



Asesora Técnica Empresarial y Capacitación S.A. - ATECAPSA
AUDITORES EXTERNOS - Reg. Nat. SC 276
Cra. 44 y Surte Esq. - Telf: 2829852 Fax 829314 Cel: 092 933 696 Email: ate@auditores.net
Ambato-Ecuador

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS



NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTA 1.- ASPECTOS GENERALES Y LEGALES

Objeto y Actividades Principales de la Compañía.

Dentro del objeto social de la compañía se presentan a continuación varias actividades que están cumpliendo este momento y que son las que siguen:

- Planificación, ejecución, construcción, comercialización y venta de casas de carácter social;
- Compra, venta de bienes inmuebles que se requieran para la ejecución de programas de vivienda;
- Construcción de urbanizaciones y lotizaciones de carácter social y al servicio de los pobladores del cantón Pastaza;

Además en la base de datos del Servicio de Rentas Internas se presentan como Actividades principales las Actividades de arquitectura paisajista, dibujo de planos de construcción, diseño de edificios, planificación urbana y supervisión de las obras. Construcción de Obras y Venta de Viviendas.

Capital Social

El capital social de la compañía al cerrar el año se presenta distribuido en los accionistas que se detallan:

ACCIONISTAS	VALOR	%
GAD del Municipio de Pastaza	3,000.00	60.00%
Granizo Urias Jorge Rene	1,000.00	20.00%
Aucapita Méndez Jimena Elizabeth	1,000.00	20.00%
Total del Capital Social	5,000.00	100.00%



Porcentajes de Impuestos Vigentes

Los porcentajes vigentes en el ejercicio analizado para retenciones del impuesto a la renta y del impuesto al valor agregado son los que siguen:

Por retenciones del Impuesto a la Renta: 1%, 2%, 8% y 10%, también aplica el 5% en intereses por créditos externos y 25% por pagos a extranjeros o al exterior.

Por retenciones del Impuesto al Valor Agregado: 30%, 70% y 100% en adquisiciones o prestación de servicios.

Impuesto a la Renta: Para este ejercicio económico el impuesto a la renta vigente es del 24%, y se mantiene la deducción del 10% si se efectúan reinversiones de las utilidades, en las condiciones establecidas en la ley y reglamento tributario.

Salario Básico Unificado

Según Registro Oficial número 358 del 08 de enero del 2011, se fijó a partir del 1 de enero del 2011 el salario básico unificado para el Trabajador en General, incluidos los trabajadores de la pequeña industria, trabajadores agrícolas y trabajadores de maquila; trabajador/a del servicio doméstico, operarios de artesanía y colaboradores de la microempresa, en USD 264,00 (doscientos sesenta y cuatro 00/100 dólares) mensuales, valor que sirve para el cálculo de los beneficios sociales.

Salario Digno

Según el Registro Oficial N° 629 del Lunes 30 de enero del 2012, se establece que los empleadores, sociedades o personas naturales obligadas a llevar contabilidad, que hubieren generado utilidades en el ejercicio económico 2011 o que hubieren pagado anticipo al impuesto a la renta inferior a la utilidad, estarán obligados a pagar la compensación económica para alcanzar el salario digno.

Esta compensación económica deberá pagar el empleador a los trabajadores que durante el año 2011 no hubieren percibido el monto del salario digno determinado en el presente acuerdo.



Asesora Técnica Empresarial y Capacitación S.A. – ATECAPSA

AUDITORES EXTERNOS - Reg. Nat. SC 576

Quaynaquí y Soane Esq. – Telf: 2829953 Tna: 829314 Cel: 092 933 696 Email: ate@audinancia.net

Ambato-Ecuador

El salario digno para el año 2011 es de USD 350,70 (trescientos cincuenta dólares americanos con 70/100), y, con el fin de determinar si un trabajador recibió el salario digno durante el año 2011, al valor del salario digno determinado multiplicado por 12 meses, se deberán restar los siguientes componentes percibidos por el mismo:

- a) Sueldos o salarios del año 2011;
- b) Décima tercera remuneración del año 2011, (período del 1 de diciembre del 2010 al 30 de noviembre del 2011);
- c) Décima cuarta remuneración del año 2011, (período para Región Costa e Insular, del 1 de marzo del 2010 al 28 de febrero del 2011; período para Región Sierra y Oriente, del 1 de agosto del 2010 al 31 de julio del 2011);
- d) Fondos de reserva del año 2011;
- e) Comisiones variables que hubiere pagado el empleador al trabajador como resultado de prácticas mercantiles legítimas y usuales durante el año 2011;
- f) Participación de utilidades a trabajadores del ejercicio fiscal 2010 pagadas en el 2011; y,
- g) Beneficios adicionales en dinero del año 2011.

El cálculo del salario digno para el trabajador que hubiere laborado menos de un año completo deberá ser calculado de manera proporcional al tiempo de servicios. De igual manera, el cálculo del salario digno para el trabajador que hubiere laborado con un contrato de jornada parcial permanente será calculado proporcional al tiempo de horas semanales de trabajo estipuladas en el contrato, considerando que la jornada ordinaria es de cuarenta horas semanales.

NOTA 2.- POLITICAS CONTABLES

BASE DE MEDICION

La compañía realiza sus registros en base al costo histórico, esta base se aplica también para la elaboración de los Estados Financieros, los cuales se preparan observando las disposiciones constantes en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs).



Asesora Técnica Empresarial y Capacitación S.A. – ATECAPSA

AUDITORES EXTERNOS - Reg. Nac. SC 576

Cruzagüil y Sucre Esq. - Telf. 2829952 Fax 829314 Cel. 092 933 696 Email ate@andinanet.net

Ambato-Ecuador

Para la elaboración de los Estados Financieros se requiere del criterio y juicio profesional de los administradores de la compañía así como la aplicación de estimaciones contables.

Las propiedades de inversión fueron valoradas en base al avalúo del avance de las obras terminadas y en proceso de construcción que fue realizado por los responsables del control de obras de la compañía.

MONEDA DE REGISTRO

La moneda vigente en el país es el Dólar de los Estados Unidos de América, por tanto los registros y Estados Financieros se expresan en esta moneda que es la que rige en el entorno económico en que desarrolla la compañía sus actividades.

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES

La compañía considera para el registro como Efectivo o equivalentes los valores disponibles en efectivo por los fondos rotativos de Caja y los depósitos bancarios de libre disposición, es decir aquellos sobre los cuales no hay restricción para su uso inmediato.

ACTIVOS FINANCIEROS

Los Activos Financieros de la compañía están registrados dentro de Clientes y Cuentas por Cobrar y corresponden a las obligaciones por cobrar a los clientes de la empresa por las ventas de viviendas, así como por los anticipos entregados a los proveedores, empleados y terceros, obligaciones que vencen en plazos menores a doce meses.

PASIVOS FINANCIEROS

Los Pasivos Financieros se presentan en el Balance General como cuentas por pagar comerciales y préstamos de instituciones financieras. Se reconocen como pasivo corriente cuando tienen vencimiento a corto plazo, los que tienen vencimientos mayores a 12 meses se registran como largo plazo.



PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Los bienes muebles e inmuebles son registrados al valor de adquisición, acumulando sus costos hasta que presten servicio a la compañía y generen beneficios futuros; son valorados al costo histórico al cual se le disminuye la depreciación, la cual se la realiza en base a la política de vida útil estimada menos el valor residual del 10%.

La depreciación para efectos de NIIFs, se lo realizará basados en el informe de su nueva vida útil, valor residual y nuevo valor determinado para cada ítem de propiedad, planta y equipo.

DETERIORO DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

La propiedad, planta y equipo que constituyen activos no financieros de la compañía son evaluados periódicamente para determinar si se ha presentado un deterioro en su valor, debido a la imposibilidad de recuperar el valor que se presenta en registros, si se origina esta situación representará una pérdida por deterioro, caso contrario, si se produce un incremento frente al valor en libros es reconocido en los resultados integrales como un reverso de pérdidas por deterioro.

INGRESOS

Los ingresos son reconocidos y registrados cuando se realiza la entrega de las mercaderías, independientemente de las condiciones de pago que se hayan pactado.

EGRESOS

Los egresos son reconocidos y registrados cuando se recibe el bien o servicio, sin considerar las condiciones en las que se efectuó el pago.



BENEFICIOS LABORALES

Los beneficios laborales a corto plazo como décimo tercero, décimo cuarto, vacaciones, se calculan y provisionan según las disposiciones del Código de Trabajo, no se ha efectuado la provisión para jubilación patronal y desahucio, bajo la consideración de que se aplica la política de contratos anuales, los cuales se liquidan al cierre del año y se procede a contratar a inicios del año, además de la proyección que tienen de que la compañía se transforme en entidad pública a corto plazo.

POLITICA DE VENTAS

En vista de ser un proyecto social de vivienda, auspiciado por el Municipio de Pastaza, los precios de venta se los realiza al costo, esto es acumulando todos los costos operativos como materiales, maquinaria, equipos, mano de obra y costos financieros necesarios y empleados en la ejecución del proyecto.

Para el financiamiento de las viviendas se consideran los siguientes aspectos:

1. Cuota de ingreso o reserva del bien igual al 10% del valor de la vivienda.
2. Bono de la Vivienda o su equivalente que debe ser cubierto previo al inicio del trámite de escrituración de las viviendas.
3. El saldo vía recursos propios o financiamiento a través de instituciones financieras.

Para la calificación de los beneficiarios se observará lo siguiente:

- a) Debe ser nacido en la ciudad del Puyo o haber permanecido en forma estable por lo menos cinco años.
- b) Ser mayor de edad y haber conformado una familia, o solteros mayores de 30 años.
- c) No debe tener terrenos o vivienda dentro del área urbana de la ciudad del Puyo.
- d) Deberán presentar su capacidad de pago para determinar su idoneidad económica.



PATRIMONIO

- a) **Capital Social**, El capital social de la compañía se modifica por aumentos o disminuciones, a través de la debida resolución de sus accionistas y mediante la elaboración de las correspondientes Escrituras de Aumento de Capital.
- b) **Reserva Legal**, la compañía según disposiciones legales destina por lo menos el 5% de sus utilidades netas para la Reserva Legal, hasta que la misma alcance al cincuenta por ciento del capital suscrito.
- c) **Resultados del Ejercicio y Acumulados**, los resultados netos que arrojen las operaciones de la compañía en el año se registran como Resultados del Ejercicio, y aquellos que no se han distribuido permanecen registrados como Resultados Acumulados o Resultados de Ejercicios Anteriores hasta su distribución.
- d) **Resultados Acumulados por Aplicación de NIIFs por Primera Vez**, Los ajustes por la convergencia de NRC a NIIFs se han registrado en la cuenta Patrimonial "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera Vez", el saldo de esta cuenta no podrá ser distribuida a los accionistas, ni aplicada para aumentos de capital, pero se empleará para compensar pérdidas acumuladas en caso de que su saldo fuese acreedor.

IMPUESTOS DIFERIDOS

Las diferencias temporarias originadas por la variación de las cifras entre la base tributaria y NIIFs, por efecto de los ajustes conciliatorios, genera el reconocimiento de los Impuestos Diferidos, que es el resultado de multiplicar al valor de la diferencia temporaria el porcentaje del impuesto tributario vigente, que en los años 2009 y 2010 es del 25%, y para el año 2011 disminuyó al 24%.



Asesora Técnica Empresarial y Capacitación S.A. - ATECAPSA

AUDITORES EXTERNOS - Reg. Nac. SC 576

Guayaquil y Sucre Esg. - Telf. 3829972 Fax 329314 Cel. 092 953 696 Email ate@andina.net.ec
Ambato-Baños

Nota 3.- Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Los recursos líquidos que dispone la compañía sin restricción, reflejados en dinero y depósitos bancarios al cerrar el ejercicio económico se presentan como sigue:

Caja	180.62
Banco del Pichincha 3266028904	3,738.72
Banco Pacifico Cta. Ahorros 40412156	97.39
BEV Cta. 10000012575	16,518.52
Banco Internacional 3200068725	320.13
Cooperativa San Francisco Cta. 610323	256.60
BEV Ahorros Cta. 10000007555	1,007.04
Total de Caja y Equivalentes	22,119.02

Nota 4.- Cuentas por Cobrar

Las obligaciones por cobrar a los clientes de la compañía y que tienen vencimientos menores a un año se presentan al cerrar el año como se detalla:

Silva Haro Carlos	7,560.00
Anticipo Fiscalización Ing.	9,955.42
Cuentas por Cobrar BEV	14,075.55
Donoso Mantilla María	5,000.00
Ortiz Meza Mayra	9,400.00
Hidalgo Juan	5,000.00
Brito Juan	26,000.00
Castro Núñez Cristina	16,000.00
Hepting Dennis Tyler	16,500.00
Ocaña Lema Luis	13,000.00
Flores Ballesteros Fernando	15,000.00
Pimiento Rojas Asblendy	27,450.00
Galarza Viera Elio	27,500.00
Romero Cando Carlos	6,500.00
Ledesma Checa Mónica	22,000.00
	5,000.00



Asesoría Técnica Empresarial y Capacitación S.A. – ATECAPSA
AUDITORES EXTERNOS - Reg. Nac. SC 576
Guayaquil y Sucre Ecu. – Telf. 2829002 Fax 629314 Cel. 092 933 696 Email ate@andina.net
Ambato-Ecuador

Ochoa Tenelema Yolanda	
Otras Cuentas por Cobrar de menor valor	24,643.85
(-) Provisión Cuentas Incobrables	-2,144.47
Total Cuentas por Cobrar	248,440.35

Se ha efectuado la provisión para cuentas incobrables aplicando el 1% sobre los créditos comerciales, como procedimiento de aplicación de NIIFs, bajo la consideración que son créditos de alta recuperación.

Nota 5.- Inventario de Obras

La acumulación de los costos operativos en las obras se realiza a medida de su utilización, transfiriéndose a terminados cuando se concluye su construcción, sus saldos al cerrar el año son como sigue:

Inventario de Obras Terminadas	1,314,209.26
Inventario de Obras en Construcción	2,379,275.81
Inventario Almacén de Materiales	434.00
Otras Cuentas por Cobrar	-54,063.00
Total de Otros Activos	3,639,856.07

Nota 6.- Propiedad, Planta y Equipo

Los bienes muebles de la compañía que no están destinados para la venta, se utilizan para generar beneficios futuros y se prevé se utilicen por más de un año se presentan con los saldos que se detallan, conjuntamente con los incrementos y disminuciones que se han dado en el ejercicio

DETALLE DE BIENES	Año 2010	Movimientos	Año 2011
Maquinaria y Equipo	9,833.70	-157.39	9,676.31
Muebles y Enseres	1,935.03	196.42	2,131.45
Equipo de Oficina	199.99	-106.23	93.76
	7,226.03	4,532.72	11,758.75



Asesora Técnica Empresarial y Capacitación S.A. - ATECAPSA
AUDITORES EXTERNOS - Reg. Nac. SC 576
Guayaquil y Sucre Bq. - Telef. 2829952 Fax: 829314 Cel. 092 933 696 Email ate@undinanet.net
Ambato-Ecuador

Equipo de Cómputo			
Programas de Computación	1,750.00	-1,750.00	0.00
Herramientas	7,428.89	0.00	7,428.89
(-) Depreciación Acumulada	-8,134.49	-4,793.94	-12,928.43
Total de Activos Fijos	20,239.15	-2,078.42	18,160.73

Nota 7.- Otros Activos

Comprende el pago anticipado del Impuesto a la Renta y obligaciones de terceros que se liquidarán a corto plazo, sus saldos al 31 de diciembre son como sigue:

Anticipo Impuesto a la Renta	20,766.51
Otras Cuentas por Cobrar	253.31
Total Otros Activos	21,019.82

Nota 8.- Cuentas por Pagar

Refleja las obligaciones por pagar al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, sus cifras en balances al cerrar el año se presentan como sigue:

Aporte Personal al IESS	5,429.93
-------------------------	----------

Nota 9.- Obligaciones Tributarias

Las obligaciones por pagar al Servicio de Rentas por retenciones de impuestos efectuadas por la compañía se presentan al cerrar el año con las cifras que siguen:

Retención en la Fuente del IVA por Pagar	4,733.65
IVA en Ventas	395.57
Retención Impuesto a la Renta por Pagar	1,291.07
Retención Trabajadores	29.99
Total de Obligaciones Tributarias	6,450.28



Nota 10.- Otros Pasivos

Comprenden las obligaciones por pagar por los créditos recibidos para la ejecución de las obras, así como anticipos para entregas de viviendas, sus saldos son como sigue al cierre del año

Obligaciones con Instituciones Financieras	1,008,964.62
Cuentas y Documentos por Pagar	1,863,989.72
Anticipo Clientes El Recreo	110,438.69
Anticipos Proyecto La Merced	9,500.00
Clientes por Liquidar	4,000.00
Pasivos por Impuestos Diferidos	642.99
Total de Otros Pasivos	2,997,556.02

Los créditos recibidos presentan al 31 de diciembre los saldos que se detallan

OPERACIÓN	CAPITAL	INTERES
01gobs10001	540,680.82	1,448.63
01gobs10002	163,113.65	274.94
01gobs10003	358,655.26	802.26
01gobs10004	196,650.62	364.21
01gobs10005	138,312.65	194.24
Sexto y Séptimo desembolso.	234,095.31	738.95
BEV La Merced 10001	1,008,964.62	52,163.52
Municipio Préstamo La Merced	57,205.38	0.00
Suman	2,697,678.31	55,986.75
Total de Obligaciones	2,753,665.06	

Los impuestos diferidos se han originado de las diferencias temporarias a las cuales se les ha aplicado el porcentaje de impuestos correspondiente, como sigue



Asesora Técnica Empresarial y Capacitación S.A. - ATECAPSA
AUDITORES EXTERNOS - Reg. Nac. SC 576
Guayaquil y Sucre Esq. - Tel: 2829952 Fax: 29314 Cel: 092 933 690 Email: ate@andicom.net
Ambato-Ecuador

DETALLE	VALOR
Regulación de Activos	2,795.60
Impuesto Diferido 23%	642.99

Nota 15.- Pasivo a Largo Plazo

Corresponde a las provisiones por beneficios sociales que vencen a largo plazo que han sido calculadas por la firma Loguimmo Cía. Ltda., los préstamos de socios y el préstamo del exterior recibido por la compañía que tiene vencimientos mayores a un año, los saldos de estas obligaciones al cierre del año son los que se detallan

Nota 16.- Patrimonio

Las cuentas patrimoniales luego de que se ha obtenido el resultado del ejercicio económico, el cual debe ser aprobado por la Junta General de Socios, al igual que los ajustes efectuados por aplicación de la normativa NIIFs, se presentan al cierre del ejercicio económico con los saldos que siguen

Capital Social	5,000.00
Aportes Futura Capitalización	989,889.26
Resultados Adopción NIIFs	-52,375.99
Resultados del Ejercicio	-2,353.51
Total de Patrimonio	940,159.76

Las regulaciones y ajustes efectuados por adopción de NIIFs que se registraron en la cuenta patrimonial son los que se detallan

Resultados Adopción NIIFs	DEUDOR	ACREEDOR
Deterioro de Obras en Construcción	54,063.00	
Activos Fijos		2,330.00
Pasivos por Impuestos Diferidos	642.99	
Suman	54,705.99	2,330.00