

CONSTRUCFREVI CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

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 en 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	PARTICI. 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 Base de Preparación.-

Estos estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2017 se han elaborado de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para Pymes) emitidas por el IASB (Internacional Accounting Standards Board) que han sido adaptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

La presentación de los estados financieros de acuerdo con la Niif para Pymes exige la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a transacciones y hechos. Las políticas más importantes del grupo de establecen en el detalle de cada nota.

2.2 Moneda Funcional

La moneda funcional de la compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S.D dólar), la cual es la moneda de circulación del Ecuador.

2.3 Período

Los Estados Financieros corresponden al ejercicio comprendido entre el 01 de Enero al 31 de Diciembre del 2017

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye el efectivo en caja, los depósitos a la vista, en entidades de crédito, y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos.

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

2.5 Obligaciones corrientes por cobrar

Las obligaciones por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo, que se refiere a obligaciones con clientes y terceros relacionados y no relacionados. El reconocimiento inicial es a valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

Cuando la política de recuperación de las obligaciones pendientes con los clientes de la compañía ha superado los plazos establecidos con cada cliente, con distintos plazos y condiciones de pago, sin considerar costos financieros por los retrasos.

Las obligaciones por cobrar de este grupo corresponden a aquellas que tienen vencimientos menores a doce meses.

2.6 Inventarios

Los inventarios corresponde a las obras que construye la compañía, los materiales inicialmente se miden al costo que comprende el valor de adquisición mas todos los costos directamente atribuibles a la compra menos cualquier descuento o rebaja, hasta que se encuentren listos para su utilización y venta, son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el que sea menor, posteriormente son valuados con el método de costo promedio ponderado. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos todos los costos necesarios para la venta.

El costo de construcción se obtiene acumulando los materiales, mano de obra empleada, y los costos indirectos distribuidos que se aplican a cada una de las casas u obras que realice. No se mantiene inventarios de materias primas puesto que los materiales son adquiridos a medida que se vaya a utilizar, por lo que no se realiza el cálculo de deterioro de inventario.

2.7 Propiedades, planta y equipo

La propiedad y equipo se contabilizan por su costo histórico menos la depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, en caso de producirse.

Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión influya hacia la compañía y los costos puedan ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimientos y son registrados en resultados cuando son incurridos. La depreciación de la propiedad, planta y equipo es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo.

Las vidas útiles estimadas de propiedad, planta y equipo son las siguientes:

Muebles y Enceres	10 años
Maquinaria y Equipos	10 años
Equipo de computación	3 años

Las ganancias y pérdidas por la venta de propiedades, planta y equipo se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se reconocen en el estado de resultados.

2.8 Deterioro de activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades y equipo y de inversión, para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

2.9 Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión son propiedades (terrenos o edificios, o partes de un edificio, o ambos) que mantiene el dueño o el arrendatario bajo un arrendamiento financiero para obtener rentas, plusvalías o ambas. Sin embargo, las propiedades de inversión cuyo valor razonable no se pueda medir con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado, y en un contexto de negocio en marcha, se contabilizarán de acuerdo con los requerimientos de la

Sección 17 Propiedades, Planta y Equipo. Las propiedades de inversión generan flujos de efectivo que son en gran medida independientes de los procedentes de otros activos poseídos por la entidad. Esto distinguirá a las propiedades de inversión de las ocupadas por el dueño. La producción de bienes o la prestación de servicios (o el uso de propiedades para fines administrativos) generan flujos de efectivo que no son atribuibles solamente a las propiedades, sino a otros activos utilizados en la producción o en el proceso de prestación de servicios.

La NIIF para las PYMES no especifica cómo clasificar los terrenos que se mantienen para un propósito no determinado. Al desarrollar las políticas contables para los terrenos adquiridos para un propósito no determinado, una entidad puede consultar los requerimientos de las NIIF completas. En la NIC 40 Propiedades de inversión, se especifica que los terrenos adquiridos para un propósito no determinado se clasifican como propiedades de inversión (véase la NIC 40, párrafo 8(b)) dado que la decisión posterior de utilizar tal terreno como inventario o para el desarrollo como propiedad ocupada por el dueño sería una decisión de inversión.

2.10 Cuentas y documentos por pagar

Las cuentas y documentos por pagar son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tiene intereses. Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos. Caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

2.11 Impuestos corrientes y diferidos

El impuesto corriente es el impuesto por pagar (recuperable) por las ganancias (o pérdidas) fiscales del periodo corriente o de periodos anteriores.

El impuesto diferido es el impuesto por pagar o por recuperar en periodos futuros, generalmente como resultado de que la entidad recupera o liquida sus activos y pasivos por su importe en libros actuales, y el efecto fiscal de la compensación de pérdidas o créditos fiscales no utilizados hasta el momento procedentes de periodos anteriores (Sección 29.2).

Impuesto corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a las utilidades a los resultados del año en se devengan con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 13% si las utilidades son reinvertidas por la compañía.

Impuesto Diferido

Se reconoce un pasivo por impuesto diferido por toda la diferencia temporaria que se espera que incrementen la ganancia fiscal en un futuro, y por la compensación a futuro de pérdidas y créditos fiscales no utilizados de periodos anteriores.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (perdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos, (o cancelar el pasivo por impuestos diferidos), sobre la base de las tasas impositivas vigentes al final del periodo sobre el que se informa.

2.12 Beneficios a los empleados

2.12.1 Beneficio de corto plazo

Jubilación patronal y desahucio

El costo de estos beneficios definidos establecidos por las leyes laborales ecuatorianas se registra con cargo a los gastos del ejercicio y su pasivo representa el 100% del valor presente de la obligación, a la fecha del estado de situación financiera, para todos los trabajadores que a esa fecha se encontraban presentando servicios a la compañía. Dichas provisiones se determinan anualmente con base a estudios actuariales practicados por un actuario independiente usando el método matemático **Prospectivo**.

Los parámetros demográficos utilizados en el estudio, son los siguientes:

EA	= Edad actual, calculada al 31 de diciembre del 2017
EI	= Edad al ingreso en la Empresa
TW	= Edad al momento de cumplir 25 años de trabajo
TS	= Tiempo de servicio continuo o interrumpido en la Empresa
Ω	= Edad al fallecimiento del jubilado

Las ganancias o pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan al patrimonio neto en los otros resultados integral en el periodo en el que surge.

2.13 Reconocimiento de ingresos y gastos

2.13.1 Ingresos relacionados con la operación

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.

2.13.2 Gastos

Se reconocen por el método de devengado.

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

NOTA 3. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre del 2017 el efectivo en caja y banco corresponde al siguiente detalle:

	AÑO 2016	AÑO 2017
Caja	400.00	400.00
Caja Chica	100.00	485.32
Banco del Austro	<u>136.327,24</u>	<u>42.121,15</u>
Total efectivo y Equivalentes de Efectivo	<u>136.827,24</u>	<u>43.006,47</u>

Nota 4. 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:

	AÑO 2016	AÑO 2017
Clientes	73.900,00	11.040,00
Anticipo a Proveedores	31.663.33	42.332,40
Préstamos a Empleados	800,00	350,00
Otras Cuentas por cobrar	<u>4.526,26</u>	<u>4.526,26</u>
Total efectivo y Equivalentes de Efectivo	<u>110.889,59</u>	<u>58.248,66</u>

NOTA 5. 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.

Construcfrevi Cía. Ltda., al 31 de diciembre del 2017 presenta los siguientes proyectos de construcción en curso:

Construcciones en Proceso	Montalvo	El Pisque	Edificio Acropolis	Quintas Montalvo
Materiales de Construccion	30,822.85	140,351.91	212,561.82	35,809.78
Mano de Obra	26,931.83	57,153.75	89,773.35	14,485.32
Suministros y Materiales	964.57	5,855.49	21,090.48	8,741.05
Material Petreo	1,011.00	0.00	329.00	827.00
Permisos - Honorarios	0.00	0.00	6,085.15	300.00
Terreno	0.00	0.00	180,000.00	151,515.00
Subtotal	59,730.25	203,361.15	509,839.80	211,678.15
Total Construcciones en curso	984,609.35			

NOTA 6. 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.

Al 31 de diciembre del 2017 el rubro propiedad, planta y equipo es como se detalla:

Bienes	Año 2017	Variación	Año 2017
Maquinaria y Herramientas	8.000,00	-8.000,00	0,00
Terrenos	1.265.241,83	0,00	1.265.241,83
	<u>1.273.241,83</u>		<u>1.265.241,83</u>

El detalle de terrenos de propiedad de la compañía es la siguiente:

UBICACIÓN	VALOR
Pisque Lote A 26508.04	340,823.86
Pisque Lote B 8750	74,529.09
Pisque Lote C 3474.77	36,771.40
Lote Parroquia Montalvo	127,423.50
Lote Huachi Chico	375,892.54
Huachi Chico, Oscar Efren Reyes y Jacome Clavijo	93,214.90
Lote Av. Manuelita Saenz	42,776.93
Toala Bellavista - Santa Rosa	173,809.61
Total	1,265,241.83

NOTA 7. Proveedores

Las obligaciones que la compañía mantiene con proveedores de bienes y servicios se presentan en balances al cerrar el año con los saldos que siguen:

	Año 2016	Año 2017
Proveedores	504.450,66	484.754,38
Cheques Girados y no cobrados	0.00	48.071,64
Prestamos de Accionistas	0.00	1.646.230,60
	<u>1.273.241,83</u>	<u>2.179.056,62</u>

NOTA 8. Obligaciones Fiscales

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	10.074,74
Retenciones en la Renta por pagar	894,55
Retenciones IVA por pagar	246,01
IVA por pagar	0,00
Total Obligaciones Fiscales	<u>11.215,30</u>

NOTA 9. Obligaciones Patronales

Las obligaciones patronales que la compañía registra al 31 de diciembre del 2017, corresponde como se detalla a continuación:

IESS por pagar	954,17
15% Participación Trabajadores	9.723,90
Vacaciones por pagar	1.873,77
Fondo Descuento Empleados	298,75
Provisión por Desahucio	282,49
Total Obligaciones Patronales	<u>13.133,08</u>

NOTA 10. Patrimonio

El patrimonio de la compañía al cierre del ejercicio económico auditado se presenta distribuido en las cuentas que se detallan:

	Año 2016	Año 2017
Capital Social	400,00	400,00
Reserva Legal	0.00	80.00
Resultados Acumulados	112,51	37,183.98
Resultados del Ejercicio	37.151,47	42.473,07
	<u>37.663,98</u>	<u>80.473,07</u>

NOTA 11.**4.1 Aprobación de los Estados Financieros**

Los estados financieros Construcfrevi Cia Ltda., presentados al 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la Gerencia General de la Compañía.



Josué Jácome
GERENTE GENERAL



Narciza Cepeda C.
CONTADOR GENERAL