

**CONSTRUCTORA OREBRI CIA. LTDA.**  
**NOTAS EXPTICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**PARA EL AÑO QUE TERMINA EL31DE DICIEMBRE DE 2019**  
**Y POLITICAS CONTABLES**

**1. Información General**

CONSTRUCTORA OREBRI CIA. LTDA., es una sociedad radicada en el Ecuador. El domicilio de su local principal es calle Mariscal Sucre N. 3-90 en la provincia del Azuay en la Ciudad de Cuenca.

Constituida el 15 de diciembre de 1982 e inicia operaciones el 21 de enero de 1983

Su actividad principal el Arrendamiento de inmuebles.

**2. Bases de elaboración y políticas contables**

Estos estados financieros se han elaborado de acuerdo con las NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES (NIFF para PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB)-

Están presentados en dólares americanos, moneda de circulación oficial en el Ecuador.

**Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias**

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes del arriendo de bienes Inmuebles y se reconocen cuando se entregan los bienes para el uso del arrendador. Los ingresos de actividades ordinarias se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos e impuestos asociados con la venta cobrados por cuenta del gobierno del Ecuador.

**Costos por préstamos**

Todos los costos por préstamos se reconocen en el resultado del periodo en el que se incurren.

**Impuesto a la Renta e impuestos diferidos**

El régimen tributario vigente a la fecha establece que las retenciones de impuesto a la renta recibidas constituyen crédito tributario hasta por 3 años para la liquidación del impuesto, la Constructora a la fecha tiene crédito tributario del Impuesto a la Renta de años anteriores que no ha sido compensado hasta la fecha por lo tanto los valores recibidos por retenciones de impuesto a la renta serán reclamados al SRI por pago indebido.

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes, estas serán tratadas como diferencias temporarias. Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen por todas las diferencias temporarias que se espere que se produzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras.

Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en el que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

### **Propiedades, planta y equipo**

Las partidas de propiedad, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal. En la depreciación de las propiedades, planta y equipo se utilizan los siguientes parámetros:

DESCRIPCION	VALOR RESIDUAL	% DEPRECIACION	VIDA UTIL
Edificios	0	5.00%	20 AÑOS
Instalaciones	0	0	0
Muebles y Enseres	0	0	0
Equipos de Oficina	0	0	0
Equipos y Maquinarias	0	0	0
Equipos de computación	0	20.00%	5 AÑOS
Vehículos	0	0	0

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

### **Activos Intangibles**

Los activos intangibles son programas informáticos adquiridos que se expresan al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas. Se amortizan a lo largo de la vida estimada de cinco años empleando el método lineal. Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de amortización, vida útil o valor residual de un activo intangible, se revisa la amortización de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

### **Deterioro de l valor de los activos**

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, plantas y equipo, activos intangibles para determinar si existen indicios de que esos activos hoyan sufrido una pérdida por deterioro del valor, en este caso 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.

De forma similar, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe el deterioro del valor de los inventarios comprando el importe en libros de cada partida del inventario con su precio de venta menos los costos de terminación y venta. Si una partida de inventario se ha deteriorado, se reduce su importe en libros al precio de venta menos los costos de terminación y venta y se reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable sin superar el importe

que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro del valor se reconoce inmediatamente en resultados.

### **Arrendamientos**

Los arrendamientos se clasifican como financieros siempre que los términos del arrendamiento transfieran sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo arrendado. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

### **Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar**

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de Crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo... el final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

### **Acreedores comerciales**

Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

### **Sobregiros v préstamos bancarios**

Los gastos por intereses se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los gastos y financieros.

### **Beneficios a empleados**

El pasivo por obligaciones a los empleados está relacionado con lo establecido por el gobierno para pagos por largos periodos de servicio. Todo el personal a tiempo completo en la planilla, a excepción de los administradores está cubierto por el programa.

### **Provisión para obligaciones por garantías**

Por todos los bienes entregado en arrendamiento se recibe un valor por garantía, el mismo que se registra en las cuentas por pagar hasta que se devenga el cumplimiento del plazo del contrato, una vez concluido se verificará el estado de los bienes y si justifica la devolución de estos fondos al arrendador o el uso del mismo para las reparaciones necesarias,

Los bienes se reparan o sustituyen por decisión de la empresa, Cuando se reconoce un ingreso por actividades ordinarias, se registra una provisión por la garantía.

### **3. Supuestos clave de la incertidumbre en la estimación** **Pagos por largos periodos de servicio**

Al determinar el pasivo para los pagos por largos periodos de servicio (nota 19), la gerencia debe hacer una estimación de los incrementos de los sueldos durante los siguientes cinco años, la tasa de descuento para los siguientes cinco años a utilizar para calcular al valor presente y el número de empleados que se espera que abandonen la entidad antes de recibir los beneficios.

### **4. Restricción al pago de dividendos**

Según los términos de los acuerdos sobre los préstamos y sobregiros bancarios, no pueden pagarse dividendos en la medida en que reduzcan el saldo de las ganancias acumuladas por debajo de la suma de los saldos pendiente de los préstamos y sobregiros bancarios.

### **5. Ingresos de actividades ordinarias**

La actividad ordinaria de la empresa es la construcción, en el año 2019 los ingresos principales corresponden arriendos es decir a ingresos no operacionales.

### **6. Inventarios y Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuas.**

(Bienes que se encuentran en arrendamiento)

Se ha procedido a reclasificar el valor del Bien inmueble que se encontraba como inventario, a activos no corrientes mantenidos para la venta, ya que se ha decidido que no se procederá

con su venta al corto plazo y se utilizará este bien para darlo en arrendamiento y obtener así ingresos operacionales por este concepto.

## **7. Impuestos diferidos**

Las diferencias entre los importes reconocidos en el estado de resultados y los importes sobre los que se informa a las autoridades fiscales en relación con las inversiones en la subsidiaria y la asociada en el caso de existir se informarán y se expresarán su significancia.

Los activos por impuestos diferidos son los efectos fiscales de las ganancias fiscales futuras esperadas en relación con:

a. El beneficio por largos periodos de servicio que no será deducible fiscalmente hasta que el beneficio sea efectivamente pagado, pero que ya ha sido reconocido como un gasto al medir la ganancia de año.

b. No ha reconocido una corrección valorativa para los activos por impuestos diferidos, ya que, sobre la base de años anteriores y las expectativas futuras, la gerencia considera probable que se produzcan ganancias fiscales contra los que las futuras deducciones fiscales puedan ser utilizadas.

## **8. Acreeedores comerciales**

El importe de acreedores comerciales al 31 de diciembre del 2019 es de cero

## **9. Capital en acciones**

Los saldos al 31 de diciembre del 2019 de \$400,00 comprenden a 400 acciones ordinarias con un valor nominal de \$1,00 completamente desembolsadas, emitidas y en circulación.

## **10. Aprobación de los estados financieros**

Estos estados financieros fueron conocidos, analizados y aprobados por la Junta General de accionistas en la ciudad de Cuenca a los veinte días del mes de febrero del 2020, en

las oficinas de la compañía ubicadas en las calles Mariscal Sucre 390 y Vargas Machuca de la Parroquia El Sagrario, cantón Cuenca, provincia de Azuay, o las veinte horas

**. ACTIVOS EXIGIBLE**

Se detalla como sigue:

<b>SUBCUENTAS</b>	<b>2019 US\$</b>
ARRIENDOS POR COBRAR	1.096.80
ANTICIPO A PROVEEDORES	0,00
CUENTAS FISCALES POR COBRAR (a)	8.478.83
<b>TOTAL</b>	<b><u>9.575.63</u></b>

a) Se detalla como sigue:

<b>SUBCUENTAS</b>	<b>2019 US\$</b>
2% Retención Impuesto Renta	0,00
8% Retención Impuesto Renta	5.237.42
Crédito Tributario de Años Anteriores	3.241.41
<b>TOTAL</b>	<b><u>8.478.83</u></b>

## 11. ACTIVO FIJO

COSTO	AÑO 2019					Saldo al 31-12-19
	Saldo al 31-12-18	Adiciones	Reclasifica do al gasto y/o Ventas	Bajas	Transferencia s	
Terrenos	4,53					4,53
Terrenos Revaluación	31.417,30					31.417,30
Edificios y Otros Inmuebles Costo Histórico	16.129,77					16.129,77
Edificios y Otros Inmuebles Revaluación	571.934,61					571.934,61
<b>TOTAL</b>	<b>619.486,21</b>	-	-	-	-	<b>619.486,21</b>

## 12. CUENTAS POR PAGAR

Corresponden a servicios básicos por pagar por un total de US\$ 16.187.82, se detalla como sigue:

SUBCUENTAS	2019 US\$
PROVEEDORES SERVICIOS BASICOS	949.95
IMPUESTOS POR PAGAR	7.122.76
OBLIGACIONES CON EMPLEADOS. (a)	7.640.27
OBLIGACIONES CON IESS (b)	474.84
<b>TOTAL</b>	<b>16.187.82</b>

a) Las obligaciones con empleados corresponden al 15% de participación de utilidades por el valor de US\$ 5.466.49 del año 2019. Y, sueldos por pagar mes de diciembre del año 2019 US\$2.173.78.

b) Las obligaciones con el IESS, se resumen como sigue:

SUBCUENTAS	2019 US\$
9.35% Aporte Personal	207.74
12,15% Aporte Patronal Secap-lece	267.10
<b>TOTAL</b>	<b>474.84</b>

### 13. CUENTAS POR PAGAR NO CORRIENTE

Corresponde a la provisión de Jubilación Patronal por el valor de US\$ 3.852,27 provisión de años anteriores.

### 14. CAPITAL

Mediante escritura pública otorgada por el Notario Segundo del Cantón Cuenca, el 15 de diciembre de 1982 se constituyó la compañía CONSTRUCTORA OREBRI C. LTDA. Inscrita en el Registro Mercantil con el número 20 del 21 de enero de 1983 con un capital que asciende a US\$ 400,00 (cuatrocientos dólares) conformado por 400,00 acciones de US\$ 1,00 cada una, distribuido de la siguiente manera:

SOCIO	US\$	Participación
Hernán Orellana Brito	40,00	10%
Yolanda Orellana Brito	120,00	30%
Pedro Orellana Brito	40,00	10%
Sara Orellana Brito	120,00	30%
Ximena Orellana Brito	40,00	10%
Catalina Orellana Brito	40,00	10%
<b>TOTAL</b>	<b>400,00</b>	<b>100%</b>

### 15. CAPITAL ADICIONAL

Compuesto de la siguiente manera:

<b>SOCIO</b>	<b>US\$ PARTICIPACION</b>	
Hernán Orellana Brito	1.671,60	10%
Yolanda Orellana Brito	5.014,81	30%
Pedro Orellana Brito	1.671,60	10%
Sara Orellana Brito	5.014,81	30%
Ximena Orellana Brito	1.671,60	10%
Catalina Orellana Brito	1.671,60	10%
<b>TOTAL</b>	<b>16.716,02</b>	<b>100%</b>

## 16. RESERVAS

El fondo de reserva legal de la Compañía se formará con el cinco por ciento de las utilidades anuales, líquidas y realizadas, teniendo como límite mínimo el veinte por ciento del capital social de la Compañía.

Al 31 de diciembre del 2019 la reserva legal asciende a US\$ 12.546.86.

## 17. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

A diciembre 31 del 2019 no existen activos ni pasivos contingentes que la administración conozca y que requiera ajustes o revelaciones en los estados financieros.

## 18. INFORME DE CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

Dando cumplimiento a disposiciones legales establecidas por el Servicio de Rentas Internas, según Resolución No. NAC-DGERCGC15-00003218 publicada en el R.O. Suplemento 660 del 31 de diciembre de 2015 y su reforma mediante Resolución del SRI No. 282, publicada en R.O. Suplemento 792 de 7 de Julio del 2016, en el sentido de que todas las sociedades obligadas a tener auditoría externa, deberán presentar a los auditores externos para su revisión, los anexos y cuadros referentes a información tributaria conforme al Instructivo y formatos proporcionados por el SRI; siendo responsabilidad de los auditores externos, el dictaminar la razonabilidad de la información de dichos reportes. La empresa se halla preparando dicha información.

## **19. HECHOS SUBSECUENTES**

Al 31 de diciembre del 2019 (fecha de cierre del ejercicio) y a la fecha de preparación de los estados financieros (20 de febrero de 2020) la administración considera que no existen eventos importantes que revelar y que tuvieran efecto sobre los estados financieros cerrados el 31 de diciembre del año 2019.