

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 2016 DEFO INMOBILIARIA

1. INFORMACIÓN GENERAL CONSTITUCIÓN Y OPERACIONES

OBJETO SOCIAL.

El objeto social establece que la compañía se dedicará al desarrollo de actividades inmobiliarias, compra-venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o de terceros.

CAPITAL SOCIAL.

El capital social de la empresa es de USD\$ 350.000,00 (trescientos cincuenta mil, 00/100 dólares), dividido en 350.000 participaciones de un dólar cada una distribuidos como sigue:

SOCIOS	VALOR	PARTICIPACIONES	PORCENTAJE
JAIMÉ FERNANDO VALENCIA PAZMIÑO	140.000,00	140000	40,00%
FERNANDO XAVIER VALENCIA VALENCIA	70.000,00	70000	20,00%
LUIS FERNANDO VALENCIA VALENCIA	70.000,00	70000	20,00%
MARIA DE LOS ANGELES VALENCIA VALENCIA			

DOMICILIO:

El domicilio principal de la compañía se encuentra ubicado en la ciudad de Ambato, en el cantón Ambato, en la provincia del Tungurahua.

REPRESENTANTE LEGAL.

El Gerente General es el representante legal, judicial y extrajudicialmente de la compañía, debiendo cumplir con las disposiciones constantes en la Ley de Compañías y su estatuto.

2. BASE LEGAL.

ASPECTO LABORALES.

Salario Básico Unificado: En el segundo Suplemento del Registro Oficial 658 emitido el 29 de diciembre del 2015, se establece lo siguiente en relación al salario unificado:

Fijase a partir del 1 de enero del 2016 el salario básico unificado para el trabajador en general, incluidos los trabajadores de la pequeña industria, trabajadores agrícolas y trabajadores de maquila; trabajadores o trabajadora remunerada del hogar, operarios de artesanía y colaboradores de la microempresa en 366,00 dólares de los Estados Unidos de Norteamérica mensuales.

Fijase a partir del 1 de enero del 2016, los salarios/tarifas mínimas sectoriales a nivel nacional, que recibirán los trabajadores privados amparados por el código del trabajo acorde a las Comisiones Sectoriales y sus respectivas estructuras ocupacionales.

Criterio Legal para los Representantes legales o Gerentes: En el artículo 302 del código de trabajo se establece lo siguiente: "Mandatario o Empleado". Cuando una persona tenga poder general para representar y obligar a la empresa, será mandatario y no empleado y sus relaciones con el mandante se regirán por el derecho común, por lo que el tratamiento que se dará a los representantes Legales de una institución cooperativa de la contratación bajo la modalidad del Código Civil.

En el suplemento del Registro Oficial número 182 publicado el 12 de febrero del 2014 en relación a los pagos a los administradores o Gerentes se establece lo que sigue:

Exclusivamente para fines tributarios, puntualmente para efectos de establecer la base imponible de impuesto a la renta y sin perjuicio de lo dispuesto en la correspondiente normativa laboral y civil respecto de la calidad o naturaleza de la relación jurídica existente entre una empresa – se trate ésta de una persona natural o de una sociedad- y sus representantes – en estos directores, gerentes, administradores y en general personas que tengan poder para representar y obligar a la empresa o entidad- así como de mandatarios o apoderados que ejerzan funciones permanentes en el régimen interno de una empresa, se considerarán deducibles los sueldos, salarios u honorarios a éstos pagados, siempre y cuando la empresa o sociedad haya afectado, en dichos casos, las correspondientes aportaciones al seguro social, bajo el régimen de afiliación obligatoria o bajo el régimen de afiliación voluntaria, según corresponda.

PERIODO ECONOMICO.

El período económico de la compañía para emitir los Estados financieros corresponde al período comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre 2016.

APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2016 fueron preparados bajo Normas Internacionales de Información Financiera y aprobados en la Junta General de Accionistas celebrada el 30 de marzo del 2017.

3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES.

• Efectivo y Equivalente de Efectivo.

La compañía clasifica dentro del rubro de equivalentes de efectivo a los recursos en caja, bancos y las inversiones en valores con vencimiento menor a los 90 días, por su naturaleza son adquiridos y mantenidos por la compañía para obtener rendimientos.

• Activos y Pasivos Financieros

Clasificación, reconocimiento y medición

La compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

Cuentas y Documentos por cobrar comerciales

Corresponden principalmente aquellos deudores pendientes de cobro, por bienes vendidos o los servicios prestados en el curso normal de los negocios. Se se esperan cobrar en 12 meses o menos se clasifican como activos corrientes de lo contrario se clasifican como activos no corrientes. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo.

Se contabilizan al costo menos cualquier estimación de pérdidas por deterioro de su valor, en caso que exista evidencia objetiva de la incobrabilidad de los importes que se mantienen por cobrar, según los términos originales de estas cuentas por cobrar. La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro cuando existe evidencia objetiva de no ser capaz de cobrar todos los importes que se le adeuden.

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

• Cuentas y Documentos por pagar comerciales

Corresponden principalmente a aquellos deudores pendientes de pago, por los bienes o servicios adquiridos en el curso normal de los negocios. Si se esperan pagar en 12 meses o menos se clasifican como pasivos corrientes de lo contrario se clasifican como pasivos no corrientes.

• **Otras Cuentas y Documentos por cobrar y/o pagar**

Corresponde principalmente a cuentas por cobrar que se liquidan en su mayoría a corto plazo, se incluye cuentas por cobrar a cobrar empleados, anticipos, impuestos, etc.

• **Pasivos Financieros (obligaciones financieras, Instrumentos de deuda, préstamos socios)**

Corresponde a las obligaciones de corto y largo plazo, utilizadas para el financiamiento de las operaciones de la compañía durante el periodo. Se reconocen a su costo amortizado utilizando el método del interés efectivo.

3.3 Inventarios

Los materias primas e insumos para la ejecución de obras civiles, se registran al costo de adquisición así como otros costos indirectos hasta que esos insumos se encuentran en bodega y están disponibles para ser utilizados en la producción. Los inventarios están registrados al costo o el valor neto realizable, el mas bajo. El costo de los inventarios está basado en el método de costo promedio ponderado para los inventarios de productos.

Dicha materia prima e insumos se cargan al costo de producción al ritmo de su utilización, mediante la identificación de lo consumido por órdenes de producción, costos que se asigna al costo promedio de las existencias en bodega.

Determinación de costo de producción en proyectos (proceso)

El costo prevaletiente y que sirve de base para la asignación del costo de cada proyecto en ejecución, es el costo de materia prima utilizada en cada proyecto, la mano de obra incorporada, así como los costos indirectos correspondientes a la obra en ejecución, las cuales son valoradas al momento de costear el proyecto y determinarlos para utilizar en la determinación del costo de la obra.

La administración de la empresa, define el inicio o un proceso de producción de cada proyecto. En el caso de la venta de los proyectos, el valor neto realizable, es el precio estimado de venta en el curso estimado del negocio, menos los costos estimados de terminación.

3.4 Reconocimiento de Costos y Gastos.

Los gastos de operación son reconocidos por la compañía sobre base del devengado. Se componen de: gastos financieros, gastos administrativos, impuestos, tasas, contribuciones y otros costos directos propios del giro del negocio.

3.5 Hipótesis de Negocio en Marcha.

Se han elaborado sus estados financieros bajo el supuesto de empresa en marcha, pues la administración no tiene intenciones de liquidar la compañía, ni de cesar sus actividades.

Nota 4 Efectivo y equivalente de Efectivo

Se refiere a:

Descripción		2016	2015
Banco Guayaquil	USO\$	20.177,10	10.459,87

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 son activos financieros libres de uso y sin restricciones.

Nota. 5 Otras cuentas por Cobrar.

Se refiere a:

<u>Descripción</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anticipo Servicios	3.162.01	4.587.12

Al 31 de diciembre, se registran valores entregados en concepto de anticipo a proveedores, para trabajos contratados en la nave en construcción.

Nota. 6 Inventarios.

Se refiere a los activos que la empresa ha destinado para su giro del negocio, sea para la venta o para arrendarlos.

<u>Descripción</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Terrenos Deo 1	135.000,00	140.784,50
Terrenos Deo 2	259.284,50	253.500,00

Proyectos

Registra los costos de materiales, mano de obra y costos indirectos que permiten ir construyendo la nave o galpón, para su posterior arriendo o venta.

Proy. Materiales y Suministros	394.702,78	31.394,16
Proy. Mano de Obra	85.571,25	0,00
Proy. CIF	50.139,09	40.294,55

Nota.7 Obligaciones Laborales

Se refiere a:

<u>Descripción</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Aportes IESS por pagar	970,86	0,00
Fondos de Reserva por Pagar	32,49	0,00

Nota.8 Obligaciones con la Administración Tributaria

Se refiere a:

<u>Descripción</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Obligaciones Mensuales por Pagar	4.449,01	6.947,61

Nota.9 Otras Cuentas por Pagar Socios

Se refiere a:

<u>Descripción</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
C x Pagar Jaime Fernando Valencia Pazmiño	465.000,00	125.000,00
C x Pagar Luis Fernando Valencia Valencia	50.000,00	0,00
C x Pagar Fernando Xavier Valencia Valencia	50.000,00	0,00
C x Pagar Ma. Angeles Valencia Valencia	50.000,00	0,00

Estas cuentas reflejan los valores prestados por los socios, para los avances de las obras de construcción del galpón Deo2.

Nota.10 Capital Social

El capital Suscrito y Pagado de la compañía al 31 de diciembre del 2016 es de USD\$ 350.000,00, correspondiente a 350000 participaciones ordinarias de valor nómina USD\$ 1,00 cada una.

Nota.11 Ingresos

Se registra el valor de otros Ingresos, que se refiere al valor depositado por el banco de Guayaquil, correspondiente a la devolución del valor del protesto de un cheque. Que es por un valor de 128,66.

Nota.12 De los Gastos Operacionales.

Se refiere a dos grupos: gastos de Administración y Gastos Financieros.

Gastos Administración:

Se refiere a:

<u>Descripción</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Sueldos y más remuneraciones	1010,88	0,00
Peajes y Pasajes	16,93	0,00
Honorarios Profesionales	14.427,03	4.928,57
Pre impresos	187,97	0,00
Utiles de Oficina	0,00	66,00
Impuestos municipales	1.170,00	0,00
Multas e Intereses	179,17	120,50

Nota.13 Gastos Financieros:

Se refiere a:

<u>Descripción</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Comisiones Bancarias	409,18	0,00

Nota.14 De los resultados:

Como resultados de la gestión del año 2017, la compañía generó una pérdida de USD\$. 17.272,50. Que corresponde al costo de la gestión administrativa de la empresa.

Nota.15 Hechos ocurridos después del Período sobre el que se informa

Hasta la fecha de la emisión de estos estados financieros (marzo 10 de 2017) no se han presentado eventos que se conozca, en la opinión de la Administración de la compañía, puedan afectar la marcha de la compañía o pueda tener un efecto significativo sobre los estados financieros, que no se haya revelado en los mismos.