

CONSTRUNICOLE INMOBILIARIA CONSTRUCTORA CIA. LTDA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

1. INFORMACIÓN GENERAL

CONSTRUNICOLE INMOBILIARIA CONSTRUCTORA CIA. LTDA, se constituyó como compañía limitada mediante escritura pública de fecha 08 julio del 2013, otorgada ante el Notario Público de la ciudad de Quito.

CONSTRUNICOLE INMOBILIARIA CONSTRUCTORA CIA. LTDA, tiene su domicilio social y oficinas centrales en Av. 6 de diciembre N43-64 y Thomas de Berlanga de la ciudad de Quito.

Su principal actividad tiene como objetivo la construcción de viviendas.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el personal total de la Compañía alcanza 3 empleados, respectivamente.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1. Declaración de cumplimiento - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

2.2. Bases de preparación y presentación - Los estados financieros de INMCO CIA LTDA han sido preparados sobre la base del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

2.3. Efectivo y Equivalentes de Efectivo - Incluye aquellos activos financieros líquidos.

2.4. Inventarios - Son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo promedio ponderado. Las importaciones en tránsito se encuentran registradas a su costo de adquisición.

2.5. Propiedad, Planta y Equipo

2.5.1. Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de equipos se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

2.5.2. Medición posterior al reconocimiento: MODELO del costo - Después del reconocimiento inicial, los equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

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

2.5.3. Método de depreciación y vidas útiles - El costo de propiedad, planta y equipo, se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor

residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

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

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Adecuaciones Instalaciones	5
Muebles y Enseres	10
Vehículos	5
Equipos de Computación	3
Maquinaria	10
Equipos	10
Sistemas de Seguridad	3

2.6. Impuestos - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.6.1. Impuesto corriente - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.6.2. Impuestos diferidos - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponderables. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos

2.6.3. Impuestos corrientes y diferidos - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

2.7. Beneficios a empleados

2.7.1. Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

2.7.2. Participación a trabajadores - La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este

beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

2.8. Reconocimiento de ingresos por venta de bienes - Se reconocen cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

2.9. Costos y gastos - Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.10. Compensación de saldos y transacciones - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.11. Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía - Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.11.1. Pasivos financieros medidos al costo amortizado - Se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

2.11.2. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

2.11.3. Baja de un pasivo financiero - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones.

2.11.4. Instrumentos de patrimonio - Consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Compañía se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

A continuación, se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

3.1 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.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

Durante el año 2018, conforme al análisis antes mencionado, la Compañía no requirió registrar pérdidas por deterioro.

3.2 Provisiones para obligaciones por beneficios definidos - El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios a definidos depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Este supuesto utilizado para determinar el valor presente de estas obligaciones incluye una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año reportados por la administración de la Compañía. La tasa de descuento es la tasa de interés que debe ser utilizada para determinar el valor presente de los flujos futuros de caja estimados que se espera van a ser requeridos para cumplir con la obligación de estos beneficios.

3.3 Estimación de vidas útiles de propiedades, planta y equipo - La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.5.3.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo es como sigue:

AL 31 DE DICIEMBRE	2018	2017
Efectivo y equivalentes al efectivo	12334,42	132299,66

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CORRIENTES	2018	2017
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR COMERCIALES CORRIENTES		
RELACIONADAS		
Locales	0,00	0,00
Del exterior	0,00	0,00
(-) Deterioro acumulado del valor de cuentas y documentos por cobrar comerciales por	0,00	0,00
NO RELACIONADAS		
Locales	0,00	0,00
Del exterior	0,00	0,00
(-) Deterioro acumulado del valor de cuentas y documentos por cobrar comerciales por	0,00	0,00

Provisión para cuentas dudosas - La Compañía ha reconocido una provisión para cuentas dudosas por el 100% de todas las cuentas por cobrar con una antigüedad de 300 días o más debido a que de la experiencia histórica establece que las cuentas por cobrar vencidas a más de 300 días no son recuperables. Para las cuentas por cobrar que presenten una antigüedad de entre 60 y 299 días se reconocen provisiones para cuentas de dudoso cobro con base en los saldos irrecuperables determinados por experiencias de incumplimiento de la contraparte y un análisis de la posición financiera actual de la contraparte.

Antigüedad de las cuentas por cobrar vencidas, pero no deterioradas: Un detalle de la antigüedad de las cuentas por cobrar vencidas, pero no deterioradas es como sigue:

Cambios en la provisión para cuentas dudosas: No se ha realizado ninguna provisión para cuentas dudosas, debido a que la Administración considera que la provisión actual es suficiente para cubrir el riesgo de crédito de la Compañía.

La concentración del riesgo de crédito es limitada debido a que la base de clientes es larga e independiente.

6. INVENTARIOS

Un resumen de inventarios es como siguiente:

INVENTARIOS	2018	2017
Mercaderías en tránsito	0,00	0,00
Inventario de materia prima (no para la construcción)	0,00	0,00
Inventario de productos en proceso (excluyendo obras/inmuebles en construcción para la venta)	0,00	0,00
Inventario de prod. term. y mercad, en almacén (excluyendo obras/inmuebles terminados para la venta)	0,00	0,00
Inventario de suministros, herramientas, repuestos y materiales (no para la construcción)	0,00	0,00
Inventario de materia prima, suministros y materiales para la construcción	0,00	0,00
Inventario de obras/inmuebles en construcción para la venta	228700,24	0,00
Inventario de obras/inmuebles terminados para la venta	0,00	0,00
(-) Deterioro acumulado del valor de inventarios por ajuste al valor neto realizable	0,00	0,00
TOTAL	228700,24	0,00

7. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Un resumen de propiedad, planta y equipo es como sigue:

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	2018	2017
TERRENOS		
Costo histórico antes de reexpresiones o revaluaciones	0,00	113000,00
Ajuste acumulado por reexpresiones o revaluaciones	0,00	0,00
EDIFICIOS Y OTROS INMUEBLES (EXCEPTO TERRENOS)		
Costo histórico antes de reexpresiones o revaluaciones	0,00	0,00
Ajuste acumulado por reexpresiones o revaluaciones	0,00	0,00
NAVES. AERONAVES, BARCAZAS Y SIMILARES		
Costo histórico antes de reexpresiones o revaluaciones	0,00	0,00
Ajuste acumulado por reexpresiones o revaluaciones	0,00	0,00
MAQUINARIA, EQUIPO. INSTALACIONES Y ADECUACIONES		
Costo histórico antes de reexpresiones o revaluaciones	0,00	0,00
Ajuste acumulado por reexpresiones o revaluaciones	0,00	0,00
PLANTAS PRODUCTORAS (AGRICULTURA)		
Costo histórico antes de reexpresiones o revaluaciones	0,00	0,00
Ajuste acumulado por reexpresiones o revaluaciones	0,00	0,00
Construcciones en Curso y Otros Activos en Tránsito	0,00	0,00
Muebles y enseres	787,00	787,00
Equipo de Computación	0,00	0,00
Vehículos Equipo de Transporte y Caminero Móvil	47990,00	0,00
TOTAL	48777,00	113787,00

8. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR CORRIENTES	2018	2017
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR COMERCIALES CORRIENTES		
RELACIONADAS		
Locales	0,00	0,00
Del exterior	0,00	0,00
NO RELACIONADAS		
Locales	177025,52	0,00
Del exterior	0,00	0,00
TOTAL	177025,52	0,00
OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR CORRIENTES	2018	2017
A ACCIONISTAS. SOCIOS, PARTÍCIPES. BENEFICIARIOS U OTROS TITULARES DE DERECHOS REPRESENTATIVOS DE CAPITAL		
Locales	77904,26	92855,96
Del exterior	0,00	0,00
DIVIDENDOS POR PAGAR		
En efectivo	0,00	0,00
En activos diferentes del efectivo	0,00	0,00
OTRAS RELACIONADAS		
Locales	0,00	0,00
Del exterior	0,00	0,00
OTRAS NO RELACIONADAS		
Locales	0,00	165777,29
Del exterior	0,00	0,00
TOTAL	77904,26	258633,25

El período de crédito promedio de compras de ciertos bienes es 60 días desde la fecha de la factura.

9. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

9.1 Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente - Una reconciliación entre la utilidad (pérdida tributaria) según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

- (1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución (22% para el año 2018).
- (2) A partir del año 2010, se debe considerar como Impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0,2% de costos y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias.

9.2 Movimiento de la provisión para impuesto a la renta - Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta fueron como sigue:

Pagos Efectuados - Corresponde al anticipo pagado, retenciones en la fuente e impuesto a la salida de divisas.

10. OBLIGACIONES ACUMULADAS

Un resumen de obligaciones acumuladas es como sigue:

10.1 Participación a Trabajadores - De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables. Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores fueron como sigue:

11. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

12. PATRIMONIO

Capital Social - El capital social de la Compañía consiste de 600 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles con valor nominal de US\$1 cada una, autorizadas, suscritas y pagadas.

Reserva Legal - La Ley de Compañías de la República del Ecuador requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 20% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Reserva Facultativa -

13. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

No existen

14. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros (26 de marzo de 2018) no se ha producido ningún evento subsecuente, que en opinión de la Administración haya tenido un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

15. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Gerencia General de la Compañía el 29 de marzo del 2018 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia General de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.