CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA DEL SOL S.A.CONSISOLSA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS PARA EL AÑO QUE TERMINA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

Para mayor entendimiento de los estados financieros del ejercicio económico 2016, se incluye en narrativa e información descriptiva lo más relevante del período:

Información general

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA DEL SOL S.A. CONSISOLSA es una sociedad anónima establecida en el Ecuador, con RUC Nº 1390147437001, con domicilio ubicado en la ciudad de Manta. Su actividad económica principal consiste en la construcción de viviendas, fue constituida mediante escritura pública otorgada ante la Notaria Cuarta del cantón Manta el 28 de julio de 1997 e inscrita en el Registro Mercantil el 19 de septiembre de 1997 bajo el número 749 de acuerdo a la Resolución Nº 97.4.1.1.00146 de la Superintendencia de Compañías.

La compañía cuenta con un capital social suscrito de $ 25,000.00 dividido en 25,000 acciones de un valor nominal de $ 1.00 cada una.

Los nombramientos de Gerente General y Presidente, se encuentran inscritos en el Registro Mercantil del cantón Manta bajo el Registro Nº 749 y 750 del 12 de agosto de 2015 con un período de duración de cinco años.

Hechos relevantes durante el ejercicio económico 2016 en el ámbito contable, financiero, administrativo y legal.

Al término del ejercicio económico no presentó ingresos por actividades de operación, puesto que la compañía para finalizar el proyecto denominado "Urbanización San José" y continuar canalizando nuevos proyectos de inversión, en septiembre de 2016 ha constituido un fideicomiso mercantil inmobiliario que respalda la administración de los recursos y garantiza la ejecución del proyecto; cumpliendo a cabalidad con dichas actividades CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA DEL SOL S.A. CONSISOLSA mantendrá regularmente sus actividades comerciales y operativas en el ejercicio económico 2017.

POLÍTICAS CONTABLES

Bases de elaboración y políticas contables

Estos estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Están presentados en dólares americanos (USD).

Uniformidad en la presentación

Cuando se modifique la presentación o la clasificación de partidas de los estados financieros, la compañía reclasificará los importes, a menos que resulte impracticable hacerlo. Cuando los importes se reclasifiquen, la compañía revelará lo siguiente:

a) La naturaleza de la reclasificación.
b) El importe de cada partida o grupo de partidas que se han reclasificado.
c) La razón de la reclasificación.

Si la reclasificación de los importes es impracticable, la compañía revelará por qué no ha sido practicable la reclasificación.

Materialidad (importancia relativa) y agrupación de datos

La compañía presentará las partidas de los elementos que conforman los estados financieros de acuerdo a la importancia relativa de los mismos utilizando el método de presentación por liquidez, considerando que este nos permita demostrar la imagen fiel del giro del negocio.

Presentación de conjunto completo de estados financieros

La compañía presentará el conjunto completo de estados financieros que incluirá lo siguiente:

a) Un estado de situación financiera a la fecha sobre la que se informa.

b) Un estado del resultado para el período sobre el que se informa que muestre todas las partidas de ingresos y gastos reconocidas durante el período incluyendo las partidas reconocidas al determinar el resultado.

c) Un estado de cambios en el patrimonio del período sobre el que se informa.

d) Un estado de flujos de efectivo del período sobre el que se informa.

e) Notas, que incluyan un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

El conjunto completo de estados financieros de la compañía se presentará cada uno de ellos con el mismo nivel de importancia.

Identificación de los estados financieros

La compañía mostrará la siguiente información en la cabecera de cada hoja de los estados financieros:

a) El nombre de la compañía.

b) Nombre del Estado Financiero.

c) El período de presentación.

d) El equivalente monetario.

La compañía revelará lo siguiente en las notas:

a) El domicilio, la forma legal y el país en que se ha constituido y la dirección de su oficina principal donde desarrolla sus actividades.

b) Una descripción de la naturaleza de la operación de la compañía, así como de sus principales actividades.

Estado de Situación Financiera

Separación entre partidas corrientes y no corrientes
La compañía presentará los activos corrientes y no corrientes y los pasivos corrientes y no corrientes, como clasificaciones separadas en su estado de situación financiera, excepto cuando su presentación basada en su función proporcione una información que sea fiable y más relevante.

Ordenación y formato de las partidas del estado de situación financiera
Se incluirán otras partidas cuando el tamaño, naturaleza o función de una partida o grupo de partidas similares sea tal que la presentación por separado sea relevante para comprender la situación financiera de la compañía, y

a) Las denominaciones utilizadas y la ordenación de las partidas o agrupaciones de partidas similares podrán ser modificadas de acuerdo con la naturaleza de la compañía y de sus transacciones, para suministrar la información que sea relevante para la comprensión de la situación financiera de la compañía.

Información a presentar en el estado de situación financiera o en las notas
La compañía revelará, en el estado de situación financiera o en las notas, las siguientes sub-clasificaciones de las partidas presentadas:

a) Propiedades, planta y equipo en clasificaciones adecuadas para la compañía.

b) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar que muestren importes por separado por cobrar de partes relacionadas, importes de terceros y cuentas por cobrar procedentes de ingresos acumulados (o devengados) no facturados todavía.

a) Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, que muestren importes por separado por pagar a proveedores, cuentas por pagar a partes relacionadas, ingresos diferidos, y acumulaciones (o devengos).

b) Provisiones por beneficios a empleados y otras provisiones.

c) Clases de patrimonio, tales como capital, ganancias acumuladas y reservas.

Estado de Resultado

Presentación del Estado de Resultado
La compañía presentará su Estado de Resultado del período:

a) En un solo estado de resultado, que presentará todas las partidas de ingresos y gastos reconocidas en el período.

La compañía incluirá, como mínimo, en el estado de resultado, partidas que presenten los siguientes importes para el período:

a) Ingresos de actividades ordinarias.
b) Gastos Operativos.
c) Gastos Financieros
d) Otros Gastos
e) Otros Ingresos

Requerimientos aplicables a ambos enfoques
Los efectos de correcciones de errores y cambios en las políticas contables se presentarán como ajustes prospectivos.

La compañía presentará partidas adicionales, encabezamientos y subtotales en el estado del resultado, cuando esta presentación sea relevante para comprender el rendimiento financiero de la compañía.

La compañía no presentará ni describirá ninguna partida de ingreso o gasto como "partidas extraordinarias" en el estado del resultado o en las notas.

Desglose de gastos
La compañía presentará un desglose de los gastos, utilizando una clasificación basada en la naturaleza de los gastos o en la función de los gastos dentro de la compañía, lo que proporcione una información que sea fiable y más relevante.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Información a presentar en el estado de cambios en el patrimonio
La compañía presentará un estado de cambios en el patrimonio que muestre:

a) El resultado total del período.

b) Por cada componente de patrimonio, los efectos de la aplicación prospectiva reconocidas según la NIC-8 (Políticas Contables, Estimaciones y Errores).

c) Por cada componente del patrimonio, una conciliación entre los importes en libros, al inicio y al final del período, revelando por separado los cambios resultantes del período.

Estados de Flujos de Efectivo

Información a presentar en el estado de flujos de efectivo
La compañía presentará un estado de flujos de efectivo que muestre los movimientos de efectivo habidos durante el período sobre el que se informa, clasificados por actividades de operación, actividades de inversión y actividades de financiación.

Información sobre flujos de efectivo de las actividades de operación
La compañía presentará los flujos de efectivo de las actividades de operación usando el método directo, según el cual se presentan las principales categorías de cobros y pagos en términos brutos.

Información sobre flujos de efectivo de las actividades de inversión y financiación
La compañía presentará por separado las principales categorías de cobros y pagos brutos procedentes de actividades de inversión y financiación.

Intereses y dividendos
La compañía presentará por separado los flujos de efectivo procedentes de intereses y dividendos recibidos y pagados. La compañía clasificará los flujos de efectivo de forma uniforme, período a período, como de actividades de operación, de inversión o de financiación.

Impuesto a las ganancias
La compañía presentará por separado los flujos de efectivo procedentes del impuesto a las ganancias, y los clasificará como flujos de efectivo procedentes de actividades de operación, a menos que puedan ser específicamente identificados con actividades de inversión o de financiación.

Transacciones no monetarias
La compañía excluirá del estado de flujos de efectivo las transacciones de inversión y financiación que no requieran el uso de efectivo o equivalentes al efectivo. Una compañía revelará tales transacciones en cualquier parte de los estados financieros, de forma que suministren toda la información relevante acerca de estas actividades de inversión o financiación.

Otra información a revelar
La compañía revelará, junto con un comentario por parte de la gerencia, el importe significativo de los saldos de efectivo y equivalentes al efectivo mantenidos por la compañía que no estén disponibles para ser utilizados por ésta.

El efectivo y los equivalentes al efectivo mantenidos por una compañía pueden no estar disponibles para el uso por la compañía, debido a, entre otras razones, controles de cambio o por restricciones legales.

Notas a los Estados Financieros

Las notas deberán:

a) Presentar información sobre las bases para la elaboración de los estados financieros y sobre las políticas.

b) Revelar la información requerida por la NIIF-1 que no se presente en otro lugar de los estados financieros.

c) Proporcionar información que no se presenta en ninguno de los estados financieros, pero que es relevante para entender cualquiera de ellos.

La compañía presentará las notas, en la medida en que sea practicable, de una forma sistemática; se hará referencia cruzada en cada partida de los estados financieros a cualquier información en las notas con la que esté relacionada.

La compañía presentará normalmente las notas en el siguiente orden:

a) Una declaración de que los estados financieros se han elaborado cumpliendo con la NIIF.
b) Un resumen de las políticas contables significativas aplicadas.

c) Información de respaldo para las partidas presentadas en los estados financieros en el orden en que se presente cada estado y cada partida.
d) Cualquier otra información a revelar.

Información a revelar sobre políticas contables

La compañía revelará lo siguiente, en el resumen de políticas contables significativas:

a) La base de medición utilizada para la elaboración de los estados financieros.

b) Las otras políticas contables utilizadas que sean relevantes para la comprensión de los estados financieros.

Información sobre juicios

La compañía revelará, en el resumen de las políticas contables significativas o en otras notas, los juicios, diferentes de aquellos que involucren estimaciones, que la gerencia haya realizado en el proceso de aplicación de las políticas contables de la compañía y que tengan un efecto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros.

Políticas Contables, Estimaciones y Errores

Información a revelar sobre un cambio de política contable
Cuando exista una modificación en las políticas contables que tenga un efecto en el período corriente o pueda tener un efecto en futuros períodos, la compañía revelará lo siguiente:

a) La naturaleza del cambio en la política contable.

b) Para el período corriente, en la medida en que sea practicable, el importe del ajuste para cada partida de los estados financieros afectada.

c) Una explicación si es impracticable determinar los importes a revelar.

Los estados financieros de períodos posteriores no necesitan repetir esta información a revelar.

Cuando un cambio voluntario de política contable tenga un efecto en el período corriente o en cualquier período futuro, una compañía revelará lo siguiente:

a) La naturaleza del cambio en la política contable.
b) Las razones por las que la aplicación de la nueva política contable suministra información fiable y más relevante.
c) En la medida en que sea practicable, el importe del ajuste para cada partida de los estados financieros afectada para el período corriente.

d) Una explicación si es impracticable determinar los importes a revelar.

Los estados financieros de períodos posteriores no necesitan repetir esta información a revelar.

Información a revelar sobre un cambio de estimación
La compañía revelará la naturaleza de cualquier cambio de estimación contable y el efecto del cambio sobre los activos, pasivos, ingresos y gastos para el período corriente. Si es practicable para la compañía estimar del efecto del cambio sobre uno o más períodos futuros, la compañía revelará estas estimaciones.

Inventarios

Información a revelar
La compañía revelará la siguiente información:

a) Las políticas contables adoptadas para la medición de los inventarios, incluyendo la fórmula de costos utilizada.

b) El importe en libros total de los inventarios y el importe en libros en clasificaciones apropiadas para la compañía.

c) El importe de los inventarios reconocido como gasto durante el período.

Propiedades, Planta y Equipo

Información a revelar
Para cada categoría de elementos de propiedad, planta y equipo que se considere la compañía revelará la siguiente información:

a) Las bases de medición utilizadas para determinar el importe en libros bruto.

b) Los métodos de depreciación utilizados.

c) Las vidas útiles o las tasas de depreciación utilizadas.

d) El importe en libros bruto y la depreciación acumulada (agregadas las pérdidas por deterioro del valor acumuladas), tanto al principio como al final del período sobre el que se informa.

e) Una conciliación entre los importes en libros al principio y al final del período sobre el que se informa, que muestre por separado:
   i. Pérdidas por deterioro del valor reconocidas o revertidas en el resultado.
   ii. Depreciación.
   iii. Otros cambios.

Provisiones y Contingencias

Información a revelar sobre provisiones
Para cada tipo de provisión, la compañía revelará lo siguiente:
a) Una conciliación que muestre:

i. El importe en libros al principio y al final del período.

ii. Las adiciones realizadas durante el período, incluyendo los ajustes procedentes de los cambios en la medición del importe descontado.

iii. Los importes cargados contra la provisión durante el período.

iv. Los importes no utilizados revertidos en el período.

b) Una breve descripción de la naturaleza de la obligación contraída, y del importe y calendario esperados de cualquier pago resultante.

Ingresos de Actividades Ordinarias

Información general a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias
La compañía revelará:

a) Las políticas contables adoptadas para el reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias.

b) El importe de cada categoría de ingresos de actividades ordinarias reconocida durante el período, que mostrará de forma separada como mínimo los ingresos de actividades ordinarias procedentes de:
   i. La venta de bienes.
   ii. Cualesquiera otros tipos de ingresos de actividades ordinarias significativos.

Impuesto a las Ganancias

Separación entre partidas corrientes y no corrientes
Cuando una compañía presente en el estado de situación financiera los activos corrientes o no corrientes y los pasivos corrientes o no corrientes como clasificaciones separadas, clasificará los activos (pasivos) por impuestos diferidos como activos (o pasivos) corrientes o no corrientes.

Compensación
La compañía compensará los activos por impuestos corrientes y los pasivos por impuestos corrientes, o los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos, solo cuando tenga el derecho, exigible legalmente, de compensar dichos importes, y tenga intención de liquidarlos en términos netos o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

Información a revelar
La compañía revelará información que permita a los usuarios de sus estados financieros evaluar la naturaleza y el efecto financiero de las consecuencias fiscales, por impuestos corrientes y diferidos, de las transacciones y otros eventos reconocidos.

La compañía revelará separadamente, los principales componentes del gasto (ingreso) por impuestos. Estos componentes del gasto (ingreso) por impuestos pueden incluir:
(a) El gasto (ingreso) por impuestos corrientes.
(b) Cualesquiera ajustes reconocidos en el período por impuesto corriente.

(c) El importe del gasto (ingreso) por impuestos diferidos relacionado con cambios en las tasas impositivas o con la imposición de nuevos impuestos.
(h) El importe del gasto por impuestos relativo a cambios en las políticas contables y errores

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31/12/2016

1. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Este rubro por clasificación principal es como sigue:

	Dic. 31-2016
Bancos Locales	28.32
TOTAL	**28.32**

2. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Las cuentas por cobrar comerciales están compuestas por:

	Dic. 31-2016
CLIENTES	
No Relacionados – Locales	0.00
TOTAL	**0.00**

3. CUENTAS POR COBRAR NO COMERCIALES

	Dic. 31-2016
Derechos Fiduciarios	468,155.32
TOTAL	**468,155.32**

4. INVENTARIOS

	Dic. 31-2016
Inventario de Obras en Construcción	
Proyecto Inmobiliario	116,781.69
TOTAL	**116,781.69**

5. IMPUESTOS CORRIENTES

	Dic. 31-2016
Crédito Tributario (**IVA**)	0.00
Crédito Tributario (**Impuesto Renta**)	19,908.68
TOTAL	**19,908.68**

6. CUENTAS POR PAGAR - CORRIENTES

Incluye:

	Dic. 31-2016
Proveedores Locales de Bienes y Servicios	0.00
Obligaciones con Instituciones Financieras	0.00
Anticipos de Clientes	140,000.00
TOTAL	**45,458.77**

7. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Esta cuenta está compuesta de la siguiente manera:

	(US$ dólares)
Obligaciones con la Administración Tributaria	24.44
Obligaciones con el IESS	0.00
Décima Tercera Remuneración	0.00
Décima Cuarta Remuneración	0.00
TOTAL	**24.44**

8. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/ RELACIONADAS

Esta cuenta está compuesta de la siguiente manera:

	(US$ dólares)
Otras Cuentas por Pagar – Locales (No Corriente)	286,131.43
Préstamos Accionistas – Locales (No Corriente)	12,375.91
Beneficios a Empleados (Largo Plazo)	6,987.52
TOTAL	**305,494.86**

9. PARTICIPACION A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA

La conciliación entre la utilidad contable y la utilidad tributaria es como sigue:

CONCILIACION TRIBUTARIA

Con el fin de determinar los valores a pagar al 31 de diciembre del 2016 por concepto de participación de trabajadores e impuesto a la renta, se presenta a continuación la conciliación tributaria.

Determinación del 15% participación de trabajadores

Pérdida Contable 2016	7,400.35
15% Participación de trabajadores	0.00
Pérdida antes de impuestos	**7,400.35**

Cálculo del Impuesto a la Renta año 2016

Pérdida antes de impuestos	7,400.35
Partidas conciliatorias	
(+) Gastos no deducibles locales	0.00
(=) Pérdida Tributaria sujeta a amortización	7,400.35
22% IMPUESTO A LA RENTA 2016	**0.00**
(-) ANTICIPO IR EJERCICIO FISCAL CORRIENTE	**2,421.21**
(+) SALDO DEL ANTICIPO PENDIENTE DE PAGO (IMP. RENTA CAUSADO)	**0.00**
(-) RETENCIONES EN LA FUENTE QUE LE REALIZARON	**0.00**
(=) IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR	**0.00**

10. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

a) Capital Social:

Al 31 de diciembre del 2016, el capital social autorizado es de $ 25,000.00, el capital suscrito y pagado es de $ 25,000.00 y está integrado por acciones de US$ 1.00 a valor nominal unitario, el cual se encuentra pagado en su totalidad.

b) Reserva Legal

De conformidad con la Ley de Compañías, de la utilidad neta debe transferirse no menos del 10% para formar la reserva legal, hasta que este alcance por lo menos el 50% del Capital Social. Dicha reserva no está disponible para el pago de dividendos, pudiendo utilizarse para ser capitalizada en su totalidad o absorber pérdidas. Esta reserva se registra con la aprobación de la Junta de Accionistas, que se realiza en el período siguiente, de tal manera que no presentándose utilidad no se podrá calcular dicho porcentaje en el año 2017.

c) Capital Adicional:

La Reserva de Capital podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de Junta de Accionistas. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos y no puede utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es solamente reintegrable a los Accionistas al liquidarse la Compañía.

d) Utilidades retenidas

El saldo de utilidades retenidas registrado estará a disposición de los Accionistas y puede ser capitalizado, distribuir dividendos, pago de reliquidación de impuestos y ajustes por errores contables de años anteriores.

11. IMPUESTO A LA RENTA

Situación fiscal:

La Compañía no ha sido auditada tributariamente por parte del Servicio de Rentas Internas

12. ACTIVOS Y PASIVOS CONTIGENTES

Al 31 de diciembre del 2016, la compañía no mantiene pasivos y/o activos contingente con terceros.

13. OTRAS REVELACIONES

Al 31 de diciembre del 2016 no existen situaciones que afecten significativamente a la presentación de los Estados Financieros y que deban ser reveladas.

14. EVENTOS POSTERIORES

Hasta la fecha de la emisión de este informe no se ha presentado eventos que se conozca, puedan afectar los estados financieros de la compañía.

15. APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2016, han sido conocidos y aprobados por la Gerencia General y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Los estados financieros comprenden: Estado de Situación Financiera, Estado del Resultado Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujos de Efectivo y Notas a los Estados Financieros, firmadas por el Gerente y Contador.

Jaime Alberto Cedeño Mieles
Gerente General

C.P.A. José Cedeño Andrade
Contador