

# **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 2018**

#### **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 ½ vía a la Aurora.

Euroconstrucciones S.A. está compuesta por una matriz y la obra (construcción) ubicada en el Km. 10 ½ 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 terminación según el avance de obra, y anticipos de proveedores.

<b>ACTIVO</b>		
<b>ACTIVO CIRCULANTE</b>		
CAJA GENERAL	15.483,30	
BANCO PACÍFICO	11.598,21	
BANCO MACHALA	(1.203,64)	
BANCO PICHINCHA	409,42	
BANCO INTERNACIONAL CORRIENTE	1.346,98	
DEPÓSITO EN GARANTÍA	2.150,00	
<b>TOTAL DE ACTIVO CIRCULANTE</b>		<b>29.784,27</b>

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

Bancos los saldos a finales del año corresponden pagos de alícuotas y valores de reserva que hayan entregado los clientes.

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

<b>INVERSIONES</b>		
PROYECTO EN PROCESO URBANISTICO	20.000,00	
PROYECTO EN PROCESO VILLAS Y EDIFICIOS	65.000,00	
PROYECTOS EN PROCESO C	80.250,00	
PROYECTOS EN PROCESO G	65.000,00	
<b>TOTAL INVERSIONES</b>		<b>230.250,00</b>

Inversiones son los valores entregados a los socios y futuros inversionistas para los diferentes proyectos, estos se han mantenido paralizados debido a la problemática que mantenía el país, debido a Ley de la Plusvalía, se espera que habiendo derogado dicha ley este nuevo año 2019 se pueda dar inicio con los proyectos.

<b>CUENTAS POR COBRAR C/P</b>		
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	4.996.373,28	
ANTICIPO A EMPLEADOS	3.191,49	
ANTICIPO A PROVEEDORES	81.018,57	
DOCUMENTOS POR COBRAR	-	
PRESTAMOS AL PERSONAL	53.338,16	
RETENCIONES EN LA FUENTE	-	
<b>TOTAL CTAS. POR COBRAR C/P</b>		<b>5.133.921,50</b>

<b>CUENTAS POR COBRAR L/P</b>		
CUENTAS POR COBRAR A TERCEROS	2.660,00	
PRESTAMO ACCIONISTAS	101.664,79	
CAPITAL SUSCRITO POR COBRAR	300.451,00	
<b>TOTAL CTAS. POR COBRAR L/P</b>		<b>404.775,79</b>
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>5.568.481,56</b>

Cuentas por Cobrar clientes, está cuenta incrementa con la aplicación de NIC 11 en el que nos exige provisionar según avance de obra el mismo porcentaje para ingresos, por lo que afecta a cuentas por cobrar vs ventas.

Anticipo a empleados, a proveedores se incrementan por los anticipos entregados a los antes mencionados y se dan de baja en los roles y en pago total de factura respectivamente.

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

Cobros a Terceros y Accionistas son valores que se le ha entregado mediante aprobación en junta, al igual que el valor por capital suscrito cargado a uno de los socios. Se dividen en corto y largo plazo.

<u>OBRA EN PROCESO</u>			
MATERIALES DE CONSTRUCCION	140.067,92		
TERRENO	52.658,06		
MANO DE OBRA	367.555,33		
<b>TOTAL OBRA EN PROCESO</b>		<b>560.281,31</b>	
<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>			<b>790.531,31</b>

Materiales de construcción, Terreno y Mano 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. Gencón a quienes les tenemos valores por pagar y que esperamos en el 2019 se concluyan y así colocar Ingresos y Gastos a la vez. Una proporción de Terreno aún es parte de edificio Torre D – E.

<u>ACTIVO FIJO</u>			
MUEBLES Y ENSERES	11.154,43		
EQUIPOS DE COMPUTACIÓN	8.413,45		
<b>TOTAL ACTIVOS FIJOS</b>			<b>19.567,88</b>
<u>DEPRECIACIÓN ACUMULADA</u>			
DEP. ACUM. MUEBLES Y ENSERES	5.603,71 (-)		
DEP. ACUM. EQUIP. DE COMPUTACIÓN	8.062,04 (-)		
<b>TOTAL DEP. ACUMULADA</b>			<b>13.665,75 (-)</b>

Activos Fijos son específicamente los implementos con los que laboramos a diario, casi no hay incremento en relación a años anteriores o es mínimo con que si aumenta es 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 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 incurrir.

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, 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 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	58.600,42	
CTAS POR PAGAR DEP. ANTICIPADOS	370.003,30	
RETENCIÓN EN LA FUENTE POR PAGAR	3.382,15	
RETENCIÓN IVA POR PAGAR	4.178,54	
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR	(2.034,27)	
BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR	48.235,61	
15% PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES	36.959,63	
IESS POR PAGAR	60.016,70	
CTAS POR PAGAR INST. FINANCIERAS	30.790,34	
CTAS POR PAGAR INST. FINANCIERAS	-	
OTROS DOCUMENTOS POR PAGAR	2.843,01	
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>612.975,43</b>

**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 eso es el porcentaje que recibe la empresa.

**Retenciones en la Fuente y por Iva, e IESS por pagar** son valores que se generaron en el último mes y se deberán cancelar en enero del año 2019.

**Beneficios Sociales y Participación de trabajadores**, son los que se provisionan durante el año y el 15% es el calculado al termino 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	136.691,75	
CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTA	69.885,91	
CTAS POR PAGAR DEP. ANTICIPADOS	862.314,26	
CUENTAS POR PAGAR SR. GENCÓN	183.463,00	
CTAS POR PAGAR INST. FINANCIERAS	3.850.000,00	
CTAS POR PAGAR TERCEROS	-	
CTAS POR PAGAR A RELACIONADAS	7.087,99	
BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR	15.569,91	
<b>TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO</b>		<b>5.125.012,83</b>

**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 aspira obtener la mejor rentabilidad ya que se espera que las ventas se incrementen en el 2019.

**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	450.000,00	
CAPITAL SUSCRITO	400.000,00	
		850.000,00
RESERVA PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES	298.982,00	
PÉRDIDA ACUMULADA AÑOS ANTERIORES	(589.991,91)	
RESULTADO OPERACIONAL	67.936,66	
		(223.073,25)
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>626.926,75</b>

Para el 2019 los socios mediante junta decidieron no incrementar las **reservas para futuras capitalizaciones ni el Capital** ya que se aspira a obtener mayores ventas desde el primer mes del nuevo año.

**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

VENTA DEPARTAMENTOS	1.597.194,82	
OTROS INGRESOS ALICUOTAS	75.838,75	
OTROS INGRESOS FISCALIZACIÓN	117.857,19	
<b>TOTAL INGRESOS &gt;&gt;&gt;&gt;&gt;</b>		<b>1.790.890,76</b>

### 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.

#### COSTOS

MATERIALES Y MANO DE OBRA	748.624,30	
<b>TOTAL COSTOS &gt;&gt;&gt;&gt;&gt;</b>		<b>748.624,30</b>

!

### 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.

**GASTOS****GASTOS DE OBRA**

SERVICIOS BÁSICOS	24.407,31	
ÁREAS VERDES	2.227,86	
PLANTA DE TRATAMIENTO	4.820,00	
LUMINARIAS DE URBANIZACIÓN	26,00	
ASCENSORES	5.280,00	
SEGURIDAD PRIVADA	26.405,00	
SERV DE ALQUILER	3.120,00	
MANTENIMIENTO DE OBRA	6.546,48	
PISCINA	2.192,42	
PUBLICIDAD	14.304,51	
GUARDIANA	34.954,54	
<b>TOTAL GASTOS DE OBRA</b>		<b>124.284,12</b>

**GASTOS ADMINISTRATIVOS**

GASTOS LABORALES	212.642,27	
ARRIENDOS	17.760,00	
SERVICIOS BÁSICOS	2.607,08	
<b>TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>		<b>233.009,35</b>

**OTROS GASTOS**

HONORARIOS PROFESIONALES	38.668,60	
ÚTILES DE OFICINA	3.090,63	
MANTENIMIENTOS Y REPARACIONES	3.193,30	
TRANSPORTE	15.865,58	
CAPACITACIONES	760,00	
PUBLICIDAD	12.633,20	
GASTOS FISCALES	41.615,70	
IMPTO A LA RENTA	19.530,63	
GASTOS DE IVA	102.322,69	
DEPRECIACIONES	1.336,22	
INSPECC. Y AVALÚOS	3.301,78	
SUMIN. DE CAFETERIA Y LIMPIEZA	859,57	
GASTOS VARIOS	1.197,32	
AGASAJOS AL PERSONAL	586,99	
ESTUDIOS TÉCNICOS	400,00	
SEGUROS PRIVADOS	5.874,96	
MULTAS Y OTROS	9.489,82	
GASTOS NO DEDUCIBLES	1.308,31	
GASTOS H. ORO VERDE	75.775,26	
<b>TOTAL OTROS GASTOS</b>		<b>337.810,56</b>

**GASTOS FINANCIEROS**

GASTOS FINANCIEROS	279.225,77	
<b>TOTAL GASTOS FINANCIEROS</b>		<b>279.225,77</b>

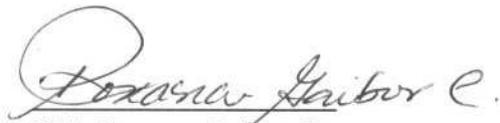
**TOTAL GASTOS >>>>>****974.329,80**

### **Impuesto a la Renta Corriente**

El impuesto a la renta corriente usando las tasas impositivas vigentes al cierre del año 2018 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 éste 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 2019 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. Roxana Gaibor C.  
RUC #0907257703001