

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 2017

1. Información general

Euroconstrucciones S.A. es una sociedad anónima radicada en el país. El domicilio de su sede matriz es en la Urbanización San Sebastian Torre B-301 ubicada en la Av. León Febres Cordero km 10 1/2 vía a la Aurora.

Euroconstrucciones S.A. está compuesta por una matriz y la obra (construcción) ubicada en el Km. 10 1/2 vía a la Aurora. Su actividad principal es la construcción y 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

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.

ACTIVO		
ACTIVO CIRCULANTE		
Caja General	23.398,27	
Banco Pichincha	4.127,87	
Banco Macquarie	3.477,92	
Banco Pichincha	2.888,80	
Banco Internacional Corriente	1.366,43	
Banco Internacional Ahorro	-	
Deposito en Garantia	2.136,00	
TOTAL DE ACTIVO CIRCULANTE		28.395,29

Caja se compone de los cobros realizados por alquilas y por valores de reserva, los mismos que quedan en esta cuenta hasta que se realice los debidos depósitos.

Bancos los valores a finales del año corresponden pagos de alquilas y valores de reserva que hayan entregado los Clientes.

Deposito en garantia correspondiente al alquiler de oficina, el mismo que se encuentra en activo circulante porque este año se finiquita el contrato.

INVERSIONES		
PROYECTO EN PROCESO URBANISTICO	35.000,00	
PROYECTO EN PROCESO VILLAS Y EDIFICIOS	95.000,00	
PROYECTO EN PROCESO C	90.700,00	
PROYECTO EN PROCESO S	95.000,00	
TOTAL INVERSIONES		315.700,00

Investamos los valores entregados a los socios y futuros inversionistas para los diferentes proyectos, estos se han mantenido paralizados debido a la problemática que sufrimos el año los últimos 2 años, debido a ley de la Plurinacional que no nos permitía ver con claridad cuando iniciar los respectivos proyectos, una vez derogada esta ley esperamos hacerlo a partir del último trimestre del año 2018.

CUENTAS POR COBRAR		
Cuentas por Cobrar Clientes	4.304.383,89	
Anticipo a Empleados	4.279,20	
Anticipo a Proveedores	75.542,45	
Protección al Personal	12.033,44	
Retenciones en la Fuente	-	
Crédito Tributario Impcto. a la Renta	-	
Cuentas por Cobrar a Terceros	2.440,00	
Protección Accionistas	65.044,79	
Capital Suscrito por Cobrar	390.413,00	
TOTAL CTAS. POR COBRAR		4.761.673,28
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		

Cuentas por Cobrar cheques, está cuenta incrementa con la aplicación de M.C 11 en el que nos exige promediar según avance de obra el mismo porcentaje para ingresos, por lo que afecta a cuentas por cobrar en ventas.

Antes de a empleados, a proveedores se incrementa por los anticipos entregados a los antes mencionados y se dan de baja en los roles y en pago total de facturas respectivamente.

Prestamos al personal, son autorizados por los jefes y se deberán dar de baja contra nó según lo acordado con ellos.

Cifras a Terceros y Accionistas son valores que se le ha entregado mediante aprobación en junta, al igual que el valor por capital suscrito pagado a uno de los socios.

OTROS ACTIVOS			
OBRA EN PROCESO			
ACUMULADO			
MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN	24.541,00		
IMPUESTOS, ORGANIZACIÓN Y ELECTRICA			
TERMINOS		16.500,00	
VALOR DE OBRA	15.000,00		
TOTAL OBRA EN PROCESO			284.000,00
TOTAL OTROS ACTIVOS			284.000,00

Materiales de construcción, Termino y Valor de Obra es la parte que aún se mantiene como Obra en Proceso debido a que es por la construcción de 2 villas de los Sres. GARCÍA a quienes les tenemos valores por pagar y que esperamos en el 2018 se concluyan y así cobrar los ingresos y Gastos a la vez. Una proporción de Termino aún es parte de edificio Torre D-1 y E.

ACTIVO FIJO			
MUEBLES Y ENFERES			
MUEBLES Y ENFERES	10.000,00		
IMPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN	6.000,00		
IMPUESTOS Y GASTOS			
TOTAL ACTIVOS FIJOS			16.000,00
DEPRECIACIÓN ACUMULADA			
DEP. ACUM. MUEBLES Y ENFERES	4.000,00		
DEP. ACUM. IMPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN	7.000,00		
TOTAL DEP. ACUMULADA			11.000,00

Activo Fijo son específicamente los implementos con los que trabajamos a diario, pero no hay incremento en relación a años anteriores o es menor con que se aumenta en la depreciación que se hace año tras año en línea recta.

Mobiliario y Equipos.

Los mobiliarios y equipos se registran al costo de adquisición. Se deprecian de acuerdo al método de línea recta. Se le 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 generan 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.

Pasivos

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, incluyen 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 todos 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.

PASIVO CORRIENTE

CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES	279.203,81	
CTAS POR PAGAR DEP. ANTICIPADOS	1.827.346,72	
RETENCIONES EN LA FUENTE POR PAGAR	3.065,89	
CUENTAS POR PAGAR SR. GERCIÓN	183.461,00	
RETENCIÓN IVA POR PAGAR	275,18	
ARRENDATO A LA RENTA POR PAGAR	3.896,82	
BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR	40.517,47	
15% PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES	27.746,17	
ISSS POR PAGAR	57.128,81	
CTAS POR PAGAR POST. FINANCIERAS	2.157,44	
CTAS POR PAGAR POST. FINANCIERAS (INTERNACIONAL)	-	
OTROS DOCUMENTOS POR PAGAR	88.347,06	
TOTAL PASIVO CORRIENTE		1.833.998,79

La **cuenta por Pagar a corto Plazo** es generada por las compras de materiales y pagos por servicios adquiridos y que tienen un plazo máximo de 120 días.

Cuentas por Pagar Dep. Anticipados, se incrementa por las reservas que hacen los clientes depende del departamento elegido según esa es el porcentaje que recibe la empresa.

Retenciones en la Fuente y por Iva, e ISSS por pagar son valores que se generaron en el último mes y se deberán cancelar en dinero del año 2018.

Beneficios Sociales y Participación de trabajadores, son los que se provisionan durante el año y el 15% es el calculado al término del ejercicio económico.

Ctas. Por pagar Instituciones Financieras son aquellas que se deben al banco por las diversas compras con tarjeta de crédito.

PASIVO A LARGO PLAZO	
CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES	309.493,49
CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS	58.898,37
CTAS POR PAGAR INST. FINANCIERAS (MACHALA)	3.795.895,98
CTAS POR PAGAR TERCEROS	
CTAS POR PAGAR A RELACIONADAS	32.884,91
BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR	33.410,36
TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO	3.930.583,11

Pasivos a largo plazo son aquellos que la empresa adquirió para ser cancelados a más de 120 días, la deuda con el Banco Machala se adquirió para la construcción de dos edificios D - E al final del proyecto se espera obtener la mejor rentabilidad ya que se espera que las ventas se incrementen en el 2018.

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.

PATRIMONIO	
CAPITAL PAGADO	400.000,00
CAPITAL SUBSCRITO	499.999,38
	899.999,38
RESERVA PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES	425.462,36
PÉRDIDA ACUMULADA MENOS AUTORES	(883.428,72)
RESULTADO OPERACIONAL	42.129,42
TOTAL PATRIMONIO	(36.000,00)
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	1.199.999,38

Para el 2017 los socios mediante junta decidieron incrementar las **reservas para futuras capitalizaciones** y así mejorar poco a poco el patrimonio de la empresa, convencidos de que el proyecto es una buena inversión para los socios y los clientes quienes se beneficiarán con

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 relacionen con la construcción del bien, como, materiales utilizados, costos de diseño, asistencia, supervisión etc.

INGRESOS

VENTAS VILLAS	-	
DEPARTAMENTOS A	-	
DEPARTAMENTOS C	-	
VENTAS DEPARTAMENTOS F FASE II E	1,281,751.42	
VENTAS DEPARTAMENTOS F FASE F	985,478.74	
DEVOLUCIONES EN VENTAS (i)	-	
DESCUENTOS EN VENTAS (ii)	-	
OTRO INGRESO	36,817.88	
TOTAL INGRESOS *****		2,297,047.04

Costos y Gastos

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

COSTOS

MATERIALES Y MANO DE OBRA	1,443,080.81	
INFRAESTRUCTURA	6,488.25	
TERRENCIO	36,178.37	
TOTAL COSTOS *****		1,525,747.43

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 periodo 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 periodo contable.

GASTOS		
GASTOS DE OBRA		
SERVICIOS BÁSICOS	23.457,04*	
ÁREAS VERDES	2.262,50	
PLANTA DE TRATAMIENTO	4.552,64	
LUMINARIAS DE ILUMINACIÓN	40,00	
ASENSORES	2.975,00	
PÓLIZAS CONTRA INCENDIO		
SEGURIDAD PRIVADA	26.965,00	
SERV. DE ALQUILER	2.151,43	
MANTENIMIENTO DE OBRA	4.890,99	
PROTECCIÓN	2.257,18	
GASTOS LABORALES DE OBRA		
GASTO DE TRANSPORTE	23,00	
PUBLICIDAD	2.409,00	
GUARDIANA		
TOTAL GASTOS DE OBRA		72.562,16
OTROS GASTOS		
HONORARIOS PROFESIONALES	41.296,52	
COMISIONES	238,00	
UTILIDADES GENTRIZ	2.662,95	
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	7.149,77	
TRANSPORTE	80.000,00*	
CAPACITACIONES	422,00	
PUBLICIDAD	12.485,30	
SEGURIDAD		
OTRO TRABAJO FOLICIA	3.136,14	
GASTOS FISCALES	47.499,71	
SERV. DE LA RED	16.137,70	
GASTOS DE VIA	228.431,44*	
DEPRECIACIONES	2.068,18	
INSPECC. Y VALUOS		
GUARDA DE CANTERAS Y LIMPIEZA	717,61	
RENTAS DE ALQUILER	120,00	
GASTOS ANEXOS	717,61	
INGRESOS AL PERSONAL	759,84	
RENTAS	2.828,00	
RENTAS RECURSOS		
RENTAS RECURSOS	9.403,46	
GASTOS Y OTROS		
GASTOS NO DEDUCIBLES	15.088,22*	
TOTAL OTROS GASTOS		200.272,71
GASTOS FINANCIEROS		
GASTOS FINANCIEROS	341.055,89	
INGRESOS A TERCEROS		
TOTAL GASTOS FINANCIEROS		(341.055,89)
TOTAL GASTOS *****		792.794,86
RENTAS DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES		42.574,82

Impuesto a la Renta Corriente

El impuesto a la renta corriente usando las tasas impositivas vigentes al cierre del año 2017 es de un 22%.

La gerencia - considerando las variables leyes del país- trata de tomar las mejores decisiones. En el caso de préstamos bancarios, 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 este año se ha obtenido utilidades ya que se han podido facturar varias viviendas las mismas que fueron entregadas a los clientes a su entera satisfacción y que en el transcurso del año 2018 se podrán facturar más, por lo que al término del mismo podrán obtener una mayor rentabilidad que el año terminado. Utilidad que será manejado de acuerdo a las leyes y a las disposiciones tomadas en Junta General.


CPA. Rosalva Galbar C.
RUC #0907257703001