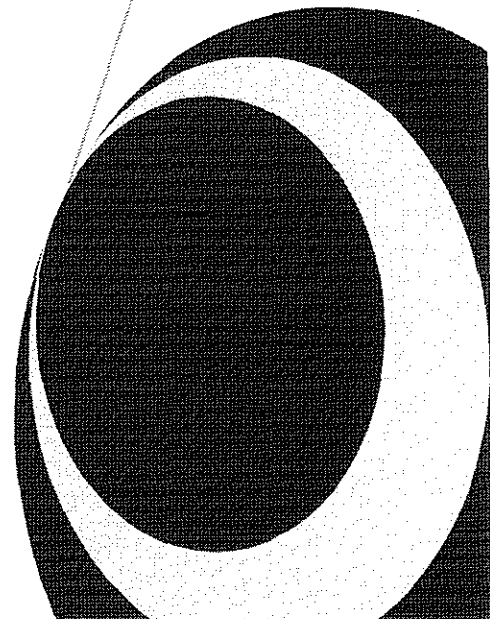
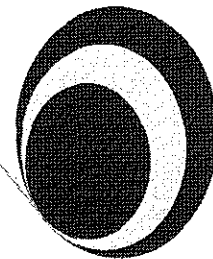
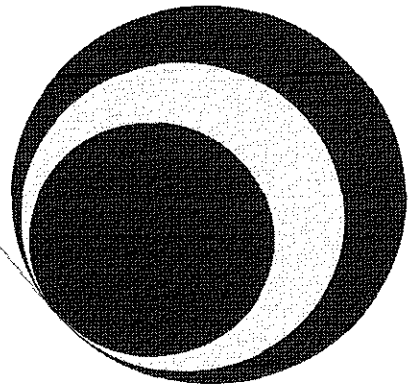


**PROMOTORA ABACO
PROMOBACO CIA. LTDA**

**NOTAS EXPLICATIVAS
A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

PERIODO AÑO 2013

EXPRESADO EN DOLARES



NOTA INTRODUCTIVA

La Compañía Promotora Abaco Promabaco Cía. Ltda., es una entidad privada constituida el 28 de mayo del año 2013. Su principal y única actividad económica es el Diseño Construcción y fiscalización de Proyectos Inmobiliarios.

Está representada por las Empresas Accionistas, Guillermo Pasquel Cía. Ltda. y Roggiero & Asociados Cía. Ltda.

Su ubicación es en el Cantón Quito Parroquia La Magdalena, Calle Av. Mariscal Sucre N. 10-566 y calle Illéscas, sector Barrio el Pintado.

Esta compañía fue creada mediante El Proyecto Edificio Montana, su inversión se ejecutara mediante la compra del Terreno por escritura pública de promesa de compra venta.

Base Legal. Reformas al reglamento de funcionamiento de las compañías que realizan inmobiliaria. Art. 1 / 2.1 / literal a) Ser propietario del terreno en el cual se desarrollara el proyecto o titular de los derechos fiduciarios del fideicomiso que sea propietario del terreno, lo que se acreditara con el testimonio de la escritura pública contentiva del título traslativo de dominio y el certificado correspondiente del Registro de la Propiedad. En caso de no cumplir con lo anterior, será necesario que las respectivas escrituras públicas de promesa compra venta y compraventa definitiva, según el caso comparezca y se obligue la persona natural o jurídica propietaria del terreno.

Su presupuesto está considerado al análisis financiero debidamente cuantificado y determinado el tiempo de 3 años para la ejecución de este proyecto, indicando el precio de venta de cada unidad habitacional, con los parámetros para la consecución del punto de equilibrio y el nivel de rentabilidad. (Literal c)

ESTUDIO DE PREFACTIBILIDAD

NOMBRE PROYECTO Montana
UBICACIÓN El Batan
PROPIETARIO Promotora Abaco

DESCRIPCION DEL PROYECTO

- Area del Terreno			709,50
Densidad Alcanzada	800	200%	
COS PB	248	35,00%	
Pisos		8	
- Densidad del proyecto			350%

- Areas vendibles	Pisos	Area	Area Vendible m2
Departamentos PB	1	123,50	123,50
Departamento Suit PB	1	67,65	67,65
Departamentos tipo 1	5	155,06	775,30
Departamentos tipo 2	7	104,27	729,89
Departamentos tipo 3	5	50,10	250,50
Departamentos tipo 4	2	206,90	413,80
Total unidades	21		2.483,55 *

- Areas comunales	Area en m2
Circulación peatonal y gradas	617,70
Sala comunal	66,50
Guardianía	7,50
Espejo de agua	
Total áreas comunales	86,46% 691,70

- Estacionamientos, circulación vehicular y ductos	Numero	Area en m2
Estacionamientos	35	735,00
Circulación vehicular		350,00
Bodegas		133,80
Area de Generador, bombas, cisterna, otros		153,20
Ascensor y ductos		371,55
Total estacionamientos		1.743,55

- Otros	Total m2
Jardines	20,85
Terrazas y balcones	433,80
Volado exterior	250,20
Total otras obras	704,85

4.573,00

ESTUDIO DE FACTIBILIDAD

1 TERRENO

	Area	Costo/m2	Total	Incendencia sobre Venta	% Costo
Area del terreno	709,50	789,29	560.000,00		
Compra de pisos al municipio			69.680,00		
Total costo del terreno			\$ 629.680,00	15,46%	17,01%

2 COSTOS DIRECTOS

	Area	
Areas Vendibles	2.483,55	
Areas comunales	691,70	
Estacionamientos, circulación vehicular y ductos	1.743,55	
Otros	704,85	
	\$ 2.251.023,13	

Incendencia sobre Venta	55,28%
% Costo	60,79%

4 COSTOS INDIRECTOS

4,1 Planificación

	Porcentajes	Costo	Valor con IVA
Diseño y seguimiento arquitectónico	3,11%	\$ 62.500,00	\$ 70.000,00
Ingenierías en general	1,95%	\$ 39.263,00	\$ 43.974,56
Gastos por copias, maqueta y planos promocionales	0,42%	\$ 8.529,00	\$ 9.552,48
	5,49%		\$ 123.527,04

4,2 Tasas e impuestos

Encargo fiduciario	0,23%	\$ 5.100,00
Aprobación Planos y tramites	0,46%	\$ 10.466,70
Impuesto plusvalía	1,40%	\$ 31.500,00
	2,09%	\$ 47.066,70

4,3 Ejecución		Costo	Valor con IVA
	Construcción	\$ 225.102,31	\$ 252.114,59
	Gerencia de proyecto	\$ 90.040,93	\$ 100.845,84
	Legal	\$ 20.000,00	\$ 22.400,00
	Publicidad y mercadeo	\$ 9.000,00	\$ 10.080,00
		17,12%	\$ 385.440,43
	TOTAL COSTOS INDIRECTOS	24,70%	\$ 556.034,17
	TOTAL COSTOS DIRECTOS + INDIRECTOS		\$ 2.807.057,30
	TOTAL COSTOS DIRECTOS + INDIRECTOS + TERRENO		\$ 3.436.737,30
	TOTAL COSTOS DIRECTOS + INDIRECTOS + TERRENO + COSTO DE VENTAS+FINANCIAMIENTO		\$ 3.702.718,66
			100%
		% Costo	15,02%

5 VENTAS

5,1 DETALLE DE VENTAS

	Construido	Mts individuales	Precio Total
Departamentos PB	1	123,50	211.827,20
Departamento Suit PB	1	67,65	128.085,00
Departamentos tipo 1	5	155,06	1.297.575,00
Departamentos tipo 2	7	104,27	1.278.505,00
Departamentos tipo 3	5	50,10	456.152,00
Departamentos tipo 4	2	206,90	699.890,00
Total unidades	21		4.072.034,20

5,2 COMISION POR VENTAS

Incluido IVA

Comisión por ventas(sobre valor de vtas)	4,00%	\$ 162.881,37	\$ 162.881,37
--	-------	---------------	----------------------

Valor bruto ventas		\$ 4.072.034,20
---------------------------	--	------------------------

6 FINANCIAMIENTO BANCARIO

Préstamo

Interés

Costo financiero (ESTIMADO)	1.031.000,00	\$ 103.100,00
-----------------------------	--------------	---------------

7 PERDIDAS Y GANANCIAS

Egresos (costo total incluido terreno y financiamiento)	\$ 3.702.718,66
Ingresos (por ventas BRUTAS)	\$ 4.072.034,20
Utilidad de inversionistas antes de impuestos	\$ 369.315,54

8 INVERSION

Aportes Efectivo	\$ 350.000,00
Aportes Terreno y compra de pisos	\$ 629.680,00
	\$ 979.680,00
	\$ 369.315,54

Retorno en dos años

Total del proyecto	37,70%
Retorno anual	18,85%

9 PUNTO DE EQUILIBRIO

Costo Total Directos e Indirectos	\$ 3.436.737,30	33%	\$ 1.134.123,31
	Dentro del proyecto		
Aportes socios	\$ 979.680,00	28,51%	\$ (154.443,31)
Línea de Crédito	\$ 1.031.000,00	30,00%	\$ (103.123,31)
Ventas Necesarias	\$ 1.426.057,30	41,49%	\$ 291.933,99
Total Ventas Actuales	\$ 984.764,20	28,65%	

BASE LEGAL TRIBUTARIO

Al ser un proyecto inmobiliario, es importante enmarcar el contexto tributario aplicable, analizando el contenido de los artículos 28 y 29 de la Ley de Régimen Tributario Interno, los cuales establecen:

“Art. 28.- Ingresos de las empresas de construcción.- Las empresas que obtengan ingresos provenientes de la actividad de la construcción, satisfarán el impuesto a base de los resultados que arroje la contabilidad de la empresa. Cuando las obras de construcción duren más de un año, se podrá adoptar uno de los sistemas recomendados por la técnica contable para el registro de los ingresos y costos de las obras, tales como el sistema de "obra terminada" y el sistema de "porcentaje de terminación", pero, adoptado un sistema, no podrá cambiarse a otro sino con autorización del Servicio de Rentas Internas.

Quando las empresas no lleven contabilidad o la que lleven no se ajuste a las disposiciones legales y reglamentarias, sin perjuicio de las sanciones a que hubiere lugar, se aplicará la siguiente norma:

En los contratos de construcción a precios fijos, unitarios o globales, se presumirá que la base imponible es igual al 15% del total del contrato.

Los honorarios que perciban las personas naturales, por dirección técnica o administración, constituyen ingresos de servicios profesionales y, por lo tanto, no están sujetos a las normas de este artículo.”

“Art. 29.- Ingresos de la actividad de urbanización, lotización y otras similares.- Quienes obtuvieren ingresos provenientes de las actividades de urbanización, lotización, transferencia de inmuebles y otras similares, determinarán el impuesto a base de los resultados que arroje la contabilidad.

Para quienes no lleven contabilidad o la que lleven no se ajuste a las disposiciones legales y reglamentarias, se presumirá que la base imponible es el 30% del monto de ventas efectuadas en el ejercicio.

El impuesto que se hubiere pagado a los municipios, en concepto de impuesto a la utilidad en la compraventa de predios urbanos, será considerado crédito tributario para determinar el impuesto. El crédito tributario así considerado no será mayor, bajo ningún concepto, al impuesto establecido por esta Ley.”

De la lectura de la normativa expuesta, se infiere que el proyecto del Edificio Montana no se enmarca en el contenido del artículo 28, ya que la compañía conformada para dicho proyecto no es una empresa de construcción; por lo que, se deberá aplicar lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley de Régimen Tributario Interno, mismo que hace referencia a las actividades de urbanización, lotización y otras similares.

Cabe mencionar, que al no tratarse de una empresa de construcción, y porque las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) ya no lo consideran, no es aplicable el registro contable por el método de obra terminada; por lo que, la contabilidad se llevará de la manera habitual considerando:

- A medida que la obra se construye, se registrará como un activo, considerado como obra en proceso.
- Los ingresos imputables al activo, serán registrados como una cuenta por pagar a los compradores (anticipo).
- El reconocimiento de los ingresos se debe realizar al momento de la suscripción de la escritura de compraventa de cada uno de los departamentos

Adicional a la normativa tributaria sobre el manejo de los ingresos para la actividad de urbanización, lotización y otras similares, se debe tomar en cuenta lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno, en específico el último inciso del literal b) del numeral 2, que en lo referente al anticipo dispone:

*“Las sociedades recién constituidas, las inversiones nuevas reconocidas de acuerdo al Código de la Producción, las personas naturales obligadas a llevar contabilidad y las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad, que iniciaren actividades, estarán sujetas al pago de este anticipo **después del quinto año de operación***

efectiva, entendiéndose por tal la iniciación de su proceso productivo y comercial. En caso de que el proceso productivo así lo requiera, este plazo podrá ser ampliado, previa autorización de la Secretaría Técnica del Consejo Sectorial de la Producción y el Servicio de Rentas Internas."

Con base en el precepto legal descrito, y con el análisis de la forma de presentar la contabilidad por parte de la empresa, se concluye que la compañía no está sujeta al pago del anticipo de impuesto a la renta y solo deberá presentar la declaración anual

BALANCE GENERAL				
Referencia	Al 31 de Diciembre del 2013	Código	Nota	2013
	En miles de dólares			
ACTIVO CORRIENTES				
Disponible				
NIC 32 NIC 7 NIIF 7	Banco del Pichincha Cta. Cte. 210047135	10101	1	132.320,21
Exigibles				
NIC 11	Obras en Construcción	1010308	2	
	Gerencia de Proyecto			8.471,91
	Gastos maquetas, planos y copias			1.913,00
	Comisión por venta			17.949,38
	Otros			40,80
	Inversión			79.233,08
NIC 12	Anticipo Impuestos	1010501	3	3.621,39
Total Activos				243.549,77
PASIVOS				

Corrientes				
NIC 32 NIIF 7	Proveedores	2010301	4	1.104,44
NIC 37	Provisión Impuestos SRI	2010701	5	1.438,40
Largo Plazo				
NIC 32 NIC 11 NIC 18	Anticipos Recibidos	20206	6	158.006,93
NIC 32 NIC 39	Préstamo Socios Inversión	2020401	7	82.000,00
Total Pasivo				242.549,77
PATRIMONIO				
NIC 32 NIC 39	Capital Social	30101	8	1.000,00
Total Pasivo y Patrimonio				243.549,77

NOTAS A REVELAR

NOTA No. 1

EFFECTIVO EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

NIC 32 NIC 7 NIIF 7

CODIGO 10101

BANCO

Registra los recursos de liquidez al 31 diciembre, su movimiento consta de dinero depositado por inversión accionistas y anticipos recibidos que se convirtieron en importes a la fecha de cobros y pagos, a fin de adaptarse a la evolución de las circunstancias y oportunidades que se presentaron

NOTA No. 2

OBRAS EN CONSTRUCCION

NIC 11

CODIGO 1010308

Esta Norma debe ser aplicada para la contabilización de los contratos de construcción, en los estados financieros de los contratistas.

Esta cuenta refleja un porcentaje mínimo del costo de la obra en construcción, siendo que el contratista determina el grado de realización del contrato, calculando la proporción que los costos

del contrato incurridos hasta la fecha, admitiendo sobre la estimación del total de costos del mismo

NOTA NO.3

ANTICIPOS IMPUESTOS

NIC 12

CODIGO 1010501

Se registró el crédito tributario al cierre del año por impuesto al valor agregado de las compras adquiridas por obra en construcción.

NOTA No. 4

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR LOCALES

NIC 32 NIIF 7

CODIGO 2010301

Según la norma son obligaciones provenientes exclusivamente de las operaciones comerciales de la entidad a favor a terceros, dado la norma en esta cuenta refleja la provisión de dos proveedores con plazo a un mes su cancelación.

NOTA No. 5

OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

NIC 32 NIIF 7

CODIGO 2010701

CON LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA.- Como lo indica la norma son obligaciones presentes que resultan de hechos pasados que deben ser asumidos por la empresa, por lo cual queda reflejado la provisión de diciembre y corrección mediante sustitutiva del mes de agosto para su cancelación al mes posterior del cierre del período año 2013.

NOTA No. 6

LARGO PLAZO

NIC 32 NIC 11 NIC 18

CODIGO 20206

ANTICIPO RECIBIDOS.

Se registra la porción no corriente de los fondos recibidos anticipadamente por parte de los clientes, el cual no se medirán el dinero en el tiempo a razón que en el proyecto existirá contrato

de suscripción a través del representante legal las escrituras públicas de compraventa definitiva de transferencia de dominio a favor de los promitentes compradores de los bienes inmuebles.

NOTA NO. 7

NIC 32 NIC 39

CODIGO 2020401

PRESTAMOS SOCIOS.-Al indicar la norma que se deriva de porción no corriente de las obligaciones con entidades relaciones, queda claro que en esta cuenta se registró parte de la inversión de los accionistas para el proyecto, el mismo que al igual que en la cuenta anterior no se medirá el dinero en el tiempo por lo que se demuestra en el Estudio de Pre factibilidad que son dineros de los accionistas desembolsados para gastos de obra.

NOTA No. 8

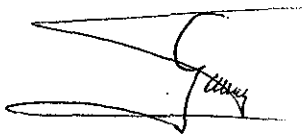
NIC 32 NIC 39

CODIGO 30101

CAPITAL SOCIAL.- En esta cuenta queda registrado al cierre del periodo el monto total del capital suscrito y pagado representado por los accionistas, el mismo que para el año subsiguiente este valor ser ajustado por el aumento de capital tomado del valor del terreno.

CONCLUSION

La Compañía deja constancias de los hechos económicos más relevantes al cierre del año, aplicando procedimientos y técnicas de control administrativo financiero y contables bajo las Normas NIIF.



ING.GULLERMO PASQUEL
APROBACION
GERENTE GENERAL



MARTHA VALLEJO
CONTADOR