

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 2019

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.

ACTIVO**ACTIVO CIRCULANTE**

CAJA GENERAL	5.344,06	
BANCO PACÍFICO	5.705,92	
BANCO MACHALA	2.378,36	
BANCO PICHINCHA	5.002,21	
BANCO INTERNACIONAL CORRIENTE	5.533,74	
BANCO GUAYAQUIL	1.485,33	
DEPÓSITO EN GARANTÍA	750,00	
TOTAL DE ACTIVO CIRCULANTE		26.199,62

Caja se compone de los cobros realizados por alcuotas 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 alcuotas 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 debido a que debería terminarse este año el contrato.

INVERSIONES

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	
TOTAL INVERSIONES		230.250,00

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 mantiene el país, este nuevo año se analizará cómo se ejecutarán estos valores esperando se pueda dar inicio los proyectos.

CUENTAS POR COBRAR C/P

CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	1.673.925,51	
ANTICIPO A EMPLEADOS	6.709,96	
ANTICIPO A PROVEEDORES	67.623,63	
DOCUMENTOS POR COBRAR	-	
PRESTAMOS AL PERSONAL	60.288,36	
RETENCIONES EN LA FUENTE	-	
CRÉDITO TRIBUTARIO IMPTO. A LA RENTA	10.816,82	
TOTAL CTAS. POR COBRAR C/P		1.819.364,28

CUENTAS POR COBRAR L/P

CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	5.034.401,34	
CUENTAS POR COBRAR A TERCEROS	2.660,00	
PRESTAMO ACCIONISTAS	101.664,79	
CAPITAL SÚSCRITO POR COBRAR	300.451,00	
TOTAL CTAS. POR COBRAR L/P		5.439.177,13
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		7.284.741,02

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

Cuentas por Cobrar clientes, está cuenta incrementa con la aplicación de NIFF 15 (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, se la ha dividido en corto plazo y largo plazo.

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.

Crédito tributario son valores retenidos que se han venido acumulando por retenciones en la fuente recibidas y por pago de anticipo a la renta.

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.

OBRA EN PROCESO			
MATERIALES DE CONSTRUCCION	118.866,65		
TERRENO			
MANO DE OBRA	101.133,36		
TOTAL OBRA EN PROCESO		220.000,00	
TOTAL OTROS ACTIVOS			450.250,00

Materiales de construcción y Mano de Obra es la parte que aún se mantiene como Obra en Proceso ya que aún se sigue construyendo los departamentos de TORRE D – E y algunos aún no están vendidos.

ACTIVO FIJO			
MUEBLES Y ENSERES	11.819,61		
EQUIPOS DE COMPUTACIÓN	8.660,09		
TOTAL ACTIVOS FIJOS			20.479,70
DEPRECIACIÓN ACUMULADA			
DEP. ACUM. MUEBLES Y ENSERES	6.880,47 (-)		
DEP. ACUM. EQUIP. DE COMPUTACIÓN	8.156,79 (-)		
TOTAL DEP. ACUMULADA			15.037,26 (-)

Activos Fijos son específicamente los implementos con los que laboramos a diario, casi no hay incremento en relación a años anteriores o es mínimo lo 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 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, 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	38.226,43
CTAS POR PAGAR DEP. ANTICIPADOS	659.654,10
RETENCIÓN EN LA FUENTE POR PAGAR	3.448,34
RETENCIÓN IVA POR PAGAR	783,19
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR	11.067,01
BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR	48.652,88
15% PARTICIPACION DE TRABAJADORES	33.588,84
IESS POR PAGAR	64.492,47
CTAS POR PAGAR INST. FINANCIERAS	1.344.562,06
OTROS DOCUMENTOS POR PAGAR	1.036,72

TOTAL PASIVO CORRIENTE

2.205.512,03

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 2020.

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 a c/p son aquellas que se deben al banco por las diversas compras con tarjeta de crédito y se ha distribuido el valor de capital que se vencerán dentro del plazo de un año con Banco Machala.

PASIVO A LARGO PLAZO		
CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES	89,195,00	
CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTA	37,980,73	
CTAS POR PAGAR DEP. ANTICIPADOS	1,537,905,96	
CUENTAS POR PAGAR SR. GENCÓN	183,463,00	
CTAS POR PAGAR INST. FINANCIERAS	3,006,500,00	
CTAS POR PAGAR TERCEROS	-	
CTAS POR PAGAR A RELACIONADAS	4,156,88	
BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR	16,725,42	
TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO		4,875,927,00

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 2020.

También encontramos beneficios sociales a largo plazo correspondiente a los cálculos actuariales por Desahucio y Jubilación Patronal.

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	288,982,00	
PÉRDIDA ACUMULADA AÑOS ANTERIORES	(522,055,26)	
RESULTADO OPERACIONAL	42,087,69	
		(190,985,57)
TOTAL PATRIMONIO		659,014,43

Para el 2020 los socios mediante junta decidieron no incrementar las **reservas para futuras capitalizaciones** ni el **Capital** ya que se aspira concluir la obra durante el primer trimestre y vender todos los departamentos pendientes en el transcurso del mismo 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	1.681.141,93	
OTROS INGRESOS	4.297,60	
OTROS INGRESOS ALICUOTAS	97.064,03	
OTROS INGRESOS FISCALIZACIÓN	103.619,24	
TOTAL INGRESOS >>>>>		1.886.122,80

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	675.848,25	
TERRENOS	52.658,06	
TOTAL COSTOS >>>>>		728.506,31

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	28.618,78	
URBANISMO EXTERIORES	308,04	
ÁREAS VERDES	4.633,50	
PLANTA DE TRATAMIENTO	3.483,21	
LUMINARIAS DE URBANIZACIÓN	138,00	
ASCENSORES	4.250,00	
SEGURIDAD PRIVADA	36.121,09	
SERV. DE ALQUILER	1.247,14	
MANTENIMIENTO DE OBRA	13.423,61	
PISCINA	2.685,00	
GASTO DE TRANSPORTE	45,00	
GUARDIANA	26.614,46	
OTROS GASTOS	36,41	
TOTAL GASTOS DE OBRA		121.604,24

GASTOS ADMINISTRATIVOS

GASTOS LABORALES	231.595,45	
PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES 15%	9.970,89	
ARRENDOS	12.540,00	
SERVICIOS BÁSICOS	3.544,24	
TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS		257.650,58

OTROS GASTOS

HONORARIOS PROFESIONALES	29.758,35	
ÚTILES DE OFICINA	1.969,61	
MANTENIMIENTOS Y REPARACIONES	3.445,95	
TRANSPORTE	6.472,58	
MENSAJERÍA	4.500,00	
PUBLICIDAD	20.293,49	
GASTOS FISCALES	83.297,25	
IMPTO. A LA RENTA	14.414,01	
GASTOS DE IVA	46.257,45	
DEPRECIACIONES	1.351,51	
INSPECC. Y AVALÚOS	2.292,72	
SUMIN. DE CAFETERÍA Y LIMPIEZA	10.149,99	
GASTOS VARIOS	956,45	
AGASAJOS AL PERSONAL	567,25	
SEGUROS PRIVADOS	11.003,22	
GASTOS NO DEDUCIBLES	1.154,32	
GASTOS H. ORO VERDE	75.444,49	
TOTAL OTROS GASTOS		314.328,64

GASTOS FINANCIEROS

GASTOS FINANCIEROS	421.945,34	
TOTAL GASTOS FINANCIEROS		421.945,34

Impuesto a la Renta Corriente

El impuesto a la renta corriente usando las tasas impositivas vigentes al cierre del año 2019 es de un 25%.

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 me pedido que explique que éste año se ha obtenido utilidades bajas debido al estancamiento de las ventas más bien ha sido por la aplicación de ingresos vs avance de obra. Por lo que en diferentes reuniones se ha hecho un llamado a colaborar con ideas y distribución de los departamentos que ofrecemos en conjunto con todo el personal que labora para tratar de conseguir el mercado de clientes. También se ha hecho énfasis que lo más importante para este 2020 es concluir con la obra y vender en su totalidad si se desea tener utilidad al final del proyecto caso contrario se obtendría una gran pérdida.



CPA. Roxana Gaibor C.
RUC #0907257703001