EUROCONSTRUCCIONES S.A

Notas a los Estados Financieros

Políticas contables y notas explicativas a los estados financieros para el año que termina el 31 de Diciembre de 2013

1. Información general

Euroconstrucciones S.A. es una sociedad anónima radicada en el país. El domicilio de su sede matriz es en la Cdla. La Garzota Primera etapa calle av. Agustín Freire Solar 1 Av. 32 -33 C.C. Garzocentro 2000 local # 603 y una sucursal ubicada en el mismo centro comercial local # 312.

Euroconstrucciones S.A. está compuesta por una matriz, una sucursal y la obra (construcción) ubicada en el Km. 10 ½ - Samborondón vía a la Aurora. Su actividad principal es la venta de bienes inmuebles.

2. Bases de elaboración y presentación.

Estos estados financieros consolidados se han elaborado de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. Están presentados en dólares de Estados Unidos de América, que es la moneda de curso legal en el Ecuador y la moneda funcional de la compañía.

La presentación de los estados financieros de acuerdo con la NIIF exige la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a transacciones y hechos. En algunos casos, es necesario emplear estimaciones y otros juicios profesionales para aplicar las políticas contables de la compañía.

Instrumentos Financieros

Activos Financieros

Los activos Financieros son registrados en la fecha que se originan reconocidos a su valor razonable que generalmente es el valor de la transacción, más los costos que sean directamente atribuibles a la compra o emisión del instrumento financiero. Con excepción de los activos que se llevan a valor razonable. Cuando el plazo de su vencimiento es superior a un año son valorados a costo amortizado. (Método de interés efectivo).

Cuando hay evidencia objetiva de que no son recuperables, se reconoce en resultados una pérdida por deterioro del valor. Excepto las cuentas por cobrar que se reducen a través de una cuenta de provisión.

Clasificamos los Activos en:

- Efectivo en caja y bancos, que incluyen efectivo en caja, depósitos en bancos locales y certificados de inversión. Los fondos son de libre disponibilidad.

- Cuentas por cobrar, las mismas que se generan por la determinación de los ingresos de acuerdo al método de porcentaje de porcentaje de terminación según el avance de obra, y anticipos de proveedores.

Pasivos Financieros

Los pasivos financieros se reconocen a su costo en el momento de la transacción, a medida que se cursa el año se miden a costo amortizado, cualquier diferencia se reconoce en el estado de resultado, para esto se utiliza el método de la tasa de interés efectiva, incluyan o no intereses.

Los pasivos financieros se dan de baja cuando se cancela las obligaciones. La gerencia siempre aplica las políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas los valores adeudados se cancelen a tiempo.

Clasificamos los pasivos financieros en:

- Cuentas por pagar proveedores de bienes y servicios. Los mismos que tienen plazos menores a un año sin interés alguno.
- Préstamos de Instituciones Bancarias con interés. Préstamos de terceros sin fecha específica de vencimiento y sin interés. Anticipo de clientes son valores por reserva de vivienda y terreno, sin interés.
- Cuentas por pagar accionistas, sin fecha de vencimiento y sin interés.

Instrumentos de Patrimonio

Están representados por las acciones ordinarias y nominativas que constituyen el capital pagado, y se reconocen por los ingresos recibidos, netos de los costos de emisión directos. Resultado de los activos menos todos sus pasivos.

Inventario

Los inventarios están registrados al costo de la compra, lo que permite que las obras en proceso estén evaluadas al costo promedio de construcción. Se hacen evaluaciones al final de cada período para revisar las rebajas o incrementos en el valor neto según las circunstancias económicas. Se provisiona para estos casos y se toma las medidas necesarias para no afectar a los clientes ni a la compañía.

Mobiliario y Equipos.

Los mobiliarios y equipos se registran al costo de adquisición. Se deprecian de acuerdo al método de línea recta. Se lo registra al término de cada periodo, el valor en libros de los activos se da de baja de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro.

Los gastos que se generen por mantenimiento o reparaciones se reconocen en los resultados del periodo en que se incurren.

Mobiliarios	10 años de vida útil
Equipos de computación	3 años de vida útil

*Deterioro de activos cuando son reconocidas se registra la correspondiente provisión por pérdida por la diferencia, con cargo a resultados.

Impuesto a la Renta Corriente

El impuesto a la renta corriente usando las tasas impositivas vigentes al cierre del año 2013 es de un 22%.

Impuesto al Valor agregado

El importe del IVA pagado en las compras de bienes y servicios, por la actividad de la compañía no es recuperable, por lo que se reconoce como parte del costo de adquisición o como parte del gasto según corresponda.

Reconocimiento de Ingresos y Costos de contratos.

La compañía opera con contratos a precios fijos, por lo que los ingresos se reconocen con base al avance de obra (método de porcentaje de terminación)

Los costos de terminación del contrato y la etapa de terminación pueden ser medidos de forma fiable, por lo que pueden ser comparados en forma real con los costos estimados.

Ingresos del Contrato

Los ingresos del contrato pueden ser medidos de manera fiable, corresponden al importe inicial acordado en el contrato.

Costos del Contrato

Los costos del contrato incluyen todos los que se relacionan con la construcción del bien, como, materiales utilizados, costos de diseño, asistencia, supervisión etc.

Costos y Gastos

Los costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan y se los registra en el periodo con el que se relaciona.

Contingencias

Los pasivos contingentes son obligaciones surgidas de un evento pasado, se confirma cuando ocurre el evento que está fuera de control de la compañía. Los pasivos contingentes no son registrados sino que son revelados en caso de que existan.

Provisiones

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado y se necesitará cancelarlas en el momento que sea necesario, son revisadas al término de cada período contable con el fin de ajustar para reflejar la mejor estimación posible.

Juicios y Estimaciones

La preparación de los estados Financieros de acuerdo con las NIIF para las PYMES requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía.

Se basan las estimaciones y supuestos, en información disponible al momento, que pueden diferir al finalizar el período contable.

La Gerencia toma sus juicios y estimaciones a los siguientes rubros más relevantes:

- Deterioro de mobiliarios y equipos, se dan de baja cuando se deprecian al final de cada año.
- El reconocimiento de ingresos se lo hace según el método de porcentaje de terminación, es decir se determina de acuerdo al avance de obra al igual que los costos incurridos dentro de ejercicio contable.
- Las provisiones se basan en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación.
- Los eventos de ajustes posterior al cierre del ejercicio son incluidos en los estados financieros y los no, son expuestos en notas a los estados financieros.
- Las Inversiones Financieras se analiza año a año con los bancos locales, tasa de interés aprobada entre el 4,5 y el 5,10% para el 2013.
- Las cuentas por cobrar representan el reconocimiento de los ingresos.
- Los inventarios están conformados por Terrenos, Infraestructura, Materiales y obras en proceso.
- Las cuentas por cobrar a accionistas son préstamos sin fecha de vencimiento y sin interés al igual que las cuentas por pagar a accionistas.
- Al cierre del año 2013 se cumplió con el fideicomiso de garantía, lo que permitió que el bien pase a constituir parte de inventario de la compañía.
- La gerencia al realizar préstamos siempre los encamina para capitalizar el trabajo. Para el periodo 2013 que vence en abril del 2014 una tasas de interés del 11.23%.
Los préstamos que se hacen a terceros son también para el desarrollo de la construcción sin intereses ni fecha de vencimiento.
- Las cuentas por pagar a proveedores representan facturas por cobras de bienes y servicios a un plazo no mayor de 60 días.
Los anticipos de clientes representan a los anticipos de los clientes para las adquisiciones de las viviendas.
- Los beneficios sociales son calculados de acuerdo a las leyes establecidas por el Ministerio de Relaciones Laborales y el IESS. Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados por un actuario independiente.
- Impuestos corrientes por pagar se derivan por el IVA y las retenciones en la fuente, se pagan mensualmente.
- El impuesto a la renta se calcula en base al 22% porcentaje actual de acuerdo a las reformas tributarias.

La gerencia - considerando las variables leyes del país- trata de tomar las mejores decisiones. En el caso de préstamos Bancarios y a terceros analiza las tasas de interés y los valores de mercado para el tipo de Vivienda que construye la compañía con la finalidad de cumplir con los plazos fijados para las obligaciones financieras y a la vez con los términos de cobros a nuestros clientes.

La gerencia se ha reunido con los accionistas y ha explicado que los primeros años son de inversión y egresos, por lo que se generan pérdidas. Debido a que los compradores sólo reservan con alícuotas del 30% los ingresos son reducidos. Para mitigar esta situación adversa se gestionan préstamos bancarios y/o Provenientes de inversionistas, para mantener un adecuado flujo de fondos.

La gerencia en Junta General ha manifestado que es necesario el siguiente año aumentar el capital y da a conocer que los siguientes años podrán cumplir con sus expectativas de entrega de viviendas para obtener una mejor rentabilidad.