

**CADIROVIPAL PROMOCION INMOBILIARIA S.A**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**CORRESPONDIENTE AL PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

**(En dólares Americanos)**

---

**NOTA 1.- INFORMACIÓN GENERAL**

**CADIROVIPAL S.A.:** Es una Empresa legalmente constituida en el Ecuador, según escritura del 01 de Abril del 2010, inscrita en el Registro Mercantil, Notaría del Canton Ruminahui con fecha 26 de Agosto del 2010.

**OBJETO SOCIAL:** La empresa se dedicará a la Construcción de Viviendas

**PLAZO DE DURACION:** 50 años contados a partir de la fecha de inscripción del contrato constitutivo en el Registro Mercantil del 26 de agosto del 2010.

**DOMICILIO PRINCIPAL DE LA EMPRESA:** Av. Luis cordero 697 y Leopoldo Mercado ciudad de Sangolquí, Canton Ruminahui, provincia de Pichincha

**DOMICILIO FISCAL:** En la ciudad de Sangolquí con RUC: 1792274427001.

**AUMENTO DE CAPITAL:**

La empresa esta pendiente de registrar mediante escritura un aumento de capital por el valor de \$40.000.00 (CUARENTA MIL dolares con aporte de los Socios, el nuevo capital seria de \$44.000.00 dividido en 440 participaciones de cien dolares (\$100,00) cada una.

**NOTA 1.- BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES**

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

**1.1. 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 Estados Financieros se han elaborado de acuerdo con el enfoque del costo histórico

La preparación de estos Estados Financieros conforme con las NIIF, exigen el uso de ciertas estimaciones contables. También exige a la Gerencia que ejerza su juicio en el proceso de aplicar políticas contables.

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 Socios en Junta General
- Teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de valoración de los activos de aplicación obligatoria.
- En la Nota N° 2 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 2012.
- De forma que muestre la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre del 2013 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.

Los estados financieros de la empresa, correspondientes al ejercicio 2013 fueron aprobados por la Junta General de Socios celebrada el 6 de Febrero del 2014. Estos estados financieros anuales fueron confeccionados y han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF para PYMES".

## **1.2 Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF"**

### **Pronunciamientos contables y regulatorios en Ecuador**

Los Estados Financieros correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2013 han sido los primeros elaborados de acuerdo a las Normas e interpretaciones, emitidas por el IASB, las cuales incluyen las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC). Las "Normas Internacionales de Información Financiera NIIF" adoptadas en el Ecuador según Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, publicada en Registro Oficial No. 348 de 4 de septiembre del mismo año, Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre del 2008, en la cual se establece el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010 del 11 de octubre del 2011, publicada en el Registro Oficial No. 566, en el cual se establece el Reglamento para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para PYMES.

La empresa califica como PYME, de acuerdo al reglamento:

- a. Monto de activos inferiores a 4 millones
- b. Ventas brutas de hasta 5 millones
- c. Tengan menos de 200 trabajadores

La Gerencia de la empresa considera que la adopción de aquellas normas e interpretaciones, que le pudieran ser aplicables en períodos futuros, no tendrá un efecto material en los estados financieros de la empresa en el momento de su aplicación inicial.

La empresa adoptó las Normas NIIF para PYMES, durante el ejercicio 2011, y los primeros Estados Financieros con Normas NIIF son los terminados al 31 de diciembre del 2012, en el año 2013, es el 2do año de aplicación NIIF

La nueva normativa supone cambios con respecto a las Normas NEC vigentes hasta el 31 de Diciembre del 2011, para las empresas PYMES del tercer grupo:

- Cambios en políticas contables, criterios de valoración de activos, pasivos, ingresos, costos y gastos, y forma de presentación de los estados financieros.
- La incorporación de dos nuevos estados financieros: el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, y
- Las notas a los Estados Financieros y el informe de actividades por parte de la administración.

### **1.3 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.

### **1.4 Responsabilidad de la información**

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

### **1.5 Información referida al ejercicio 2011**

Basicamente como la compañía empieza sus operaciones durante el 2011, la contabilidad se ajusto en conceptos y valoración de activos y pasivos tomando consideraciones NIIF

### **1.6 Periodo Contable**

Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2013 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.



## NOTA 2.- PRINCIPIOS, POLITICAS CONTABLES Y CRITERIOS DE VALORACION

En la elaboración de las cuentas anuales de la empresa correspondientes al ejercicio 2013, se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración.

### 2.1 Efectivo y Equivalentes al Efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades del sistema financiero, otras inversiones de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos,

|                      | 2013         | 2012        |
|----------------------|--------------|-------------|
| Caja                 | 32.30        | 0.00        |
| Banco Pichincha      | 7.56         | 0.00        |
| Banco de Loja        | 5.45         | 0.00        |
| Mutualista Pichincha | 6.17         | 0.00        |
| Total                | <u>51.48</u> | <u>0.00</u> |

## NOTA 3.- Activos Financieros

### Clasificación

La empresa 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) Mantenedos hasta el vencimiento, d) Documentos y cuentas por cobrar de clientes relacionados, e) Otras cuentas por cobrar relacionadas, e) Otras cuentas por cobrar, f) Provisión cuentas incobrables. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La Gerencia determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de reconocimiento.

|                                               | 2013            | 2012            |
|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Cuentas y documentos por cobrar relacionados. | 2.564.71        | 2098.84         |
| Anticipo a proveedores                        | <u>2346.30</u>  | <u>3.117.15</u> |
|                                               | <u>4.911.01</u> | <u>5.215.99</u> |

#### **NOTA 4.- INVENTARIOS**

Los inventarios son los bienes para ser vendidos en el curso normal de un negocio, se valoran a su costo o su valor neto realizable, el menor de los dos. El costo se determina por el método de "promedio ponderado" el costo de los productos terminados y de los productos en proceso incluye los costos de materias primas, la mano de obra directa, otros costos directos y gastos de fabricación. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos variables de venta.

|                         | 2013       | 2012       |
|-------------------------|------------|------------|
| Construcciones en curso | 110.428.89 | 128.624.86 |
| Terrenos                | 65.686.17  | 70.686.17  |
|                         | <hr/>      | <hr/>      |
|                         | 176.115.06 | 199.311.03 |

#### **NOTA 5.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Las cuentas comerciales a pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario del negocio. Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos (o vencen en el ciclo normal del negocio, si este fuera superior). En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas comerciales a pagar se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado usando el método de tipo de interés efectivo, cuando el plazo es mayor a 90 días. Se asume que no existen componentes de financiación cuando las compras a proveedores se hacen con un periodo medio de pago de 60 días, lo que está en línea con la práctica de mercado.

|                         | 2013      | 2012       |
|-------------------------|-----------|------------|
| Proveedores             | 15.349.71 | 14.432.78  |
| Anticipo de clientes    | 718.12    | 30.709.41  |
| Otras cuentas por pagar | 419.28    | 62.549.88  |
|                         | <hr/>     | <hr/>      |
|                         | 16.487.11 | 107.692.07 |

#### **Obligaciones con Instituciones Financieras**

Las deudas financieras se reconocen inicialmente por su valor razonable menos los costos de la transacción en los que se haya incurrido. Posteriormente, las deudas financieras se valoran por su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos del costo



necesario para su obtención) y el valor de reembolso se reconoce en la cuenta de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

Las comisiones abonadas por la obtención de líneas de crédito se reconocen como costos de la transacción de la deuda siempre que sea probable que se vaya a disponer de una parte o de la totalidad de la línea. En este caso, las comisiones se diferieren hasta que se produce la disposición. En la medida en que no sea probable que se vaya a disponer de todo o parte de la línea de crédito, la comisión se capitalizará como un pago anticipado por servicios de liquidez y se amortiza en el periodo al que se refiere la disponibilidad del crédito.

|                                            | 2013      | 2012      |
|--------------------------------------------|-----------|-----------|
| Obligaciones con Instituciones financieras | 13.963.51 | 18.337.57 |

#### NOTA 6.- PASIVOS NO CORRIENTES

Corresponde a préstamos efectuados por los accionistas con el fin de financiar la operación local de la compañía. La deuda carece de carga financiera y tiene vencimientos según la liquidez que tenga la empresa.

|                      | 2013      | 2012      |
|----------------------|-----------|-----------|
| Préstamo accionistas | 64.342.23 | 74.996.34 |

#### NOTA 7. OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS

Corresponde a préstamos realizados a la empresa por el Conyugé de una de las accionistas

|                                         | 2013      | 2012 |
|-----------------------------------------|-----------|------|
| Cuentas por pagar diversas relacionadas | 78.098.30 | 0.00 |

Estos valores corresponde a transacciones con sus accionistas que son una parte relacionada.

## **NOTA 8.- PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:**

*Capital social; al 31 de diciembre del 2013 y 2012 esta constituido por 40 acciones ordinarias suscritas y en circulacion por un valor nominal de usd 100.cien dolares cada una*

*Aportes para Futuras capitalizaciones: Esta cuentas incrementa debido a aportes voluntarios de cada accionista*

### **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 dentro del futuro previsible, por lo tanto la empresa no tiene intención ni necesidad de liquidar o de cortar de forma importante sus operaciones.

### **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.

*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.*

## **3. 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, 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.

Los principales riesgos de la empresa se derivan del desarrollo de su propia actividad y dentro de ésta, los principales aspectos a destacar son:

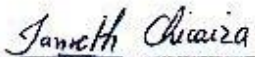
- **Política de calidad:** Para garantizar la calidad de nuestros servicios la empresa cuenta con un sistema de control interno, mediante el comité de calidad, cumpliendo con los estándares de ética, normas de general aceptación.
- **Política Jurídica:** En relación con los conflictos que pudieran surgir 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 seguros:** La empresa al no mantener activos no tiene contratados seguros de responsabilidad civil y todo riesgo, .
- **Política de RRHH:** La empresa cumple con el código laboral y disposiciones del Ministerio del Trabajo, motivando permanentemente al valioso elemento de Recursos Humanos, ha puesto a disposición de los empleados el reglamento de trabajo y de seguridad industrial.

#### **4. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

No se tiene conocimiento de hechos ocurridos con posterioridad al cierre de estos estados financieros, que pudieran afectarlos significativamente a su presentación.

#### **APROBACION DE CUENTAS ANUALES**

Estos estados financieros, han sido aprobados por la Gerencia General y posterior aprobación por la Junta General de Socios. Dichas cuentas anuales están extendidas en 14 hojas, (incluidos: Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujo de Efectivo y Notas a los Estados Financieros, firmadas por el Gerente y Contador.

  
 Contadora General

Ebly Jeaneth Chicaiza Asipuela

CI-1714110655