

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

COMPAÑÍA ESTRATEGICA INMOINNOVADORA S.A.

CORRESPONDIENTE AL PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(En dólares Americanos)

1. INFORMACIÓN GENERAL

COMPAÑÍA ESTRATEGICA INMOINNOVADORA S.A.: Es una Empresa legalmente constituida en el Ecuador el 8 de julio del 2010

OBJETO SOCIAL: Actividad de construcción de obras civiles

DOMICILIO PRINCIPAL DE LA EMPRESA: Clemente Ponce N45-119 y Piedrahita

DOMICILIO FISCAL: En la ciudad de Quito con RUC: 1792262607001

2. BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES

A continuación se describen las principales bases contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros PYMES.

2.1. Bases de Presentación

Los Estados Financieros de la empresa se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (**NIIF para la PYMES**), adoptadas por la Superintendencia de Compañías.

Los presentes estados financieros han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la empresa y formulados:

- Por la Gerencia para conocimiento y aprobación de los señores Accionistas en Junta General
 - Teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de valoración de los activos de aplicación obligatoria.
 - Los Principios, políticas contables y criterios de valoración, se resumen principios contables y criterios de valoración de los activos más significativos aplicados en la preparación de los Estados Financieros del ejercicio 2017.
 - De forma que muestre la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo, que se han producido en la empresa en el ejercicio terminado en esa fecha.
 - Estos estados financieros anuales del ejercicio 2017 fueron confeccionados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF para PYMES", siendo el año 2017 el periodo en el cual ya se presentaron los estados financieros bajo las Normas Internacionales NIIF
- La normativa vigente incluye la elaboración de los siguientes estados:

- Estados de Situación financiera
- Estado de Resultados Integrales
- Estado de cambios en el patrimonio neto
- Estado de flujos de efectivo, y
- Las notas a los Estados Financieros y el informe de actividades por parte de la administración.

2.2. Moneda

a. Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en las cuentas anuales se presentan en dólares americanos, por ser la moneda del entorno económico principal en que la empresa opera.

2.3. Responsabilidad de la información

La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad del Gerente, ratificadas posteriormente por la Junta de Accionistas.

En la preparación de los Estados Financieros se han utilizado determinadas estimaciones para cuantificar los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas.

2.4. Periodo Contable

Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2017 y el Estado de Resultados. Estado de Cambios en el Patrimonio y los Flujos de Efectivo, por el periodo comprendido desde el 01 de enero al 31 de diciembre 2017.

3. PRINCIPIOS, POLITICAS CONTABLES Y CRITERIOS DE VALORACION

En la elaboración de las cuentas anuales de la empresa correspondientes al ejercicio 2017, se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración, respetando las resoluciones emitidas por la Superintendencia respecto a las normas que deben cumplir las empresas Inmobiliarias.

Se ha considerado la Norma sobre el tratamiento contable de los ingresos ordinarios y los costos relacionados con los contratos de construcción, debido a la naturaleza propia de la obra llevada a cabo en que la fecha en que la actividad de la construcción comienza y la fecha en la que terminara, registros contables que han caído en diferentes ejercicios contables, por tanto, la contabilización se la realizó por el método de obra terminada, reclasificando los costos que se ha generado en cada periodo a la obra en curso .

Esta aplicación de la Norma utiliza los criterios establecidos en el Marco Conceptual para la preparación y presentación de los estados financieros, con el fin de determinar cuándo se reconocen como ingresos ordinarios y costos producidos por el contrato de construcción, revelación que se la realiza para el entendimiento de las directrices prácticas .

3.1 Efectivo y Equivalentes al Efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja

3.2. Activos Financieros

3.2.1. Clasificación

La compañía Estratégica Inmoinnovadora S.A. clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: a) Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados, b) Activos financieros disponibles para la venta), c) Documentos y cuentas por cobrar de clientes relacionados, La clasificación dependió del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La Gerencia determino la clasificación de sus activos financieros en el momento de reconocimiento.

Documentos y Cuentas por Cobrar comerciales

Cuentas comerciales a cobrar son importes debido por los clientes por ventas de las casas y departamentos que tiene el proyecto en el curso normal de la operación.

Se espera realizar la venta ya sea con financiamiento propio de los clientes o si estos utilizan entidades financieras o el BIESS se estima que el trámite de desembolso no demore más de un año o menos (o en el ciclo normal de la operación, si este fuera más largo) se clasifica como activos corrientes. En caso contrario se presentan como activos no corrientes que no generan interés si el cliente se demora en el pago

3.3. Propiedad Planta y Equipo de Inversion

El bien que posee la empresa es el terreno y la construcción del proyecto habitacional Conjunto Azahara, el cual ha sido ya vendido en su mayoría quedando únicamente parqueaderos por vender

3.4. Impuesto a las Ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias del año comprende la suma del impuesto corriente por pagar.

El impuesto corriente se genero porque hubo utilidad económica.

Durante el ejercicio 2017 la empresa registró anticipo del impuesto a la renta, cuyo valor se determino conforme lo establece la fórmula para el anticipo mínimo del impuesto a la renta correspondiente al presente ejercicio.

3.5. Beneficios a los empleados

Esta norma permite definir planes de aportaciones definidas y planes de beneficios definidos. Un plan de aportaciones definidas es un plan de pensiones bajo el cual la empresa paga aportaciones fijas a un fondo y no tiene ninguna obligación, ni legal ni implícita, de realizar aportaciones adicionales al fondo.

Los planes de beneficios definidos establecen el importe de la prestación que recibirá un empleado en el momento de su jubilación, normalmente en función de uno o más factores como la edad, años de servicios y remuneraciones, no se realiza el informe de estudio actuarial para este año ya que la Gerencia no lo considero material

3.6. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios se reconocen cuando se produce la entrada bruta de beneficios económicos originados en el curso de las actividades ordinarias de la empresa durante el ejercicio, siempre que dicha entrada de beneficios provoque un incremento en el patrimonio neto que no esté relacionado con las aportaciones de los propietarios de ese patrimonio y estos beneficios puedan ser valorados con fiabilidad. Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, derivada de los mismos. El ingreso se expone neto, de impuesto, descuentos o devoluciones.

3.7. Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos son registrados basándose en el principio del devengado, es decir, todos los gastos son reconocidos el momento en que se conoce el uso o recepción de un bien o servicio, pero reclasificados a obra en curso por el método aplicado.

3.8. Participación a trabajadores

La empresa reconocerá con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, el 15% de participación de los trabajadores en las utilidades de conformidad con lo establecido en el Código de Trabajo de la República del Ecuador, la administración efectúo la contratación mediante los servicios del maestro mayor quien esto no implica que pudiera existir un eventual contingente laboral

3.9. Principio de Negocio en Marcha

Los estados financieros se preparan normalmente sobre la base de que la empresa está en funcionamiento, y continuará sus actividades de operación mientras dure el proyecto Inmobiliario en ejecución, por lo tanto la compañía Estrategia Inmoinnovadora S.A. no tiene previsto seguir como negocio en marcha ya que fue creada específicamente para el proyecto habitacional Conjunto Azahara la intención en el corto plazo es liquidar la compañía.

3.10. Estado de Flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, preparado según el método directo, se utilizan las siguientes expresiones:

- **Actividades Operativas:** actividades típicas de la empresa, según el objeto social, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- **Actividades de inversión:** las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo, especialmente propiedad, planta y equipo en el caso que aplique.
- **Actividades de financiación:** actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de operación.
- **Flujos de efectivo:** entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiendo por estos; Caja, Bancos y las inversiones a corto plazo de gran liquidez y sin riesgo significativo de alteraciones en su valor.

3.11. Situación Fiscal

Al cierre de los Estados Financieros la empresa no ha sido sujeta de revisión por parte de las autoridades fiscales, la Gerencia considera que no hay contingencias tributarias que podrían afectar la situación financiera de la empresa.

4. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO

La empresa está expuesta a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión.

Entre los principios de buena administración destacan los siguientes:

- Cumplir estrictamente con todas las normas aprobadas y divulgadas por el Presidente y Gerente
- Se definen políticas de conocimiento técnico y capacidades suficientes para asegurar una gestión eficaz a favor del cliente o potencial cliente, minimizando el riesgo de control interno, financieros y ante las entidades de control.
- Se desarrollan y aplican control de calidad necesario para asegurar que las operaciones se realizan según las políticas, normas y procedimientos establecidos cumpliendo la Ley.

Los principales riesgos de la empresa se derivarán del desarrollo de su propia actividad y dentro de ésta, los principales aspectos a considerar serán:

- **Política de calidad:** Para garantizar la calidad de los bienes inmuebles la empresa implementará un sistema de control interno, cumpliendo con los estándares de ética, normas de general aceptación.
- **Política Jurídica:** En relación con los conflictos que pudieran surgir en relación con la actividad de la empresa, con los diversos agentes del mercado, laboral, tributario, es práctica habitual mantener una línea de solución a los conflictos por medio de la mediación. No obstante, y para prevenir riesgos por esos motivos, la empresa cuenta con asesores jurídicos propios, que mantienen una actitud preventiva.
- **Política de RRHH:** La empresa cumplió con el código laboral y disposiciones del Ministerio del Trabajo.

APROBACION DE CUENTAS ANUALES

Estos estados financieros, han sido aprobados por la Gerencia General y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Dichas cuentas anuales están extendidas en 7 debidamente firmadas por los responsables de su elaboración que incluye:

1) ESTADOS BAJO NIIF

1. Estado Situación Financiera
2. Estado de Resultados Integrales bajo NIIF
3. Evolución del Patrimonio
4. Flujo de efectivo
5. Notas Contables
6. Informe de Gerente
7. Informe de comisario

Atentamente


Elaborado por
Grace Mejía
Contador