

## **CONSTRUCTORA OTICECA S.A. CONSTRUCECA**

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

---

### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

CONSTRUCTORA OTICECA S.A. CONSTRUCECA es una compañía anónima constituida en la ciudad de Guayaquil – Ecuador, el 26 de noviembre de 2013.

Su actividad principal es la construcción de viviendas familiares, edificios, centros comerciales.

Las oficinas y su domicilio principal está en el Km. 3.5 vía a Samborondón Edificio Global Center junto a Almacenes Boyacá Cantón de Samborondón Provincia del Guayas.

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 las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades PYMES emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

#### **2.2. Bases de preparación**

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros:

#### **2.3. Moneda funcional**

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

#### **2.4. Efectivo y bancos**

El efectivo y bancos incluyen aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

#### **2.5. Activos por impuestos corrientes**

Corresponden principalmente a: crédito tributario de impuesto al valor agregado (I.V.A.) y retenciones en la fuente efectuadas por los clientes; las cuales, se encuentran valorizadas a su valor nominal.

## **CONSTRUCTORA OTICECA S.A. CONSTRUCECA**

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

Las pérdidas por deterioro de activos por impuestos corrientes que ya no son susceptibles de recuperar son registradas como gasto en el Estado de Resultados Integral, en base al análisis de recuperación o compensación de cada una de estas partidas.

### **2.6. Propiedades y equipos**

**2.6.1. Medición en el momento del reconocimiento** – Las propiedades y equipos se contabilizan a su costo de adquisición menos depreciación.

El costo inicial de las propiedades y equipos representa el valor total de adquisición del activo, el cual incluye erogaciones que se incurrieron para dejarlo en condiciones para su utilización o puesta en marcha. El costo de los elementos de propiedades y equipos comprende todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.

Las reparaciones y mantenimiento mayores que se realicen de manera periódica y que son necesarios para que el activo genere beneficios económicos futuros, se cargan a gastos a medida que se incurran. Solo se capitalizaran aquellos desembolsos incurridos que aumenten la vida útil o su capacidad económica, estos se asimilan como parte del componente y se depreciarán desde la fecha de adquisición hasta la vida útil del componente principal. Los costos incurridos durante el proceso de construcción de activos son acumulados hasta la conclusión de la obra.

**2.6.2. Retiro o venta de propiedades y equipos** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo es reconocida en resultados.

**2.6.3. Métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales** - El costo o valor se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada y el método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en la estimación, es registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las partidas de propiedades y equipos las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

| Activo fijos           | Vida útil<br>(en años) |
|------------------------|------------------------|
| Edificios              | 20                     |
| Muebles y enseres      | 10                     |
| Maquinarias y equipos  | 10                     |
| Equipos de computación | 3                      |
| Vehículos              | 5                      |

## **CONSTRUCTORA OTICECA S.A. CONSTRUCECA**

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

---

La depreciación es reconocida en los resultados con base en el método de depreciación lineal sobre las vidas útiles estimadas de cada elemento de propiedades y equipos.

Los activos empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y continuarán depreciándose hasta que sea dado de baja contablemente.

La vida útil de los activos se revisa y ajusta (si es necesario) en cada cierre del período contable, de tal forma que se mantenga acordes con el uso de los activos a esa fecha.

### **2.7. Deterioro del valor de los activos tangibles**

La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado de acuerdo con la Sección 27 Deterioro del valor de los activos.

Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo. El monto recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta alcanzar su monto recuperable. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las evaluaciones actuales de mercado del valor tiempo del dinero y los riesgos específicos al activo. Para determinar el valor justo menos costos de venta, se usa un modelo de valuación apropiado. Estos cálculos son corroborados por múltiples de valuación, u otros indicadores de valor justo disponibles.

Para activos, excluyendo los de valor inmaterial, se realiza una evaluación anual respecto de si existen indicadores que la pérdida por deterioro reconocida anteriormente podría ya no existir o podría haber disminuido. Si existe tal indicador, la Compañía estima el monto nuevo recuperable.

Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada solamente si ha habido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable del activo desde la última vez que se reconoció una pérdida por deterioro

La compañía durante el año 2016 no ha reconocido pérdidas por deterioro en sus activos.

## **CONSTRUCTORA OTICECA S.A. CONSTRUCECA**

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

---

### **2.8. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar**

Las 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, menos cualquier deterioro. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés que resultare inmaterial.

### **3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS**

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF para pequeñas y medianas entidades PYMES requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en estimaciones contables surgidos de estas revisiones se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si el cambio afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

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**

La Administración es quien determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para sus activos fijos, ésta estimación se basa en los ciclos de vida de los activos en función del uso esperado por la Compañía, considerando como base depreciable al valor resultante entre el costo de adquisición bien menos su valor de recuperación estimado.

Adicionalmente, de acuerdo a lo dispuesto por la sección 27 "Deterioro de valor de activos", la Compañía al cierre de cada ejercicio anual o antes, si existe algún indicio de deterioro, el valor recuperable de los activos, para comprobar si hay pérdida de deterioro en el valor de los activos.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso

## **CONSTRUCTORA OTICECA S.A. CONSTRUCECA**

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

---

requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

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.

### **4. EFFECTIVO Y BANCOS**

Un resumen del efectivo y bancos es como sigue:

|                         | <b><u>2016</u></b> | <b><u>2015</u></b> |
|-------------------------|--------------------|--------------------|
| Caja y sus equivalentes | <u>43,073</u>      | <u>45,992</u>      |
| Total                   | <u>43,073</u>      | <u>45,992</u>      |

Al 31 de diciembre de 2016, bancos representan saldos en cuentas corrientes en bancos locales, los cuales no generan intereses.

### **5. IMPUESTOS**

#### **5.1. Activos y pasivos del año corriente**

Un resumen de los activos por impuestos corrientes es como sigue:

|                                                 | <b><u>2016</u></b> | <b><u>2015</u></b> |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <i><u>Activos por impuestos corrientes:</u></i> |                    |                    |
| Crédito tributario IVA                          | <u>67,319</u>      | <u>67,319</u>      |
| Total                                           | <u>67,319</u>      | <u>67,319</u>      |

### **6. PROPIEDADES Y EQUIPOS**

Un resumen de las propiedades y equipos al 31 de diciembre de 2016, es como sigue:

**CONSTRUCTORA OTICECA S.A. CONSTRUCECA**

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

|                                     | <u>2016</u>      | <u>2015</u>      |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Terreno                             | 989,198          | 989,198          |
| Construcciones en curso             | 856,007          | 856,007          |
| Muebles y enseres                   | 5,503            | 5,503            |
| Equipos de computación              | 6,518            | 6,518            |
| Vehículos                           | 30,883           | 30,883           |
| Otras propiedades, planta y equipos | <u>1,499</u>     | <u>1,499</u>     |
| Total, al Costo                     | <u>1,889,608</u> | <u>1,889,608</u> |
| Total, neto                         | <u>1,889,608</u> | <u>1,889,608</u> |

Los movimientos al 31 de diciembre de 2016, de propiedades y equipos son como sigue:

| Costo histórico    | Terreno        | Construcción en curso | Muebles y Enseres | Equipo de de computo | Vehículos     | Otros activos | Total            |
|--------------------|----------------|-----------------------|-------------------|----------------------|---------------|---------------|------------------|
| Diciembre 31, 2014 | <u>989,189</u> | <u>581,818</u>        | <u>5,503</u>      | <u>6,518</u>         | <u>30,883</u> | <u>1,499</u>  | <u>1,615,419</u> |
| Adiciones          | -              | 274,189               | -                 | -                    | -             | -             | -                |
| Ventas             | -              | -                     | -                 | -                    | -             | -             | -                |
| Diciembre 31, 2015 | 989,198        | 856,007               | 5,503             | 6,518                | 30,883        | 1,499         | 1,615,419        |
| Adiciones          | -              | -                     | -                 | -                    | -             | -             | -                |
| Ventas             | -              | -                     | -                 | -                    | -             | -             | -                |
| Diciembre 31, 2016 | <u>989,198</u> | <u>856,007</u>        | <u>5,503</u>      | <u>6,518</u>         | <u>30,883</u> | <u>1,499</u>  | <u>1,889,608</u> |

Al 31 de diciembre del 2016, terrenos y construcciones en curso representan la adquisición de un lote de terreno signado con el número 77 de la Mz. F, en el sector de la Isla Mocolí, Urbanización "MOCOLI GOLF CLUB", La Puntilla del Cantón Samborondón, según escritura de compraventa del 5 de febrero del año 2014 por la cuantía de US\$ 989,198 e inversiones en obra civil que ascienden a US\$ 856,007; cuyo propósito es el desarrollo de un proyecto inmobiliario para construcción de condominios.

**7. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Un resumen de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2016 es como sigue:

|                | <u>2016</u> | <u>2015</u>  |
|----------------|-------------|--------------|
| Proveedores    | -           | <u>2,919</u> |
| Total          | -           | <u>2,919</u> |
| Clasificación: |             |              |
| Corriente      | -           | 2,919        |
| No corriente   | -           | -            |
| Total          | -           | <u>2,919</u> |

## **CONSTRUCTORA OTICECA S.A. CONSTRUCECA**

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

---

### **8. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

**Capital Social** - Al 31 de diciembre del 2016, el capital social de la Compañía está constituido por 2,000,000 acciones ordinarias, pagadas y en circulación, con un valor nominal de US\$ 1 cada una, respectivamente.

El 7 de mayo del 2014, según escritura pública de reforma de los estatutos social por aumento de capital, la compañía resolvió aumentar el capital social en US\$ 2,000,000., siendo aprobado por la Superintendencia de Compañía en resolución No. SCV-INC-DNASD-SAS-14-0028673 del 11 de septiembre del 2014.

### **9. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016, han sido aprobados por la Gerencia en junio 08 de 2017 y serán presentados a los Accionistas y Junta Directiva para su aprobación. En opinión de la Gerencia de CONSTRUCTORA OTICESA S.A. CONSTRUCECA los estados financieros serán aprobados por la Junta Directiva sin modificaciones.

### **10. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros (08 de junio de 2017) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

---