

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CONSTRUCTORES CHAVEZ SUAREZ CIA. LTDA.

CONTENIDO

- 1.- Informe general
- 2.- Políticas contables significativas
- 3.- Adopción por primera vez de las normas internacionales de información financiera NIIF
- 4.- Estimaciones y juicios contables críticos
- 5.- Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar
- 6.- Inventarios
- 7.- Propiedades, planta y equipo
- 8.- Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar
- 9.- Impuestos
- 10.- Provisiones
- 11.- Obligación de beneficios definidos
- 12.- Patrimonio
- 13.- Costos y gastos por su naturaleza
- 14.- Contingencias
- 15.- Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2017

1.- INFORMACION GENERAL

CONSTRUCTORES CHAVEZ SUAREZ CIA. LTDA., está constituida en Ecuador y su actividad principal es la construcción de bienes inmuebles de vivienda para la venta.

2.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Estado de cumplimiento

Los Estados Financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los Estados Financieros de CONSTRUCTORES CHAVEZ SUAREZ CIA. LTDA. al 31 de diciembre de 2017, fueron emitidos por la Compañía con fecha 30 de enero de 2018, y preparados de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los mismos que fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera.

Estos Estados Financieros presentan razonablemente la posición financiera de CONSTRUCTORES CHAVEZ SUAREZ CIA. LTDA. al 31 de diciembre de 2017, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado 2017.

La preparación de los actuales estados financieros de conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de estos estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento. El detalle de las estimaciones y juicios contables críticos se detallan en la Nota 4.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los Estados Financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2017, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

2.2 Bases de preparación

Los Estados Financiero de CONSTRUCTORES CHAVEZ SUAREZ CIA. LTDA., comprenden los Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2017, los Estados de Resultados Integrales, Cambios en el Patrimonio y Flujos de Efectivo. Éstos han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

En esta partida incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses. Al momento del cierre de año, se mantiene aún la cuenta de Capital de Integración, que en el transcurso del año 2017 será retirado y depositado para la apertura de una cuenta corriente.

2.4 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Estas cuentas son registradas a su valor razonable e incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Esta provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar.

Las cuentas comerciales por cobrar 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 5.

2.5 Inventarios

Los inventarios están valuados de la siguiente forma:

Productos comprados a terceros para ser utilizados en la construcción de viviendas; al costo de adquisición, los mismos que no exceden de su valor neto de realización.

Obras en Construcción; registrados al costo de adquisición incrementado por los gastos incurridos hasta la fecha del estados de situación financiera.

2.6 Propiedades, planta y equipo

Son registrados al costo menos la depreciación acumulada.

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

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

Métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales

La depreciación de propiedades, planta y equipo se lo realiza de acuerdo con el método de línea recta, en función a su vida útil.

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

Artículos	Vida útil (en años)
Edificios e Instalaciones	10-20

Maquinarias y equipos	10-20
Equipos de transporte	5-9
Muebles y enseres y equipos de oficina	10
Equipos de computación	3

Retiro o venta de propiedades, planta y equipo

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

2.7 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Son registradas a su valor razonable, el mismo que se revela en la Nota 8.

2.8 Impuestos

El gasto de impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente, que se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año; la utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a que las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. Este impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período fiscal.

2.9 Beneficios a empleados

2.9.1 Jubilación patronal y bonificación por desahucio

Estos valores son determinados por cálculos realizados por cálculos actuariales, que se encargan entidades determinadas para este efecto, que luego son contabilizadas en la Compañía.

2.9.2 Participación a trabajadores

La Compañía reconoce la participación de los trabajadores en la utilidad al final de cada período fiscal, que representa el 15% de la utilidad líquida o contable de acuerdo a disposiciones legales.

2.10 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar de la venta de inmuebles para vivienda, teniendo en cuenta el importe por descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar a sus clientes.

2.11 Costos y gastos

Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente a la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se reconocen.

2.12 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos. Pero, por excepción (disposición de Gerencia), por común acuerdo y por escrito, se lo puede realizar entre cuentas relacionadas, o del mismo cliente, es decir, tanto en cuentas por cobrar como en cuentas por pagar.

3.- ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto de 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de la compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2012, la cual fue ratificada con la Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 3 de julio de 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre de 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero de 2012.

De acuerdo a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre de 2011, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero de 2012 los estados financieros son preparados de acuerdo a NIIF.

Estos cambios implicaban:

Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros.

Incorporación un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral.

Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros.

3.1 Conciliación entre NIIF y principio de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador

Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera, resultado integral y flujos de efectivo previamente informados a CONSTRUCTORA CHAVEZ SUAREZ CIA. LTDA.

4.- ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, las cuales se describen en la Nota 2, la Administración debe hacer juicios, estimaciones y presunciones sobre los

importes en libros de los activos pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el período de la revisión y períodos futuros, si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

4.1 Deterioro de activos

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Durante el año 2017, CONSTRUCTORA CHAVEZ SUAREZ CIA. LTDA., no ha reconocido pérdidas por deterioro en sus rubros de activos, ya que es una empresa constituida a finales del año 2012.

4.2 Vida útil de propiedades, planta y equipo

Como se describe en la Nota 2.6, la Compañía revisa la vida útil estimada de propiedades, planta y equipo al final de cada período anual. Durante el período financiero, la Administración determinó que la vida útil de los equipos no debería ser variada.

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

Al 31 de diciembre de 2017, no tenemos cuentas por cobrar ya que las ventas realizadas han sido con convenio con el BIESS.

Cambios en la provisión de cuentas incobrables: No existen movimientos.

6.- INVENTARIOS

La empresa mantiene como política, la compra de materiales específicamente para la utilización en la construcción de departamentos para la venta, y no mantienen un inventario.

La empresa mantiene la cuenta de construcciones en curso de la construcción del nuevo Edificio Anturios.

7.- PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

No se realizaron revalorizaciones de activos, ya que no mantiene activos fijos, por la reciente creación de la compañía.

8.- CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2017

La política de la compañía es pagar en el mismo día de la compra, para lo cual los socios han realizado préstamos, que se les viene cancelando con la venta de los departamentos del Edificio Anturios, sin embargo han quedado unos valores pendientes de pago debido a que fueron realizados en los últimos días del año y serán cancelados durante el año 2018, con la venta de los departamentos faltantes.

9.- IMPUESTOS

9.1 Activos y pasivos del año corriente

La empresa no mantiene crédito tributario por la compra de los materiales ya que la venta de los inmuebles no grava IVA.

10.- PROVISIONES

Participación a trabajadores- De conformidad con las disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la Compañía en un 15% aplicable a las utilidades líquidas antes de impuestos.

11.- OBLIGACIONES DE BENEFICIOS DEFINIDO

Como es una empresa creada en diciembre 2009, y con empleados a partir de mayo de 2010, no es prudente realizar provisiones jubilares, además que al finalizar el año 2017 ya no tiene empleados afiliados al IESS.

Jubilación patronal- De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por diez años o más hubieren prestado sus servicios en forma continua 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. La empresa ya no tiene empleados en su nómina al finalizar el año 2017, debido a que la construcción está concluyendo y solo se realizan trabajos adicionales de mantenimiento del Edificio Anturios, por la reglamentación de las construcciones.

Beneficios por desahucio- De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, en los casos determinados de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por

cada uno de los años de servicio. La empresa ya no tiene empleados en su nómina al finalizar el año 2017, debido a que la construcción está concluyendo y solo se realizan trabajos adicionales de mantenimiento del Edificio Anturios, por la reglamentación de las construcciones.

12.- PATRIMONIO

Capital Social- El capital social autorizado, está constituido por 400.00 acciones a un valor nominal unitario de \$1.00, ordinarias y nominativas.

Reserva Legal- La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal, y cuyo valor, sea máximo el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Utilidades retenidas- La Compañía tiene unas utilidades acumuladas de \$93080.54es el primer año que realiza ventas de sus departamentos por lo que es el primer año que existen utilidades.

13.- COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Al 31 de diciembre de 2017, la empresa ha trasferido sus costos de construcción a Costos, se ha realizado la venta de 9 departamentos del Edificio Anturios; y constituyen todos los materiales directos e indirectos, mano de obra directa e indirecta y costos indirectos para la construcción de los departamentos vendidos.

Con respecto a los gastos son todos los gastos de administración en los que se ha incurrido para la venta de los inmuebles del Edificio Anturios y el manejo bancario.

14.- CONTINGENCIAS

Entre diciembre 2017 y enero 2018, no se ha reportado ninguna contingencia importante o relevante que deba mencionarse.

15.- HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA.

Entre el 31 diciembre 2017 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.

ING. GRACIELA N. BRIONES M.
CONTADORA
REG 17-4260