

## INMOBILIARIA KONSTRUIASA S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2012

#### OBJETIVO DE LA COMPAÑÍA

La Compañía KONSTRUIASA, es una Compañía Ecuatoriana constituida de acuerdo con las Leyes de la República del Ecuador el dieciséis de Octubre del año dos mil siete, inscrita en el Registro Mercantil de E de Navegación del año dos mil siete, bajo el Nombre Público Cuarto del Cantón Naranjo, Doctor SIMÓN ZAMBRANO VILLAS cuyo objetivo principal es la Of. Construcción y Administración de Bienes Inmuebles, además la Compañía podrá dedicarse a la compra, administración, marketing y venta de propiedades; a la compraventa de toda clase de vehículos, equipos de telecomunicación y otros; a la prestación de servicios de asesoría y asistencia profesional a las empresas en los ámbitos de educación, procesos productivos, marketing, administrativos, sistemas de calidad, gestión ambiental, campo industrial, procesos de importación, exportación y verificación, sistemas de salud, seguridad, prevención y protección, gestión empresarial en todas sus fases y sus actividades relacionadas conegeneración, podrá celebrar toda clase de actos e contratos con personas naturales o jurídicas, sean empresas comerciales, industriales o de servicios nacionales o extranjeras, adquiriendo de qual forma tecnología diversa así como la importación y exportación, comercialización, distribución y representación de sistemas informáticos o computarizados; la prestación de servicios de asesoramiento profesional para la dirección y manejo de empresas en los aspectos gerenciales, administrativos, contables, económica, recursos humanos, A la importación, exportación, compraventa, producción, comercialización, distribución, representación por cuenta propia o a través de terceros de toda clase de productos, artículos, materias, materias primas, bienes, partes, piezas, repuestos, maquinarias y equipos de transporte y capital; Podrá actuar como comisionista, representante, agente y representante de personas y/o jurídicas; A la importación y exportación de vehículos, herramientas, maquinarias y materiales a la producción, y al administrando en zonas, áreas tales como la inmobiliaria; se dedicara a la prestación de servicios, asesoramiento e implementación de sistemas en las áreas de turismo, medio ambiente y sus áreas, así como en las áreas de, medicas, recursos humanos, mercados, Marketing, telefonía, correo electrónico; podrá desarrollar servicios y ejecutar proyectos de turismo y educación turística; también para la ejecución del objeto social, la Sociedad puede celebrar toda clase de actos civiles, mercantiles, comerciales, industriales, o servicios no prohibidos por las leyes como por ejemplo: Celebrar contratos de joint venture y participar en actividades de comercio o actividades con personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, para la ejecución de otras actividades; adquirir participaciones o controlar la constitución de nuevas compañías hasta donde la ley lo permita; actuar como mandatario o representante de personas naturales y/o jurídicas a nombre del representante legal; vigilar la representación legal de compañías nacionales o extranjeras de cuando el objeto social de estas; abrir toda clase de cuentas ya sean bancarias o comerciales.

## **RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRÁCTICAS CONTABLES MAS SIGNIFICATIVOS.**

Los estados financieros adjuntos fueron preparados de acuerdo con normas y prácticas contables establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador, autorizadas por la Superintendencia de Compañías y el Servicio de Rentas Internas. El objetivo de estas normas es definir el tratamiento contable para este fin y están basadas en Normas Internacionales de Contabilidad.

Los datos que conforman el estado de resultados están presentados a sus costos históricos.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de los estados financieros.

### **ACTIVOS FIJOS.-**

Los activos fijos de la empresa, que lo conforman activos no corrientes, están constituidos por edificios, muebles y utensilios y demás, los mismos que están registrados al costo de adquisición.

Estos activos fijos se encuentran depreciados por el método de línea recta y llevados en la vida útil estimada para estos activos y que de acuerdo a la ley los porcentajes anuales de depreciación son:

|                       |     |
|-----------------------|-----|
| Muebles y Enseres     | 10% |
| Equipo de Computación | 33% |

### **ACTIVIDAD OPERACIONAL.-**

La Compañía INMOBILIARIA KONSUMARSA S.A. como actividad principal es la de venderse inmuebles que comercializa viviendas construidas en especial del proyecto Ciudad Jardín.

La utilidad bruta en el estado de resultados está determinada por el método de venta de cosas terminadas, esto es que el producto que se va vendiendo cada una de las cosas construidas, estas se transfieren al estado de pérdidas y ganancias, de igual manera con los costos que incurran en cada una de las cosas que se terminan, esto es para determinar la utilidad o pérdida de las cosas terminadas.

Los gastos administrativos, generales, financieros y operacionales son llevados al final de cada ejercicio contable y luego de esto se determinan la utilidad, para el cálculo de de la participación de los trabajadores y del impuesto a la renta.

**PROPIEDADES: -**

Las propiedades están registradas al precio de costo por adquisición, menos la correspondiente depreciación, todo esto de acuerdo a expensas disposiciones de la Superintendencia de Compañías y del Servicio de Rentas Internas.

La Depreciación de los activos fijos se la ha realizado con cargo a las operaciones del año, utilizando el método de línea recta, de acuerdo también con las disposiciones legales en vigencia, informamos que como parte del sistema de los libros contables adjuntos, los auditores independientes reducen la depreciación de los activos fijos en un efecto más inmediato.

El movimiento de la cuenta propiedades durante el ejercicio económico del año 2012 y los saldos al 31 de Diciembre resultan así:

(Expresado en dólares)

|                                | Saldo<br>Saldo   |
|--------------------------------|------------------|
| PROPIEDADES                    | 31/12/2012       |
| Muebles y Enseres              | 12.963,00        |
| Equipo de oficina              | 2.105,01         |
| Caseta Motocicla               | 20.400,00        |
| Total Costos de Adquisición    | 35.468,01        |
| (-) Dep. Acumulada             | (14.908,00)      |
| <b>TOTAL PROPIEDADES, NETO</b> | <b>20.560,01</b> |

**CAJA Y BANCOS.-**

Al cierre del ejercicio económico, Diciembre 31 del 2012, se registran los saldos disponibles que la compañía posee en caja y bancos para el desenvolvimiento de sus actividades, los saldos que se desplazan de la siguiente manera:

(Expresado en dólares)

|                             |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| Caja Chica Freddy Marín     | 100,00          |
| Caja Chica Freddy Alvarado  | 200,00          |
| Bancos Locales              | 5.462,79        |
| Cuenta Inversión de Capital | 200,00          |
| <b>Total</b>                | <b>5.962,79</b> |

ALCANTARA, ANTONIO S.,  
 PRESIDENTE DIRECTIVO S.R.L.

## CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al cierre del ejercicio contable en esta cuenta se han registrado valores por cobrar a  
 clientes de la Compañía, los mismos que se desglosan de la siguiente manera:

(Exposición en dólares)

|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| <b>Clientes</b>       |                  |
| Conservación          | 13,453.08        |
| Juan Delgado Zambrano | 505.72           |
| Antonio Lazo          | 500.00           |
| <b>Total Clientes</b> | <u>14,458.80</u> |

|                            |                  |
|----------------------------|------------------|
| <b>Partes Relacionadas</b> |                  |
| Esteban Sánchez            | 20,432.00        |
| Conservación               | 760.00           |
| <b>Total relacionadas</b>  | <u>21,192.00</u> |

|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| <b>Otras cuentas por Cobrar</b>       |                  |
| Guillermo Arán López                  | 10,555.13        |
| Antonia Delgado                       | 2,600.82         |
| Fernando Tena                         | 1,504.76         |
| Marilyn Bernal                        | 1,576.54         |
| Otros                                 | 1,593.56         |
| <b>Total otras cuentas por cobrar</b> | <u>18,230.81</u> |

## INVENTARIOS

Al cierre del ejercicio contable en esta cuenta se registra los valores que la Compañía posee  
 para ser comercializados los mismos que a continuación se detallan:

(Exposición en dólares)

|                          |                  |
|--------------------------|------------------|
| Lotes Mz. A              | 1,577.00         |
| Lotes Mz. B              | 1,577.01         |
| Lotes Mz. C              | 1,761.40         |
| Lotes Mz. D              | 1,526.40         |
| Lotes Mz. E              | 2,579.17         |
| Lotes Mz. F              | 7,283.75         |
| <b>Total Inventarios</b> | <u>10,304.63</u> |

INVESTING & FINANCIAL  
CORPORATION LIMITED A.A.

# **COSTO DE CONSTRUCCION.-**

Al cierre del ejercicio económico, diciembre 31 del 2012, en esta cuenta se han registrado valores de la inversión en la obra de construcción y valores adicionales por materiales, verificación, la misma que deberá ser saldo de \$ 776,271.52 y que deberá ser liquidado a la terminación de la obra en el estado de pérdidas y ganancias.

# **GASTOS DIFERIDOS.-**

Esta cuenta se desglosa de la siguiente manera al 31 de diciembre del 2012.

(Expresado en dólares)

|                                |               |
|--------------------------------|---------------|
| Seguros contra incendio y robo | 15,697.01     |
| Uso de la pila eléctrica       | 1,032.00      |
| 1-) Amortización               | (15,434.25)   |
| <b>Total Gastos Diferidos</b>  | <b>234.76</b> |

# **CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES**

Al 31 de Diciembre del año 2012, esta cuenta se desglosa de la siguiente manera:

(Expresado en dólares)

|                              |                  |
|------------------------------|------------------|
| La Compañía                  | 9,067.78         |
| Proceden Inmuebles S.A       | 1,827.23         |
| Delgado Bello Yunque Ocasión | 240.11           |
| Delgado Alcaz Ponce Jairo    | 982.62           |
| Otros                        | 915.10           |
| <b>Total Proveedores</b>     | <b>12,032.84</b> |

# **CUENTAS POR PAGAR COMPAÑIAS RELACIONADAS**

Al 31 de diciembre del año 2012, esta cuenta se desglosa de la siguiente manera:

(Expresado en dólares)

|                                     |                   |
|-------------------------------------|-------------------|
| Investing S.A                       | 152,120.26        |
| Construigera                        | 111,460.87        |
| <b>Total Compañías Relacionadas</b> | <b>263,581.13</b> |

ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

## OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del año 2012 esta cuenta está formada por valores a devolver a varios ex-clientes y se descompone de la siguiente manera:

(Expresado en dólares)

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Ex Clientes                          | 26,551.03        |
| Cheques por Adiciones                | 68.00            |
| Otras Cuentas por Pagar              | 1,660.52         |
| Impuestos por Pagar                  | 637.72           |
| Participación Trabajadores           | 1,021.19         |
| Saludos Por Pagar                    | 4,024.26         |
| <b>Total cuentas por pagar otras</b> | <b>33,962.72</b> |

## ANTICIPO DE CLIENTES

Esta cuenta está conformada por los valores anticipados por los clientes viajeros que reservan solares y/o viviendas en las diferentes etapas o comodatos y que al cierre del ejercicio económico, se descompone de la siguiente manera:

(Expresado en dólares)

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| Cuota 1                          | 12,800.00         |
| Cuota 2                          | 12,800.00         |
| Cuota 3                          | 25,593.00         |
| Cuota 4                          | 25,593.00         |
| Cuota 5                          | 28,675.00         |
| <b>Total Anticipo a Clientes</b> | <b>105,461.00</b> |

## RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías en el Ecuador establece un incremento no superior del 10% de la utilidad neta anual, hasta alcanzar un lo menos el 10% del capital pagado de la compañía. Esta reserva no está sujeta a distribución alguna excepto en caso de liquidación de la empresa, pero también puede ser capitalizada, o ser utilizada en caso de pérdidas.

CONDOMINIO VILLAS DEL VALLE  
 INCORPORATED, "THE COMPANY",

# **CAPITAL SOCIAL.-**

El Capital Social de la Compañía está constituido de la siguiente forma:

Capital Social Suscrito y Pagado:

El Capital Social Suscrito y Pagado está representado por 800 acciones ordinarias y nominativas de un dólar de los Estados Unidos de América cada una, y sus accionistas son los siguientes:

(Expresado en dólares)

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| Condominios S.A.            | 792.00        |
| Edgar Santos Cruzillo       | 8.00          |
| <b>Total Capital Social</b> | <b>800.00</b> |

# **IMPUESTO A LA RENTA**

Para el cálculo del Impuesto a la Renta del año terminado el 31 de Diciembre del año 2012, la compañía utilizó la tasa del 23% sobre la utilidad, después de liquidar la participación de los trabajadores.

# **VENTAS.-**

|                        |                     |
|------------------------|---------------------|
| <b>VILLAS</b>          |                     |
| Conjunto C             | 115,082.00          |
| Conjunto D             | 51,800.00           |
| Conjunto E             | 140,880.00          |
| Conjunto F             | 263,880.00          |
| Conjunto G             | 53,640.00           |
| Conjunto H             | 27,520.00           |
| Conjunto I             | 54,510.00           |
| Conjunto J             | 59,600.00           |
| Conjunto K             | 202,480.00          |
| Conjunto L             | 289,564.00          |
| Conjunto M             | 459,054.00          |
| <b>Total de Ventas</b> | <b>1,737,910.00</b> |