

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ANDINA CIA. LTDA**

**NOTAS EXPLICATIVAS Y POLÍTICAS CONTABLES**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

Es necesario tomar en cuenta las siguientes políticas contables que de acuerdo a la NIC 8 sección 10 manifiesta que cada empresa tiene que realizar sus políticas más relevantes.

**CUMPLIMIENTO:** A partir del 2012 la compañía aplica NIIF, cumpliendo con las disposiciones de la Superintendencia de Compañías. La Contabilidad incorpora la observación de la normativa legal vigente en el Ecuador. En forma paralela a los informes financieros, se presenta informes tributarios.

**1. Resumen de Políticas Contable Específicas para la empresa:**

***Descripción del Negocio y Entorno Económico***

La compañía está domiciliada en la ciudad de Loja, tiene un capital suscrito de USD \$ 3.000.00 y un capital pagado de USD \$ 1.500.00. Su actividad principal es la compra venta de bienes inmuebles, lotización o urbanización de terrenos, construcción de obras civiles, comercialización de predios y toda actividad relacionada con tales objetivos.

***Adopción por primera vez, de las Normas Internacionales de Información Financiera***

Esta norma es aplicada por la entidad por única vez, en el donde se cambiará el plan de cuentas, y se realizará la conciliación de NEC a NIIF de los cuatro estados financieros a fecha de transición, los mismos que se reconocerán los activos, pasivos, ingresos y gastos reclasificados.

***Presentación de Estados Financieros***

La Constructora Inmobiliaria Andina Cía. Ltda., presentará los estados financieros de:

- Estado de Situación Financiera,
- Estado de Resultado Integral

- Estado de Cambios en el Patrimonio
- Estado de Flujos de Efectivo

Esto se presentará de acuerdo al plan de cuentas emitido por la Superintendencia de Compañías de acuerdo a la NIC No. 01.

La estructura de los estados financieros básicos observa los criterios sugeridos por la NIC 1, sección 3: el Estado de Situación Financiera se presenta bajo el criterio de Liquidez, el Estado del Resultado Integral se reporta en un solo cuerpo y clasificando los gastos por función, el Estado de Evolución del Patrimonio se presenta en forma desglosada en formato horizontal; el Estado de Flujos de Efectivo se reporta por el Método Directo incluyendo la Conciliación de la Utilidad Neta con el Flujo Operativo

## **2. Bases de Presentación de los Estados Financieros y criterios contables aplicados**

### ***Información Comparativa***

El ejercicio económico de 2011, constituyó el periodo de transición a las Normas Internacionales de Información Financiera; a partir del ejercicio 2012, se presenta la información financiera bajo NIIF en forma comparativa con el ejercicio 2011, incluyendo en una nota explicativa a los Estados Financieros, una declaración explícita y sin reservas de cumplimiento con las normas NIIF.

### ***Periodo Contable***

Los Estados de Situación Financiera, de Resultados Integrales por naturaleza, Estado de Cambios en el Patrimonio y Flujo del Efectivo, han sido elaborados por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2011 y 31 de diciembre de 2012.

### ***Base de Preparación***

Los presentes Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y representan la adopción integral de Norma. Los Estados Financieros han sido elaborados de acuerdo a la Norma Internacional de Contabilidad NIC 1 sección 3, denominada "Presentación de los Estados Financieros".

### ***Moneda funcional y de presentación***

Los Estados Financieros son preparados en su moneda funcional que es el dólar de Estados Unidos de América.

### ***Efectivo y Equivalente de Efectivo***

El efectivo y equivalente de efectivo reconocidos en los Estados Financieros comprende el efectivo en caja chica, y los saldos bancarios existentes en el Banco del Austro y Cooperativa Fortuna:

### ***Documentos y Cuentas por Cobrar***

Las cuentas por cobrar de la compañía, se generan de los préstamos realizados a los socios, los cuales se realizan a un plazo inferior a un año y por lo tanto la compañía establece la política de no cobrar intereses por la prestación del servicio.

### ***Anticipos***

La cuenta de Anticipo a Proveedores y Contratistas, corresponden a los trabajos realizados y que aún están pendientes de terminación y facturación.

### ***Inventarios de Construcciones en Proceso***

Dentro de Inventario de construcciones en proceso se encuentran registradas al costo histórico de compra de todos los componentes, como son los terrenos, materiales de construcción, mano de obra, impuestos especiales, contratos con especialistas, etc. Es necesario indicar que la compañía reconoce el ingreso al momento de la venta de los terrenos.

### ***Obligaciones Bancarias Corto Plazo***

Se registra un crédito emitido por la Cooperativa Fortuna.

### ***Cuentas y Documentos por Pagar***

Registra el movimiento pendiente de pago a Proveedores, préstamos personales realizados a la empresa, las obligaciones tributarias, de seguridad social y de beneficios a empleados, las cuales son cubiertas dentro del periodo contable.

### ***Cuentas y Documentos por Pagar Largo Plazo***

Son los préstamos realizados por los socios, con la finalidad de poder terminar el proceso de lotización que mantiene la empresa para proceder con la venta de los mismos.

### ***Anticipos de Clientes***

Son los valores entregados por los clientes, por concepto de compra de lotes que serán legalizados una vez el Municipio de Loja facilite la legalización de los mismos.

### ***Beneficios a los Empleados***

La compañía puede estar comprometida por ley, por contrato u otro tipo de acuerdos con los empleados o sus representantes o por una obligación implícita basada en las prácticas habituales de la misma o por el deseo de actuar de forma equitativa a realizar pagos a los empleados cuando resuelve sus contratos laborales. Estos pagos son beneficios por terminación y se reconocerán en resultados como gasto de forma inmediata a lo que ocurra el hecho.

### ***Patrimonio***

En este grupo se encuentra la cuenta **CAPITAL SOCIAL** por un valor de correspondiente a los aportes de los accionistas y **RESULTADO DEL EJERCICIO** corresponde a la utilidad no distribuida del año 2012.

### ***Reconocimiento de ingresos***

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía y los ingresos pueden confiablemente ser medidos. Los ingresos son medidos al valor justo recibido, excluyendo descuentos, rebajas y otros impuestos a la venta.

El ingreso por venta de lotes, se registra en base a la facturación de los consumos efectuados. Los ingresos de actividad ordinaria y los gastos, relacionados con una misma transacción o evento, se reconocerán de forma simultánea, bajo el sistema de correlación de gastos con ingresos.

### ***Reconocimiento de gastos***

Los gastos se reconocen en el momento que ocurre, existiendo en la compañía gastos por sueldos y salarios, por beneficios sociales a trabajadores, honorarios profesionales, suministros y materiales, intereses bancarios pagados, gastos de gestión y pago de servicios básicos.

### **3. Aplicación de Normas Internacionales De Información Financiera (NIIF)**

La Constructora Inmobiliaria Andina Cía. Ltda, ha implementado las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF a partir del 1 de enero de 2012 hasta el 31 de diciembre 2013 bajo NIIF.

Los Estados Financieros han sido preparados bajo las NIIF emitidas hasta la fecha y bajo la premisa de que dichas normas, serán las mismas a aplicar para adoptar NIIF a partir del ejercicio 2013 comparativo con el 2012.

**CONTADORA**