

TORRES & CORDERO CONSTRUCTORES S.A

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

1.-La compañía TORRES Y CORDERO CONSTRUCTORES S.A. se constituyó el 13 de diciembre de 2010, y dentro de su objeto social entre otros, está la construcción de viviendas, locales comerciales, departamentos, y como actividad secundaria el arrendamiento.

2.-REFERENCIA A LOS ACTIVOS.-

2.1.-El efectivo y equivalentes al efectivo corresponde a valores disponibles en la cuenta de Caja, al cierre del ejercicio las cuentas bancarias que posee la Empresa estaban con sobregiro contable por lo que estos valores se clasificaron en cuentas del Pasivo Corriente.

Los activos financieros corresponden a varias cuentas por cobrar, que no generan intereses, y principalmente a anticipos a proveedores de bienes y servicios, los mismos que se van liquidando cuando los contratos son concluidos y en todos los casos con la entrega de la factura correspondiente.

2.3.-El inventario de productos en proceso corresponde al proyecto Business Center que no está concluido. El inventario de Productos Terminados corresponde al proyecto Arcadia y al proyecto Business Center, están reconocidos al costo al momento de su terminación. No se han realizado pruebas de VNR, ya que no hay evidencias de deterioro.

2.4.-Los impuestos corresponden a Crédito Tributario por Impuesto a la Renta por las retenciones que le realizaron a la Empresa en el presente ejercicio económico.

2.5.-La propiedad, Planta y Equipo están reconocidos al costo de adquisición menos la depreciación acumulada, no se han reconocido ningún valor de pérdidas por deterioro. Se realiza la siguiente explicación ampliatoria respecto a este rubro:

2.5.1.-Muebles y Enseres y Equipos de computación reconocimiento inicial al costo, depreciación en línea recta a 10 años y 3 años respectivamente en concordancia con la LRTI.

2.5.2.-Vehículos con reconocimiento inicial al costo, determinado un valor residual equivalente al 50% de su costo., depreciación en línea recta a 5 cinco años.

2.5.3.-Terrenos reconocimiento inicial al costo en concordancia con el avalúo catastral.

2.5.4.-Edificios que corresponden a un conjunto de propiedades que de acuerdo a la definición de la sección 17 de las NIIF para PYMES, pasan a formar parte de PPE. Están inicialmente reconocidos al costo en concordancia al avalúo catastral, y transferidas del inventario de productos terminados, contabilización realizada el 31 de julio de 2017. De acuerdo a cálculos técnicos se estima una vida útil de 40 años, en consecuencia su depreciación está realizada en línea recta a razón del 2,5% anual.

2.6.-Para Terrenos y Edificios, al 31 de diciembre de 2017 se aplica el Modelo de Revaluación permitida por la sección 17, párrafo 17.15B de las NIIF para PYMES. Esta revalorización se realiza en base al avalúo catastral practicada por el GAD Municipal del Cantón Cuenca y que constan en las respectivas cartas de pago.

La revalorización se realiza con proporcionalidad de la depreciación, y de la misma forma se estima la vida útil a 40 años con una depreciación del 2.5% anual en línea recta de los valores revalorizados.

En el siguiente cuadro se resume la revalorización realizada:

**REVALORIZACION DE TERRENOS Y EDIFICIOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

ACTIVO	RECONOCIMIENTO INICIAL	AVALUO CATASTRAL	REVALORIZACION
TERRENOS	48.417,80	50.732,25	2.314,45
EDIFICIOS	249.464,23	886.659,05	637.194,82
TOTALES	297.882,03	937.391,30	639.509,27
DEPRECIACION	5.217,65	19.791,66	14.574,01
SUPERAVIT POR REVALORIZACION			624.935,23

3.-REFERENCIA A LOS PASIVOS

3.1.-Las obligaciones corrientes están representadas por:

Cuentas por Pagar Comerciales a proveedores de Bienes y Servicios los mismos que se van liquidando de acuerdo a su vencimiento, y que no generan intereses.

Préstamo bancario que fue utilizado para financiar la compra del vehículo Gran Vitara SZ.

Prestamos de socios y relacionados que en parte generan intereses.

Anticipos recibidos de clientes a liquidarse en el momento de escritura de compra-venta.

SalDOS negativos de cuentas bancarias con su respectiva conciliación

Las Obligaciones con el Seguro Social, las provisiones para beneficios sociales y otras obligaciones laborales.

Las obligaciones fiscales por pagar referentes a las retenciones en la fuente, liquidación de IVA y se incluye un salo por pagar por un convenio de pago a 12 meses que se realizó con el S.R.I. y que corresponde a la segunda cuota del anticipo el Impuesto a la Renta.

En el pasivo no corriente se reconoce las provisiones para desahucio y jubilación patronal, respaldado por el estudio actuarial realizado por una firma reconocida y calificada.

4.-REFERENCIA AL PATRIMONIO.-Conformado por el capital social, reserva legal y las utilidades de ejercicios anteriores que no han sido distribuidas, y han quedado apalancando el patrimonio. En patrimonio se ve disminuido por la pérdida del ejercicio anterior y la pérdida del ejercicio actual, que en conjunto suman \$ 186.252.42

Dentro de los resultados integrales se reconocen los siguientes conceptos:

-El producto de la revalorización de terrenos y edificios practicados al 31 de diciembre reconociéndose un valor de \$ 624.935,23

-Valor a favor resultante del estudio actuarial por cambios en los supuestos financieros y experiencia por un valor neto de \$ 999,00.

5.-REFERENTES A LA OBTENCION DE RESULTADOS.-La Empresa registra sus ingresos por los arriendos operativos, y adoptó el principio de lo devengado.

Se registra también varios ingresos que no corresponden a la actividad principal, el mayor de ellos corresponde a la utilidad en venta de dos vehículos .

Todos los demás ingresos, costos y gastos son reconocidos y registrados cuando éstos ocurren, independientemente de la fecha de recaudación o pago.

Los costos y gastos operacionales se registran todos aquellos que se hallan vinculados con los ingresos correspondientes. El costo de ventas corresponde al costo transferido del inventario de productos terminados al propiedad, planta y equipo.

6.-CONCILIACION TRIBUTARIA.-Al cierre del ejercicio fiscal, la empresa practica de conformidad a los términos legales la correspondiente conciliación tributaria, en el presente ejercicio, la Empresa asumió como pago definitivo de Impuesto a la Renta el valor determinado como anticipo, en consecuencia se transfirió al gasto. No se reconocieron impuestos diferidos por no existir diferencias temporarias.

7.-No han sucedido eventos de importancia luego del cierre de los Estados Financieros.



Ing. C.P.A. Manuel Bustos Calle

CONTADOR.

RUC: 0300442449001

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO-EDIFICIOS

REVALORIZACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

REVALORIZACION CON PROPORCIONALIDAD DE LA DEPRECIACION

ACTIVO	CLAVE CATASRAL	COSTO CONSTRUCC	DEPREC. ACUMULADA	VALOR EN LIBROS	INDICE	VALORES REVALORIZ %CTIVO	REVALORIZ. DEPRECIAC.	VARIACION %CTIVO	VARIACION DEPRECIAC.
OFICINA 106	1201014161306	11 502,45	353,55	11 148,90	397,1176%	44 274,23	1 404,02	32 771,78	1 050,47
OFICINA 107	1201014161307	14 142,10	212,58	13 929,52	390,7880%	54 434,89	830,74	40 292,79	818,16
OFICINA 108	1201014161308	8 503,27	287,56	8 215,71	398,3832%	32 730,00	1 145,60	24 226,73	858,03
LOCAL COMERCIAL	1201014161307	145 443,98	3 838,08	141 605,90	394,7806%	559 826,58	14 354,53	414 363,50	10 718,46
OFICINA 101	1201014161301	8 707,07	90,70	8 616,37	392,4118%	33 811,66	355,91	25 104,58	265,21
OFICINA 102	1201014161302	9 286,05	98,73	9 187,32	392,4037%	36 059,69	379,58	26 773,64	282,85
OFICINA 201	1201014161201	8 540,95	88,96	8 451,99	392,4018%	33 162,23	349,08	24 822,18	260,12
BODEGA 1	1201014161171	404,20	04,21	399,99	242,5113%	970,03	10,21	565,82	06,06
BODEGA 2	1201014161172	789,47	08,22	781,25	242,7925%	1 895,81	19,97	1 107,34	11,74
BODEGA 3	1201014161173	410,95	04,28	406,68	242,7864%	987,04	10,39	576,18	06,11
BODEGA 4	1201014161174	803,90	03,37	795,53	242,5181%	1 930,09	20,32	1 126,19	11,94
BODEGA 5	1201014161175	788,31	03,21	780,10	242,5912%	1 893,23	19,93	1 104,92	11,72
BODEGA 6	1201014161010	512,21	05,34	506,87	243,5581%	1 234,53	13,00	722,32	07,96
BODEGA 7	1201014161011	206,00	02,15	203,85	242,4467%	494,24	05,20	288,24	03,06
BODEGA 8	1201014161012	211,56	02,20	209,36	242,5046%	507,70	05,34	296,14	03,14
PARQUEADERO P21	1201014161130	1 414,22	14,73	1 399,49	212,1933%	2 989,82	31,26	1 555,40	15,53
PARQUEADERO P22	1201014161131	1 469,82	15,31	1 454,51	212,2727%	3 087,53	32,50	1 617,71	17,19
PARQUEADERO P32	1201014161141	1 469,82	15,31	1 454,51	212,2727%	3 087,53	32,50	1 617,71	17,19
PARQUEADERO P33	1201014161142	1 547,77	16,12	1 531,64	212,2227%	3 250,50	34,22	1 702,73	18,39
PARQUEADERO P34	1201014161143	1 469,82	15,31	1 454,51	212,2727%	3 087,53	32,50	1 617,71	17,19
PARQUEADERO P35	1201014161144	1 469,82	15,19	1 454,63	212,2606%	3 083,96	32,26	1 605,27	17,06
PARQUEADERO P36	1201014161145	1 469,82	15,31	1 454,51	212,2727%	3 087,53	32,50	1 617,71	17,19
PARQUEADERO P37	1201014161146	1 369,61	14,27	1 355,34	212,1456%	2 875,29	30,27	1 505,69	16,00
PARQUEADERO P38	1201014161147	1 492,08	15,54	1 476,54	212,1574%	3 132,59	32,97	1 640,51	17,43
PARQUEADERO P39	1201014161140	1 391,79	14,50	1 377,29	212,1885%	2 922,46	30,76	1 530,67	16,26

PARQUEADERO P40	7201014161149	1.544,86	16,09	1.528,77	218,0238%	3.333,08	35,09	1.788,22	18,99
PARQUEADERO P41	7201014161150	1.425,27	14,95	1.410,43	212,2215%	2.993,23	31,51	1.587,96	16,66
PARQUEADERO P42	7201014161151	1.391,87	14,50	1.377,37	212,1712%	2.922,48	30,76	1.530,67	16,26
PARQUEADERO P43	7201014161152	1.469,82	15,31	1.454,51	212,2756%	3.087,57	32,50	1.617,75	17,19
PARQUEADERO P44	7201014161153	1.469,82	15,31	1.454,51	212,2756%	3.087,57	32,50	1.617,75	17,19
PARQUEADERO P45	7201014161154	1.468,68	15,19	1.453,48	212,2630%	3.083,99	32,26	1.605,31	17,06
PARQUEADERO P46	7201014161155	1.536,62	16,01	1.520,61	212,2130%	3.226,94	33,97	1.690,32	17,96
PARQUEADERO P47	7201014161156	1.792,73	18,67	1.774,05	212,2321%	3.765,11	39,63	1.972,38	20,96
PARQUEADERO P60	7201014161169	1.313,67	13,88	1.299,98	212,4578%	2.761,92	29,07	1.446,25	15,39
PARQUEADERO P61	7201014161170	1.514,35	15,77	1.498,58	212,3705%	3.182,53	33,50	1.658,18	17,73
PARQUEADERO P62	7201014161208	1.391,79	14,50	1.377,29	212,1688%	2.922,48	30,76	1.530,67	16,26
PARQUEADERO P63	7201014161209	1.391,79	14,50	1.377,29	212,1688%	2.922,48	30,76	1.530,67	16,26
PARQUEADERO P64	7201014161210	1.391,79	14,50	1.377,29	212,1685%	2.922,48	30,76	1.530,67	16,26
PARQUEADERO P65	7201014161211	1.391,79	14,50	1.377,29	212,1685%	2.922,48	30,76	1.530,67	16,26
PARQUEADERO P66	7201014161212	1.391,79	14,50	1.377,29	212,1685%	2.922,48	30,76	1.530,67	16,26
PARQUEADERO P67	7201014161213	1.391,79	14,50	1.377,29	212,1685%	2.922,48	30,76	1.530,67	16,26
PARQUEADERO P68	7201014161214	1.391,79	14,50	1.377,29	212,1685%	2.922,48	30,76	1.530,67	16,26
TOTALES		249.464,23	6.217,62	244.246,61		886.669,05	19.791,66	637.194,82	14.574,04

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

REVALORIZACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

ACTIVO	CLAVE CATASRAL	AVALUO CATASRAL AL 01-01-2017		TOTAL		AVALUO CATASRAL AL 01-01-2018		TOTAL		REVALUO	
		TERRENO	CONSTRUCC	TERRENO	CONSTRUCC	TERRENO	CONSTRUCC	TERRENO	CONSTRUCC	TERRENO	CONSTRUCC
OFICINA 106	1201014761306	2.232,58	11.502,45	13.735,01		2.333,43	44.274,23	46.607,66		100,87	32.771,78
OFICINA 107	1201014761307	2.745,00	14.142,10	16.887,10		2.868,94	54.434,89	57.303,83		123,94	40.292,79
OFICINA 108	1201014761308	1.650,44	8.503,27	10.153,71		1.725,00	32.730,00	34.455,00		74,56	24.226,73
LOCAL COMERCIAL	1201014761307	28.229,71	145.443,08	173.672,79		29.505,12	559.825,58	589.331,70		1.275,41	414.383,50
OFICINA 101	1201014761301	1.689,99	8.707,07	10.397,06		1.782,02	33.811,86	35.593,88		92,03	25.104,59
OFICINA 102	1201014761302	1.802,37	9.286,05	11.088,42		1.900,50	36.059,89	37.960,19		98,13	26.773,64
OFICINA 201	1201014761201	1.657,58	8.540,05	10.197,63		1.747,78	33.162,23	34.910,01		90,20	24.822,18
BODEGA 1	1201014761171	79,43	404,20	482,63		82,63	970,05	1.052,66		04,21	565,82
BODEGA 2	1201014761172	153,18	789,47	942,65		161,58	1.095,81	2.058,39		08,40	1.107,34
BODEGA 3	1201014761173	79,75	410,86	490,61		84,09	987,04	1.071,13		04,34	576,18
BODEGA 4	1201014761174	156,03	803,90	959,93		164,46	1.930,09	2.094,55		08,43	1.126,16
BODEGA 5	1201014761175	153,01	789,31	941,32		161,31	1.093,23	2.054,54		08,30	1.104,92
BODEGA 6	1201014761070	90,38	512,21	611,59		101,32	1.234,53	1.335,85		01,94	722,32
BODEGA 7	1201014761071	39,97	206,00	245,97		42,10	494,24	536,34		02,13	283,24
BODEGA 8	1201014761072	41,05	211,58	252,61		43,25	507,70	550,95		02,20	296,14
PARQUEADERO P21	1201014761130	274,40	1.414,22	1.688,62		289,40	2.969,62	3.259,02		15,00	1.555,40
PARQUEADERO P22	1201014761131	285,19	1.489,82	1.755,01		300,39	3.087,53	3.388,42		15,70	1.617,71
PARQUEADERO P32	1201014761141	285,19	1.489,82	1.755,01		300,89	3.087,53	3.388,42		15,70	1.617,71
PARQUEADERO P33	1201014761142	300,31	1.547,77	1.848,08		316,77	3.250,50	3.567,27		16,46	1.702,73
PARQUEADERO P34	1201014761143	285,19	1.489,82	1.755,01		300,89	3.087,53	3.388,42		15,70	1.617,71
PARQUEADERO P35	1201014761144	283,03	1.453,68	1.741,71		298,59	3.063,96	3.362,55		15,57	1.605,27
PARQUEADERO P36	1201014761145	285,19	1.489,82	1.755,01		300,89	3.087,53	3.388,42		15,70	1.617,71
PARQUEADERO P37	1201014761146	285,74	1.369,61	1.635,35		280,21	2.875,29	3.155,50		14,46	1.505,89
PARQUEADERO P38	1201014761147	289,51	1.492,08	1.781,59		305,28	3.132,59	3.437,87		15,77	1.640,51
PARQUEADERO P39	1201014761148	270,14	1.391,79	1.661,93		284,80	2.922,46	3.207,26		14,86	1.530,67
PARQUEADERO P40	1201014761149	299,75	1.544,86	1.844,61		324,77	3.333,08	3.657,85		25,02	1.789,22
PARQUEADERO P41	1201014761150	276,55	1.425,27	1.701,82		291,68	2.993,23	3.284,91		15,13	1.567,96

PARQUEADERO P42	1203034761751	270,06	1.391,87	1.861,93	264,80	2.922,46	3.207,26	14,74	1.530,59
PARQUEADERO P43	1203034761752	285,19	1.469,82	1.755,01	300,85	3.087,57	3.368,42	15,86	1.617,75
PARQUEADERO P44	1203034761753	285,19	1.469,82	1.755,01	300,85	3.087,57	3.368,42	15,86	1.617,75
PARQUEADERO P45	1203034761754	283,03	1.458,88	1.741,71	298,56	3.063,99	3.352,55	15,53	1.605,31
PARQUEADERO P46	1203034761755	298,15	1.536,82	1.834,77	314,46	3.225,94	3.541,40	16,31	1.690,32
PARQUEADERO P47	1203034761756	347,84	1.792,73	2.140,57	366,89	3.765,11	4.132,00	19,05	1.972,36
PARQUEADERO P60	1203034761769	254,89	1.313,67	1.568,56	266,50	2.761,92	3.028,42	11,61	1.448,25
PARQUEADERO P61	1203034761770	293,83	1.514,35	1.908,18	307,09	3.182,53	3.489,62	13,26	1.668,18
PARQUEADERO P62	1203034761208	270,14	1.391,79	1.861,93	284,80	2.922,46	3.207,26	14,86	1.530,67
PARQUEADERO P63	1203034761209	270,14	1.391,79	1.861,93	284,80	2.922,46	3.207,26	14,86	1.530,67
PARQUEADERO P64	1203034761270	270,14	1.391,79	1.861,93	284,80	2.922,46	3.207,26	14,86	1.530,67
PARQUEADERO P65	1203034761271	270,14	1.391,79	1.861,93	284,80	2.922,46	3.207,26	14,86	1.530,67
PARQUEADERO P66	1203034761272	270,14	1.391,79	1.861,93	284,80	2.922,46	3.207,26	14,86	1.530,67
PARQUEADERO P67	1203034761273	270,14	1.391,79	1.861,93	284,80	2.922,46	3.207,26	14,86	1.530,67
PARQUEADERO P68	1203034761274	270,14	1.391,79	1.861,93	284,80	2.922,46	3.207,26	14,86	1.530,67
TOTALES		48.417,90	240.464,23	297.862,03	53.732,25	886.659,05	937.391,30	2.314,46	637.194,82