

INVERSIONES CONSTRUVIVIENDAS S.A.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CORRESPONDIENTES DEL 01 DE ENERO DE 2013
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

El presente documento contiene las principales Políticas Contables y las Notas a los Estados Financieros de INVERSIONES CONSTRUVIVIENDAS S.A. en cumplimiento de lo que dictan las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades NIIF para PYMES y la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

INDICE

NOTA 1- ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD	2
NOTA 2- BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS	
2.1 INFORMACIÓN PRESENTADA	2
2.2 PERÍODO CONTABLE	2
2.3 BASES DE PREPARACIÓN	3
2.4 POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS	3
2.4.1 MONEDA FUNCIONAL Y MONEDA DE PRESENTACIÓN	3
NOTA 3 PRINCIPALES CUENTAS	
3.1 ACTIVO CORRIENTE	3
10101 EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO	3
10102 ACTIVOS FINANCIEROS	4
1010205 DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS	4
10103 INVENTARIOS	4
3.2 ACTIVO NO CORRIENTE	[Error! Marcador no definido].5
10201 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	5
3.3 PASIVO CORRIENTE	5
20103 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	5
20203 OBLIGACIONES BANCARIAS	6
20110 ANTICIPO DE CLIENTES	6
NOTA 4 RECONOCIMIENTO DE INGRESOS Y COSTOS	
RECONOCIMIENTO DE INGRESOS	6
RECONOCIMIENTO DE GASTOS Y COSTOS	6-7

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CORRESPONDIENTES DEL 01 DE ENERO DE 2013
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

NOTA 1 - ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

INVERSIONES CONSTRUVIVIENDAS S.A. Es una Empresa Ecuatoriana que fue constituida el 28 de Junio del 2007 e inscrita en el Registro Mercantil el 03 de Agosto del 2007. Su actividad económica principal compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Las oficinas de INVERSIONES CONSTRUVIVIENDAS S.A. Están ubicadas en la ciudad de Manta, en el Sector 15 de Septiembre vía al San Juan de Manta, parroquia Manta, Cantón Manta, Provincia de Manabí.

La Empresa INVERSIONES CONSTRUVIVIENDAS S.A. Compra los terrenos, diseña, construye y comercializa las viviendas al contado y a crédito, esto último bajo la modalidad de contratos que firma el cliente con plazos de pago que llegan hasta los 12 meses de plazo. El tiempo de plazo que se da para el pago de la cuota inicial es para el pago de la cuota inicial, que va entre el 20% y el 30% del valor de la vivienda; mientras el cliente, va cancelando sus mensualidades se le va construyendo la vivienda y dos meses antes de que el Cliente o comprador, termine de pagar la cuota inicial se procede a realizarle el trámite del crédito, para hacerle la entrega de la vivienda con la escritura, debidamente registrada, todos los pagos que realice el cliente se registran como un anticipo de clientes (pasivo) que se va acumulando y cuando se escritura se elabora la factura y se plasma como ingreso en resultados en el Balance.

NOTA 2- BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

2.1 INFORMACIÓN PRESENTADA

A partir del ejercicio 2012, se presenta la información financiera bajo NIIF comparativa con el ejercicio 2011, incluyendo en una nota explicativa a los Estados Financieros una declaración explícita y sin reservas de cumplimiento con las normas NIIF.

El ejercicio 2013, se presenta la información financiera bajo NIIF comparativa con el ejercicio 2012. Y adjuntando todos los estados financieros mas las notas aclaratorias.

2.2 PERÍODO CONTABLE

Los presentes Estados Financieros cubren los siguientes períodos:

Estados de Situación Financiera: Por los períodos terminados al 31 de Diciembre del 2013.

Estados de Resultados Integrales y Estados de Flujos de Efectivo: Por el período comprendido entre el 01 de Enero y el 31 de Diciembre del 2013.

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto: Saldos y movimientos entre el 01 de Enero y el 31 de Diciembre del 2013.

2.3 BASES DE PREPARACIÓN

Los Estados Financieros de la compañía correspondientes al período terminado al 31 de diciembre del 2013 han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB").

Estos Estados Financieros reflejan la situación financiera de INVERSIONES CONSTRUUVIVIENDAS S.A. al 31 de Diciembre del 2013, y los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha, los cuales fueron aprobados por la Junta General de Accionistas en sesión celebrada con fecha 09 de Abril del 2014.

Los presentes Estados Financieros han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la sociedad.

2.4 POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los Estados Financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto los activos y pasivos financieros que se llevan al valor razonable.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los presentes Estados Financieros. Estas políticas han sido definidas en función de las NIIF para PYMES vigentes al 31 de Diciembre de 2013, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

2.4.1 MONEDA FUNCIONAL Y MONEDA DE PRESENTACIÓN

Los Estados Financieros están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional y de presentación de la sociedad.

NOTA 3 - PRINCIPALES CUENTAS

3.1 ACTIVO CORRIENTE

10101 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos en entidades financieras, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos.

El efectivo disponible se contabilizará a su valor nominal.

El efectivo se sub-Clasifica en los siguientes componentes:

La caja general está conformada por

- a) **Caja Chica:** La creación de los Fondos de Caja Chica, se harán según su requerimiento y serán solicitados por el jefe del área pertinente y autorizados por la Gerencia General.
- b) **Bancos:** Se registrará como Bancos todos aquellos ingresos en efectivo, cheques o transferencias bancarias que obtenga la compañía como consecuencia de las operaciones diarias del negocio. En cuanto a egresos incluyen giros de cheques para pagos a diferentes proveedores, sueldos, obligaciones tributarias, servicios básicos, etc.

Las Conciliaciones Bancarias, de la cuenta de la empresa obligatoriamente serán conciliadas por la o el asistente contable y revisadas por el Contador General, mes a mes y presentadas a la Gerencia General junto a los Estados Financieros.

Todas la operaciones que la empresa ejecute, de carácter mercantil, (Compra, Venta) sus erogaciones de pago, etc. se harán mediante la emisión de cheques con nominación al beneficiario.

Adicionalmente al punto anterior y en base a las nuevas alternativas de pagos, previa autorización, en ciertas situaciones como pagos de nóminas, importaciones, etc. se lo realizará, bajo la modalidad del Sistema de Administración de Tesorería.

10102 ACTIVOS FINANCIEROS

La compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: cuentas por cobrar clientes, préstamos a cobrar a empleados y cuentas por cobrar relacionada. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La administración determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de su reconocimiento inicial.

1010205 DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO

RELACIONADOS

Las cuentas por cobrar clientes se reconocen por su valor nominal una vez que el pasivo (anticipo de clientes) es dado de baja, generando una cuenta por cobrar por el saldo del contrato que esté pendiente de pago. Debido a la naturaleza del negocio y de los plazos que se maneja en la industria, el saldo de la cuenta por cobrar se registra en su valor nominal.

INVERSIONES CONSTRUVIENDAS S.A., por la naturaleza de su negocio inmobiliario, puede entregar factura por la venta del inmueble solo, cuando se ha realizado la escritura de compraventa.

10103 INVENTARIOS

Los inventarios se valoran a su costo o a su valor neto realizable, el menor de los dos. El costo se determina por el método promedio ponderado. El costo de adquisición de los inventarios

comprenderá el precio de compra, transportes, almacenamiento y otros costos directamente atribuibles a la adquisición de las mercaderías, los materiales o los servicios. Los descuentos comerciales, las rebajas y otras partidas similares se deducirán para determinar el costo de adquisición.

El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos variables de venta aplicables. Los inventarios de la compañía están clasificados en: inventario de suministros y materiales a ser consumidos en el proceso de producción.

3.2 ACTIVO NO CORRIENTE

10201 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

El costo de los elementos de esta partida comprende su precio de adquisición más todo los costos directamente relacionados con la ubicación y funcionamiento y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Todas las obras en curso que desarrolle la administración para comercializar servicios, deberán ser incluidos en la contabilidad una vez que se termine su construcción, dentro del rubro de Propiedad, Planta y Equipo como tales. Estos bienes como tal no estarán sujetos a la depreciación normal de un activo fijo como tal, sino que irán reduciendo su valor en la misma medida que dichos espacios físicos son considerados como ingresos, producto de haber emitido la factura, es decir, que una vez que se emite la factura para el cliente, se genera el ingreso por el valor del contrato para la empresa, pero así mismo se envía al gasto, el costo relacionado con ese mismo espacio, reduciéndose el valor del activo construido o desarrollado para este fin.

La misma consideración se aplicará para el terreno, que se traslada al costo de la vivienda, prorrateado en las unidades que serán vendidas.-

10203 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Incluyen las obligaciones presentes que resultan de hechos pasados, y que para cancelarlas la entidad espera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos.

Se registrarán como Cuentas por Pagar, las obligaciones contraídas con diferentes entidades para el giro normal de operaciones, que se valuarán por el importe total a pagar convenido sobre las obligaciones contraídas. La disminución de las Cuentas por Pagar, se realizará parcial o totalmente cuando la entidad amortice o cancele el monto adeudado.

Las Cuentas por Pagar se presentarán en el Estado de Situación Financiera, en el grupo Pasivo Corriente, atendiendo a su exigibilidad con respecto a las demás partidas de este grupo pero de existir saldos en cuentas por pagar que su fecha de cancelación supere el año, éstos se reclasificarán en el Estado de Situación Financiera en el largo plazo.

20203 OBLIGACIONES BANCARIAS

En esta cuenta se registran las obligaciones con bancos y otras instituciones financieras, con plazos de vencimiento corriente, y llevados al costo amortizado utilizando tasas efectivas. En esta cuenta se incluirán los sobregiros bancarios.

20110 ANTICIPO DE CLIENTES

Se registrará todos los fondos recibidos por parte de los clientes, en las cuales se deben medir al costo. La venta se formalizará a través de un contrato donde se establezca el anticipo requerido, el plazo para la entrega del producto y el plazo para el pago total.

Todos los contratos de clientes se registraran como un pasivo (anticipo de clientes) que se va acumulando a medida que el cliente vaya realizando el pago de sus cuotas mensuales. Cuando el cliente ya ha cancelado la cuota inicial y se obtiene el crédito, se escritura la vivienda y se realiza la factura de venta del inmueble. Cuando se cumpla esta condición, se cancela el pasivo registrado por los aportes del cliente y se registra el ingreso del 100% del contrato.

Por la naturaleza del negocio y la opción de buscar que el cliente cancele cuotas mensuales de valores que estén acordes a sus ingresos mensuales, el 98% de los convenios firmados tienen plazos entre 10 y 12 meses, por lo que la cuenta de Anticipos de clientes se muestra en el pasivo no corriente.

NOTA 4 RECONOCIMIENTO DE INGRESOS Y COSTOS

4.1. RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

La compañía reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos cuando la empresa ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes y cuando la empresa no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos. Si el importe cumple con cada una de las condiciones anteriormente descritas, se reconoce como ingreso.

4.2. RECONOCIMIENTO DE GASTOS Y COSTOS

La definición de gastos incluye tanto las pérdidas como los gastos que surgen en las actividades ordinarias de la entidad. Entre los gastos de la actividad ordinaria se encuentran, por ejemplo, el costo de las ventas, los salarios y la depreciación. Usualmente, los gastos toman la forma de una salida o depreciación de activos, tales como efectivo y otras partidas equivalentes al efectivo, inventarios o propiedades, planta y equipo. Son pérdidas otras partidas que, cumpliendo la definición de gastos, pueden o no surgir de las actividades ordinarias de la entidad. Incluye todos los gastos del período de acuerdo a su función distribuidos por: gastos de venta, gastos de administrativos, gastos financieros y otros gastos. Los gastos deben ser reconocidos de acuerdo a la base de acumulación o devengo.

Los gastos, junto con las garantías y otros costes a incurrir tras la entrega de los bienes, podrán ser valorados con fiabilidad cuando las otras condiciones para el reconocimiento de los ingresos ordinarios hayan sido cumplidas. No obstante, los ingresos ordinarios no pueden reconocerse cuando los gastos correlacionados no puedan ser valorados con fiabilidad; en tales casos, cualquier contraprestación ya recibida por la venta de los bienes se registrará como un pasivo.



SRA. TERESA ZAMORA
CONTADORA
1306997840
Reg. 27378