

**CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA
PACEDEL S. A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS
FINANCIEROS**

**Basado en las Normas Internacionales de Información
Financiera Completas
(NIIF)**

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

ANTECEDENTES DE LA COMPAÑÍA

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA PACEDEL S. A., fue constituida ante el Notario Cuarto del Cantón Manta el 01 de Marzo del 2006, e inscribió su Estatuto Social con la denominación de CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA PACEDEL S. A., el 27 de Marzo del 2006 en el Registro Mercantil del mismo cantón.

La actividad principal de la compañía es dedicarse al cálculo, diseño, construcción y montaje de obras de ingeniería civil.

MONEDA FUNCIONAL

La moneda para presentar los estados financieros será en dólares de Estados Unidos de Norte América, que es la moneda de presentación y la moneda funcional de la compañía.

RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de éstos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2016 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

BASE DE PREPARACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros separados de **CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA PACEDEL S. A.** constituyen estados financieros elaborados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standard Board (IASB por sus siglas en inglés), las que han sido adoptadas en Ecuador a través de la Superintendencia de Compañías y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

Hasta el 31 de diciembre del 2011, los estados financieros se prepararon de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

La elaboración de los Estados Financieros de conformidad con las NIIF requiere que la Gerencia de la Compañía efectúe ciertas estimaciones y supuestos, al igual que ejerza un juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables, los cuales, pueden afectar a los importes registrados por activos, pasivos, ingresos, costos y gastos y la exposición de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros.

Los estados financieros de **CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA PACEDEL S. A.** comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2016, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre del 2016. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

EFFECTIVO Y BANCOS

El efectivo en caja y bancos es un activo financiero porque representa un medio de pago y por ello es la base sobre la que se miden y reconocen todas las transacciones en los estados financieros y está sujeto a riesgos insignificantes de cambios en su valor razonable.

Los sobregiros bancarios, en caso de que existiesen, serán presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera y en la preparación del estado de flujo de efectivo se incluyen como componente del efectivo.

CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Surgen cuando la compañía provee bienes o servicios directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar. Se incluyen en el activo corriente. Las cuentas por cobrar incluyen las cuentas por cobrar comerciales, y otras cuentas por cobrar. A estos instrumentos financieros no se les da de baja hasta que se haya transferido el riesgo inherente a la propiedad de los mismos, hayan expirado sus derechos de cobranza o ya no se retenga control alguno. El reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar es a su valor nominal y de ser el caso luego son llevadas al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva, menos la estimación por deterioro.

El costo amortizado es calculado considerando cualquier descuento o prima incurrida en la adquisición, comisiones y costos, que constituyen una parte integral de la tasa de interés efectiva.

Anualmente la Administración estimará que los valores en libros de las cuentas por cobrar no difieren significativamente de sus valores razonables; además, identificará si no existe un interés contractual que pueda afectar al valor nominal de las mismas.

El período de crédito promedio es de 60 días, excepto los créditos otorgados a compañías relacionadas.

Las cuentas por cobrar comerciales 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.

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.

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO (PPE)

Las propiedades, planta y equipos se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera confiable.

Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipo, son registradas al costo menos la depreciación acumulada. En caso de requerirlo, la compañía registrará las pérdidas por deterioro del activo.

La vida útil y el método de depreciación se revisan periódicamente para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el patrón previsto de beneficios económicos futuros, la cual es calculada usando el método de línea recta en base a las siguientes vidas útiles:

ITEM	VIDA UTIL (en años)
Edificios e Instalaciones	20
Equipos	5 – 20
Muebles, Enseres y Equipos de Computación	3 – 20

El mantenimiento y las reparaciones menores son reconocidos como gastos según se incurren. Los desembolsos posteriores y renovaciones de importancia se reconocen como activo, cuando es probable que la Compañía obtenga los beneficios económicos futuros derivados de los mismos y su costo pueda ser valorizado con fiabilidad.

Al vender o retirar las maquinarias, muebles y equipos, la Compañía elimina el costo y la depreciación acumulada correspondiente. Cualquier pérdida o ganancia que resultase de su disposición se incluye en el estado de ganancias y pérdidas.

DETERIORO DEL VALOR DE LAS PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

El valor de la Propiedad, Planta y Equipo, deberá ser revisado anualmente de manera periódica para determinar si existe deterioro, esto cuando se producen circunstancias que indiquen que el valor en libros puede no ser recuperable. De haber indicios de deterioro, se establecerá el importe recuperable de los activos y en caso de existir deterioro se reconocerá una pérdida por desvalorización en el estado de resultado integral. El valor recuperable de un activo es el mayor entre su valor razonable menos los gastos de venta y su valor de uso. El valor de uso es el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados que resultarán del uso continuo de un activo así como de su disposición al final de su vida útil. Los importes recuperables se estimarán para cada activo o, si no es posible, para la menor unidad generadora de efectivo que haya sido identificada. De existir una disminución de las pérdidas por desvalorización, determinada en años anteriores, se registrará un ingreso en el estado de resultados integrales.

CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Los otros pasivos financieros como cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar, así como las obligaciones financieras, son inicialmente reconocidos a su valor razonable y posteriormente, de ser aplicable, al costo amortizado. Los gastos financieros, se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de resultados utilizando el método del interés efectivo, reconociéndose el gasto a lo largo del periodo correspondiente.

Los pasivos financieros a costo amortizado comprenden los acreedores comerciales y aquellas obligaciones bancarias que devengan intereses, se registran por el importe recibido, neto de los costos directos de emisión. Los gastos financieros, se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de resultados utilizando el método del interés efectivo.

Al igual que en el caso de las cuentas por cobrar, si la diferencia entre el valor nominal y el costo amortizado en su medición final no es significativa, la compañía utiliza el valor nominal como medición final

Un activo financiero es dado de baja cuando:

- i. los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o
- ii. la Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso; y
- iii. también la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

IMPUESTOS

El gasto por el Impuesto a las Ganancias se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto cuando sean consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo supuesto, el impuesto correspondiente también se registra en el patrimonio neto.

Impuesto Corriente

Representa el impuesto a la renta por pagar establecido sobre la base de la utilidad gravable (tributable) a la fecha de cierre de los estados financieros. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a partidas conciliatorias producidas por gastos no deducibles y otras deducciones de ley.

Impuestos Diferidos

Los impuestos diferidos son los impuestos que la Compañía espera pagar o recuperar en el futuro por las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de reporte financiero y la correspondiente base tributaria de estos activos y pasivos, utilizada en la determinación de las utilidades tributables sujetas a impuesto. Los activos y pasivos por impuestos diferidos son generalmente reconocidos por todas las diferencias temporales y son calculadas a la tasa que estará vigente a la fecha en que los pasivos sean pagados y los activos sean realizados. El impuesto diferido activo se reconoce por las pérdidas tributarias no utilizadas, los créditos tributarios y las diferencias temporarias deducibles y es reconocido únicamente cuando es probable que las utilidades gravables futuras estarán disponibles contra las cuales las diferencias temporales puedan ser utilizadas.

PROVISIONES

Las provisiones son pasivos en los que existe incertidumbre acerca de su cuantía o vencimiento. Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera únicamente cuando:

- ✓ Es una obligación presente (legal o constructiva) como resultado de un evento pasado
- ✓ Es probable que se requiera una salida de recursos para liquidar la obligación
- ✓ El importe puede ser estimado de forma fiable

Un pasivo contingente es toda obligación surgida de hechos pasados cuya existencia quedará confirmada sólo si llegan a ocurrir uno o más sucesos futuros inciertos y que no están bajo el control de la Compañía. Si el desembolso es menos que probable, se revela en las notas al Estados Financieros los detalles cualitativos de la situación que originaría el pasivo contingente.

RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

Venta de bienes

Los ingresos provenientes de la venta de bienes en el curso de las actividades ordinarias son reconocidos al valor razonable de contrapartida recibida o por recibir, neta de devoluciones, descuento, bonificaciones o rebajas comerciales. Los ingresos por venta de bienes se reconocen, según sea el caso, cuando:

- ✓ Se transfiere al comprador los riesgos y beneficios importantes de la propiedad de los bienes;
- ✓ La Compañía no retiene ninguna clase de implicancia gerencial, en el grado generalmente asociado con la propiedad, ni el control efectivo sobre los bienes vendidos;
- ✓ El importe de los ingresos puede cuantificarse confiablemente;
- ✓ Es probable que los beneficios económicos relacionados con la transacción fluirán a la Compañía; y,
- ✓ Los costos incurridos o por incurrir respecto a la transacción pueden cuantificarse confiablemente.

Venta de Servicios

Cuando el resultado de una transacción, que suponga la prestación de servicios, pueda ser estimado con fiabilidad, los ingresos de actividades ordinarias asociados con la operación deben reconocerse, considerando el grado de terminación de la prestación final del periodo sobre el que se informa, esto deberá ser aplicado en las Ventas de Producción Interna.

COSTOS Y GASTOS

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen en la medida en que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Un instrumento Financiero es un contrato que origina un activo financiero, para una de las partes y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial, para la contraparte. El estado de situación financiera de la Compañía está compuesto principalmente de instrumentos financieros.

Estos instrumentos financieros exponen a la Compañía a varios tipos de riesgos financieros como, riesgos de mercado, riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo y riesgo de precio, riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

Riesgos de mercado.-

Es un riesgo que se encuentra fuera del control de la Compañía, puesto que las tasas de interés podrían variar, lo que trae como consecuencia el decremento de valor de un instrumento financiero (Activo o Pasivo).

Riesgos de interés.-

Los ingresos y los flujos de efectivo operativos de la Compañía son independientes de las tasas de interés de mercado.

Riesgo de crédito.-

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, instrumentos financieros y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición al crédito de los clientes, que incluye a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas.

Al final del ejercicio 2016 no existen créditos que se encontraban en mora (vencidos).

Riesgo de liquidez.-

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en mantener una malla financiera, es decir, tener destinado una reserva de dinero base, sin embargo para el ejercicio 2016 y producto de la situación económica del país así como por ser el segundo año de operaciones, esto no ha sido posible.

Riesgo de Capital.-

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital sin necesidad de recurrir a un apalancamiento financiero.

EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA PACEDEL S. A. Al 31 de diciembre del 2016 mantiene un saldo de US \$ 1.944,89. A continuación exponemos el siguiente detalle:

Nombre de Cuenta	31/12/2016	31/12/2015
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	1,944.89	4,861.26
Total	1,944.89	4,861.26

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA PACEDEL S. A. Al 31 de diciembre del 2016 mantiene un saldo de US \$ 397.550,34. A continuación exponemos el siguiente detalle:

Nombre de Cuenta	31/12/2016	31/12/2015
Cuentas y Documentos por Cobrar	397,550.34	471,200.34
Total	397,550.34	471,200.34

ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA PACEDEL S. A. Al 31 de diciembre del 2016 mantiene un saldo de US \$ 5.334,40. A continuación exponemos el siguiente detalle:

Nombre de Cuenta	31/12/2016	31/12/2015
Activos por Impuestos Corrientes	5,334.40	5,334.40
Total	5,334.40	5,334.40

INVENTARIO

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA PACEDEL S. A. Al 31 de diciembre del 2016 mantiene un saldo de US \$ 206.277,64, a continuación exponemos el siguiente detalle:

Nombre de Cuenta	31/12/2016	31/12/2015
Inventarios	206,277.64	225,469.66
Total	206,277.64	225,469.66

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA PACEDEL S. A., al 31 de diciembre del 2016 presenta los siguientes valores en libros, respecto de sus activos que conforman las propiedades, planta y equipo:

Nombre de Cuenta	31/12/2016	31/12/2015
Propiedad, Planta y Equipo, (Neto)	123,404.24	132,976.01
Total	123,404.24	132,976.01

PAGOS ANTICIPADOS

Al final del ejercicio económico 2016, la Compañía presenta un saldo cuyo monto total asciende a US \$ 214.226,37. A continuación presentamos un detalle del rubro:

Nombre de Cuenta	31/12/2016	31/12/2015
Pagos Anticipados	214,226.37	34,387.11
Total	214,226.37	34,387.11

OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

Al final del ejercicio económico 2016, la Compañía presenta un saldo cuyo monto total asciende a US \$ 13.600,00. A continuación presentamos un detalle del rubro:

Nombre de Cuenta	31/12/2016	31/12/2015
Otros Activos No Corrientes	13,600.00	13,600.00
Total	13,600.00	13,600.00

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Las cuentas pendientes de pago a proveedores ascienden a US \$ 41.138,43 al final del ejercicio fiscal 2016, que se atribuyen a los servicios que deben ser cancelados por la compañía **CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA PACEDEL S. A.**, empleados para desarrollar sus actividades económicas. A continuación se presenta el siguiente detalle:

Nombre de Cuenta	31/12/2016	31/12/2015
Cuentas y Documentos por Pagar	41,138.43	169,066.29
Total	41,138.43	169,066.29

PASIVOS ACUMULADOS

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA PACEDEL S. A. Al 31 de diciembre del 2016 mantiene un saldo de US \$ 16.437,88. A continuación exponemos el siguiente detalle:

Nombre de Cuenta	31/12/2016	31/12/2015
Pasivos Acumulados	16,437.88	16,063.90
Total	16,437.88	16,063.90

OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Las Otras Cuentas por Pagar no presentan saldo al final del ejercicio fiscal 2016. A continuación se presenta el siguiente detalle:

Nombre de Cuenta	31/12/2016	31/12/2015
Otras Cuentas por Pagar	0.00	1,702.00
Total	0.00	1,702.00

OTROS PASIVOS NO CORRIENTES

Los Otros Pasivos No Corrientes ascienden a US \$ 619.978,91 al final del ejercicio fiscal 2016. A continuación se presenta el siguiente detalle:

Nombre de Cuenta	31/12/2016	31/12/2015
Otros Pasivos No Corrientes	619,978.91	400,427.52
Total	619,978.91	400,427.52

PATRIMONIO

Como resultado de las operaciones realizadas durante el ejercicio económico 2016, el patrimonio de la Compañía **CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA PACEDEL S. A.** refleja un saldo acreedor que asciende a la suma de US \$ 284.782,66.

Nombre de Cuenta	31/12/2016	31/12/2015
Capital Social	131,000.00	131,000.00
Reservas	12,042.99	12,042.99
Resultados Acumulados	157,526.08	192,609.01
Resultado del Presente Ejercicio	-15,786.41	-35,082.93
Total	284,782.66	300,569.07

EVENTOS SUBSECUENTES

En adición a lo descrito en la presente Nota, entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros o que requieran revelación.