelo del costo. El deterioro acumulado del valor, es una cuenta correctora de activo (Cuenta de valuación) que comprende todas las pérdidas por deterioro que se hayan generado en las respectivas clases de activos financieros. La pérdida por deterioro es la diferencia entre el importe en libros del activo y la mejor estimación del importe que la entidad recibirá por el activo.

Cuando existe evidencia de deterioro de las cuentas por cobrar, el importe de esta cuenta se reducirá mediante una provisión, para efectos de su presentación en los Estados Financieros, se registrará la provisión por la diferencia entre el valor en libros de las cuentas por cobrar menos el importe recuperable de las mismas, las pérdidas por deterioro relacionadas a las cuentas incobrables, se registrarán como gastos en el Estado de Resultados Integrales.

El deterioro podría ser causado por el efecto combinado de diversos eventos, tales como:

- Dificultades financieras significativas del emisor o del obligado;
- Infracciones de las cláusulas contractuales, tales como incumplimientos o moras en el pago de los intereses o el principal;
- El prestamista, por razones económicas o legales relacionadas con dificultades financieras del prestatario, le otorga concesiones o ventajas que no habría otorgado bajo otras circunstancias;
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.
POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(En dólares Americanos)

Independientemente de la forma que se evalúe los incrementos significativos en el riesgo crediticio para la NIIF -9, existe una presunción refutable de que el riesgo crediticio de un activo financiero "Cuentas por Cobrar" se incrementa significativamente desde su reconocimiento inicial, cuando los pagos contractuales se atrasen por más de 30 días y cuando un saldo vencido presente 150 o más días de atraso, hay un altísimo riesgo de incobrabilidad, por lo tanto se recomienda determinar una tasa de pérdida del 100%.

ART. 10, numeral 11 de la Ley RTI: las provisiones para créditos incobrables de clientes, efectuadas en cada ejercicio impositivo a razón del 1% anual sobre los créditos pendientes al cierre del mismo, sin que la provisión acumulada pueda exceder del 10% de la cartera total.

La compañía no ha registrado provisión para cuentas incobrables ya que los análisis de las cuentas de clientes no se perciben como pérdidas por incobrabilidad.

3.3. Activos por Impuestos Corrientes

Corresponde principalmente a todos los créditos tributarios contemplados en la normativa tributaria vigente, que el contribuyente recuperará en el corto plazo, como son: las Retenciones en la fuente efectuada por los clientes (Renta), Crédito Tributario IVA, las cuales se encuentran valorizadas a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

3.4. Servicios y otros pagos anticipados

Corresponde principalmente a anticipos entregados a terceros para servicios o compra de bienes a nivel local y exterior, los cuales se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Los activos por "gastos pagados por anticipado" se van dando de baja, reconociéndose como un gasto en el estado de resultados, en la medida que se van recibiendo los servicios o se obtiene el control de los bienes.

3.5. Propiedad, Planta y Equipo

- **Medición en el momento de reconocimiento:**

Las partidas de activos fijos se miden inicialmente al costo, el costo de los activos 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 gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o rehabilitación de la ubicación del activo, en caso de ser necesario.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.
POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(En dólares Americanos)

• **Medición posterior al reconocimiento: Modelo del costo**

Después del reconocimiento inicial, los activos fijos son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de su valor si existiera.

Los gastos de reparaciones y mantenimiento se imputan a resultados en el periodo en el que se producen.

• **Método de Depreciación y vidas útiles**

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal. Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual, de un activo, se revisa la depreciación de este activo de forma prospectiva. A continuación se presentan las principales partidas de activos fijos y las tasas de depreciación anuales en el cálculo de la depreciación:

Concepto	Vida útil	%
Máquinas y Equipos	10 años	10%
Equipo de computación	3 años	33%
Vehículos y Equipos de Transportes	5 años	20%

3.6. Deterioro acumulado del valor de los activos no financieros y financieros

En cada fecha sobre la que se informa, se revisaran las propiedades, planta y equipo, para determinar si existen indicios de que estos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro del valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y se compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconocerá una pérdida por deterioro del valor en resultados, si existiere.

En el caso de los activos que tienen origen comercial, cuentas por cobrar, la compañía tiene definida una política para el registro de provisiones por deterioro en función de la antigüedad del saldo vencido, que se aplica con carácter general, excepto en aquellos casos en que exista alguna particularidad que hace aconsejable el análisis específico de cobrabilidad.

PASIVO:

Un pasivo es una obligación presente de la entidad, surgida a raíz de sucesos pasados, al vencimiento de la cual, y para cancelarla, la entidad espera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.
POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(En dólares Americanos)

3.7.Cuentas comerciales a pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas comerciales a pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario del negocio. Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos. En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas comerciales y otras cuentas a pagar corrientes se reconocen inicialmente a valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) si existiere, se reconocerán como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo, cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial. El periodo de crédito promedio de proveedores es de corto plazo.

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio, tales como; obligaciones patronales y tributarias son reconocidos inicial y posteriormente a su valor nominal.

3.8.Obligaciones con Instituciones Financieras

Los préstamos y pasivos financieros de naturaleza similar se reconocen inicialmente por su valor razonable, neto de los costos en que se haya incurrido en la transacción.

Posteriormente, se valorizan a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante el periodo de vigencia de la deuda, de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

3.9.Pasivos por Beneficios a empleados

Pasivos corrientes: se registran las obligaciones presentes con los empleados como beneficios sociales; décimo tercer sueldo, décimo cuarto sueldo, vacaciones; Obligaciones con el IESS. Se miden a su valor nominal y se reconocen en los resultados del periodo en el que se generan.

3.10. Participación a trabajadores

La compañía reconoce con cargo a los resultados del ejercicio 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 compañía al 31 de diciembre de 2018, generó una pérdida.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.
POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(En dólares Americanos)

3.11. Impuestos

Impuestos corrientes

El gasto por Impuesto a la Renta del periodo comprende el Impuesto a la Renta por pagar corriente y el impuesto diferido, de conformidad con la normativa tributaria vigente.

“Art. 37.- Tarifa del Impuesto a la Renta para Sociedades. – los ingresos gravables obtenidos por sociedades constituidas en el Ecuador, así como por las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas en el país, aplicaran la tarifa del 25% sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales cuando:

- a. La sociedad tenga accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares, sobre cuya composición societaria dicha sociedad haya cumplido su deber de informar de acuerdo con lo establecido en la presente Ley.*
 - b. Dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo es residente fiscal del Ecuador.*
-”

(Segundo artículo innumerado a continuación del art. 37.1 de la Ley de Régimen Tributario Interno)

“Art. (...) Rebaja de la tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales. – Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la Renta.

Impuestos Diferidos

Los activos y pasivos por Impuestos diferidos, para el ejercicio actual, son medidos al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias. Las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas para el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha del cierre de cada ejercicio.

Activos por Impuestos diferidos son las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuro, relacionados con las diferencias temporarias deducibles.

Pasivos por Impuestos Diferidos son las cantidades de impuestos sobre la renta a pagar en periodos futuros, relacionados con las diferencias temporarias imponibles.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.
POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(En dólares Americanos)

Se miden al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias y se reconoce en el resultado del periodo o en otros resultados integrales, dependiendo de la transacción que origina la diferencia temporaria.

En cada cierre contable se revisan los impuestos registrados tanto activos como pasivos con el objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con el resultado del citado análisis.

3.12. Beneficios a los empleados a largo plazo

Los planes de beneficios a empleados post empleo como la jubilación patronal y desahucio, son reconocidos y medidos sobre la base de cálculos actuariales, estimados por un perito independiente, inscrito y calificado por la Superintendencia de Compañías y Valores, aplicando el método de la unidad de crédito proyectada para determinar el valor presente de la obligación futura.

El costo de los servicios presentes o pasados y costo financiero, son reconocidos en los resultados del periodo en el que se generan; las nuevas mediciones del pasivo por beneficios definidos se denominan ganancias y pérdidas actuariales y son reconocidas como partidas que no se reclasificaran al resultado del periodo en otros Resultados integrales.

La compañía no ha contabilizado la provisión jubilación patronal y desahucio al 31 de diciembre del 2018.

3.13. Patrimonio

Capital social:

El capital suscrito y pagado al 31 de diciembre de 2018 está distribuido de la siguiente manera:

ACCIONISTAS	CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO	NUMERO DE ACCIONES	TOTAL CAPITAL	%
Alex Silva	990,00	990	990,00	99%
Javier Silva	10,00	10	10,00	1%
TOTAL	1.000,00	1.000	1.000,00	100%

3.14. Ingresos de Actividades Ordinarias provenientes de Contratos con clientes

Los ingresos por actividades ordinarias se reconocen cuando se produce la entrada bruta de beneficios económicos originados en el curso de las actividades ordinarias de la compañía durante el ejercicio, siempre que dicha entrada de beneficios provoque un incremento en el patrimonio neto que no esté relacionado con las aportaciones de los propietarios de ese

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.
POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(En dólares Americanos)

patrimonio y estos beneficios puedan ser valorados con fiabilidad. Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, derivada de los mismos. El ingreso por actividades ordinarias se presenta neto de impuesto, descuentos, devoluciones o rebajas y deben ser reconocidos y registrados en los Estados Financieros.

3.15. Reconocimiento de costos

Los costos de venta son registrados basándose en el principio del devengado, incluyen todos aquellos rubros relacionados con la venta de los productos vendidos, efectuadas en cada periodo.

3.16. Reconocimiento de gastos de administración y ventas

Los gastos son registrados basándose en el principio del devengado, es decir, todos los gastos son reconocidos el momento en que se conoce el uso o recepción de un bien o servicio, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, corresponden principalmente a las erogaciones relacionadas con: pago de bienes y servicios, y demás gastos asociados a la actividad administrativa y ventas.

3.17. Estado de Flujos de Efectivo

Flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión y financiamiento.

En el Estado de Flujos de Efectivo, preparado según el método directo, se utilizan las siguientes expresiones:

- **Actividades de Operación:** actividades típicas de la compañía, según el objeto social, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- **Actividades de Inversión:** las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo, especialmente propiedad, planta y equipo.
- **Actividades de Financiación:** actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de operación.
- **Flujos de Efectivo:** entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por estos; caja, bancos y las inversiones a corto plazo de gran liquidez y sin riesgo significativo de alteraciones en su valor.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.
POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(En dólares Americanos)

3.18. Principio de negocio en marcha

Los Estados Financieros se preparan normalmente sobre la base de que la compañía está en funcionamiento, y continuará sus actividades de operación dentro del futuro previsible. Por lo tanto, la compañía no tiene intención ni necesidad de liquidar o de cortar de forma importante sus operaciones.

3.19. Cambios en políticas y estimaciones contables

Los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2017.

3.20. Estimaciones y juicios o criterios de la Administración

Las estimaciones y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones y supuestos más significativos efectuados por la administración se presentan a continuación:

Provisión por cuentas incobrables: al final de cada periodo contable se evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro de sus cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar, comparando el saldo en libros y el valor recuperable resultante del análisis de cobrabilidad futura tomando en cuenta entre otros aspectos la antigüedad; cuando el valor en libros excede su valor futuro de recuperación se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del periodo. En caso de aplicar.

Impuestos Diferidos: Al final de cada periodo contable se evalúa el valor a reconocer como activos por impuestos diferidos en la medida que es probable la realización del correspondiente beneficio fiscal, a través de su compensación con el pago de impuestos fiscales futuros. En caso de aplicar.

Vidas útiles y valores residuales: al final de cada periodo contable se evalúan las vidas útiles estimadas y los valores residuales de sus activos depreciables o amortizables (excluyendo los de valor inmaterial); cuando ocurre un evento que indica que dichas vidas útiles o valores residuales son diferentes a las estimadas anteriormente, se actualizan estos datos y los correspondientes ajustes contables de manera prospectiva. En caso de aplicar.

Deterioro de activos no corrientes: la compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado de acuerdo con la Sección 27 "Deterioro del valor de los Activos". Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo. En el caso de la plusvalía y de los activos intangibles que posean vidas útiles indefinidas, los importes recuperables se estiman anualmente. En caso de aplicar.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.
POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(En dólares Americanos)

4. POLITICA DE GESTIÓN DE RIESGOS

4.1. Factores de Riesgo

La Administración es responsable de monitorear constantemente los factores de riesgos más relevantes para la compañía, en base a una metodología de evaluación continua, se administran procedimientos y políticas desarrolladas para disminuir su exposición al riesgo frente a las variaciones de inflación y variación de mercado.

4.2. Riesgos propios y específicos:

a. Riesgos de tipo de cambios

La compañía no se ve expuesta a este tipo de riesgo, debido a que tanto sus compras, como sus ventas son en dólares de los Estados Unidos de América (moneda funcional).

4.3. Riesgos sistemáticos o de mercado:

a. Riesgo de interés

La compañía se ve expuesta a un riesgo normal, debido a que las operaciones financieras han sido realizadas a una tasa de interés variable, lo cual expone a la compañía de posibles pérdidas por variaciones en la tasa de interés, sin embargo, debe anotarse que las tasas de interés no han variado significativamente en el tiempo.

b. Riesgo de inflación

El riesgo de inflación proviene del proceso de la elevación continuada de los precios con un descenso discontinuado del valor del dinero. El dinero pierde valor cuando con él no se puede comprar la misma cantidad de inventarios que anteriormente se compraba.

c. Riesgo de inflación liquidez

Es el riesgo de que una entidad encuentra dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque de la compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inacceptables o arriesgar la reputación de la compañía.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.
 Notas a los Estados Financieros
 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 y 2017
 En dólares Americanos

NOTAS

ACTIVOS CORRIENTES

5	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	Dic-18	Dic-17
	Un resumen de ésta cuenta, es como sigue:		
	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
	Bancos	7,33	40,00
	TOTAL EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	7,33	40,00
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CORRIENTES			
6	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CLIENTES CORRIENTES	Dic-18	Dic-17
	Un resumen de ésta cuenta, es como sigue:		
	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
	Cuentas por Cobrar Clientes Relacionados - Locales	55.684,58	83.087,10
	Cuentas por Cobrar Clientes No Relacionados - Locales	62.076,67	-
	TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CLIENTES	117.761,25	83.087,10
7	OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CORRIENTES	Dic-18	Dic-17
	Otras Cuentas por Cobrar Relacionadas		
	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
	Otras cuentas por cobrar Relacionadas - Locales	31.416,54	-
	TOTAL OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS	31.416,54	-
	Otras Cuentas por Cobrar No Relacionadas		
	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
	Otras Cuentas por Cobrar No Relacionadas Locales	116.932,51	19.544,70
	TOTAL OTRAS CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADAS	116.932,51	19.544,70
	TOTAL OTRAS CUENTAS POR COBRAR CORRIENTES	148.349,05	19.544,70
8	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	Dic-18	Dic-17
	Un resumen de estas cuentas, es como sigue:		
	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
	Crédito Tributario a favor del Sujeto Pasivo (IVA)	10.297,93	434,41
	Crédito Tributario a favor del Sujeto Pasivo (RENTA)	7.853,93	-
	TOTAL ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	18.151,86	434,41
9	OTROS ACTIVOS CORRIENTES	Dic-18	Dic-17
	Un resumen de ésta cuenta, es como sigue:		
	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
	Otros Activos Corrientes	189.149,74	1.000,00
	TOTAL OTROS ACTIVOS CORRIENTES	189.149,74	1.000,00

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.

Notas a los Estados Financieros
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 y 2017
En dólares Americanos

ACTIVOS NO CORRIENTES

10 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	Dic-18		Dic-17
Un resumen de propiedades, planta y equipo es como sigue:			
DETALLE	VALOR USD	ALTAS/BAJAS	VALOR USD
Muebles y Enseres	17,507,94	-	17,507,94
Equipo de Computación y Software	2,789,80	-	2,789,80
Vehículos, Equipos de Transportes y Caminero	62,363,56	-	62,363,56
Total Costo Propiedad, Planta y Equipo	82,661,30	-	82,661,30
(-) Depreciación acumulada Propiedades, P y Equipo	(56,747,44)	(13,469,45)	(43,277,99)
Total Depreciación Acumulada y Deterioro	(56,747,44)	(13,469,45)	(43,277,99)
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO (nota)	25,913,86	13,469,45	39,383,31

PASIVOS CORRIENTES

11 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR CORRIENTES

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR PROVEEDORES CORRIENTES	Dic-18	Dic-17
Un resumen de esta cuenta, es como sigue:		
DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
Cuentas y Documentos por pagar proveedores corrientes relacionados locales	-	233,18
Cuentas y Documentos por pagar proveedores corrientes no relacionados locales	105.810,13	7.904,38
TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR PROVEEDORES	105.810,13	8.137,56

12 OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR CORRIENTES

OTRAS NO RELACIONADAS	Dic-18	Dic-17
Un resumen de esta cuenta, es como sigue:		
DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
Otras cuentas y documentos por pagar No relacionados locales	505,33	15.415,25
TOTAL OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO RELACIONADAS	505,33	15.415,25
TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR CORRIENTES	505,33	15.415,25

13 OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS-CORRIENTES

OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS-CORRIENTES	Dic-18	Dic-17
Un resumen de esta cuenta, es como sigue:		
DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
NO RELACIONADAS		
Obligaciones Con Instituciones Financieras Corrientes NO Relacionadas Locales	6.035,39	2.715,66
TOTAL OBLIGACIONES FINANCIERAS CORRIENTES	6.035,39	2.715,66

14 IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR DEL EJERCICIO

IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR DEL EJERCICIO	Dic-18	Dic-17
Un resumen de esta cuenta, es como sigue:		
DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio	4.528,10	1.595,14
TOTAL IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR	4.528,10	1.595,14

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.
 Notas a los Estados Financieros
 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 y 2017
 En dólares Americanos

15 PASIVOS CORRIENTES POR BENEFICIOS A EMPLEADO	Dic-18	Dic-17
Un resumen de esta cuenta, es como sigue:		
DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
Obligaciones con el IESS	2.000,95	956,78
Otros Pasivos por Beneficios a Empleados (Deducciones, Vacaciones, sueldos por pagar)	5.928,57	6.628,19
TOTAL PASIVOS CORRIENTES POR BENEFICIO A EMPLEADOS	7.929,52	7.584,97

16 PASIVOS POR INGRESOS DIFERIDOS	Dic-18	Dic-17
Un resumen de esta cuenta, es como sigue:		
DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
Anticipo de clientes	285.500,00	32.778,18
TOTAL PASIVOS POR INGRESOS DIFERIDOS	285.500,00	32.778,18

17 OTROS PASIVOS CORRIENTES	Dic-18	Dic-17
Un resumen de esta cuenta, es como sigue:		
DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
Otros (Incluye la Administración Tributaria 103 -104)	61.347,36	1.075,52
TOTAL OTROS PASIVOS CORRIENTES	61.347,36	1.075,52

PASIVOS NO CORRIENTES

18 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO CORRIENTES

OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO CORRIENTES NO RELACIONADAS

ACCIONISTAS, SOCIOS, PARTICIPES	Dic-18	Dic-17
Un resumen de esta cuenta, es como sigue:		
DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
Accionistas, socios, participes por pagar locales	-	42.834,66
TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR ACCIONISTAS, SOCIOS,	-	42.834,66

OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO CORRIENTES RELACIONADAS

	Dic-18	Dic-17
Un resumen de esta cuenta, es como sigue:		
DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
Otras cuentas y documentos por pagar no corrientes relacionadas locales	10.135,05	8.901,89
TOTAL OTRAS RELACIONADAS POR PAGAR	10.135,05	8.901,89

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.

Notas a los Estados Financieros
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 y 2017
En dólares Americanos

PATRIMONIO

19 CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO	Dic-18	Dic-17
Un resumen del capital suscrito es como sigue:		
DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
Capital Suscrito o asignado		
Alex Silva	990,00	990,00
Javier Silva	10,00	10,00
TOTAL CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO	1.000,00	1.000,00

20 RESERVAS	Dic-18	Dic-17
Un resumen de ésta cuentas es como sigue:		
DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
Reserva Legal	293,16	293,16
TOTAL RESERVAS	293,16	293,16

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como Reserva Legal, hasta que se alcance como mínimo el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

21 RESULTADOS ACUMULADOS	Dic-18	Dic-17
Un resumen de resultados acumulados es como sigue:		
DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores	103.448,49	103.448,49
(-) Pérdidas de ejercicios anteriores	(81.806,65)	(69.692,01)
Resultados acumulados por adopción primera vez NIIF	(283,51)	(283,51)
(-) Pérdidas del ejercicio	(5.109,28)	(12.114,64)
TOTAL RESULTADOS ACUMULADOS	16.249,05	21.358,33

CUENTAS DE RESULTADOS

22 INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	Dic-18	Dic-17
Un resumen de ésta cuenta es como sigue:		
DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
PRESTACIONES LOCALES DE SERVICIOS		
Gravadas con tarifa 12% IVA	664.709,57	168.759,71
TOTAL INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	664.709,57	168.759,71

23 OTROS INGRESOS	Dic-18	Dic-17
Un resumen de otros ingresos es como sigue:		
DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
Otros	62,46	40,00
TOTAL OTROS INGRESOS	62,46	40,00

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.

Notas a los Estados Financieros
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 y 2017
En dólares Americanos

24	COSTOS DE PRODUCCION Y VENTAS	Dic-18	Dic-17
	Un resumen de costos de producción y ventas es como sigue:		
	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
	GASTOS POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS		
	Sueldos, salarios y demás remuneraciones	64.093,06	-
	Beneficios sociales e indemnizaciones y otras que no gravan al IESS	8.883,91	-
	Aportes a la seguridad social (incluido fondo de reserva)	12.331,19	-
	Honorarios, profesionales y dietas	141.621,56	-
	OTROS GASTOS		
	Suministros herramientas materiales y repuestos	14.151,80	-
	Otros	-	1.055,99
	TOTAL COSTOS DE PRODUCCIÓN Y VENTAS	241.081,52	1.055,99
25	GASTOS DE VENTA Y ADMINISTRACION	Dic-18	Dic-17
	Un resumen de gastos de venta y administración es como sigue:		
	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
	GASTOS POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS		
	Sueldos, salarios y demás remuneraciones	25.792,93	55.236,62
	Beneficios sociales e indemnizaciones y otras que no gravan al IESS	7.711,72	12.725,26
	Aportes a la seguridad social (incluido fondo de reserva)	7.205,46	6.321,48
	Honorarios, profesionales y dietas	52.397,52	39.150,90
	otros	2.905,80	-
	GASTOS POR DEPRECIACIONES		
	Del costo histórico- Propiedad planta y equipo NO Acelerada	13.469,45	13.544,46
	OTROS GASTOS		
	Promoción y publicidad	-	220,00
	Transporte	491,50	74,90
	Consumo de combustible y lubricantes	3.367,90	4.029,33
	Gastos de viaje	574,13	-
	Gastos de gestión	3.086,71	79,73
	Arrendamiento operativo	-	27.000,00
	Suministros herramientas materiales y repuestos	2.064,07	1.238,78
	Mantenimiento y reparaciones	5.272,54	4.430,57
	Seguros y reaseguros primas y cesiones	7.701,76	-
	Impuestos contribuciones y otros	5.446,85	714,86
	Servicios públicos	4.904,13	4.966,12
	Otros	13.467,71	973,07
	TOTAL GASTOS DE VENTA Y ADMINISTRACION	155.860,20	170.706,88
26	GASTOS NO OPERACIONALES	Dic-18	Dic-17
	Un resumen de gastos no operacionales es como sigue:		
	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
	GASTOS FINANCIEROS		
	Costos bancarios, comisiones, honorarios, Tasas entre otros- NO relacionadas locales	697,69	218,21
	Intereses pagados a terceros-Relacionados Locales	-	4.630,05
	Intereses pagados a terceros-NO-Relacionados Locales	17.713,80	-
	Otros	250.000,00	-
	TOTAL GASTOS NO OPERACIONALES	268.411,49	4.848,26
	TOTAL GASTOS	424.271,69	175.554,34

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.

Notas a los Estados Financieros
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 y 2017
En dólares Americanos

27 CONCILIACIÓN TRIBUTARIA	Dic-18	Dic-17
Según Art. 46 del Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno		
DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
Ganancia (Pérdida) antes del 15% a Trabajadores e Impuesto a la Renta	(581,18)	(7.810,62)
(-) Base de Cálculo de Participación a Trabajadores	(581,18)	(7.810,62)
DIFERENCIAS PERMANENTES		
(+) Gastos no Deducibles Locales	21.163,45	27.374,33
Utilidad Gravable (Pérdida Sujeta a Amortización)	20.582,27	19.563,71
Impuesto a la Renta Causado (22%)	(4.528,10)	(4.304,02)
UTILIDAD / PÉRDIDA NETA DEL EJERCICIO	(5.109,28)	(12.114,64)

28 HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE

Con posterioridad al 31 de diciembre del 2018 y hasta la fecha de emisión de este informe, no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecte en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.


Ing. Catherine Ortega
GERENTE GENERAL


Ing. Indios Guzmán
CONTADOR