

## **INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA LOPEZAM S.A.**

### **Notas a los estados financieros Al 31 de diciembre de 2016**

#### **Nota 1. CONSTITUCIÓN Y OPERACIONES**

La compañía es una sociedad anónima, que fue constituida en la ciudad de Manta, Provincia de Manabí mediante escritura pública del 14 de noviembre del 2012, e inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el 26 de diciembre del 2012, con el nombre de **INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA LOPEZAM S.A.**, resolución de la superintendencia SC.DIC.P.12.826

Su principal objeto: Construcción de Viviendas.

#### **Nota 2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

La Superintendencia de Compañías, el 21 de agosto de 2006 mediante la Resolución No. 06.Q.IC1.004, determinó la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia. Luego se ratificó la aplicación a través de la Resolución No. 06.Q.IC1.004 del 03 de julio de 2008.

La Resolución 08.G.DSC.010 de fecha 20 de Noviembre del 2008 la Superintendencia de Compañías posterga la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera según el siguiente esquema normativo:

- Aplicarán a partir del 1 de enero del 2010: Las Compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa.

Se establece el año 2009 como período de transición; para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" a partir del ejercicio económico del año 2009.

- Aplicarán a partir del 1 de enero del 2011: Las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US\$ 4'000.000,00 al 31 de diciembre del 2007; las compañías Holding o tenedoras de acciones, que voluntariamente hubieren conformado grupos empresariales; las compañías de economía mixta y las que bajo la forma jurídica de sociedades constituya el Estado y Entidades del Sector Público; las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, paraestatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que éstas formen y ejerzan sus actividades en el Ecuador.

Se establece el año 2010 como período de transición; para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" a partir del ejercicio económico del año 2010.

- Aplicarán a partir del 1 de enero de 2012: Las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores.

Se establece el año 2011 como período de transición; para tal efecto este grupo de compañías deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", a partir del año 2011.

Posteriormente con fecha 27 de enero de 2011 principalmente para las empresas del tercer grupo se publicó en el Registro Oficial No. 372 la Resolución de la Superintendencia de Compañías en donde se

## INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA LOPEZAM S.A.

### *Notas a los estados financieros (Continuación)*

---

dispone la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas entidades, (Pymes) considerándolas a los que tengan las siguientes condiciones:

- Activos totales inferiores a cuatro millones de dólares.
- Registren un valor bruto de ventas anuales inferior a cinco millones de dólares y;
- Tengan menos de 200 trabajadores.

#### **2.1 Declaración de Cumplimiento**

La posición financiera, el resultado de las operaciones, y los flujos de efectivo se presentan de acuerdo con normas internacionales de información financiera para Pymes (NIIF para PYMES) y sus interpretaciones adoptadas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés). Estas normas han sido adoptadas en el Ecuador por la Superintendencia de Compañías.

#### **2.2 Base de medición y presentación**

Los estados financieros de la Compañía se registran sobre la base de devengado.

#### **2.3 Moneda funcional y de presentación**

La unidad monetaria utilizada por la Compañía para las cuentas de los Estados Financieros y sus notas es el dólar de los Estados Unidos de América, siendo la moneda funcional y de presentación.

#### **2.4 Periodo económico**

La Compañía tiene definido efectuar el corte de sus cuentas contables preparar y difundir los estados financieros una vez al año al 31 de diciembre.

#### **2.5 Uso de Estimaciones y supuestos**

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF para PYMES requiere que la Compañía registre estimaciones, supuestos o juicios que afectan la aplicación de las políticas y los valores de los activos, pasivos, ingresos y gastos reportados. Los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos de soporte son revisados sobre una base recurrente. Las revisiones a las estimaciones se reconocen en el período en el cual la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

#### **2.6 Aprobación de los estados Financieros**

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2016 fueron preparados bajo normas ecuatorianas de contabilidad (NEC) y aprobados el 27 de marzo de 2017 mediante Junta General de Accionistas.

### **Nota 3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

Las políticas de contabilidad más importantes se detallan a continuación:

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

La Compañía clasifica dentro del rubro de equivalentes de efectivo los recursos en caja, bancos y depósitos en bancos locales.

#### **3.2 Activos y Pasivos Financieros**

##### **3.3.1 Clasificación, reconocimiento y medición**

## INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA LOPEZAM S.A.

### *Notas a los estados financieros (Continuación)*

---

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- **Cuentas por cobrar**

Corresponden principalmente aquellos deudores pendientes de cobro, por los bienes vendidos en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en 12 meses o menos se clasifican como activos corrientes de lo contrario se clasifican como activos no corrientes.

Se contabilizan al costo menos cualquier estimación de pérdidas por deterioro de su valor, en caso que exista evidencia objetiva de la incobrabilidad de los importes que se mantienen por cobrar, según los términos originales de estas cuentas por cobrar. La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro cuando existe evidencia objetiva de no ser capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan.

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

- **Cuentas por pagar comerciales**

Corresponden principalmente aquellos deudores pendientes de pago, por los bienes o servicios adquiridos en el curso normal de los negocios. Si se esperan pagar en 12 meses o menos se clasifican como pasivos corrientes de lo contrario se clasifican como pasivos no corrientes.

- **Otras Cuentas por cobrar y/o pagar**

Corresponde principalmente a cuentas por cobrar que se liquidan en su mayoría a corto plazo, se incluye cuentas por cobrar empleados, anticipos, impuestos y relevantes etc.

- **Pasivos Financieros (obligaciones financieras, instrumentos de deuda, préstamos accionistas)**

Corresponde a las obligaciones de corto y largo plazo, utilizadas para el financiamiento de las operaciones de la compañía durante el periodo. Se reconocen a su costo amortizado utilizando el método del interés efectivo.

### **3.3 Impuesto a la renta corriente**

El impuesto sobre la renta incluye el impuesto corriente y el diferido. El impuesto sobre la renta se reconoce en el estado de resultados, excepto que esté asociado con alguna partida reconocida directamente en la sección patrimonial, en cuyo caso se reconoce en el patrimonio.

El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto a pagar en el año sobre las utilidades gravables, calculado con base en la tasa de impuesto vigente a la fecha de los estados financieros.

La tarifa de impuesto a la renta corriente es del 24% para el año 2011, del 23% para el año 2012, y del 22% para el año 2013, si el valor de las utilidades que se reinviertan en el país se destinan a la adquisición de maquinarias nuevas y equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva, la tarifa tendrá una reducción de diez puntos porcentuales.

Tal método se aplica a las diferencias temporales entre el valor en libros de activos y pasivos para efectos financieros y los valores utilizados para propósitos fiscales. De acuerdo con esta norma las diferencias temporales se identifican ya sea como diferencias temporales imponibles (las cuales resultarán en un futuro en un monto imponible) o diferencias temporales deducibles (las cuales resultarán en el futuro en partidas deducibles). Un pasivo diferido por impuesto representa una diferencia temporal gravable, y un activo diferido por impuesto representa una diferencia temporal deducible.

El activo por impuesto sobre la renta diferido se reconoce únicamente cuando se establece una probabilidad razonable de que existirán utilidades gravables futuras suficientes que permitan realizar ese

## INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA LOPEZAM S.A.

### *Notas a los estados financieros (Continuación)*

---

activo. Asimismo, el activo por impuesto sobre la renta diferida reconocido se reduce en la medida en que no es probable que el beneficio de impuesto se realice.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", la referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

### **3.4 Beneficios a los empleados**

#### **3.10.1 Beneficios de corto plazo**

Corresponden principalmente a:

- La participación de los trabajadores en las utilidades; ésta provisión es calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente, específicamente el Código de trabajo. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos de operación.
- Vacaciones; se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre la base devengada.
- Décimo tercer y décimo cuarto sueldo; se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

### **3.5 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos por ventas son reconocidos en el estado de resultados cuando se realizan.

Los ingresos comprenden el valor justo del monto recibido o por cobrar por la venta de bienes o en el curso ordinario de las actividades de la Compañía. El ingreso se expone neto de los adicionales por impuestos, devoluciones y descuentos.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la compañía hace la entrega de sus productos al comprador y, en consecuencia transfiere los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y no mantienen el derecho a disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

### **3.6 Reconocimiento de Costos y gastos**

Los costos y gastos son reconocidos en el estado de resultados en el momento en que se incurren, por el método de devengado.

### **3.7 Distribución de dividendos**

Los dividendos a los accionistas de la Compañía se deducen del patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el periodo que los dividendos han sido aprobados por los accionistas de la compañía

### **3.8 Reserva legal**

De acuerdo con la Ley de Compañías, el 10% de la ganancia neta de cada ejercicio debe ser apropiado como reserva legal hasta que el saldo de esta reserva sea equivalente como mínimo al 50% del capital social. La reserva legal obligatoria no es distribuible antes de la liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas netas anuales.

## INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA LOPEZAM S.A.

### Notas a los estados financieros (Continuación)

---

#### Nota 4 Efectivo y equivalentes de efectivo

Las NIIF requieren la conciliación entre el efectivo y equivalente de efectivo al final del período revelado en el estado de flujos de efectivo y los saldos en el balance de situación.

Descripción	2016	2015
Caja General	200.00	95.00
Banco Produbanco	7,233.36	80.42
Banco Internacional	469.99	172.57
<b>TOTAL</b>	<b>US \$ <u>7,903.35</u></b>	<b><u>347.99</u></b>

#### Nota 5 Cuentas por Cobrar

Corresponde a saldos por cobrar de los créditos concedidos a los clientes y a terceros, al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 presentan los saldos de US \$ 44,276.00 y \$ 44,000.00 respectivamente.

Descripción	2016	2015
Clientes	44,276.00	44,000.00
<b>TOTAL</b>	<b>US \$ <u>44,276.00</u></b>	<b><u>44,000.00</u></b>

#### Nota 6 Inventarios

Corresponde a:

Descripción	2016	2015
Inventarios	138,579.04	132,223.22
<b>TOTAL</b>	<b>US \$ <u>138,579.04</u></b>	<b><u>132,223.22</u></b>

**INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA LOPEZAM S.A.**

*Notas a los estados financieros (Continuación)*

**Nota 7 Activos por Impuestos Corrientes**

Corresponde a:

Descripción	2016	2015
<b><u>Credito Tributario (Renta)</u></b>		
1 % Retencion Fuente	-	-
2 % Retencion Fuente	-	-
8 % Retencion Fuente	-	-
Saldo Credito Tributario	1,792.12	1,792.12
<b><u>Credito Tributario (IVA)</u></b>		
Saldo Credito Tributario	12,371.89	11,719.15
<b>TOTAL</b>	<b>US \$ <u>14,164.01</u></b>	<b><u>13,511.27</u></b>

**Nota 8 Activos por Propiedad, Planta y Equipos**

Corresponde a:

Detalle	Saldo	Movimiento		Saldo
	31/12/2015	Adiciones	Ajustes	31/12/2016
Mano de Obra	64,311.97			72,815.62
Edificios	90,000.00			90,000.00
Instalaciones	0.00	400.00		400.00
Software Contable	2,700.00	-	-	2,700.00
<b>TOTAL COSTO</b>	<b>157,011.97</b>	<b>400.00</b>		<b>165,915.62</b>
DEPRECIACION ACUMULADA	(1,775.00)			(1,775.00)
<b>TOTAL ACTIVO FIJO NETO</b>	<b>155,236.97</b>			<b>164,140.62</b>

**Nota 9 Cuentas por Pagar Comerciales**

Se refiere a:

**INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA LOPEZAM S.A.**

*Notas a los estados financieros (Continuación)*

---

<b>Descripción</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Cuentas por Pagar Francisco Lopez	144,944.36	117,649.06
<b>TOTAL</b>	<b>US \$ <u>144,944.36</u></b>	<b><u>117,649.06</u></b>

**Nota 10 Pasivos por Impuestos Corrientes**

Se refiere a:

<b>Descripción</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Retencion en la Fuente 1 %	-	-
Retencion en la Fuente 2 %	-	10.00
<b>Total Retenciones en la Fuente</b>	<b>-</b>	<b>10.00</b>
Retencion IVA 30%	-	-
Retencion IVA 70%	-	-
IVA	-	-
<b>Total Retenciones de IVA</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Impuesto a la Renta por Pagar</b>		-
<b>TOTAL</b>	<b>US \$ <u>-</u></b>	<b><u>10.00</u></b>

**Nota 11 Obligaciones Laborales Corrientes**

Corresponde a:

**INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA LOPEZAM S.A.**

*Notas a los estados financieros (Continuación)*

Descripción	2016	2015
<b><u>Obligaciones con el Trabajador</u></b>		
Decimo Tercero	140.64	68.53
Decimo Cuarto	305.00	610.00
Vacaciones	1,196.78	948.92
<b>Suman US \$.</b>	<b>1,642.42</b>	<b>1,627.45</b>
<b><u>Obligaciones con el IESS</u></b>		
Aporte Personal	31.34	77.71
Aporte Patronal	53.24	91.70
IECE	4.24	8.22
Participacion de Trabajadores	-	3,135.28
<b>Suman US \$.</b>	<b>88.82</b>	<b>3,312.91</b>
		-
<b>TOTAL</b>	<b>US \$ 1,731.24</b>	<b>4,940.36</b>

**Nota 12 Anticipo Clientes Francisco Lopez**

Corresponde a:

Descripción	2016	2015
Anticipo Cliente Francisco Lopez	99,428.66	99,428.66
<b>TOTAL</b>	<b>US \$ 99,428.66</b>	<b>99,428.66</b>

**Nota 13 Capital Social**

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre de 2016 comprende a 90,800.00 acciones ordinarias de valor nominal US\$1 cada una.

Descripción	2016	2015
Capital Francisco Lopez Lopez	90,560.00	90,560.00
Capital Francisco Lopez Zambrano	240.00	240.00
<b>TOTAL</b>	<b>US \$ 90,800.00</b>	<b>90,800.00</b>

## INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA LOPEZAM S.A.

### Notas a los estados financieros (Continuación)

#### Nota 14 Gastos de Administración y Ventas

Corresponden a:

Descripción	2016	2015
Sueldos y Beneficios Sociales	-	-
Honorarios	-	4,140.00
Servicios	149.02	882.71
Reparación y Mantenimiento	-	5,600.00
Suministros	-	176.15
Otros	159.60	1,518.00
<b>Total Gastos Administración US \$.</b>	<b>308.62</b>	<b>12,316.86</b>
Otros	23.99	237.61
<b>Total Gastos Ventas US \$.</b>	<b>23.99</b>	<b>237.61</b>
<b>Suman US \$.</b>	<b>332.61</b>	<b>12,554.47</b>

#### Nota 15 Impuesto a la Renta Corriente, Participación Trabajadores

De acuerdo con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, la Compañía presenta su declaración del impuesto por el período de doce meses que termina el 31 de diciembre de cada año.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Durante el 2014 la Compañía registró como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 22% sobre las utilidades gravables puesto que este valor fue mayor al anticipo mínimo del impuesto a la renta correspondiente.

La determinación del impuesto a la renta se lo realiza de acuerdo a lo estipulado en el artículo 46 del Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

Dicha determinación fue como sigue:

**INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA LOPEZAM S.A.**

*Notas a los estados financieros (Continuación)*

<b>Descripción</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Utilidad antes de participación de los trabajadores en las utilidades y antes del impuesto a la renta	-	-
<b>(Menos):</b> 15% Participación trabajadores		-
<b>Más:</b>		
<b>Base Imponible:</b>	-	-
<b>Impuesto a la renta causado, 22% (i)</b>	-	-

- (i) Al 31 de diciembre del 2016, la determinación del saldo del impuesto a la renta por pagar, fue la siguiente:

<b>Descripción</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Impuesto a la Renta Causado	-	-
Retenciones en la Fuente	-	-
Saldo a Favor	1,792.12	1,792.12
<b>Saldo a Favor Contribuyente</b>	<b>1,792.12</b>	<b>1,792.12</b>

 Sr. Francisco López López GERENTE LOPEZAM S.A.	 Ing. Maria Anchundia López CONTADOR LOPEZAM S.A.
--	---