

# PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO S. A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

Promotora Inmobiliaria de la Costa Costapromo S. A., constituida en el Ecuador el 10 de Octubre de 1997

Su actividad desde su constitución es la compraventa, permuta, arrendamiento, explotación y administración de bienes inmuebles, etc

La duración de la empresa estipulada en la escritura de constitución es de 50 años.

Por disposición de la Superintendencia de Compañías de la Republica del Ecuador se adopto para el ejercicio 2012 las normas internacionales de información financiera (NIIF), las mismas que fueron emitidas por el comité internacional sobre normas de contabilidad (IASB) de la federación internacional de contadores (IFAC)

#### **Principales Políticas Contables**

##### **Declaración de Cumplimiento**

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES

##### **Base de Medición**

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

✓ Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada cambio de bienes y servicios.

✓ Valor Razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación.

### **Cuentas y documentos por Cobrar.-**

Las cuentas por cobrar se reconocerán inicialmente a su valor nominal, debido a que no existen diferencias respecto a su valor. Posteriormente se valorizan a su costo amortizado de acuerdo con el método de interés efectivo, menos la provisión por deterioro de las cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar se pueden reclasificar como activos corrientes y no corrientes dependiendo de su vencimiento.

### **Propiedad, Planta y Equipo**

Propiedad, Planta y Equipos deben ser reconocidos como activos solo si:

Es probable obtención beneficios económicos

El costo puede ser determinado/medido con fiabilidad.

**Medición en el momento del reconocimiento.**- Las propiedades, plantas y equipos se medirán inicialmente a su costo excepto por los edificios que son presentados a su valor razonable que el costo de propiedades, plantas y equipos comprende su precio de adquisición mas todos los costos directamente relacionados con la maquinaria

### **Medición posterior al reconocimiento inicial: modelo costo**

Después del reconocimiento inicial, las propiedades, plantas y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el valor actual del mercado.

**Método de depreciación y vidas útiles.**- El costo o valor revaluado de propiedades, plantas y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil está determinada en *función del certificado de fábrica o en base a los porcentajes conocidos a nivel mundial*

*A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, plantas y equipos, y la vida útil en el cálculo de la depreciación.*

<i>Ítem</i>	<i>Vida Útil(en años)</i>
<i>Muebles y equipos</i>	<i>10</i>
<i>Equipos de Computación</i>	<i>3</i>
<i>Equipos de Oficina</i>	<i>10</i>
<i>vehiculos</i>	<i>20</i>
<i>Edificios</i>	<i>33</i>

## **Cuentas y Documentos por Pagar**

Son pasivos financieros reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. El valor razonable de este pasivo en el momento del reconocimiento inicial es normalmente al precio de la transacción (valor posterior al reconocimiento inicial), estos pasivos financieros se valoriza al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto que la compañía tenga cuenta por pagar que sean posteriores a más de un año se clasifican como pasivos no corrientes.

Política de Cuentas por Pagar crédito directo a 30 días en caso de ser una compra de urgencia se procederá con su cancelación en el lapso de 8 días.

### **Impuestos.**

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

### **Impuestos corrientes.**

El impuesto por pagar corriente se base en la utilidad grabada (tributaria) registrada durante el año.

### **Impuestos diferidos.**

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la reestimación de la compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido las partidas

### **Participación a Empleados.**

Están constituidas con cargo a los resultados del año a las tasas del 15%. Los estados financieros se preparan sobre la base de acumulación o del devengo contable. Según esta base los efectos de las transacciones y demás sucesos se reconocen cuando ocurren (Y no cuando se recibe o paga dinero u otro equivalente de efectivo). Los beneficios sociales incluidos en gastos acumulados por pagar son beneficios que comprenden retribuciones establecidas en la ley que la compañía proporciona a los empleados a cambio de sus servicios. Estos beneficios representan pasivos corrientes debido a que sus pagos han de ser liquidados en el término de los doce meses siguientes al cierre del periodo contable.

## **Participación a trabajadores**

La compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

## **Provisiones**

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

El importe se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo.

## **Beneficios a empleados.-**

### **Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio.**

La compañía reconoce una provisión para jubilación equivalente al valor presente de la obligación del plan de beneficios definidos a la fecha del balance, calculado anualmente por actuarios independientes usando el método de unidad de crédito proyectando e hipótesis actuariales sobre factores de decremento del plan por muerte, invalidez y rotación de los trabajadores. Las ganancias o pérdidas actuariales se reconocen en el resultado del periodo en el que se originan.

El valor presente de la obligación por el plan de beneficios definidos se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando las tasas de interés de títulos emitidos por el Gobierno Ecuatoriano.

Los costos esperados de la bonificación por desahucio se devengan durante el periodo de empleo usando una metodología contable semejante a la que se usa para la provisión para jubilación. Esta obligación se actualiza anualmente por estudios realizados por actuarios independientes calificados.

## **Capital**

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto, y es el capital que aporta los accionistas para la constitución de la empresa.

**Anexo 2.- Cuentas y Documentos por Cobrar -**

Cuentas por Cobrar Clientes \$ 381,706.42

Activos por Impuestos Corrientes \$ 131,936.94

Total Cuentas y Documentos por Cobrar \$ 513,643.36

Cuentas por Cobrar Clientes:

Cuentas por Cobrar Clientes Relacionadas \$ 87,340.40

Cuentas por Cobrar Clientes No Relacionadas \$ 289,346.44

Otras Cuentas por Cobrar \$ 5,019.58

Total Cuentas por Cobrar \$ 381,706.42

Detalle de las cuentas por cobrar clientes Relacionadas tenemos:

Lerniten S. A (clientes) \$ 603.64

Inmocoast S. A. (proveedores) \$ 86,736.76

Total Cuentas por Cobrar Clientes Relacionados \$ 87,340.40

Detalle de las cuentas por cobrar Clientes no Relacionadas:

Borja Alvear Katia \$ 14,391.94

Pacheco Gutiérrez Ignacio \$ 60,000.00

Olvera Gómez Héctor \$ 214,242.00

Montalcorp (Proveedores) \$ 712.50

Total Cuentas por Cobrar Clientes no Relacionadas \$ 289,346.44

Detalle de Otras Cuentas por Cobrar

Cuentas por Cobrar Empleados \$ 5,019.58

Detalle de la cuenta Activos por Impuestos Corrientes

Crédito Tributario a Favor del Sujeto Pasivo IVA \$ 127,878.55

Crédito Tributario a Favor del Sujeto Pasivo RENTA \$ 4,058.39

Total Activos por Impuestos Corrientes \$ 131,936.94

**Anexo 3.- Inventario**

Obras Terminadas	\$	131,486 46
------------------	----	------------

Propiedad Ubicada en Mirador Lomas de Urdesa Departamento N 1.

**Anexo 4.- Propiedad, Planta y Equipos.-**

Equipos de Oficina	\$	9,798.58
--------------------	----	----------

Muebles y Enseres	\$	8,807 43
-------------------	----	----------

(-) Depreciación Acumulada	\$	(15,786 99)
----------------------------	----	-------------

Total Propiedad, Planta y Equipo	\$	2,819.02
----------------------------------	----	----------

El método de depreciación que se utiliza es el de línea recta.

Tiempo de Vida Útil

Muebles y Enseres	10 años
-------------------	---------

Otros Activos	10 años
---------------	---------

**Anexo 5.- Otras Cuentas por Cobrar a Largo Plazo**

INMOCALI S. A.	\$	3,078,389.31
----------------	----	--------------

Otras Cuentas por Cobrar	\$	1,346 56
--------------------------	----	----------

Total Otras Cuentas por Cobrar a Largo Plazo	\$	3,079,735.87
--	----	--------------

**Anexo 6.- Cuentas y Documentos por Pagar.-**

Cuentas y Documentos por Pagar Proveedores	\$	106,664.00
--	----	------------

Proveedores por Pagar (RL)	\$	34,724.45
----------------------------	----	-----------

Otras Cuentas por Pagar	\$	34,494 58
-------------------------	----	-----------

Total Cuentas y Documentos por Pagar	\$	175,883 03
--------------------------------------	----	------------

Las cuentas por pagar tenemos que nos han concedido un crédito de 30 días para la adquisición de los materiales y servicios técnicos de construcción.

**Anexo 7.- Obligaciones Bancarias. -**

Las siguientes obligaciones Bancarias están divididas en corrientes y no corrientes:

**Préstamos a Corto Plazo**

Banco Bolivariano	\$	90,812.49
Operación # 215972 Vencimiento: 9/01/2015		
Monto: \$1,089,743.00 Tasa Interés: 8.83%		
Total Obligaciones a Corto Plazo	\$	90,812.49

**Préstamos a Largo Plazo**

Banco de Bolivariano		
Operación # 129412 Vencimiento: 27/01/2016		
Monto: \$175,000.00 Interés 8.83%	\$	175,000.00
Operación # 219817 Vencimiento: 06/01/2016		
Monto: \$500,000.00 Interés 8.83%	\$	500,000.00
Operación # 226029 Vencimiento: 24/03/2016	\$	500,000.00
Monto: \$500,000.00 Interés: 8.83%		
Operación # 224337 Vencimiento: 25/01/2016	\$	175,000.00
Monto: \$175,000.00 Interés: 8.83%		
Operación # 229565 Vencimiento: 13/06/2016	\$	500,000.00
Monto: \$500,000.00 Interés: 8.83%		
Operación # 232725 Vencimiento: 26/08/2016	\$	400,000.00
Monto: \$400,000.00 Interés: 8.83%		
Operación # 236271 Vencimiento: 04/11/2016	\$	400,000.00
Monto: \$400,000.00 Interés: 8.83%		
Total Obligaciones Bancarias a Largo Plazo	\$	2,650,000.00
Total Obligaciones Bancaria	\$	2,740,812.49

Créditos obtenidos con el Banco Bolivariano para la Obra Tennis Club

**Anexo 8.- Otras Obligaciones Corrientes**

Obligaciones Tributarias	\$	78.71
Beneficios a Empleados	\$	2,982.15
IESS	\$	2,129.50
Participación Trabajadores	\$	1,500.00
Impuesto a la Renta	\$	2,670.17
Total Otras Obligaciones Corrientes	\$	9,360.53

**Anexo 9.- Capital Social.-**

Al 31 de Diciembre del 2013, el capital social consiste de 1,250,000 acciones nominativas y ordinarias de \$0,04 cada una. Con escritura de la Notaria Trigésima Quinta del Cantón Guayaquil se aumento el Capital Social a USD\$50,000.00, inscrita en el registro mercantil hojas desde la 128,084 a la 128,103 con el número 19.989 de fecha Noviembre 5 del 2012

Johancenter S. A RUC # 0992156457001 Acciones 1,249,999 a \$0,04	\$49,999,96
Ing. Alberto Valverde Farfán C. I. #0907941488 Acción 1 a \$ 0,04	\$ 0,04
Total del Capital	\$50,000.00

**Anexo 10.- Activos Contingentes y pasivos Contingentes.**

No se registran pasivos ni activos contingentes.

**Anexos 11.- Hechos ocurridos posteriores al cierre del Ejercicio Económico 2014.**

No existe hechos relevantes.