

CONSTRUCTORANIRVANA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2019

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(1) Entidad que Reporta

CONSTRUCTORANIRVANA S.A. ("la compañía"), es una empresa ecuatoriana que fue constituida el 09 de abril de 2015 e inscrita en el registro mercantil el 11 de abril de 2015. Su actividad económica principal se basa en Construcción de viviendas, además de construcción de edificios completos o partes de edificios. Las oficinas de la compañía están ubicadas en el Barrio Córdova Av. 07 y calle 19 No. 1740 en la ciudad de Manta, Provincia de Manabí. La compañía construye y comercializa las viviendas al contado, esto último bajo la modalidad de contratos de reserva y promesa de compra, la cual firma el cliente con plazos de pago que llegan hasta los 12 meses. El tiempo de plazo que se da para el pago de la cuota inicial, que corresponde a 30% del valor de la vivienda, surge mientras se va construyendo la vivienda y dos meses antes de que el cliente o comprador termine de pagar la cuota inicial, se procede a realizar el trámite de crédito para la adquisición completa de la vivienda, la cual se entrega debidamente escriturada y registrada en los organismos competentes. Todos los pagos que realice el cliente se registran contablemente en la cuenta de "anticipos de clientes" (Pasivo), los cuales se devengan al momento de la generación de la factura de venta, plasmándose como ingresos en los balances financieros. La información contenida en los estados financieros es responsabilidad de la administración de la compañía.

(2) Bases de Preparación de los Estados Financieros

a. Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros separados adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador.

b. Bases de Medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

c. Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros separados adjuntos están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional de la Compañía. A menos

que se indique lo contrario, las cifras financieras incluidas en los estados financieros separados adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

(3) Políticas de Contabilidad Significativas

Las políticas de contabilidad mencionadas más adelante han sido aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados en estos estados financieros separados, a menos que otro criterio sea indicado.

a. Clasificación de Saldos Corrientes y no Corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

b. Transacciones en Moneda Extranjera

Las transacciones en moneda extranjera son convertidas a la moneda funcional de la Compañía a las tasas de cambio a las fechas de las transacciones. Los activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras a la fecha del estado separado de situación financiera son reconvertidos a la moneda funcional a la tasa de cambio de esa fecha. Las diferencias en cambio en moneda extranjera son generalmente reconocidas en resultados.

c. Instrumentos Financieros

La Compañía clasifica los activos financieros en la categoría de préstamos y partidas por cobrar y disponibles para la venta; y clasifica los pasivos financieros en la categoría de otros pasivos financieros. Un activo financiero o un pasivo financiero son inicialmente reconocidos a su valor razonable más cualquier costo de transacción atribuible. Una cuenta por cobrar comercial, es inicialmente medida al precio de la transacción.

i. Activos y Pasivos Financieros – Reconocimiento y Medición

La Compañía reconoce inicialmente los préstamos y partidas por cobrar y los instrumentos de deuda en la fecha en que se originan.

Un activo financiero (diferente a una cuenta por cobrar comercial sin un componente de financiamiento significativo) o un pasivo financiero son reconocidos a su valor razonable más cualquier costo de transacción atribuible. Una cuenta por cobrar comercial sin un componente de financiamiento significativo, es medida al precio de la transacción.

ii. Activos y Pasivos Financieros – Baja

La Compañía da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la que se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero.

La Compañía da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o éstas han expirado.

Efectivo y Equivalentes a Efectivo

El efectivo y equivalentes a efectivo se compone de los saldos del efectivo disponible en caja y depósitos en cuentas corrientes e inversiones de corto plazo en valores altamente líquidos, sujetas a un riesgo poco significativo de cambios en su valor y con vencimientos originales de tres meses o menos.

Préstamos y Cuentas por Cobrar

Representados en el estado separado de situación financiera por las cuentas por cobrar a corto y largo plazo a clientes y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los vencimientos mayores a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

El valor razonable de los préstamos y partidas por cobrar, se estiman al valor presente de los flujos de efectivo futuros. Las cuentas por cobrar comerciales, son medidas al monto de la factura si el efecto del descuento es inmaterial. Este valor razonable se determina al momento del reconocimiento inicial y para propósitos de revelación en cada fecha de los estados financieros anuales.

El monto en libros de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se aproximan a su valor razonable, dado su vencimiento de corto plazo.

Otros Pasivos Financieros

El valor razonable de los préstamos y obligaciones financieras se aproxima al monto en libros puesto que las tasas de interés de los mismos son similares a las tasas de mercado, para instrumentos financieros de similares características.

Los montos registrados de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos acumulados por pagar se aproximan a su valor razonable debido a que tales instrumentos tienen vencimiento en el corto plazo.

d. Inventarios

El costo de los inventarios se determinan incluyendo los costos generales de producción (Materia prima, mano de obra directa, gastos indirectos de fabricación) en base a la capacidad operativa normal y otros costos incurridos para dejar las viviendas en las ubicaciones y condiciones necesarias para su venta.

El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos de terminación y los gastos estimados para completar la venta.

e. Propiedad, Planta y Equipo

i. Reconocimiento y Medición

Las partidas de propiedad, planta y equipos son valorizadas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.

La propiedad, planta y equipos se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellas beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera fiable. El costo incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo.

ii. Costos Posteriores

Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo o su capacidad productiva, son capitalizadas sólo si es probable que se deriven de ellas beneficios económicos futuros para la Compañía y su costo puede ser estimado de manera fiable. Los costos por reparaciones y mantenimientos de rutina en propiedad, planta y equipos son reconocidos en resultados cuando se incurren.

iii. Depreciación

La depreciación de los elementos de propiedad, planta y equipos se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo del activo, u otro monto que se sustituye por el costo. De conformidad con la política de la Compañía, no se espera recuperar valor alguno al final de la vida útil estimada de los bienes de propiedad, planta y equipos, y, en concordancia con esto, no se definen valores residuales.

La depreciación de los elementos de propiedad, planta y equipos se reconoce en resultados y se calcula por el método de línea recta con base a las vidas útiles estimadas para cada componente de la propiedad, planta y equipos. Los terrenos no se deprecian.

f. Beneficios a los empleados

i. Beneficios a Corto Plazo

Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada y son reconocidas como gastos a medida que los empleados proveen sus servicios o el beneficio es devengado por ellos.

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada de manera fiable.

Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden a aquellas establecidas en el Código del Trabajo.

ii. Beneficios por Terminación

Las indemnizaciones por terminación intempestiva o cese laboral son reconocidas como gasto cuando es tomada la decisión de dar por terminada la relación contractual con los empleados.

g. Reconocimiento de Ingresos Ordinarios y Gastos

i. Productos vendidos

Los ingresos provenientes de la venta de viviendas corresponden a la venta de bienes, neto de impuesto a las ventas y descuentos otorgados. Los ingresos por la venta de bienes se reconocen por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir derivada de los mismos. Estas ventas se reconocen cuando se cumple la obligación de desempeño, la cual es claramente identificable, en el momento de la transferencia de control de los bienes es decir en el momento de la entrega al cliente. El precio de la transacción no contiene componentes variables a los precios previamente pactados; y no existen costos incurridos para obtener y cumplir con la generación de sus ingresos.

ii. Gastos

Los gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

h. Ingresos Financieros y Costos Financieros

Los ingresos financieros y costos financieros incluyen:

- Ingreso por intereses;
- Gastos por intereses.

i. Impuesto a la renta

Es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año utilizando la tasa impositiva aplicable y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores.

(4) Efectivo y Equivalente a Efectivo

El detalle del efectivo y equivalentes a efectivo al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

<i>Cuenta</i>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<i>Caja General</i>	7.009,27	-
<i>Banco</i>	19.966,12	63.418,36
<i>Efectivo y Equivalente de Efectivo</i>	26.975,48	63.418,36

- Banco comprende los saldos en cuentas corrientes mantenidos en bancos locales por US\$ 19.966,12 (US\$ 63.418,36 en el 2018). Estos saldos si generan intereses y son de libre disponibilidad.

(5) Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras cuentas por Cobrar

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se detallan como sigue:

<i>Cuentas</i>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<i>Cuentas por cobrar comerciales</i>		
<i>Clientes locales</i>	52.766,39	81.600,24
	52.766,39	81.600,24
<i>Otras cuentas por cobrar</i>		
<i>Anticipo a Proveedores</i>	34.911,64	-
<i>Crédito tributario Imp. Renta</i>	1.099,95	-
	36.011,59	-
<i>Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar</i>	88.777,98	81.600,24

- Clientes locales corresponde a pendientes por cobrar por adecuaciones o mejoras que se realizan a una vivienda, que no se incluyeron al inicio del contrato, por un valor de US\$ 52.766,39, estos valores serán recuperados a corto plazo.
- Anticipos a proveedores comprende aquellos valores concedidos por anticipado proveedores locales de bienes y servicios totalizando un valor de US\$ 34.911,64.
 - i. Activos por Impuestos corrientes se entiende como crédito tributario de impuestos a favor de la compañía, que corresponde al valor resultante del anticipo pagado por impuesto a la renta de 2019 estableciendo un valor por US\$ 1.099,95 valor que será devengado en el pago de Impuesto a la Renta de futuros ejercicios.

(6) Inventarios

El detalle de inventarios al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

Cuenta	2019	2018
<i>Inventario de Obras/inmuebles en construcción</i>	659.894,26	418.000,00

En el 2019 los Inventarios reconocidos como costos ascienden a US\$ 659.894,26 (US\$ 418.000,00 en 2018).

(7) Propiedad, planta y equipo

El detalle y movimiento de la propiedad, planta y equipos al y por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018 es como sigue:

	Vehículo	Edificio	Total
<i>Costo:</i>			
<i>Saldo al 1 de enero de 2018</i>	-	-	-
<i>Adiciones</i>	35.990,00	95.000,00	130.990,00
<i>Ventas y bajas</i>	-	-	-
<i>Saldo al 31 de diciembre de 2018</i>	35.990,00	95.000,00	130.990,00
<i>Depreciación Acumulada:</i>			
<i>Saldo al 1 de enero de 2018</i>	-	-	-
<i>Gasto de depreciación del año</i>	-	-	-
<i>Ventas y Bajas</i>	-	-	-
<i>Saldo al 31 de diciembre del 2018</i>	-	-	-
<i>Gasto de depreciación del año</i>	(7.198,00)	-	(7.198,00)
<i>Ventas, baja, reclasificación</i>	-	(95.000,00)	(95.000,00)
<i>Saldo al 31 de diciembre de 2019</i>	(7.198,00)	(95.000,00)	(102.198,00)
<i>Valor neto en Libros:</i>			
<i>Al 31 de diciembre del 2018</i>	35.990,00	95.000,00	130.990,00
<i>Al 31 de diciembre del 2019</i>	28.792,00	-	28.792,00

Se realizó la reclasificación de la cuenta Edificio debido a que no se constató documentación de sustento del bien, el valor reflejado en 2018 en la cuenta Edificio se generó por contabilizaciones erróneas de funcionarios anteriores.

(8) Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas y Gastos Acumulados por Pagar

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos acumulados por pagar se detallan como sigue:

Cuentas por pagar comerciales:	2019	2018
<i>Proveedores locales</i>	54.597,33	33.673,55
	54.597,33	33.673,55
Otras cuentas por pagar:		
<i>Otras cuentas por pagar</i>	12.858,49	-
<i>Obligaciones con instituciones financieras</i>	4.482,98	22.479,97
<i>Impuestos por pagar</i>	-	1.514,08
<i>Participaciones de trabajadores por pagar</i>	6.380,00	7.576,27
<i>Obligaciones IESS</i>	1.496,52	1.472,52
<i>Anticipos de Clientes</i>	196.781,54	104.238,65
<i>Obligaciones con terceros</i>	462.339,65	453.924,49
	679.856,20	568.726,01
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	738.936,51	624.879,53

- Los saldos por pagar con proveedores locales por US\$ 54.597,33 (US\$ 33.673,55 en 2018) corresponden principalmente a pagos pendientes por compras de bienes y/o servicios locales.
- Otras cuentas por pagar corresponden a valores adeudados a instituciones públicas por US\$ 12.858,49.
- Las Obligaciones con instituciones financieras se estableció en un valor por US\$ 4.482,98 (US\$ 22.479,97 en 2018).
- Participaciones de trabajadores por pagar contempla el valor a distribuir a los empleados por el ejercicio económico del año 2019 correspondiente al 15% de la utilidad antes de impuestos.
- Anticipos de Clientes por US\$ 196.781,54 (US\$ 104.238,65 en 2018) corresponde a los abonos realizados por los clientes los cuales plasmaran en ingresos en los estados financieros al emitirse la respectiva factura de venta.

- Obligaciones con terceros por US\$ 462.339,65 correspondiente la deuda a largo plazo contraída por la empresa al inicio de sus actividades.

(9) Impuesto a la Renta

En el 2019 se generó un impuesto causado por US\$ 10.364,77 correspondiente al 22% de la utilidad gravable, para ello la compañía cancelo con anterioridad el anticipo al impuesto a la renta por US\$ 11.464,72, lo que no resulto en valores a pagar, caso contrario la empresa cuenta con crédito tributario por US\$ 1.099,95 que será devengado en impuestos de ejercicios futuros.

(10) Capital y Reservas

Capital

La compañía mantiene el capital de constitución por US\$ 800,00 al 31 de diciembre de 2019.

Reserva Legal

La Ley de Compañías de la República del Ecuador, requiere para las Sociedades anónimas, que salvo disposición estatutaria en contrario, de la utilidad neta anual se tomará un porcentaje del 10%, destinado a formar un fondo de reserva legal, hasta que éste alcance por lo menos el 50% del capital social de la compañía.

En el 2018 se realizó la reserva legal por un valor de US\$ 4.741,32, hecho que fue registrado y declarado por el anterior contador.

Utilidades Acumuladas

La compañía presenta al 31 de Diciembre del 2019 una Utilidad Acumulada sin distribuir por US\$ 34.173,33 correspondientes a la utilidad obtenida periodos anteriores.

Se generó correcciones a estas cuentas patrimoniales por presentar errores de contabilización en los periodos anteriores, estableciendo así valores reales en relación a las Utilidades.

(11) Ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos de la Compañía provienen principalmente de la construcción y venta de viviendas se detalla como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ventas Brutas	543.000,00	1.442.000,00

(12) Costos y Gastos por Naturaleza

Los costos y gastos atendiendo a su naturaleza se detallan como sigue en los años terminados el 31 de diciembre de 2019:

	<u>2019</u>
<i>Costo de venta</i>	267.561,71
<i>Sueldos y Salarios</i>	52.660,79
<i>Beneficios Sociales</i>	6.262,89
<i>Aporte a la Seguridad Social (incluye fondo de reserva)</i>	6.376,54
<i>Honorarios profesionales</i>	32.565,38
<i>Otros</i>	3.863,46
<i>Depreciación Acumulada Vehículo</i>	7.198,00
<i>Transporte</i>	3.351,34
<i>Combustibles y lubricantes</i>	1.480,09
<i>Gastos de Viaje</i>	2.547,00
<i>Gastos de gestión</i>	22.583,68
<i>Suministros, herramientas, materiales y repuestos</i>	986,59
<i>Mantenimiento y reparaciones</i>	8.084,15
<i>Impuestos, Contribuciones y otros</i>	6.934,84
<i>Servicios técnicos</i>	29.230,24
<i>IVA que se carga al gasto</i>	23.204,79
<i>Servicios Públicos</i>	12.029,09
<i>Otros</i>	10.973,82
<i>Comisiones Bancarias</i>	2.586,82
<i>Total costos y gastos</i>	<u>500.481,22</u>

(13) Otros Ingresos y otros gastos

El detalle de otros ingresos y otros gastos que se muestran en el estado separado de resultados por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

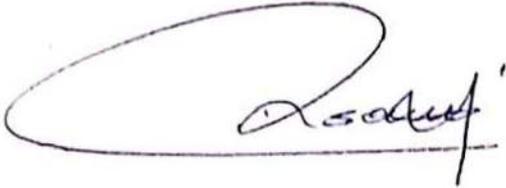
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<i>Rendimientos financieros</i>	14,55	-
	<u>14,55</u>	<u>-</u>

(14) Utilidad del Ejercicio

Correspondiente al año 2019 la empresa registra una Utilidad neta por US\$ 25.788,56 que corresponde a la utilidad después de impuestos incurridos en el ejercicio económico declarado.

(15) Hechos Posteriores

La Compañía ha evaluado los eventos subsecuentes hasta el 28 de febrero del 2020 fecha en que los estados financieros estuvieron disponibles para ser emitidos. Ningún evento significativo ocurrió con posterioridad al 31 de diciembre de 2019, que requiera revelación o ajuste a los estados financieros.



Ben Abdallah Samir
Representante Legal
C.I.: 1313503250



Wagner J. Tumbaco Pico
Contador General
RUC: 1313519819001