

Notas a Los Estados Financieros

EJERCICIO FICAL 2017

Nota 1. IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA

CONSVIVIENDA CIA. LTDA., es una Compañía que se constituyó mediante escritura pública, suscrita con fecha 03 de febrero del 2014, ante la Notaria Trigésima Sexta del Cantón Quito, Dra. Ximena Borja de Navas, inscrita en el Registro Mercantil, bajo el N° 601, Tomo 130 de la ciudad de Quito, el 18 de marzo de 2014.

Su misión fundamental es promover el mejoramiento de la calidad de vida de la comunidad, ofreciendo soluciones habitacionales, mediante la óptima utilización de sus recursos, en concordancia con la visión de sus SOCIOS, cuyo objeto social tiene los siguientes componentes principales:

- a) Desarrollo, ejecución y venta de proyectos de vivienda, en los cuales se pueda observar comodidad y bienestar a los futuros propietarios.
- b) Brindar servicios generales, especialmente al sector de la construcción, obras civiles y arquitectónicas de diseño, planificación, estructuración, evaluación, dirección y ejecución de obras de ingeniería, arquitectura y al giro inmobiliario.

Para cumplir con esta misión y objetos, la Compañía tiene actual existencia jurídica y su plazo social es de cincuenta años, a partir de la fecha de inscripción en el Registro Mercantil y podrá realizar toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y más permitidos por las leyes que se relacionen con su objeto.

Nota 2. POLÍTICAS CONTABLES IMPORTANTES

A continuación se presenta un resumen de las políticas contables más importantes adoptadas por la Compañía en la preparación de los estados financieros. Estas políticas requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros.

Base De Presentación De Los Estados Financieros.- Los estados financieros de la Compañía fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

Moneda Funcional y de Presentación.- Los registros contables base para la presentación de los estados financieros y las cifras de las notas correspondientes a los mismos se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, como unidad monetaria para efectos de aplicar el esquema de dolarización”, publicado en el Registro Oficial # 57 del 13 de abril del 2000, de conformidad con la Ley de Transformación Económica del Ecuador.

Base de Preparación. - Los estados financieros se presentan sobre la base de costo histórico, excepto los instrumentos financieros clasificados como activos financieros a valor razonable, los cuales se presentan a su valor razonable.

Efectivo y Equivalentes de Efectivo - La Compañía considera el efectivo que incluye el saldo en caja y bancos, todas las inversiones transitorias que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses como equivalentes de efectivo. Los equivalentes de efectivo se encuentran valuados a sus correspondientes valores razonables.

Cuentas por Cobrar Comerciales y otras cuentas por cobrar – Son registradas a su valor razonable e incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Esta provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar a compañías relacionadas, las cuales incluyen intereses, son registradas a su costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El ingreso por intereses es reconocido como intereses ganados.

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes; excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

Inventarios- Obras en Proceso

En esta partida contable, agrupa los valores de las existencias de los proyectos de vivienda que construye la compañía para la venta. Las operaciones por construcciones en proceso de los proyectos de viviendas y lotes urbanizados, una vez concluidos y liquidados son transferidos a las cuentas de costos y gastos de las obras por la utilización **del método de contabilización CONTRATO POR AVANCE DE OBRA**, (reconocimiento de Ingresos y Costos por escrituración o transferencia de dominio de las viviendas).

Propiedad, Planta y Equipo

Son registradas al costo menos la depreciación acumulada de la pérdida de deterioro de valor.

Método de Depreciación, vidas útiles y valores residuales

El costo de propiedades planta y equipo se deprecia de acuerdo al método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo, y las vidas útiles utilizadas en el cálculo de depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios e instalaciones	10 – 35
Maquinarias y equipos	10 – 35
Muebles, enseres y equipo de oficina	10
Equipos de computación	3

Deterioro de Activos - La Compañía al cierre de cada período evalúa el valor de sus activos para determinar si existe alguna indicación de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro. Cuando existe dicha indicación, el monto recuperable de los activos es estimado a fin de determinar el importe de la pérdida, si la hubiera.

Obligaciones bancarias

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos.

Las obligaciones bancarias se clasifican como pasivo corriente a menos que la compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Son registradas a su valor razonable. Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes; excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes

Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

La provisión para impuesto sobre la renta se determina con base en la utilidad contable, ajustada por los ingresos no gravables y gastos no deducibles. La utilidad gravable (tributaria) difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles.

El pasivo de la compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas por el Organismo de Control Tributario al final de cada período fiscal.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son medidos empleando las tasas fiscales que se esperan sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele

Instrumentos Financieros - Los instrumentos financieros de la Compañía son registrados inicialmente al costo y consisten de efectivo, equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, inversiones disponibles y cuentas por pagar. El valor registrado de los instrumentos financieros de corto plazo se aproxima a su valor justo debido a su naturaleza circulante.

Provisiones - Una provisión es reconocida en el estado de situación financiera, cuando la Compañía adquiere una obligación legal o contractual como resultado de un evento pasado y es probable que se requiera un desembolso económico para cancelar tal obligación. La provisión realizada es aproximada a su valor de cancelación; no obstante, puede diferir del monto definitivo. El valor estimado de las provisiones, se ajusta a la fecha del estado de situación financiera, afectando directamente el estado de resultados.

Beneficios a Empleados -

Participación de los Empleados en las Utilidades – De conformidad con disposiciones legales, los empleados tienen el derecho a participar en las utilidades anuales de la compañía en un 15% de la utilidad neta, considerada para efectos del cálculo del impuesto a la renta.

Beneficios definidos: Jubilación Patronal y Bonificación por Desahucio. – Son determinados en base al correspondiente cálculo matemático actuarial realizado por un profesional independiente. Los resultados provenientes de los cálculos actuariales se reconocen durante el ejercicio económico.