



**Sr. Reinaldo Reshuan
Gerente General**

**Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016**

CONTENIDO:

- Identificación de Ente económico
- Principales Políticas Contables
- Notas a Estados Financieros

1. IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

- **Nombre de la entidad.**
JOKASA S.A.
- **RUC de la entidad.**
0992547340001
- **Domicilio de la entidad.**
Guayaquil, provincia del Guayas, parroquia Tarqui Calle Av. Carlos Julio Arosemena Solar 1 – Km 3.5 Vía a Daule
- **Forma legal de la entidad.**
Sociedad Anónima.
- **País de incorporación de la entidad.**
Ecuador.
- **Descripción de la naturaleza de las operaciones de la entidad.**

La Compañía JOKASA S.A., en adelante “La Compañía” fue constituida en Ecuador en la ciudad de Guayaquil el 11 de Noviembre del 2007 con un capital inicial de ochocientos dólares americanos capital autorizado en la Superintendencia de Compañías.

Su objetivo principal es la actividad de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles, cuya finalidad es satisfacer las necesidades de sus clientes, y así promover el desarrollo inmobiliario.

El control de la Compañía es ejercido por el Sr. Reinaldo Reshuan Granda, quien ejerce el cargo de Gerente en la actualidad.

2. IMPORTANCIA RELATIVA.

La Compañía ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los estados financieros, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.

Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido a la Norma Internacional de Contabilidad Nro. 1. cada partida significativa del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos del Efectivo se encuentran referenciadas a su nota. Cuando sea necesaria una comprensión adicional a la situación financiera de la Compañía, se presentarán partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.

4. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

Una descripción de las principales políticas contables utilizadas en la preparación de sus estados financieros se presenta a continuación:

4.1. Bases de presentación.

Los presentes estados financieros han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF completas), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF completas), requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. En la Nota 6, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o en las cuales las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

4.2. Pronunciamientos contables y su aplicación.

Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés):

- a. Las siguientes Normas son vigentes a partir del año 2018

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 28 “Inversiones en Asociadas”- Medición de inversión en una asociada o negocio conjunto	01-Ene-2018
NIC 40 “Propiedades de Inversión”- Aclaración sobre las transferencias de propiedades de inversión	01-Ene-2018
NIIF 2 “Pagos Basados en Acciones”- Clasificación y valoración de transacciones con pagos basados en acciones	01-Ene-2018
NIIF 4 “Contratos de Seguro”- Aplicación de los instrumentos financieros “NIIF 9” con la NIIF 4	01-Ene-2018
NIIF 9 “Instrumentos financieros”- Reconocimiento y medición de activos financieros, Revisión sustancial de la contabilidad de coberturas sobre las actividades de gestión de riesgos	01-Ene-2018

NIIF 15 “Ingresos provenientes de contratos con clientes”- 01-Ene-2018
Requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes

NIIF 16 “Arrendamientos” 01-Ene-2019

NIIF 17 “Contratos de seguros” 01-Ene-2021

CINIIF 22 “Transacciones en moneda extranjera y contraprestación anticipada” 01-Ene-2018

CINIIF 23 “Incertidumbre sobre los tratamientos fiscales” 01-Ene-2018

NIC 28 “Inversiones en Asociadas”- Medición de inversión en una asociada o negocio conjunto.

Esta Norma revisada sustituye a la NIC 28 (revisada en 2000) Contabilización de inversiones en empresas asociadas, y se aplicará en los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018.

NIC 40 “Propiedades de Inversión”- Aclaración sobre las transferencias de propiedades de inversión.

Esta Norma Internacional de Contabilidad fue aprobada por el Consejo del IASC, en marzo de 2000, y tiene vigencia para los estados financieros que abarquen ejercicios cuyo comienzo sea a partir del 1 de enero 2018. Prescribe el tratamiento contable de los inmuebles de inversión así como las revelaciones correspondiente.

NIIF 15 “Ingresos provenientes de contratos con clientes”- Requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes.

La NIIF 15 es la nueva norma comprensiva de reconocimiento de ingresos con clientes que, en los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2018, va a sustituir a las siguientes normas e interpretaciones actualmente en vigor: NIC 18 Ingresos de actividades ordinarias, NIC 11 Contratos de construcción, CINIIF 13 Programas de fidelización de clientes, CINIIF 15 Acuerdos para la construcción de inmuebles, CINIIF 18 Transferencias de activos procedentes de clientes y SIC- 31 Ingresos-Permutas de servicios de publicidad.

NIIF 9 “Instrumentos financieros”- Reconocimiento y medición de activos financieros Revisión sustancial de la contabilidad de coberturas sobre las actividades de gestión de riesgos.

La NIIF 9 sustituirá a partir del ejercicio anual iniciado el 1 de enero de 2018 a la NIC 39 y afecta tanto a instrumentos financieros de activo como de pasivo, cubriendo tres grandes bloques: (i) Clasificación y medición, (ii) deterioro de valor y (iii) contabilidad de coberturas. El Grupo ha realizado un análisis preliminar sobre los impactos que la NIIF 9 tendría en los estados financieros consolidados correspondientes al cierre anual terminado el 31 de diciembre de 2016.

NIIF 16 “Arrendamientos”.

La NIIF 16 entrará en vigor en 2019 y sustituirá a la NIC 17 y las interpretaciones asociadas actuales. La novedad central de la NIIF 16 radica en que habrá un modelo contable único para los arrendatarios, que incluirán en el balance todos los arrendamientos (con algunas excepciones limitadas) con un impacto similar al de los actuales arrendamientos financieros (habrá amortización del activo por el derecho de uso y un gasto financiero por el coste amortizado del pasivo).

NIIF 17 “Contratos de seguros”.

Reemplaza a la NIIF 4. Recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros con el objetivo de que la entidad proporcione información relevante y fiable que permita a los usuarios de la información determinar el efecto que los contratos tienen en los estados financieros.

4.3. Moneda funcional y de presentación.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

4.4. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

4.5. Efectivo y equivalentes de efectivo.

En este grupo contable se registran las partidas de alta liquidez incluyendo inversiones a corto plazo (menores a 3 meses de vigencia). Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal. Los importes en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional usando el tipo de cambio vigente a la fecha de la transacción; las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten de tales transacciones se reconocen en el Estado de Resultados del Período y Otros Resultados Integrales.

4.6. Inversiones corrientes.

En este grupo contable se registra el efectivo invertido principalmente en instituciones financieras con la finalidad de recibir rendimientos. Las inversiones corrientes se clasifican de acuerdo a la intención que tuvo la Administración al momento de su adquisición en:

- A valor razonable con cambios en resultados. - En este grupo contable se

registran los activos que son mantenidos para negociar, o que desde el reconocimiento inicial, la entidad los haya medido al valor razonable o justo con cambios en resultados.

- Mantenidas hasta el vencimiento.- En este grupo contable se registran los activos financieros no derivados con pagos fijos o vencimiento determinado, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva y su variación se afectará a resultados del período en que ocurra.

4.7. Cuentas por cobrar clientes.

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a clientes relacionados y no relacionados originados en ingresos de actividades ordinarias. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor (si los hubiere).

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el cliente (interés explícito) o en su defecto con una tasa de interés referencial, considerando un instrumento financiero de las mismas características en tipo y plazo (interés implícito).

4.8. Otras cuentas por cobrar.

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a deudores relacionados y no relacionados originadas en operaciones distintas de la actividad ordinaria de la Compañía. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor (si los hubiere).

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el deudor (interés explícito) o en su defecto con una tasa de interés referencial, considerando un instrumento financiero de las mismas características en tipo y plazo (interés implícito).

4.9. Gastos pagados por anticipado.

En este grupo contable se registra los anticipos entregados a terceros o pagos anticipados para la compra de bienes y servicios que no hayan sido devengados al cierre del ejercicio económico. Se miden inicial y posteriormente a su valor nominal; su amortización se reconoce en los resultados del período en el cual generan beneficios económicos futuros.

4.10. Propiedades, planta y equipos.

En este grupo contable se registra todo bien tangible (incluyendo plantas productoras) adquiridos para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos, si, y sólo si: es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y el costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

Medición inicial.- las propiedades, planta y equipo, se miden al costo, el cual que incluye el precio de adquisición después de deducir cualquier descuento o rebaja; los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración y la estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta.

Medición posterior.- .- medirá un elemento de propiedades, planta y equipo cuyo valor razonable pueda medirse con fiabilidad por su valor revaluado, que es su valor razonable, en el momento de la revaluación, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor posteriores.

Método de depreciación.- los activos empiezan a depreciarse cuando están disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado. La depreciación es reconocida en el resultado del período con base en el método lineal sobre las vidas útiles estimadas por la Administración de la Compañía.

Las vidas útiles y los valores residuales se han estimado como sigue:

Descripción	Vida útil	Valor residual
Terrenos	N/A	N/A
Edificios	20	10%
Muebles y enseres	10	10%
Maquinaria y equipo	10	10%
Equipo de computación	3	10%
Otros	10	10%

(*) A criterio de la Administración de la Compañía, estos activos se van a mantener hasta el término operativo de los mismos y, al no ser sujetos de venta a terceros, el valor residual asignado a los activos es cero o nulo.

4.11. Propiedades de inversión.

En este grupo contable se registra las propiedades (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero) para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para: su uso en la

producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o su venta en el curso ordinario de las operaciones, cuando y sólo cuando: sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad; y el costo de las propiedades de inversión pueda ser medido de forma fiable.

Medición inicial.- las propiedades de inversión se miden a su costo, el cual incluye: el precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración.

Medición posterior.- las propiedades de inversión se miden por su valor razonable menos costo de venta.

Las revaluaciones se harán de forma anual. Las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluirán en el resultado del período en que surjan.

4.12. Inversiones no corrientes.

Inversiones en subsidiarias.- en este grupo contable se registra las inversiones realizadas en entidades dependientes sobre las que la Compañía tiene el poder para dirigir las políticas financieras y de operación, generalmente su participación es superior a la mitad de los derechos de voto.

En los estados financieros separados, estas inversiones se miden inicialmente al costo de adquisición y posteriormente al costo menos cualquier pérdida por deterioro, o como un instrumento financiero o utilizando el método de participación reconociendo cualquier efecto en los resultados del período. La Matriz considerará a una Subsidiaria a partir de la fecha en que se asume el control y la excluirá en la fecha en que cesa el mismo.

Inversiones en asociadas.- en este grupo contable se registra las inversiones realizadas en entidades sobre las que la Compañía ejerce influencia significativa pero no tiene control que, generalmente su participación accionaria esta entre el 20% y el 50% de los derechos de voto.

En los estados financieros separados, estas inversiones se miden inicialmente al costo de adquisición y posteriormente utilizando el método de participación reconociendo cualquier efecto en los resultados del período; no se reconocen pérdidas adicionales, a no ser que haya incurrido en obligaciones o realizado pagos en nombre de la asociada en la cual participa.

Aportes para futura capitalización.- en este grupo contable se registra los valores entregados en efectivo o especies con los cuales se espera aumentar el capital social en un período máximo de 12 meses. Se miden a su valor nominal menos cualquier pérdida por deterioro

4.13. Cuentas por pagar proveedores.

En este grupo contable se registran las obligaciones de pago en favor de proveedores relacionados y no relacionados adquiridos en el curso normal de negocio. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva.

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el proveedor (interés explícito) o en su defecto con una tasa de interés referencial, considerando un instrumento financiero de las mismas características en tipo y plazo (interés implícito).

4.14. Obligaciones con instituciones financieras.

En este grupo contable se registran los sobregiros bancarios y los préstamos con bancos e instituciones financieras. Se miden inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el banco e institución financiera (interés explícito).

4.15. Préstamos de accionistas / socios.

En este grupo contable se registran los préstamos con accionistas / socios. Se miden inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con los accionistas / socios (interés explícito) o en su defecto con una tasa de interés referencial, considerando un instrumento financiero de las mismas características en tipo y plazo (interés implícito).

4.16. Pasivos por beneficios a los empleados.

Pasivos corrientes.- en este grupo contable se registran las obligaciones presentes con empleados como beneficios sociales (décimo tercer y cuarto sueldo, vacaciones, etc.); obligaciones con el IESS y participación a trabajadores. Se miden a su valor nominal y se reconocen en los resultados del período en el que se generan.

El cálculo de la participación a trabajadores se realiza de acuerdo a las disposiciones legales vigentes; representa el 15% sobre la utilidad contable de la Compañía antes de liquidar el impuesto a la renta y se reconoce en los resultados del período.

Pasivos no corrientes.- en este grupo contable se registran los planes de beneficios a empleados post empleo como jubilación patronal y desahucio. Se reconocen y miden sobre la base de cálculos actuariales, estimados por un perito independiente,

inscrito y calificados en la Superintendencia de Compañías y Valores aplicando el método de la unidad de crédito proyectada para determinar el valor presente de la obligación futura.

La tasa utilizada para descontar las obligaciones de beneficios post-empleo (tanto financiadas como no) se determinará utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al final del período sobre el que se informa, correspondientes a las emisiones de bonos u obligaciones empresariales de alta calidad. En monedas para las cuales no exista un mercado amplio para bonos empresariales de alta calidad, se utilizarán los rendimientos de mercado (al final del período de presentación) de los bonos gubernamentales denominados en esa moneda.

El costo de los servicios presentes o pasados y costo financiero, son reconocidos en los resultados del período en el que se generan; las nuevas mediciones del pasivo por beneficios definidos se denominan ganancias y pérdidas actuariales y son reconocidos como partidas que no se reclasificarán al resultado del período en Otros Resultados Integrales.

4.17. Dividendos por pagar.

En este grupo contable se registran los dividendos a pagar a los accionistas cuando se configura la obligación correspondiente en función a las disposiciones de distribución establecidas por la Junta General de Accionistas / Socios. Se miden inicial y posteriormente a su valor razonable.

4.18. Provisiones.

En este grupo contable se registra el importe estimado para cubrir obligaciones presentes ya sean legales o implícitas como resultado de sucesos pasados, por las cuales es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidarlas. Las provisiones son evaluadas periódicamente y se actualizan teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cierre de los estados financieros (incluye costo financiero si aplicare).

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el bancos e institución financiera (interés explícito) o en su defecto con una tasa de interés referencial, considerando un instrumento financiero de las mismas características en tipo y plazo (interés explícito o implícito).

Contratos onerosos.- surgen cuando los beneficios económicos que se esperan de un contrato sean menores que los costos inevitables para cumplir con sus obligaciones. Se reconoce al valor presente del menor entre el costo esperado para finalizar el contrato o el costo neto esperado de continuar con el contrato. Antes de establecer una provisión, la Compañía reconoce cualquier pérdida por deterioro de los activos asociados con el contrato.

4.19. Otros pasivos corrientes.

En este grupo contable se registran las obligaciones de pago en favor de acreedores

relacionados y no relacionados adquiridos en actividades distintas al curso normal de negocio. Se miden inicial y posteriormente a su valor nominal menos las pérdidas por deterioro del valor.

Para las otras cuentas y documentos por cobrar de largo plazo su medición inicial es por su valor nominal y posteriormente se miden a su costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva menos las pérdidas por deterioro del valor.

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el acreedor (interés explícito) o en su defecto con una tasa de interés referencial, considerando un instrumento financiero de las mismas características en tipo y plazo (interés implícito).

4.20. Impuestos.

Activos por impuestos corrientes.-en este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

Pasivos por impuestos corrientes.-en este grupo contable se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta.

Impuesto a las ganancias.- en este grupo contable se registra el impuesto a las ganancias corriente más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

Impuesto a las ganancias corriente.- se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa de impuesto a las ganancias para los años 2017 y 2016 asciende a 22%. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.

Impuesto a las ganancias diferido.- se determina sobre las diferencias temporales que existen entre las bases tributarias de activos y pasivos con sus bases financieras; las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son vigentes al cierre del ejercicio contable. Se mide al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias y se reconoce en el resultado del período o en otros resultados integrales, dependiendo de la transacción que origina la diferencia temporaria.

4.21. Patrimonio.

Capital social.- en este grupo contable se registra el monto adeudado del capital. Se mide a su valor nominal.

Reservas.- en este grupo contable se registran las apropiaciones de utilidades o constituciones realizadas por Ley, estatutos, acuerdos de Accionistas / Socios o para propósitos específicos. Se miden a su valor nominal

Resultados acumulados.- en este grupo contable se registran las utilidades / pérdidas netas acumuladas y del ejercicio, sobre las cuales los Accionistas / Socios no han determinado un destino definitivo / no han sido objeto de absorción por resolución de Junta General de Accionistas / Socios.

4.22. Ingresos de actividades ordinarias.

Los ingresos surgen en el curso de las actividades ordinarias de la Compañía, son reconocidos cuando su importe puede medirse con fiabilidad; es probable que la entidad reciba beneficios económicos asociados con la transacción; y los costos incurridos o por incurrir en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad. Están conformados por:

Venta de bienes.- en este grupo contable se registran las ventas de propiedades viviendas, departamentos, etc, surgen cuando se han transferido los riesgos y ventajas de tipo significativo de propiedad de los bienes al comprador; la Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión de los bienes ni retiene el control efectivo sobre los mismos. Se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir neta de devoluciones, rebajas y descuentos.

Prestación de servicios. - en este grupo contable se registran los alquileres de Instalaciones, oficinas y alcúotas. Se miden considerando el grado de terminación de la prestación del servicio al final del período sobre el que se informa.

Rendimientos financieros. - en este grupo contable se registran los intereses ganados por inversiones a corto plazo en pólizas con instituciones financieras. Se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo.

4.23. Costos y gastos.

Costos de producción y ventas o Costo de ventas.- en este grupo contable se registran todos aquellos costos incurridos para la generación de ingresos de actividades ordinarias; incluyen las pérdidas generadas por valor neto de realización y bajas de inventarios.

Gastos. - en este grupo contable se registran los gastos, provisiones y pérdidas por deterioro de valor que surgen en las actividades ordinarias de la Compañía; se reconocen de acuerdo a la base de acumulación o devengo y son clasificados de acuerdo a su función como: de administración, financieros y otros.

4.24. Estado de flujos de efectivo.

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

4.25. Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2016.

4.26. Reclasificaciones.

Ciertas cifras presentadas al 31 de diciembre de 2016 han sido reclasificadas para efectos comparativos en la presentación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2017.

4.27. Otra información a revelar.

(Si aplicare) Una entidad revelará, en el resumen de las políticas contables significativas o en otras notas, los juicios, diferentes de aquéllos que involucren estimaciones que la gerencia haya realizado en el proceso de aplicación de las políticas contables de la entidad y que tengan un efecto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros.

5. POLITICA DE GESTION DE RIESGOS.

La Administración de la Compañía es la responsable de establecer, desarrollar y dar seguimiento a las políticas de gestión de riesgos con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por la Compañía. La Compañía revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Compañía clasifica y gestiona los riesgos de instrumentos financieros de la siguiente manera:

Riesgo de crédito.

Es el riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte por incumplir una obligación, y se origina principalmente en las cuentas por cobrar a clientes no relacionados y relacionados, cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta

ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias. La concentración del riesgo de crédito es limitada debido a que la base de clientes es larga e independiente; la calidad crediticia de los activos financieros que no están en mora ni deteriorados depende de las calificaciones de riesgo (cuando estén disponibles), referencias bancarias, etc.

Riesgo de liquidez.

Es el riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

Riesgo de mercado.

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio. La Compañía clasifica y gestiona el riesgo de mercado en los siguientes subtipos de riesgo:

Riesgo de tasa de interés.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado.

Riesgo de tasa de cambio.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de una moneda extranjera.

Otros riesgos de precio.- los otros riesgos de precio de los instrumentos financieros surgen, por ejemplo, de variaciones en los precios de las materias primas cotizadas o de los precios de los instrumentos de patrimonio.

6. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro; por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Estas estimaciones y supuestos son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones y supuestos más significativos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

Provisión por deterioro de inversiones corrientes.- al final de cada período contable se evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro de sus inversiones, corrientes comparando el saldo en libros y el valor del mercado o valor recuperable teniendo en cuenta la calificación de riesgo del banco o institución financiera en donde se encuentran invertidas; cuando el valor en libros excede el valor futuro de recuperación se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los

resultados del período.

Provisión por cuentas incobrables.- al final de cada período contable se evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro de sus cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar, comparando el saldo en libros y el valor recuperable resultante del análisis de cobrabilidad futura tomando en cuenta entre otros aspectos la antigüedad; cuando el valor en libros excede su valor futuro de recuperación se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período.

Impuestos diferidos.- al final de cada período contable se evalúa el valor a reconocer como activos por impuestos diferidos en la medida que es probable la realización del correspondiente beneficio fiscal, a través de su compensación con el pago de impuestos fiscales futuros.

Vidas útiles y valores residuales.- al final de cada período contable se evalúan las vidas útiles estimadas y los valores residuales de sus activos depreciables o amortizables (excluyendo los de valor inmaterial); cuando ocurre un evento que indica que dichas vidas útiles o valores residuales son diferente a las estimadas anteriormente, se actualizan estos datos y los correspondientes ajustes contables de manera prospectiva.

Deterioro de activos no corrientes. La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado de acuerdo con la NIC 36 “Deterioro del Valor de los Activos”. Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo. En el caso de la plusvalía y de los activos intangibles que posean vidas útiles indefinidas, los importes recuperables se estiman anualmente.

El importe recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta alcanzar su monto recuperable. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las evaluaciones actuales de mercado, del valor tiempo del dinero y los riesgos específicos al activo. Para determinar el valor justo menos costos de venta, se usa un modelo de valuación apropiado. Estos cálculos son corroborados por múltiplos de valuación u otros indicadores de valor justo disponibles.

Las pérdidas por deterioro del valor de un activo no financiero son reconocidas con cargo a resultados en las categorías de gastos asociados a la función del activo deteriorado, excepto por propiedades anteriormente reevaluadas donde la reevaluación fue llevada al patrimonio. En este caso, el deterioro también es reconocido con cargo a patrimonio hasta el monto de cualquier reevaluación anterior.

Para activos, excluyendo los de valor inmaterial, se realiza una evaluación anual respecto de si existen indicadores de que la pérdida por deterioro reconocida anteriormente podría ya no existir o haber disminuido. Si existe tal indicador, la Compañía estima el

monto nuevo recuperable.

Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada solamente si ha habido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable del activo desde la última vez que se reconoció una pérdida por deterioro.

Si ese es el caso, el valor en libros del activo es aumentado hasta alcanzar su monto recuperable. Este monto aumentado no puede exceder el valor en libros que habría sido determinado, neto de depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del activo en años anteriores.

Tal reverso es reconocido con abono a resultados, a menos que un activo sea registrado al monto reevaluado; en ese caso el reverso es tratado como un aumento de reevaluación.

Una pérdida por deterioro en relación con el menor valor de inversiones no se reversa.

Valor razonable de activos y pasivos.- en ciertos casos los activos y pasivos debe ser registrados a su valor razonable, que es el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto por el cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa, utilizando para esto precios vigentes en mercados activos, estimaciones en base a la mejor información disponible u otras técnicas de valuación; las modificaciones futuras se actualizan de manera prospectiva.

7. NOTAS A ESTADOS FINANCIEROS 2017

NOTA # 1 Efectivo y Equivalentes al Efectivo .-

Los saldos de las cuentas al 31 de Diciembre de 2017 son los siguientes:

DETALLE DE LA CUENTA	2017	2016
Bancos Nacionales		
Banco Produbanco Cta Cte 02017016610 (1)	1173,41	0,00
Banco de Guayaquil Cta. Cte# 0011133070 (1)	0,00	3888,02
Banco Pichincha Cta. Cte# 2100083758 (1)	0,00	416967,58
Banco Pichincha Cta. Aho# 2202032090 (1)	3122,26	121,87
SUB-TOTAL	4.295,67	420.977,47
TOTAL	4.295,67	420.977,47

1 El saldo corresponde a lo que se encuentra en las cuentas bancarias al 31 de diciembre 2017.

ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES.

NOTA # 2 Cuentas y Documentos por Cobrar .-

Los saldos de las cuentas al 31 de Diciembre de 2017 son los siguientes:

DETALLE DE LA CUENTA	2017	2016
Cuentas por cobrar no relacionados		
Cientes (1)	0,00	18000,00
SUB-TOTAL	0,00	18000,00
 Cuentas por cobrar no relacionados		
Anticipo a Proveedores (1)	5236,33	57605,97
SUB-TOTAL	5236,33	57605,97
 Otras Cuentas por cobrar		
Santiago Zeballos (2)	100,00	0,00
SUB-TOTAL	100,00	0,00
TOTAL	5.336,33	75.605,97

1 El saldo de la cuenta corresponde a los anticipos entregados por compras sin facturas

2 El saldo de la cuenta corresponde a otras cuentas por cobrar.

NOTA # 3 Otros activos Financieros .-

Los saldos de las cuentas al 31 de Diciembre de 2017 son los siguientes:

DETALLE DE LA CUENTA	2017	2016
Inversiones Temporales		
Pólizas Banco Guayaquil (2)	900.001,00	0,00
Pólizas Banco Pichincha (2)	2.509.505,80	1.840.000,00
SUB-TOTAL	3.409.506,80	1.840.000,00
TOTAL	3.409.506,80	1.840.000,00

2 El saldo corresponde a 3 polizas que tiene la empresa hasta la fecha del cierre

Polizas Bco. Guayaquil #001-780672	500.001,00
Polizas Bco. Guayaquil #001-780670	400.000,00
Polizas Bco. Pichincha #2100083758	2.509.505,80
Total	3.409.506,80

ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

NOTA # 4 Impuestos Pagados Corrientes.-

Los saldos de las cuentas al 31 de Diciembre de 2017 son los siguientes:

DETALLE DE LA CUENTA	2017	2016
Rte. Fte Impuesto a la Renta (1)	3.122,69	600,00
Rte. Fte Impuesto a la Renta Años Anteriores	148,21	0,00
Crédito Tributario (2)	86.674,19	63.948,67
Anticipo Impuesto a la Renta	36.501,34	46.964,40
Rte. Rendimiento Financiero (3)	3.206,34	3.206,34
TOTAL	129.652,77	114.719,41

- (1) El saldo de la cuenta corresponde al credito de retenciones en la fuente por la venta
- (2) El saldo de la cuenta corresponde al credito tributario por iva en compra relacionadas a la actividad de la empresa
El saldo corresponde a debito de la cuenta por retencion
- (3) rendimiento financiero por inversion en polizas

NOTA # 5 Inventario.-

Los saldos de las cuentas al 31 de diciembre de 2017 son los siguientes:

DETALLE DE LA CUENTA	2017	2016
Inventario de Products en Proceso		
Obras en proceso Construcción CR 7 (1)	286.614,20	326.059,74
Obras en proceso Construcción Porto finó (1)	286.614,20	0,00
Obras en proceso Construcción Arrecife f9 (1)	271.447,67	0,00
	558.061,87	0,00
Inventario de Productos Terminados		
Solymar (1)	724.172,10	0,00
Conjunto Residencial CR 7-CR7B	137.490,17	0,00
SUB-TOTAL	861.662,27	0,00
TOTAL	1.419.724,14	0,00

PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS

NOTA # 6 Activo no Corriente.-

Los saldos de las cuentas al 31 de Diciembre de 2017 son los siguientes:

DETALLE DE LA CUENTA	2017	2016
Propiedad, Planta y Equipo		
Terreno Salinas (1)	120.000,00	2.563.536,83
Equipo de Oficina (1)	1.960,06	1.960,06
Equipo de Computación (1)	2.680,00	2.680,00
SUB-TOTAL	124.640,06	2.568.176,89
Depreciación Acumulada De Activo Fijo		
Depreciación Acumulada (2)	-3.463,73	-2.374,49
SUB-TOTAL	-3.463,73	-2.374,49
TOTAL	121.176,33	2.565.802,40

OTRAS ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS PARA LAS VENTAS.

NOTA # 7 Activos Mantenidos para la Venta

Los saldos de las cuentas al 31 de Diciembre de 2017 son los siguientes:

DETALLE DE LA CUENTA	2017	2016
Inventario de Productos Terminados		
Solymer (1)	0,00	794298,99
Conjunto Residencial Cr6a (2)	0,00	148706,17
Conjunto Residencial Cr7 (3)	0,00	240731,13
SUB-TOTAL	0,00	1183736,29
TOTAL	0,00	1183736,29

OTROS ACTIVOS NOCORRIENTES.

NOTA # 8 OTROS DEL ACTIVO NO CORRIENTES

Los saldos de las cuentas al 31 de Diciembre de 2017 son los siguientes:

DETALLE DE LA CUENTA	2017	2016
Deposito en Garantias		
Banco Pichincha C.A. (Poliza Pignorada)	0,00	12.223,65
Medidor de Luz	352,46	0,00
SUB-TOTAL	352,46	12.223,65
Compañías Relacionadas		
Blanrovi S.A.	4.804,47	2.183,38
Driversa S.A.	19.022,70	6.568,45
Predial Vima S.A.	2.542,98	43,90
SUB-TOTAL	26.370,15	8.795,73
Accionistas		
ADAGP Grand Prix	0,00	116.058,07
SUB-TOTAL	0,00	116.058,07
TOTAL	26.722,61	137.077,45

OBLIGACIONES FINANCIERAS CORRIENTES.

NOTA # 9 OBLIGACIONES CON LAS INSTITUCIONES FINANCIERAS

Los saldos de las cuentas al 31 de Diciembre de 2017 son los siguientes:

DETALLE DE LA CUENTA	2017	2016
Banco Nacional		
Banco Produbanco (1)	0,00	4557,45
Banco Guayaquil (1)	4744,58	0,00
Banco Pichincha (1)	240937,75	0,00
SUB-TOTAL	240937,75	0,00
Obligaciones Bancarias		
Banco Pichincha (2)	400000,00	257074,00
America Express (3)	20340,48	12987,38
Mastercard (3)	3069,52	5613,12
T/C Juan Eljuri (3)	2967,03	0,00
T/C Diners Club (3)	11833,69	0,00
SUB-TOTAL	438210,72	275674,50
TOTAL	679.148,47	275.674,50

1 El saldo corresponde a sobregiros contables cheques girados y no cobrados.

2 El saldo corresponde al prestamo que realizo la empresa al banco pichincha

3 El saldo corresponde a cuentas por pagar de las tarjetas de credito

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR CORRIENTE.

NOTA # 10 Documentos y Cuentas por Pagar.-

Los saldos de las cuentas al 31 de Diciembre de 2017 son los siguientes:

DETALLE DE LA CUENTA	2017	2016
Proveedores Locales		
Proveedores (1)	5.110,15	6.817,15
SUB-TOTAL	5.110,15	6.817,15
 Anticipo clientes locales		
Anticipo de Clientes (2)	750.713,51	936.248,93
SUB-TOTAL	750.713,51	936.248,93
 TOTAL	755.823,66	943.066,08

(1) El saldo de la cuenta corresponde a facturas pendientes de pago al 31 de diciembre 2017

(2) El saldo de la cuenta corresponde a Anticipo recibido de clientes

PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.

NOTA # 11 OBLIGACIONES CON EL ESTADO

Los saldos de las cuentas al 31 de Diciembre de 2017 son los siguientes:

DETALLE DE LA CUENTA	2017	2016
Con la administracion Tributaria SRI		
Retencion en la fuente del IVA (1)	2.263,55	6,13
Retencion en la fuente del IR (2)	957,38	60,92
Impuesto a la Renta Causado (3)	43.510,34	47.416,19
Anticipo Impuesto a la renta por Pagar	0,00	31.902,54
SUB-TOTAL	46.731,27	79.385,78
TOTAL	46.731,27	79.385,78

1 El saldo de la cuenta corresponde a las Retencion de IVA mes de DIC.2017

2 El saldo de la cuenta corresponde a las Retencion de renta del 2017

3 El saldo corresponde a la provision del Impuesto a la Renta Causado

OBLIGACIONES CON EL IESS.

NOTA # 12 OBLIGACIONES CON EL IESS

Los saldos de las cuentas al 31 de Diciembre de 2017 son los siguientes:

DETALLE DE LA CUENTA	2017	2016
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social		
Aporte Personal 9,35% (1)	99,63	99,63
Aporte Patronal IEISS 12,15% (1)	77,49	77,49
TOTAL	177,12	177,12

PASIVOS CORRIENTES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS

NOTA # 13 PROVISIONES

Los saldos de las cuentas al 31 de Diciembre de 2017 son los siguientes:

DETALLE DE LA CUENTA	2017	2016
BENEFICIO DE LEY A EMPLEADOS		
Decimo Tercer sueldo	68,29	68,33
Decimo cuarto sueldo	625,00	610,00
Vacaciones	2050,16	1640,12
Participacion a Trabajadores	26517,17	5268,23
TOTAL	29260,62	7586,68

1 El saldo de la cuenta corresponde a las provisiones por beneficios sociales de los empleados

Impuesto a la renta por pagar.

Provisión para los años 1 y 2.

La provisión para el Impuesto a la Renta por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, ha sido calculada aplicando la tasa del 22% respectivamente.

Anticipo para los años 1 y 2

La provisión para los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016 corresponde al valor del anticipo de impuesto a la renta de acuerdo con el artículo N. 80 del reglamento a la Ley Orgánica de Régimen tributario Interno.

PAGO MINIMO DE IMPUESTO A LA RENTA.

Conforme a las reformas introducidas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Suplemento del Registro Oficial No. 94, del 23 de diciembre de 2009, si el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo no es acreditado el pago del impuesto a la renta causado, o no es autorizada su devolución por parte de la Administración Tributaria, se constituirá en pago definitivo de Impuesto a la Renta sin derecho a crédito tributario posterior.

El Servicio de Rentas Internas podrá disponer la devolución del anticipo mínimo a las sociedades por un ejercicio económico cada trienio se considerará como el primer año el primer trienio al período fiscal 2010 cuando, por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectada gravemente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo. Para el efecto, el contribuyente deberá presentar su petición debidamente justificada a la Administración Tributaria, para que realice las verificaciones que correspondan.

De acuerdo a lo dispuesto en el Art. 30 del Código Civil, fuerza mayor o caso fortuito se definen como el imprevisto que no es posible resistir como naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de la autoridad ejercidos por un funcionario público, etc. Si el contribuyente no puede demostrar el caso fortuito o fuerza mayor ante la Administración Tributaria, el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo, deberá ser contabilizado como gasto del Impuesto a la Renta.

La Compañía no ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales desde su fecha de constitución.

La conciliación del impuesto a las ganancias calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a las ganancias afectado a operaciones, fue como sigue:

PASIVOS NO CORRIENTES CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTA

NOTA # 12 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR L.P.

Los saldos de las cuentas al 31 de Diciembre de 2017 son los siguientes:

DETALLE DE LA CUENTA	2017	2016
Accionistas		
Reinaldo Reshuan	2.055.289,91	2.228.262,60
SUB-TOTAL	2.055.289,91	2.228.262,60
TOTAL	2.055.289,91	2.228.262,60

CAPITAL.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el capital social es de US\$ 116.800,00 (Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica) y está constituido por mil doscientas acciones ordinarias, nominativas e indivisibles, autorizadas, suscritas y en circulación con un valor nominal de un dólar cada una

RESERVAS.

Esta cuenta está conformada por:

Legal. La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% (5%) de la utilidad líquida anual sea apropiado como reserva legal, hasta que este alcance como mínimo el 50% (20%) del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada

para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.}

RESULTADOS ACUMULADOS.

Utilidades acumuladas.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, como la re-liquidación de impuestos u otros.

SANCIONES.

De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Directores o Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016.

De otras autoridades administrativas.

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016.

HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2017 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (31 de enero, 2018), no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 02 de Marzo de 2018.