

Notas a Los Estados Financieros

EJERCICIO FICAL 2019

Nota 1. IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA

CONSVIVIENDA CIA. LTDA., es una Compañía que se constituyó mediante escritura pública, suscrita con fecha 20 de febrero del 2015, 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 2015.

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 imponible 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.

Gestión del Capital

El objetivo principal de la Compañía en relación a la gestión de su capital es asegurar que estará en capacidad de mantener su negocio en marcha, y proporcionar a los propietarios el máximo rendimiento esperado.

El riesgo operacional comprende la posibilidad de incurrir en pérdidas por deficiencias o fallas o inadecuaciones de los siguientes aspectos o factores de riesgos:

- Recurso Humano, que es el personal vinculado directa o indirectamente con la ejecución de los procesos de la Compañía.
- Procesos, que son las acciones que interactúan para realizar cada uno de los proyectos.
- Tecnología, que es el conjunto de herramientas de hardware, software y comunicaciones, que soportan los procesos de la Compañía.
- Infraestructura, que son elementos de apoyo para la realización de las actividades.

La Compañía tiene definidos procedimientos tendientes a que se administre efectivamente su riesgo operativo en concordancia con los lineamientos de los organismos de control y del directorio, basados en sistemas de reportes internos y externos.

El índice deuda - patrimonio ajustado de la Compañía al término del periodo del estado de situación financiera es el siguiente:

	2019	2018
Total pasivos	420,188	489,553
Menos: efectivo	(8,394)	(111,924)
Deuda neta	411,794	377,629
Total patrimonio	125,124	70,908
Índice deuda - patrimonio ajustado	3.29	5.33

1. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo están compuestos por:

	2019	2018
Bancos	8,294	111,824
Caja	100	100
Total	8,394	111,924

2. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de los principales clientes se detalla a continuación:

	2019	2018
Fopadi Cía. Ltda.	12,817	-
Vargas Cáceres Diego Fernando	-	472
Márquez Blanco Albany Nathaly	-	300
Ortiz Guachamin Mayra	-	59
Miranda Meneses Francisco Javier	-	1
Total	12,817	832

3. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 los inventarios se conforman de los costos de los inmuebles disponibles para la venta del Proyecto Inmobiliario Sarkana 5; así como los materiales y suministros para la construcción. A continuación, se detalla:

	2019	2018
Terreno	219,436	294,110
Producto en proceso	276,695	132,121
Total	496,131	426,231

4. IMPUESTOS CORRIENTES

El saldo de activos y pasivos por impuestos corrientes al 31 de diciembre del 2019 y 2018 corresponde a:

	2019	2018
<u>Activos</u>		
IVA en compras	14,227	1,883
Retenciones en la fuente	324	-
Total	14,551	1,883
<u>Pasivos</u>		
Impuesto a la renta por pagar	9,685	12,546
IVA en ventas	981	-
Retenciones en la fuente por pagar	136	5,785
Retenciones del IVA por pagar	1	3,034
Total	10,803	21,365

5. PROPIEDADES Y EQUIPOS

El movimiento de propiedad, planta y equipo para los años 2018 y 2017 fue como sigue:

Cuenta	Saldo inicial 2018	Adiciones	Saldo final 2019
Vehículos	28,619	-	28,619
Equipo de computación y software	547	480	1,027
	29,166	480	29,646

(-) Depreciación acumulada	(13,835)	(6,185)	(20,020)
Total	15,331	(5,705)	9,626

Cuenta	Saldo inicial 2017	Adiciones	Saldo final 2018
Vehículos	27,193	1,426	28,619
Equipo de computación y software	547	-	547
	27,740	1,426	29,166
(-) Depreciación acumulada	(1,375)	(12,460)	(13,835)
Total	26,365	(11,034)	15,331

6. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los saldos de cuentas por pagar se componen de:

	2019	2018
Pinos Hernandez Magdalena del Carmen	43,311	43,311
Idrovo Pinos Bolívar Ernesto	8,890	8,890
Navarro Ruiz Juan Francisco	8,780	-
Albuja Terán Edison Policarpio	2,980	-
Soccercity Cía. Ltda.	1,892	39,166
Huera Narea Freddy Mauricio	1,235	481
Aseguradora Del Sur C.A.	1,107	-
Otros menores	2,442	44,940
Total	70,637	136,788

7. OBLIGACIONES LABORALES

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, las obligaciones laborales se componen de:

	2019	2018
Participación trabajadores	12,646	14,176
Remuneraciones por pagar	14,355	4,574
Beneficios sociales	4,082	579
Obligaciones con el IESS	1,901	945
Total	32,984	20,274

8. PARTES RELACIONADAS

El saldo de cuentas por pagar a partes relacionadas, corresponde a préstamos recibidos por los socios para capital de trabajo. Estos préstamos serán cancelados en un plazo de 60 meses.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los saldos de las cuentas por pagar a partes relacionadas se corresponden a:

Pasivo corriente (1):

	2019	2018
Rubio Pinos Víctor Fernando	76,149	-
Rubio Pinos Carmen Estefanny	70,000	-
Fopadi Cía. Ltda.	9,000	-
Total	155,149	-

- (1) Corresponden a financiamientos recibidos para capital de trabajo. Estos préstamos no mantienen fechas de vencimiento, garantías, ni costos por intereses.

Pasivo no corriente (2):

	2019	2018
Rubio Molina Edin Mario	6,048	155,559
Pinos Hernández Magdalena del Carmen	142,527	142,527
Total	148,575	298,086

- (2) Corresponde a préstamos recibidos de los Socios para capital de Trabajo. Estos préstamos serán cancelados en un plazo de 60 meses.

9. JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO

JUBILACIÓN PATRONAL Y BONIFICACIÓN POR DESAHUCIO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los movimientos de la provisión por jubilación patronal y desahucio se detallan a continuación:

2019

	Jubilación Patronal	Bonificación por desahucio	Total
Obligaciones por beneficios definidos al 31 de diciembre del 2018	686	354	1,040
Costo laboral	708	232	940

Costo financiero	59	24	83
Provisión actuarial por desahucio de trabajadores salidos	-	(23)	(23)
Obligaciones por beneficios definidos al 31 de diciembre del 2019	1,453	587	2,040

2018

	Jubilación Patronal	Bonificación por desahucio	Total
Obligaciones por beneficios definidos al 1 de enero del 2018	-	-	-
Incremento de reservas	657	340	997
Costo financiero	29	14	43
Obligaciones por beneficios definidos al 31 de diciembre del 2018	686	354	1,040

- Las principales hipótesis usadas para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

	Jubilación patronal	Desahucio
Hipótesis Actuariales		
Tasa de descuento	7.92%	7.92%
Tasa de incremento salarial	3.59%	3.59%
Tabla de mortalidad e invalidez	TB IESS 2002	TB IESS 2002

10. PATRIMONIO

Capital social

El capital social es de US\$ 1,000 de los Estados Unidos de América, conformado por 1,000 participaciones de un dólar (US\$ 1) cada una.

Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 20% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Resultados acumulados

Corresponden a los saldos de pérdidas y utilidades de años anteriores que no han sido compensadas o distribuidas a sus Socios.

11. INGRESOS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los ingresos se componen de:

	2019	2018
Ventas	336,169	603,850
Otros ingresos	77,637	1,842
Servicio mantenimiento	16,202	-
Total	430,008	605,692

12. COSTOS

Los costos generados entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2019 y 2018 corresponden a:

	2019	2018
Zarkana Homes 3	181,777	-
Zarkana Homes 5	48,853	-
Zarkana Homes 4	-	323,486
Total	230,630	323,486

13. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Los gastos administrativos generados entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2019 y 2018 son los siguientes:

	2019	2018
Gastos de personal	84,099	62,873
Arrendamiento	-	48,214
Depreciaciones	6,185	12,460
Publicidad	1,971	10,648
Impuestos y contribuciones	5,107	9,605
Honorarios profesionales	7,746	9,061
Fletes y movilización	2,792	3,893
Servicios prestados	2,872	2,945
Mantenimiento	2,876	1,906
Seguros	1,719	1,715
Suministros y materiales	78	129
Total	115,445	163,449

14. IMPUESTO A LA RENTA

a. Conciliación tributaria

La tarifa para el impuesto a la renta en el período 2019 se calcula sobre la base del 22% de las utilidades tributarias, en el año 2018 la tarifa impositiva fue del 22% y la Compañía tuvo una rebaja de tres (3) puntos porcentuales a la tarifa de impuesto a la renta por tener la condición de pequeña empresa.

Cuando el impuesto a la renta causado es menor que el anticipo calculado, este último se convierte en pago definitivo de impuesto a la renta, descontando cualquier retención en la fuente que le hayan efectuado durante el período.

Las conciliaciones tributarias realizadas por la Compañía de acuerdo a las disposiciones legales vigentes para los períodos 2019 y 2018, fueron las siguientes:

	2019	2018
(=) Utilidad contable	81,689	94,504
(-) 15% Participación trabajadores	(12,253)	(14,176)
(+) Gastos no deducibles	-	6,708
(+) Diferencias temporarias	1,023	1,040
(=) Base imponible 22%	70,458	88,076
(=) Impuesto a la renta causado	15,501	19,377
(-) Anticipo impuesto a la renta determinado	(5,815)	(5,473)
(=) Impuesto a la renta determinado	15,501	19,377
(-) Anticipo impuesto a la renta pagado	(5,815)	(5,473)
(-) Créditos tributario de años anteriores	-	(1,358)
(=) Impuesto por pagar	9,686	12,546

b. Impuestos diferidos

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el activo por impuesto diferido generado por las diferencias temporarias de Jubilación Patronal y Desahucio se presenta en:

Activos por impuestos diferidos	Año	Diferencia temporaria	Tasa	AID
Saldo inicial	2018	1,040	22%	229
(+) Ajuste	2018	124	25%	31
(+) Adición	2019	1023	25%	256
(-) Reversión	2019	(23)	25%	(6)
Saldo final				510