

POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS

POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA ESCOAL CIA. LTDA. AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

1.- IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DE LA COMPAÑÍA

La compañía CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA ESCOAL CIA. LTDA. fue constituida en el Ecuador, en la ciudad de Manta Provincia de Manabí mediante escritura pública el 02 de Marzo del año 1988, ante la Notaria tercera del Cantón Manta, y se encuentra inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Manta, el 13 de Abril del año 1988, bajo el N° 90 y anotado en el repertorio general con el número 138, para dar cumplimiento a la resolución N° 88-4-2-1-0017 de la Superintendencia de Compañías del 06 de Abril del año 1988, además cuenta con el expediente N° 35015, bajo las leyes ecuatorianas, civiles, comerciales e industriales con el objeto social de dedicarse a la actividad de la construcción, operación, y/o mantenimiento de obras de ingeniería civil, especialmente de obras de infraestructura tales como urbanización, alcantarillados, carreteras, estructuras de hormigón armado, edificios en general y todo tipo de ejecución de obras de arquitectura.

El representante legal de la compañía es el Arq. Gonzalo Oswaldo Escobar Tóala, su nombramiento consta por un periodo de dos años, su domicilio principal se encuentra ubicado en la ciudad de Manta en las calles 13 y 14, avenida 8, centro comercial Pasaje Centro, además cuenta con el RUC N° 1390101666001.

2.- PRINCIPIOS Y POLÍTICAS CONTABLES.

Resumimos los principios y políticas contables aplicadas por la administración de la Compañía en la preparación de sus estados financieros sobre la base de acumulación, conforme a las NIC y NIIF de Contabilidad y disposiciones legales emitidas por la Superintendencia de compañías, el Servicio de Rentas Internas y Organismos de Control en la República del Ecuador.

2.1. Bases de presentación

La compañía prepara sus estados financieros transparentes y comprobables, que sumistre un punto de partida adecuado de conformidad con Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), preparados por las regulaciones emitidas por la Superintendencia de

1

Q

POLITICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS

compañía RESOLUCION No. 05 G.O.S.C.010 Registro Oficial # 498 del 31 de Diciembre del 2008) y disposiciones legales establecidas en el Ley de Régimen Tributario Interno, organismos encargados de su control y vigilancia. Las principales diferencias entre estas normas y los principios contables generalmente aceptados se describen a continuación:

2.2. Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias:

La Compañía reconoce los ingresos por la contratación de obras de construcción con instituciones del sector público o privado, cuando se entrega por fases o culminada la obra al contratante; las 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.

2.3. Costos por Préstamos.

Todos los costos por préstamos se reconocerán en el resultado del periodo en el que se incurran.

2.4. Impuestos a las Ganancias

El gasto por impuestos a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año, calculado a partir de la conciliación tributaria de acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno (Art. 37). La utilidad después de participación a trabajadores está gravada a la tasa del 22% en donde se podrá obtener una reducción de 10 puntos porcentuales para las empresas que reinviertan sus utilidades durante el siguiente año. Así mismo los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales, están sujetos a retención adicional. Se cancelará en su totalidad el impuesto a la renta si lo hubiere.

2.5. Propiedades, Planta y Equipos.

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo histórico menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulado están registrados al costo histórico. La depreciación de los activos fijos se realizará de acuerdo a la naturaleza de los bienes, a la duración de su vida útil y la técnica contable. La depreciación es

es

POLITICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS

calculada en base al Artículo 24 del Reglamento de Aplicación de la L.O.R.T.I., considerando la vida útil estimada del activo de la compañía. 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.

2.6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Representan recursos de liquidez y de disponibilidad inmediata, en instituciones financieras locales que la compañía establece para atender sus gastos operativos normales y permanentes de carácter obligatorio.

2.7. Inventarios.

Los inventarios se expresan al importe menor entre el costo y el precio de venta menos los costos de terminación y venta. El costo se calcula aplicando el método promedio.

2.8. Cuentas y Documentos por Cobrar

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 utilizando el método de interés efectivo. Al 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.

2.9. Proveedores Varios y otras Cuentas por Pagar.

Los acreedores varios son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. Si hubiere importes de acreedores comerciales denominados en moneda extranjera se convierten a la unidad monetaria (dólar) usando la tasa de cambio vigente en la fecha sobre la que se informa. Las ganancias o pérdidas por cambio de moneda extranjera se incluyen en otros gastos o en otros ingresos.

POLITICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS

2.10. Beneficios a los Empleados.

El pasivo por obligaciones por beneficios a los empleados está relacionado con lo establecido por el Código del Trabajo en cuanto al Décimo Tercero y Décimo Cuarto sueldo, pago de Vacaciones, pago de Fondos de Reserva y Pago del Aporte Patronal al IESS, y el pago de utilidades al personal a tiempo completo. El costo y los beneficios a los empleados se reconocen durante los periodos de servicio de los empleados.

2.11. Flujo de Efectivo y Estado de Cambio en el Patrimonio

La Compañía tiene treinta años de operaciones y presenta al cierre del 2016 la elaboración del estado de flujo de efectivo en base a NIIF. La compañía registra todos los valores para el efecto, tanto Operacional, de Inversión como de financiamiento; como también la Evolución del Patrimonio en base a lo que dispone las NAC 1 y NIIF en lo que refiere a los Componentes de los estados financieros.

Registra los recursos de alta liquidez de los cuales dispone la entidad para sus operaciones regulares y que no está restringido su uso se registran en efectivo o equivalente de efectivo partidas como: caja, depósitos bancarios a la vista y de otras instituciones financieras, e inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor menores a 3 meses.

3.- NOTAS EXPLICATIVAS.

ACTIVOS.

3.1- Caja - Bancos.

Bancos

2015	2016
\$ 964.24	72.679.31



POLITICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS

3.2. Cuentas y Documentos por Cobrar.

Los saldos de clientes al 31 de diciembre del 2016, se integran como sigue:

	2015	2016
Cuentas y Dctos por cobrar No relacionados	1,569.00	7,263.56
Cuentas y Dctos por Cobrar Relacionados	50,764.14	23,082.38
TOTAL	52,333.14	30,345.94

Corresponden a valores facturados y pendientes de cobro a clientes no relacionados por la venta de viviendas

Corresponden a valores entregados por concepto de prestamos anteriores y del periodo a compañías relacionadas, y que no generan intereses

3.3. Servicios y otros Pagos Anticipados.

La cuenta Servicios y otros pagos Anticipados al 31 de Diciembre del 2016, es como se detalla a continuación:

	2015	2016
Anticipos a Contratistas	45,643.75	38,410.70
Prestamos a Empleados	30.00	379.80
TOTAL	45,673.75	38,790.50

Anticipos entregados a contratistas para la construcción de obras en ejecución, y por prestación de varios servicios requeridos en las

POLITICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS

actividades operacionales de la compañía, los mismos que no han sido facturados al cierre del ejercicio económico.

3.4. Activos por Impuestos Corrientes.

El rubro Activos por Impuestos Corrientes al 31 de Diciembre del 2016, presenta los siguientes saldos contables.

	2015	2016
Anticipo del Impuesto a la Renta	25.669,13	21.196,71
Crédito Tributario Años Anteriores	32.339,15	11.705,13
Iva en Compras	-	15.474,31
Retenciones de Iva	27.991,06	35.633,78
Retenciones en la Fuente 2016	2.655,51	1.195,52
TOTAL	88.654,85	84.009,93

Valores tributarios a favor de la Compañía que se pueden utilizar como crédito tributario fiscal en la declaración mensual de IVA, y en la respectiva declaración anual de Impuesto a la Renta de sociedades, en la parte que corresponda.

3.5. OTROS ACTIVOS CORRIENTES.

Al 31 de Diciembre del 2016, la Cuenta Otros Activos Corrientes es como se detallan a continuación.

	2015	2016
Proyecto Montecristo	735.347,22	594.079,65
Otras Obras en Proceso	-	101.757,11
TOTAL	735.347,22	695.836,76

Lo conforman valores por concepto de costos generados en el proyecto de la Urbanización Montecristo, así como otras obras en construcción, y que son liquidados y cargados a resultados a medida del avance de obras.

POLITICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS

3.6. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS.

Las propiedades, Planta y Equipos de la Compañía CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA ESCOAL CIA. LTDA., han sido valorizados al costo de Adquisición y sus depreciaciones determinados en base al método de línea recta, de acuerdo a la vida útil de los bienes, y a las normas de contabilidad vigentes.

Las Depreciaciones se registran con cargo a gastos operacionales del año, utilizando las tasas estimadas y estipuladas en la Ley de Régimen Tributario Interno. La compañía en el presente ejercicio económico no procede a realizar depreciaciones a sus propiedades, planta y equipos.

La empresa mantiene al 31 de Diciembre del 2016, para el cumplimiento de sus actividades, las siguientes propiedades, planta y equipos.

	2015	2016
Edificios	13.129.75	13.129.75
Vehículos	78.530.87	78.530.87
Muebles y Enseres	5.937.72	5.937.72
Equipos de Oficina	1.976.99	1.976.99
Maquinarias y Equipos	5.909.21	5.909.21
Equipos de Computación y Software	1.931.08	2.640.90
Herramientas Varias	3.070.43	3.070.43
Otras Propiedades, Planta y Equipos	2.027.53	2.027.53
SUB-TOTAL	112.513.58	113.223.40
MENOS: Depreciación Acumulada	(103.190.77)	(103.190.77)
TOTAL	9.322.81	10.032.63

3.7. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES.

Al 31 de Diciembre del 2016 el saldo contable del grupo Otros Activos No Corrientes presenta lo siguiente:

	2015	2016
Intereses Diferidos	9.837.70	2.627.35
TOTAL	9.837.70	2.627.35

Representan valores provisionales de intereses generados por obligaciones bancarias y que serán amortizados con cargo a resultados gastos financieros cuando Correspondan.



(POLITICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS)

4. PASIVOS.

4.1. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.

Las cuentas y Documentos por Pagar al 31 de Diciembre del 2016, están conformadas por los siguientes rubros.

	2015	2016
Cuentas por Pagar Proveedores Relacionados	4.950,29	23.598,30
Cuentas por pagar Proveedores NO Relacionados	31.000,77	65.878,19
TOTAL	35.951,06	89.476,49

Corresponden a valores pendientes de cancelación a compañías relacionadas por préstamos requeridos para actividades operativas de la compañía, y, a proveedores no relacionados por servicios prestados y por la compra de materiales de construcción, repuestos, suministros, y herramientas, con vencimientos corrientes.

4.2. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

El rubro Obligaciones con Instituciones Financieras al 31 de Diciembre del 2016 es como sigue:

	2015	2016
Banco Internacional	16.186,40	7.787,07
Banco Del Bank	96.089,34	28.983,43
Banco de Machala	21.028,89	6.720,43
TOTAL	133.304,63	43.490,93

Valores de Obligaciones Financieras pendientes de pago a Corto Plazo por préstamos temporales adquiridos para actividades operativas de la compañía.

4.3. OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA

Los impuestos pendientes de pago al Servicio de Rentas Internas a Diciembre 31 del 2016 son los siguientes:

6

Políticas Contables y Notas Explicativas

	2015	2016
Retenciones de Iva	641.55	397.90
Retenciones en la Fuente	1,309.34	1,194.97
Impuesto a la Renta 2016	7,731.65	1,894.16
Iva por Pagar	-	882.12
TOTAL	9,682.54	4,369.16

Representa la provisión para el Impuesto a la Renta de Sociedades que se calcula mediante la tasa de impuesto (22%) aplicable a la ganancia gravable del ejercicio económico corriente.

4.4 OBLIGACIONES CON EL IESS Y EMPLEADOS POR PAGAR

Representan aquellas obligaciones (IESS, y Beneficios Sociales), que la empresa proporciona a sus empleados a cambio de sus servicios prestados, al 31 de Diciembre del 2016, son como se detallan a continuación.

	2015	2016
Sueldos por Pagar	-	677.05
Débito Tercer Sueldo	297.33	297.33
Débito Cuarto Sueldo	3,660.00	2,868.20
Fondos de Reservas	356.20	213.89
IESS por Pagar	770.67	1,134.93
Utilidad 15% Trabajadores	1,092.91	1,519.38
TOTAL	6,177.11	6,710.78

Valor correspondiente a la provisión utilidad del 15% Participación para Trabajadores que es registrado con cargo a resultados del ejercicio en que se devenga

4.5 PASIVOS NO CORRIENTES

Los Pasivos No Corrientes a Diciembre 31 del 2016, presenta los siguientes saldos contables:

	2015	2016
Obligaciones con Instituciones financieras		
Banco Del Bank	16,741.60	6,825.91

0

POLITICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS

Se refiere a la porción no corriente de las obligaciones financieras con las instituciones bancarias, las mismas que fueron contraídas para financiar los costos y gastos del proyecto que lleva a cabo la compañía.

Obligaciones con Terceros

	2015	2016
Cuentas por Pagar Socios	77.150,49	28.861,75
Anticipos de Clientes	391.940,55	454.399,47
TOTAL	469.091,04	483.261,22

Representan valores recibidos en calidad de préstamos de socios que fueron destinados para capital de trabajo de la compañía, y que según la administración no generaron intereses en el ejercicio económico auditado.

Así mismo valores pendientes por liquidar de Anticipos recibidos por varios clientes, para la construcción de viviendas en el caso de la Mutualista Pichincha, y otros clientes por concepto de venta de viviendas y contratos de Obras que serán liquidados una vez que se haya concluido y entregado el bien o trabajo contratado.

Con formato: Fuente: Sin negrita

4.6. CAPITAL SOCIAL

Constituye el monto del capital de la compañía, representado por participaciones y que consta en la respectiva escritura pública inscrita en el Registro Mercantil.

Al 31 de Diciembre del 2016, el Capital Social de la Compañía esta conformado por 680 participaciones cuyo valor nominal es de \$ 1,00 cada una, distribuido de la siguiente manera:

Escobar Toala Gonzalo Oswaldo	Ecuador	50%	340,00
Alvarado Suarez José Patricio	Ecuador	50%	340,00
TOTAL		100%	680,00

Con formato: Justificado

Con formato: Fuente: Sin negrita

4.7. APORTES DE SOCIOS PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

Corresponde a los Aportes de los socios para ser capitalizados, al 31 de Diciembre del 2016, la compañía presenta un saldo por el valor de \$ 176.870,00. Con aportaciones del 50% de cada uno de los socios estos es \$ 88.435,00.

POLITICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS

4.8. RESERVA LEGAL

La ley de compañías requiere que en las compañías de responsabilidad limitada El 5% de la utilidad neta anual sea apropiada como Reserva Legal, hasta que represente por lo menos el 20% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los socios, pero si puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentos de capital.

Al 31 de Diciembre del 2016 la compañía no realiza la provisión de la reserva legal debido a que la misma ya excede el 20% de su capital social.

	2015	2016
Reserva Legal	1.185.42	1.185.42

4.9. RESERVA ESTATUTARIA

El saldo contable que presenta al 31 de Diciembre del 2016, es como se detalla a continuación.

	2015	2016
Reserva Estatutaria	40,453.61	40,453.61

4.10. RESERVA FACULTATIVA

Los saldos contables correspondientes a la Reserva Facultativa de la Compañía al 31 de Diciembre del 2016, corresponde a :

	2015	2016
Reserva Facultativa	37,573.14	37,573.14

Al 31 de Diciembre del 2016, la cuenta Ganancias Acumuladas esta Representada por:

	2015	2016
Ganancias Acumuladas	38,518.57	36,980.10

5. INGRESOS NETOS

POLITICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS

El saldo de los Ingresos de Actividades Ordinarias que la Compañía mantiene al 31 de Diciembre del 2016, son:

	2015	2016
Ventas Netas	510.046.17	649.371.52
Otros Ingresos	..	888.01
TOTAL	510.046.17	650.259.53

5.1. COSTO DE VENTAS

Los costos originados por las actividades operacionales de la compañía y presentados en el estado de resultados integral al 31 de Diciembre del 2016 es como sigue:

	2015	2016
Costo de Ventas		
Montecristo	342.968.01	283.180.00
Otras Obras en Proceso	..	246.983.07
TOTAL	342.968.01	530.163.07

5.2. GASTOS OPERACIONALES

	2015	2016
Gastos Administrativos y Ventas		
Comisiones en Ventas	2.050.00	1.427.75
Publicidad y Propaganda	175.44	353.60
Predios Urbanos	..	387.16
Otros Gastos de Ventas	..	480.00
Sueldos y Salarios	46.355.52	46.996.60
Décimo Tercer Sueldo	3.862.96	2.161.16
Décimo Cuarto Sueldo	4.392.00	1.840.88

[POLITICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS]

Vacaciones	683.09	1.324.09
Fondos de Reservas	4.125.10	4.523.96
Aporte Patronal	5.592.13	9.834.79
Gastos de Representación	1.005.72	128.02
Servicios Prestados	7.080.00	3.780.00
Servicios Básicos	6.384.34	5.198.20
Gastos de Impuestos	1.623.61	750.00
Suministros de Oficina	80.00	432.72
Mantenimiento y Reparaciones	4.543.68	2.975.22
Telefonía Móvil	1.675.34	..
Contribuciones	8.562.48	..
Combustibles	1.075.53	1.116.58
Gastos Varios	..	7.067.42
ADMIN. Y VENTAS	105.786.96	90.778.15
Gastos Financieros		
Multas e Intereses	23.878.28	16.115.80
Chequeras	197.00	368.04
Notas de Débitos	979.13	2.705.26
TOTAL GASTOS FINANCIEROS	25.054.41	19.189.10
Gastos No Deducibles		
Otros Gastos	17.215.32	74.888.83

POLITICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS

6. CONCILIACION TRIBUTARIA.

Al 31 de Diciembre del 2016, la determinación del 15% participación de trabajadores, del 22% del Impuesto a la Renta causado, y del Impuesto a Pagar de la compañía queda establecida en la siguiente conciliación tributaria.

	2015	2016
Utilidad Contable	7,286.09	8,609.83
MENOS:		
15% Participación de Trabajadores	1,092.91	1,519.38
MAS:		
Gastos no Deducibles Locales	28,950.70	74,888.80
Base Imponible 22%	35,143.88	83,498.66
22% Impuesto a la Renta Causado	7,731.65	14,194.77
Calculo de Impuesto a la Renta a Pagar		
22% Impuestos Causado	7,731.65	14,194.77
MENOS:		
Anticipo Correspondiente Ejerc. Fiscal	9,710.51	7,168.13
MAS:		
Saldo del Anticipo Pendiente de Pago	1,959.61	7,168.13
MENOS:		
Retenciones en la Fuente del Periodo	2,655.51	1,195.52
Crédito Tributario Años Anteriores	32,389.12	20,035.77
Impuestos a Pagar	--	--
SALDO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE	33,035.02	20,035.77

7. EVENTOS SUBSECUENTES.

Al 31 de Diciembre del 2016 y a la fecha de estas notas, no se produjeron otros eventos que, en la opinión de la Administración de la compañía, pudieran tener un efecto significativo en los Estados Financieros y que no se hayan revelado en los mismos.

Atentamente,

Econ. Belford Macías García
C.P.A. REG. # 13,272