

CONSTRUCFREVI CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

NOTA 1**1.1 Identificación**

CONSTRUCFREVI CIA. LTDA., dirige sus actividades en concordancia con la Ley y reglamento de compañías así como el estatuto de la misma.

El objeto de la compañía es la construcción, diseño, planificación, administración, representación, compra – venta de casas, urbanizaciones, conjuntos y/o planes habitacionales y todo cuanto tenga que ver con la actividad inmobiliaria.

1.2 Antecedentes

CONSTRUCFREVI CIA. LTDA., domiciliada en la ciudad de Ambato provincia de Tungurahua obtuvo personería jurídica mediante Resolución N° SC.DIC.A.13.240 de la Intendencia de Compañías de Diciembre del 2013, con el número 184 del Registro Mercantil, y número de Repertorio 3714.

1.3 Domicilio

CONSTRUCFREVI CIA.LTDA. , está domiciliada en la Provincia del Tungurahua en el cantón Ambato parroquia Huachi Loreto en las calles Los Incas No.595 y Pichincha según consta en su Registro Único de Contribuyentes.

1.4 Capital

Según escritura pública CONSTRUCFREVI CIA. LTDA., el capital social de la compañía ha sido suscrito y pagado de conformidad con el siguiente detalle:

SOCIOS	IDENTIFICACION	CAPITAL SUSCRITO	CAPITAL PAGADO EN NUMERARIO	PARTICIPACIONES SUSCRITAS
MAX JOEL FREIRE SANCHEZ	1803993425	\$ 50.00	\$ 50.00	50
ISRAEL SALOMON FREIRE VILLALVA	1802469468	\$ 125.00	\$ 125.00	125
JOSE ADAN FREIRE VILLALVA	1802114031	\$ 125.00	\$ 125.00	125
JOSUE DAVID JACOME FREIRE	1600441941	\$ 50.00	\$ 50.00	50
JUAN CARLOS PARRA SANCHEZ	1803726015	\$ 50.00	\$ 50.00	50
TOTAL		\$400.00	\$400.00	400

1.5. Duración

CONSTRUCFREVI CIA. LTDA., tendrá una duración de 50 años según escritura pública a partir de la fecha de su constitución, plazo que podrá reducirse o prorrogarse observando en cada caso las disposiciones legales pertinentes.

1.6. Estructura Administrativa

La administración de CONSTRUCFREVI CIA. LTDA., se encuentra fundada en el artículo seis de su escritura pública constituido de la siguiente manera:

1. Junta General de Socios
2. Presidente
3. Gerente General

NOTA 2**2. BASES DE PRESENTACIÓN Y PREPARACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS****2.1 Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros de Construcfrevi Cia. Ltda., han sido preparados sobre las bases del costo histórico excepto por ciertos instrumentos financieros que son medidos a sus valores razonables, tal como se explica en las políticas contables incluidas a continuación. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida entregada en el intercambio de los activos. A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. La posición financiera, el resultado de las operaciones, y los flujos de efectivo se presentan de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, NIC) 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. Período

Los Estados Financieros corresponden al ejercicio comprendido entre el 01 de Enero y el 31 de diciembre del 2016, son presentados en dólares americanos, que es la moneda de curso legal en el Ecuador.

NOTA 3**3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABLES**

Las políticas de contabilidad más importantes se detallan a continuación:

3.1 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

Efectivo: comprende lo relacionado con los recursos que la empresa mantiene con una disponibilidad inmediata, tales como caja y saldos en entidades financieras.

Equivalentes al efectivo: comprende las inversiones a corto plazo de gran liquidez, fácilmente convertibles en importes de efectivo, los cuales se encuentran sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

Al 31 de diciembre del 2016 el efectivo en caja y banco corresponde al siguiente detalle:

Caja	400.00
Caja Chica	100.00
Banco del Austro	<u>136,327.24</u>
Total efectivo y Equivalentes de Efectivo	<u>136,827.24</u>

3.2 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Son registradas a su valor razonable, las cuentas por cobrar comerciales se clasifican en activos corrientes. El valor razonable de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se revelan a continuación:

José Rubén Garzón	34,400.00
Sandra Montaguano	<u>39,500.00</u>
	<u>73,900.00</u>

El detalle del anticipo a proveedores es el siguiente:

Vargas del Pozo Narciza	7.381,82
Valenzuela Ortega Segundo	6.314,74
Chimba Taco Leónidas	4.547,97

Santiana Vargas Ángel	4.352,87
Vela Chanatasi Diego Efraín	3.430,54
Ortega Carranza Marcelo	3.200,00
Anticipos de menor cuantía	2.435,39
	31.663,33

3.2 Inventarios

CONSTRUCFREVI CIA. LTDA., emprenden la construcción de inmuebles directamente, utilizando recursos propios o con el financiamiento de los socios de la compañía. Generalmente Construcfrevi Cía. Ltda., realiza la construcción de inmuebles de carácter residencial, se comercializa las unidades individuales (apartamentos o casas) "sobre plano", es decir mientras la construcción está en curso, también se realiza las ventas de las casas terminadas y listas para habitar.

Al 31 de diciembre del 2016 los balances de Construcfrevi Cia. Ltda., mantiene construcciones terminadas como se detalla:

Conjunto Habitacional Montecastello	1.037.998.28
-------------------------------------	---------------------

Construcfrevi Cía. Ltda., al 31 de diciembre del 2016 presenta los siguientes proyectos de construcción en curso:

Construcciones en Proceso	Huachi	Montalvo	El Pisque	Chasquis
Materiales de Construcción	26.634,08	13.968,36	29.591,44	0,00
Mano de Obra	7.271,56	14.505,89	20.711,71	0,00
Suministros y Materiales	81,94	720,52	309,35	0,00
Material Pétreo	275,00	1.011,00	0,00	0,00
Terreno Lote Ocho A-Prima	0,00	0,00	0,00	180.000,00
Subtotal	34.262,58	30.205,77	50.612,50	180.000,00
Total Construcciones en Curso	295.080,85			

3.3 Propiedad, planta y equipo

Los siguientes elementos de propiedad planta y equipo están medidos a su costo y/o precio de adquisición, que es igual al costo histórico menos la depreciación acumulada.

El costo de los elementos de propiedades, planta y equipo comprende:

* Su precio de compra y cualquier costo directamente atribuible para poner al activo en condiciones de operación para su uso destinado.

* Todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.

Costos que no forman parte del costo de un elemento de propiedades, planta y equipo son los siguientes:

- * Costos de apertura de una nueva instalación productiva;
- * Los costos de introducción de un nuevo producto o servicio (incluyendo los costos de actividades publicitarias y promocionales);
- * Los costos de apertura del negocio en una nueva localización o dirigirlo a un nuevo segmento de clientela (incluyendo los costos de formación del personal);
- * Costos de administración y otros costos indirectos generales.

El reconocimiento de los costos en el importe en libros de un elemento de propiedades, planta y equipo termina cuando el elemento se encuentre en el lugar y condiciones necesarias para operar de la forma prevista por la gerencia.

Al 31 de diciembre del 2016 el rubro propiedad, planta y equipo es como se detalla:

Maquinaria y Herramientas	8.000,00
Terrenos	1.265.241,83
	<u>1.273.241,83</u>

3.3.1 Vida Útil

La vida útil de un activo se define en términos de la utilidad que se espere que aporte a la compañía. La política de gestión de activos llevada a cabo por la compañía podría implicar la disposición de los activos después de un periodo específico de utilización, o tras haber consumido una cierta proporción de los beneficios económicos incorporados a los mismos. Por tanto, la vida útil de un activo puede ser inferior a su vida económica. La estimación de la vida útil de un activo, es una cuestión de criterio, basado en la experiencia que la compañía tenga con activos similares.

3.3.2 Método de depreciación

El método de depreciación utilizado es el de línea recta.

La tasa de depreciación de los activos fijos se detalla continuación:

Tipo de Activo	% de Depreciación
Muebles y Enseres	10%
Equipo de Computo	33%
Maquinaria y Equipo	10%
Equipo de Oficina	10%
Vehículos	20%

Al 31 de diciembre del 2016, no se han registrado transacciones por concepto de depreciación.

3.4 Cuentas y Documentos por Pagar

Las cuentas por pagar comerciales son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de los negocios. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes, si el pago debe ser efectuado en un período de un año o menos. Si el pago debe ser efectuado en un período superior a un año se presentan como pasivos no corrientes.

Al 31 de diciembre del 2016 la cuenta Proveedores es como se detalla a continuación:

ANEXO PROVEEDORES		
FECHA	PROVEEDOR	VALOR
31/12/2016	FREVITRANSPORT CIA. LTDA.	25,873.65
31/12/2016	FREVIUNO CIA LTDA	129,779.60
31/12/2016	JOSE ADAN FREIRE VILLALVA	321,861.24
31/12/2016	JUNA PILCO MARIO CELIANO	356.58
31/12/2016	PAREDES CEVALLOS OSCAR DAMIAN	33.71
31/12/2016	PILAMUNGA AGUALONGO MANUEL FERNANDO	489.58
31/12/2016	SANCHEZ PARRA JUAN CARLOS	25,556.80
31/12/2016	MADERALT CIA. LTDA.	500.00
		504,451.16

3.4 Obligaciones Fiscales

Impuesto corriente es la cantidad a pagar o recuperar por el impuesto a las ganancias relativo a la ganancia fiscal del periodo actual o de periodos contables anteriores. Por el impuesto corriente a pagar, una entidad reconocerá un pasivo por impuestos corrientes. Si

el importe pagado excede el importe adeudado, la entidad reconocerá un activo por impuestos corrientes.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se reconocen por el impuesto a las ganancias que se prevé recuperar o pagar con respecto a la ganancia fiscal de periodos contables futuros como resultado de transacciones o sucesos pasados. El impuesto diferido surge de la diferencia entre los importes reconocidos por los activos y pasivos de la entidad en el estado de situación financiera y de su reconocimiento por parte de las autoridades fiscales, y la compensación a futuro de pérdidas o créditos fiscales no utilizados hasta el momento, procedentes de periodos anteriores.

Las obligaciones por impuestos corrientes de pago que la empresa mantiene con el Servicio de Rentas Internas son como se detalla continuación:

Impuesto a la Renta por pagar	10.478,62
Retenciones en la Renta por pagar	2.150,69
Retenciones IVA por pagar	3.167,01
IVA por pagar	<u>137,68</u>
	<u>15.934,00</u>

3.4 Obligaciones Patronales

Las obligaciones patronales que la compañía registra al 31 de diciembre del 2016, corresponde como se detalla a continuación:

IESS por pagar	488,23
15% Participación Trabajadores	8.405,31
Vacaciones por pagar	<u>899,43</u>
	<u>9.792,97</u>

Pasivos Diferidos

Se entiende como diferidos aquellos ingresos, gastos y costos cuyo saldo, o parte de este, es susceptible de reconocerse en periodos futuros, es decir, no cargándose en el periodo en el cual se efectúa la recepción o desembolso del efectivo, posponiéndolo para ser cargado o reconocido en periodos posteriores.

Cada comprador acuerda con la entidad la adquisición de una unidad específica, cuando esté lista para ser ocupada. Habitualmente, el comprador abona un depósito a la entidad que es recuperable sólo si ésta no cumpliera la entrega de la unidad terminada. El resto del

importe del precio de compra generalmente se abona a la entidad en el momento de realización del contrato de compra venta, cuando el comprador tome posesión de la unidad, y lo realizan mediante la calificación a un crédito en el sistema financiero.

La compañía al 31 de diciembre del 2016 registra un saldo de \$252.773,69 dólares americanos en el rubro de Anticipo de Clientes.

3.5 Reconocimiento de ingresos y egresos

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta de bienes son reconocidos y registrados en los estados financieros cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a. La entidad ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- b. La entidad no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- c. El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad;
- d. Es probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- e. Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

3.6 Reconocimiento de costos y gastos

Los costos comprenden todos los costos atribuibles al mismo desde la fecha de inicio del proyecto, hasta el final de la ejecución de la obra en curso.

Los costos directamente relacionados son los siguientes:

- Costos de mano de obra y supervisión en el lugar de la construcción.
- Costos de materiales usados en la construcción.
- Depreciación de los activos fijos utilizados en la ejecución de la obra.
- Costos de transporte de los activos fijos hasta el lugar de las obras.
- Costos de alquiler de los activos o bienes arrendados para ejecutar el proyecto.
- Costos de diseño y asistencia técnica.
- Costos estimados de los trabajos de rectificación y garantías.
- Reclamaciones de terceros
- Gastos Generales y administración de bienes

- Permisos Municipales

3.7 Capital Social

El Capital Social de compañía se encuentra dividido en 400 participaciones de USD 1.00 cada una.

NOTA 4.

4.1 Aprobación de los Estados Financieros

Los estados financieros Construcfrevi Cia Ltda., presentados al 31 de diciembre del 2016 han sido aprobados por la Gerencia General de la Compañía.



Juan Carlos Sánchez
GERENTE GENERAL



Narciza Cepeda C.
CONTADOR GENERAL