

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CONSTRUCTORA CREAR VIVIENDA S. A.

CONTENIDO

- 1.- Informe general
- 2.- Políticas contables significativas
- 3.- Adopción por primera vez de las normas internacionales de información financiera NIIF
- 4.- Estimaciones y juicios contables críticos
- 5.- Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar
- 6.- Inventarios
- 7.- Propiedades, planta y equipo
- 8.- Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar
- 9.- Impuestos
- 10.- Provisiones
- 11.- Obligación de beneficios definidos
- 12.- Patrimonio
- 13.- Costos y gastos por su naturaleza
- 14.- Contingencias
- 15.- Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2012

1.- INFORMACION GENERAL

Crear Vivienda S. A., está constituida en Ecuador y su actividad principal es la de construcción de viviendas e intermediación para la construcción de viviendas. La comercialización de estas viviendas se la realiza principalmente en Quito.

2.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Estado de cumplimiento

Los Estados Financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los Estados de Situación Financiera de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre de 2010, Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2011, y el Estado de Situación Financiera al 1 de enero de 2012, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de la Compañía como parte de la conversión a NIIF para el año terminado al 31 de diciembre de 2012.

Los Estados Financieros de Crear Vivienda S. A. al 31 de diciembre de 2011, fueron emitidos por la Compañía con fecha 30 de enero de 2012, fueron preparados de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los mismos que fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera.

Estos Estados Financieros presentan razonablemente la posición financiera de CONSTRUCTORA CREAR VIVIENDA S. A. al 31 de diciembre de 2012, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado 2012.

La preparación de los actuales estados financieros de conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de estos estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento. El detalle de las estimaciones y juicios contables críticos se detallan en la Nota 4.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los Estados Financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

2.2 Bases de preparación

Los Estados Financiero de Crear Vivienda S. A., comprenden los Estados de Situación Financiera al 1 de enero de 2011 (fecha de transición), al 31 de diciembre de 2011 y al 31 de diciembre de 2012, los Estados de Resultados Integrales, Cambios en el Patrimonio y Flujos de Efectivo de los años terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2012. Éstos han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

En esta partida incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

2.4 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Estas cuentas 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 comerciales por cobrar 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. El valor razonable de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se revelan en la Nota 5.

2.5 Inventarios

Los inventarios están valuados de la siguiente forma:

Los 3 locales comerciales totalmente terminados desde hace 3 años, están valuados de acuerdo a los materiales invertidos, costos indirectos de fabricación y otros de acuerdo a la fecha de su terminación.

Las construcciones en curso de acuerdo al valor de compra de materiales, mano de obra y costos indirectos de fabricación, que aún no han sido finalizados. Esto es al costo promedio de adquisición, los mismos que no exceden de su valor neto de realización.

2.6 Propiedades, planta y equipo

Son registrados al costo menos la depreciación acumulada.

El costo de propiedades, planta y equipo comprenden su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en funcionamiento, según lo previsto por la Administración.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

Métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales

La depreciación de propiedades, planta y equipo se lo realiza de acuerdo con el método de línea recta, en función a su vida útil.

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

Artículos	Vida útil (en años)
Edificios e Instalaciones	10-20
Maquinarias y equipos	10-20
Equipos de transporte	5-9
Muebles y enseres y equipos de oficina	10
Equipos de computación	3

Retiro o venta de propiedades, planta y equipo

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo, es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, y, reconocida en resultados.

2.7 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Son registradas a su valor razonable, el mismo que se revela en la Nota 11.

2.8 Impuestos

El gasto de impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente, que se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año; la utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a que las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. Este impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período fiscal.

2.9 Beneficios a empleados

2.9.1 Jubilación patronal y bonificación por desahucio

Estos valores son determinados por cálculos realizados por cálculos actuariales, que se encargan entidades determinadas para este efecto, que luego son contabilizadas en la Compañía.

2.9.2 Participación a trabajadores

La Compañía reconoce la participación de los trabajadores en la utilidad al final de cada período fiscal, que representa el 15% de la utilidad líquida o contable de acuerdo a disposiciones legales.

2.10 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar de la venta de productos o servicios, teniendo en cuenta el importe por descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar a sus clientes.

Los ingresos por intereses ganados por préstamos directos, son registrados en base a tablas de amortización con intereses acordes a los dictados por el Banco Central del Ecuador.

2.11 Costos y gastos

Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente a la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se reconocen.

2.12 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos. Pero, por excepción (disposición de Gerencia), por común acuerdo y por escrito, se lo puede realizar entre cuentas relacionadas.

3.- ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto de 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2012, la cual fue ratificada con la Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 3 de julio de 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre de 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero de 2012.

De acuerdo a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre de 2011, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero de 2012 los estados financieros son preparados de acuerdo a NIIF.

Por lo cual, por lo arriba indicado, la Compañía definió su período de transición a las NIIF el año 2011, estableciendo como fecha para la mediación de los efectos de primera aplicación el 1 de enero de 2011.

Estos cambios implicaban:

Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros.

Incorporación un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral.

Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros.

3.1 Conciliación entre NIIF y principio de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador

Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera, resultado integral y flujos de efectivo previamente informados a Crear Vivienda S. A.

3.1.1 Conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre de 2011

	Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
Total patrimonio de acuerdo a PCGA	22.794,60	18.398,13
Anteriores informado previamente		
Ajustes por la conversión a NIIF:	-26.872,86	0,00
Costo atribuido a propiedades, planta y equipo		
Total patrimonio de acuerdo a NIIF	-4.078,26	18.398,13

4.- ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, las cuales se describen en la Nota 2, la Administración debe hacer juicios, estimaciones y presunciones sobre los importes en libros de los activos pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el período de la revisión y períodos futuros, si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

4.1 Deterioro de activos

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Durante el año 2012, Crear Vivienda S. A., no ha reconocido pérdidas por deterioro en sus rubros de activos.

4.2 Vida útil de propiedades, planta y equipo

Como se describe en la Nota 2.6, la Compañía revisa la vida útil estimada de propiedades, planta y equipo al final de cada período anual. Durante el período financiero, la Administración determinó que la vida útil de los equipos no debería ser variada.

5.- CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	Diciembre 31, 2012	2011	Enero 1, 2011
Cuentas por cobrar comerciales:			
Clientes locales	16.820,34	10.265,13	182.250,93
Compañía relacionada			
Provisión para cuentas incobrables	0.00	0.00	0.00
Subtotal	16.820,34	10.265,13	182.250,93
Otras cuentas por cobrar:			
Empleados	4.630,61	9.981,35	11.318,40
Compañías relacionadas			
Otros	1.000,00	0,00	0,00
Subtotal	5.630,61	9.981,35	11.318,40
Total	22.450,95	20.246,48	193.569,33

Al 31 de diciembre de 2012, clientes locales representan saldos por cobrar por ventas de viviendas, realizadas a nuestros clientes hasta el año 2011.

Cambios en la provisión de cuentas incobrables: No se consideró que deberían existir cuentas incobrables.

6.- INVENTARIOS

	Diciembre, 31 2012	2011	Enero 1, 2011
Inventarios obras terminadas	44.905,20	44.905,20	44.905,20
Construcciones en Proceso	234.625,19	142.829,67	243.979,93
Total	279.530,39	187.734,87	288.885,13

La empresa mantiene como política, para satisfacción de sus clientes, realizar créditos directos con su correspondiente tabla de amortización, esto hasta el año 2011, y durante el 2012 ya no se trabajó en forma de reposición de gastos, ya que las construcciones de las viviendas corresponden a terceras personas.

7.- PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

	Diciembre 31,		Enero 1,
	2012	2011	2011
Costo	68.434,34	72.786,08	72.786,08
Depreciación acumulada	-64.292,55	-66.502,65	-64.127,57
Total	4.141,79	6.283,43	8.438,51

No se realizaron revalorizaciones de activos.

8.- CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2012

Proveedores incluye principalmente saldos a pagar de anticipos clientes por reservaciones de casas que se encuentran en proceso de concesión de préstamos por parte del BIESS por un valor de \$81.207,49

9.- IMPUESTOS

9.1 Activos y pasivos del año corriente

Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es el siguiente:

	Diciembre 31,		Enero 1,
	2012	2011	2011
Activos del impuesto corriente			
Anticipo impuesto a la renta año anterior	7.517,76	7.618,41	
Anticipo impuesto a la renta presente	5.002,48	6.027,14	8.675,21
Totales	12.520,24	13.645,55	8.675,21
Pasivos por impuestos corrientes			
Retenciones fuente por Pagar	316,16	296,89	665,12
Retenciones IVA por Pagar	1.126,50	475,83	356,62
Impuesto a la renta por pagar	1.598,56	7.100,47	1.056,80
Total	3.041,22	7.873,19	2.078,54

10.- PROVISIONES

El siguiente es el resumen de provisiones empleados

	Diciembre 31,		Enero 1,
	2012	2011	2011
Participación trabajadores	1.199,73	2.108,99	745,98
Beneficios sociales	8.679,77	2.718,97	19.924,55
Total	9.879,50	4.827,96	20.670,53

Participación a trabajadores- De conformidad con las disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la Compañía en un 15% aplicable a las utilidades líquidas antes de impuestos.

11.- OBLIGACIONES DE BENEFICIOS DEFINIDO

El siguiente es un resumen de la obligación de beneficios:

	Diciembre 31,		Enero 1,
	2012	2011	2011
Jubilación patronal	12.464,22	0,00	0,00
Bonificación por desahucio	6.859,36	0,00	0,00
Totales	19.323,58	0,00	0,00

Jubilación patronal- De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por diez años o más hubieren prestado sus servicios en forma continua o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Beneficios por desahucio- De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, en los casos determinados de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía tiene registrada una provisión por este concepto, sustentada por un estudio actuarial preparado por Actuaría Consultores Cia. Ltda.

Los movimientos de la provisión para jubilación patronal y desahucio fueron:

	2012	2011
Saldo al inicio del año	0,00	0,00
Provisión del año	19.323,58	0,00
Saldo al final del año	19.323,58	0,00

12.- PATRIMONIO

Capital Social- El capital social autorizado, está constituido por 2,000.00 acciones a un valor nominal unitario de \$1.00, ordinarias y nominativas.

Reserva Legal- La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal, y cuyo valor, sea máximo el 50% del capital

social. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Utilidades retenidas- Al 31 de diciembre de 2012 se mantiene unas utilidades retenidas de \$20.427,35; además de \$-20.495.36, resultantes de la adopción por primera vez de las NIIF, los cuales de acuerdo a disposiciones legales son consideradas como utilidades no distribuibles.

13.- COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

El siguiente es un resumen de costos y gastos operativos reportados en los estados financieros:

	2012	2011
Costo de ventas	76.365,26	340.591,50
Gastos de ventas	0,00	0,00
Gastos de administración	196.723,01	130.526,51
Depreciaciones y amortizaciones	1.859,22	2.375,08
Total	274.947,29	473.493,09

Durante el año 2012

El Costo de ventas representa el costo de la intermediación de la construcción de viviendas.

14.- CONTINGENCIAS

Entre diciembre 2012 y enero 2013, no se han reportado ninguna contingencia importante o relevante, que se deba mencionar

15.- HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre de 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.