

COMPAÑÍA NOVOCASA CONSTRUCTORA CÍA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

1. OPERACIONES

La compañía **NOVOCASA CONSTRUCTORA CÍA. LTDA.** Con número de RUC 1792309522001, la misma que inicia sus actividades el 26 de Abril del 2011.

Su objeto social, realizar actividades relacionadas a servicios de construcción en general.

El capital suscrito es de USD \$ 400 divididos en 400 acciones de USD \$ 1.00 cada una. Está compuesto de la siguiente manera:

| ACCIONISTAS | No. DE ACCIONES | VALOR NOMINAL | CAPITAL | % |
|-------------------------------|-----------------|---------------|---------------|-------------|
| Salazar Gómez Diego Efraín | 20 | 1 | 20.00 | 5% |
| Salazar Gómez Jaime Santiago | 20 | 1 | 20.00 | 5% |
| Salazar Ortega Jaime Humberto | 360 | 1 | 360.00 | 90% |
| TOTAL | | | 400.00 | 100% |

Su oficina está ubicada en la ciudad de Quito, el Batán, calle José Queri N°E14 intersección Avenida Eloy Alfaro. Las actividades para las que fue constituida las desarrolla a nivel nacional

Al cierre de los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2016 sus administradores con los que se indica a continuación:

| NOMBRE | CARGO | FECHA DE NOMBRAMIENTO | P. AÑOS |
|-------------------------------|-----------------|-----------------------|---------|
| Salazar Gómez Jaime Santiago | Gerente General | 08/04/2015 | 5 |
| Salazar Ortega Jaime Humberto | Presidente | 08/04/2015 | 5 |

2. MONEDA FUNCIONAL

Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las políticas y prácticas contables más importantes seguidas por la compañía para la preparación de sus Estados financieros.

Negocio en Marcha.- Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable, empresa en marcha, a menos que se indique todo lo contrario. NOVOCASA CONSTRUCTORA CIA LTDA., es una sociedad con antecedentes de empresa en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución.

a. Presentación de los estados financieros

Las políticas adoptadas para la presentación de Estados Financieros son las siguientes.

- Estado de Situación Financiera- La compañía clasificó las partidas del Estado de Situación Financiera en Corrientes y No Corrientes.
- Estado de Resultados Integrales - Los costos y gastos se clasificaron en función de su "naturaleza"
- Estado de Flujos de Efectivo.- Se utilizó el método Directo, el cual informa de los flujos de efectivo y equivalentes de efectivo obtenidos durante el periodo por actividades de operación, de inversión y de financiación.
- Estado de Cambios en el Patrimonio, Revela conciliaciones entre importes en libros al inicio y al final del periodo, en resultados, partidas de resultado integral y transacciones con propietarios

b. Ingresos

En función de las disposiciones establecidas en la Sección 2 Conceptos y Principios Fundamentales y la Sección 23 Ingresos de Actividades Ordinarias, los ingresos son reconocidos considerando el principio de prudencia y en función del devengamiento de la transacción, independientemente de su cobro.

Los ingresos ordinarios son medidos utilizando el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, derivada de los mismos.

| |
|---|
| Costo |
| (-) Depreciación Acumulada |
| (-) Importe Acumulado de las pérdidas por deterioro del valor |
| (=) Propiedad Planta y Equipo |

c. Política para el tratamiento de provisiones, activos y pasivos contingentes.

Provisión: La compañía reconoce una provisión solamente en los siguientes casos:

- Se tiene una obligación presente, legal o implícita, como resultado de operaciones pasadas;
- Es probable que la compañía deba desprenderse de recursos los cuales incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación, y
- Se puede estimar con fiabilidad el importe de la obligación.

Provisión para Jubilación Patronal y Desahucio: Se debe contratar los servicios de un actuario calificado por la Superintendencia de Compañías para la determinación de las obligaciones de carácter significativo derivadas de los beneficios post-empleo (jubilación patronal) y por terminación (desahucio).

De conformidad con lo dispuesto por el párrafo 28.18 de la Sección 28 Beneficios a los Empleados, para el reconocimiento de esta obligación, el Actuario contratado para el efecto, deberá utilizar el método de "la unidad de crédito proyectada" para determinar tanto el valor presente de sus obligaciones por beneficios definidos, como el costo por los servicios presentados en el periodo actual y, en su caso, el costo de servicio pasado.

Las utilidades o pérdidas actuariales no deben reconocerse cuando se producen variaciones normales en el sueldo únicamente serán reconocidas si se producen cambios en el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos que se deban a la variación en los siguientes factores

- Tasas de rotación, de mortalidad de retiros anticipados o de incremento de salarios inesperadamente altas o bajas para los empleados así como variaciones en los beneficios o en los costos de atención médica;
- El efecto de los cambios en las estimaciones de las tasas futuras de rotación, de mortalidad, de retiros anticipados o de incremento de salarios de los empleados, así como el efecto de las variaciones en los beneficios o en los costos de atención médica cubiertos por el plan;

De ser necesario, cuando surja alguna incertidumbre sobre el grado de recuperabilidad de un saldo ya incluido entre los ingresos de actividades ordinarias, la cantidad incobrable o la cantidad respecto a la cual el cobro ha dejado de ser probable se lo reconocerá como un gasto, en lugar de ajustar el importe del ingreso originalmente reconocido.

d. Activos fijos y otros activos.

Medición Inicial.- Un elemento de activos fijos, que cumpla las condiciones para ser reconocido, se medirá por su costo, entendiendo como tal, a todos aquellos rubros directamente relacionados con el o los activos hasta que se encuentren listos para ser utilizados en la forma prevista por la empresa.

Reconocimiento.- Todo bien adquirido que sea igual o superior a los siguientes valores será capitalizado, en el caso de Muebles y Enseres y Equipos de Oficina USD\$ 300.00; Equipos de Computación y Equipo Electrónico USD\$ 300,00. Terrenos. Embarcaciones. Vehículos, Maquinarias y Edificios no tendrán restricción

Vidas útiles.- Las vidas útiles estimadas y los porcentajes de depreciación a utilizar para todos los activos, serán los siguientes:

| ACTIVO | VIDA ÚTIL | % DEPRECIACIÓN |
|-----------------------|-----------|----------------|
| Muebles y Enseres | 10 | 10% |
| Equipo de Oficina | 10 | 10% |
| Maquinaria | 10 | 10% |
| Equipo de Computación | 3 | 33.33% |
| Vehículos | 5 | 20% |
| Edificios | 20 | 5% |

Normas revisadas sin efecto material sobre los estados financieros

| Normas | Fecha efectiva de vigencia |
|---|-----------------------------------|
| NIF 14 Cuentas de bifurcaciones de actividades reguladas | 1 de enero de 2016 |
| Enmienda a la NIF 11 Acuerdos conjuntos - Constatación de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas | 1 de enero de 2016 |
| Enmienda a las NIC 16 y NIC 38 Propiedades, planta y equipo y Activos Intangibles - Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización | 1 de enero de 2016 |
| Enmienda a la NIC 16 y la NIC 41 Propiedades, planta y equipo y Agricultura: Plantas productoras | 1 de enero de 2016 |
| Enmienda a la NIC 27 Estados financieros consolidados - Método de la participación | 1 de enero de 2016 |
| Enmienda a la NIF 10 y NIC 20: Venta o contribución de activos entre un inversor y su asociado o joint venture | 1 de enero de 2016 |
| Enmienda a la NIF 5: Activos mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas no consentidas | 1 de enero de 2016 |
| Enmienda a la NIF 7: Instrumentos Financieros - Revelaciones: Contratos de mutuo beneficio, aplicabilidad de las exenciones de la NIF 7 a estados financieros condensados interinos | 1 de enero de 2016 |
| Enmienda a la NIC 19: Beneficios a empleados | 1 de enero de 2016 |
| Enmienda a la NIC 34: Reporte financiero interino | 1 de enero de 2016 |
| Enmienda a la NIC 1: Iniciativa de revelación | 1 de enero de 2016 |
| Enmienda a la NIF 10, NIF 12 y NIC 28 Entidades de inversión: Aplicando la excepción de consolidación | 1 de enero de 2016 |
| NIF 15 Ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos con clientes | 1 de enero de 2016 |
| NIF 6 Instrumentos financieros | 1 de enero de 2016 |

Medición Posterior.- La Compañía medirá los elementos que compongan la clase de activos fijos de acuerdo a:

- Modelo de Costo para todas las clases de bienes excepto Maquinarias, inmuebles y Terrenos
- El efecto de las variaciones en la tasa de descuento.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía tiene un saldo disponible en sus cuentas de caja y bancos. A la fecha indicada existe en efectivo y sus equivalentes USD \$ usd de acuerdo al siguiente cuadro:

| CUENTAS | SALDO al 31/12/2016 *** en dólares *** | SALDO al 31/12/2015 *** en dólares *** |
|--|---|---|
| Caja | 131 | - |
| Banco Produbanco | 63.981 | 13.221 |
| Mutualista Pichincha Cta Ahorros | 60.465 | - |
| Total al 31 de diciembre de 2016-2015 | 124.577 | 13.221 |

5. INVERSIONES

Al 31 de diciembre del 2016 el saldo de la cuenta inversiones es la siguiente:

| CUENTAS | SALDO | SALDO |
|--|--------------------|---------------|
| | al 31/12/2016 | al 31/12/2015 |
| | *** en dólares *** | |
| Inversiones Corto Plazo | 200.000 | - |
| Total al 31 de diciembre de 2016-2015 | 200.000 | - |

Corresponden a las inversiones de Mutualista Pichincha, con un plazo mayor a 94 días, con una tasa de interés 6%.

6. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES

Las cuentas por cobrar de clientes que conforman los saldos al 31 de diciembre del 2016 se presentan a continuación:

| CUENTAS | SALDO | SALDO |
|--|--------------------|----------------|
| | al 31/12/2016 | al 31/12/2015 |
| | *** en dólares *** | |
| Clientes | 14.910 | 58.910 |
| Anticipo Diego Salazar | 51.058 | 42.484 |
| Anticipo Santiago Salazar | 52.513 | 75.500 |
| Anticipo a proveedor Arq. Jaime Salazar | 4.592 | 15.260 |
| Anticipo Proveedores | 2.473 | 11.804 |
| Total al 31 de diciembre de 2016-2015 | 125.547 | 203.958 |

Las cuentas presentadas en el cuadro anterior se generan por la venta de un inmueble realizada considerando un plazo de crédito de acuerdo a lo que establece el contrato. Del saldo presentado, no existe indicio de deterioro de las cuentas por cobrar en vista que la cartera que tiene la Compañía siempre se ha caracterizado por ser sana y se ha recuperado la totalidad de los valores pendientes sin necesidad de invertir en gestión de cobranza.

7. INVENTARIOS SUMINISTROS

Las cuentas por Inventarios Suministros que conforman los saldos al 31 de diciembre del 2016 se presentan a continuación:

| INVENTARIOS | SALDO | SALDO |
|--|--------------------|------------------|
| | al 31/12/2016 | al 31/12/2015 |
| | *** en dólares *** | |
| Obras en construcción | - | 1.576.693 |
| Inventario Materiales e insumos | 139.144 | - |
| Inventario Producto terminado | 689.743 | - |
| Total al 31 de diciembre de 2016-2015 | 828.886 | 1.576.693 |

8. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

La propiedad planta y equipo que conforman los saldos al 31 de diciembre del 2016 se presentan a continuación:

| CUENTAS | SALDO | SALDO |
|--|--------------------|---------------|
| | al 31/12/2016 | al 31/12/2015 |
| | *** en dólares *** | |
| Muebles y Enseres | 3.401 | - |
| Equipo de Computación y software | 2.146 | 2.146 |
| | 5.547 | 2.146 |
| - Depreciación Acumulada | 1.537 | 715 |
| Total al 31 de diciembre de 2016-2015 | 4.011 | 1.431 |

| CUENTAS | SALDO | SALDO |
|-------------------------------|--------------------|---------------|
| | al 31/12/2016 | al 31/12/2015 |
| | *** en dólares *** | |
| Movimiento anual | | |
| Saldo al inicio del año | 1.431 | 1.431 |
| Adiciones y/o retiros netos | 3.401 | - |
| Depreciación del año | (821,29) | - |
| Saldo al final del año | 4.011 | 1.431 |

9. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2016, las obligaciones que mantiene la compañía son las siguientes:

| CUENTAS | SALDO | SALDO |
|--|--------------------|---------------|
| | al 31/12/2016 | al 31/12/2015 |
| | *** en dólares *** | |
| Proveedores Locales | 383 | 47.421 |
| Total al 31 de diciembre de 2016-2015 | 383 | 47.421 |

Al 31 de diciembre de 2016, la compañía ha pagado sus obligaciones con sus proveedores, que mantenía desde el 2015.

10. OBLIGACIONES POR IMPUESTOS

Al 31 de diciembre de 2016, las obligaciones por impuestos que mantiene la compañía son las siguientes:

| CUENTAS | SALDO | SALDO |
|--|--------------------|---------------|
| | al 31/12/2016 | al 31/12/2015 |
| | *** en dólares *** | |
| IVA | 139 | 3.700 |
| Retenciones en la Fuente (1,8, 25%) | 619 | 2.554 |
| Impuesto a la Renta (valor anual) | 2.193 | - |
| Total al 31 de diciembre de 2016-2015 | 2.951 | 6.253 |

11. OBLIGACIONES CON LOS EMPLEADOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2016, las obligaciones con empleados y otras cuentas por pagar que mantiene la compañía son las siguientes:

| CUENTAS | SALDO | SALDO |
|--|--------------------|----------------|
| | al 31/12/2016 | al 31/12/2015 |
| | *** en dólares *** | |
| Remuneraciones por Pagar | 6.400 | - |
| Decimo Tercer Sueldo a Pagar | 294 | 105 |
| Decimo Cuarto Sueldo a Pagar | 305 | 296 |
| Vacaciones | 2.241 | 2.359 |
| Indemnizaciones | 306 | 1.033 |
| IESS por pagar | 862 | 1.146 |
| Participación empleados por pagar | 638 | - |
| Atrasos y multas | 2.191 | 2.154 |
| Cuentas por pagar relacionadas | 8.913 | 12.218 |
| Anticipo clientes | 193.304 | 170.224 |
| Total al 31 de diciembre de 2016-2015 | 215.455 | 189.534 |

12. PASIVOS LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2016, las obligaciones a largo plazo que mantiene la compañía son las siguientes:

| CUENTAS | SALDO | SALDO |
|--|--------------------|------------------|
| | al 31/12/2016 | al 31/12/2015 |
| | *** en dólares *** | |
| Otros pasivos largo plazo | - | 450.000 |
| Cuentas por pagar relacionadas largo plazo | 346.151 | 387.002 |
| Otras | 702.915 | 702.915 |
| Total al 31 de diciembre de 2016-2015 | 1.049.066 | 1.539.917 |

En el año 2016 se procede con la cancelación completa de los créditos mantenidos en el Produbanco, por las ventas de sus departamentos originados en el periodo.

13. JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO

Al 31 de diciembre de 2016, las provisiones por jubilación patronal y desahucio que mantiene la compañía son las siguientes:

| CUENTAS | SALDO | SALDO |
|------------------------------------|--------------------|---------------|
| | al 31/12/2016 | al 31/12/2015 |
| | *** en dólares *** | |
| Jubilación Patronal | 2.550 | 2.311 |
| Provisión Desahucio | 1.405 | 1.136 |
| Impuestos del mes por pagar | 3.955 | 3.447 |

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

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

14. PATRIMONIO

Las cuentas de Patrimonio están compuestas por las siguientes cuentas:

| CUENTAS | SALDO | SALDO |
|--|--------------------|---------------|
| | al 31/12/2016 | al 31/12/2015 |
| | *** en dólares *** | |
| Capital Pagado | 400 | 400 |
| Reserva Legal | 200 | - |
| Ganancias/perdidas actuariales | 1.112 | 818 |
| Ganancias Acumuladas | 15.042 | 15.242 |
| Perdidas Acumuladas | (6962) | (6962) |
| Utilidad del Ejercicio | 1.418 | - |
| Total al 31 de diciembre de 2016-2015 | 11.210 | 9.498 |

Capital Social - El capital social autorizado consiste de 400 participaciones de US\$1,00 valor nominal unitario.

Reserva Legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

15. IMPUESTO A LA RENTA

Conciliación tributaria

La tarifa para el Impuesto a la Renta en el periodo 2016, se calcula en un 22% sobre las utilidades tributarias.

La compañía por disposiciones legales calcula cada año el valor del anticipo de impuesto a la renta y lo paga en los meses de julio y septiembre de acuerdo a las siguientes circunstancias.

."Un valor equivalente al anticipo determinado por los sujetos pasivos en su declaración del impuesto a la renta menos las retenciones de impuesto a la renta realizadas al contribuyente durante el año anterior al pago del anticipo"

Cuando el impuesto a la renta causado es menor que el anticipo calculado, este último se conviene en pago definitivo de impuesto a la renta, descontando cualquier retención en la fuente que le hayan efectuado durante el periodo.

| CONCILIACION TRIBUTARIA | SALDO al 31/12/2016 *** en dólares * |
|--|---|
| Utilidad contable | 4.254 |
| (-) 15% Participación Laboral | 638 |
| (+) Gastos no Deducibles locales | 6.376 |
| Impuesto Causado | 2.198 |
| Utilidad antes de Reservas | 1.418 |
| Total al 31 de diciembre de 2016-2015 | 1.418 |

16. SITUACIÓN TRIBUTARIA

La autoridad fiscal mantiene el derecho de revisión de la situación tributaria de la Compañía, si hubiera consideraciones de impuestos, estos y los correspondientes intereses y multas serán imputables a la Compañía.

17.- INGRESOS

Al 31 de diciembre de 2016, las provisiones por jubilación patronal y desahucio que mantiene la compañía son las siguientes:

| CUENTAS | SALDO al 31/12/2016 *** en dólares *** | SALDO al 31/12/2015 *** |
|---|---|--|
| INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS | | |
| Ventas Departamentos Proyecto AltaVista | 1.331.116 | - |
| TOTAL INGRESOS | 1.331.116 | - |

Durante el año 2016 la compañía termino el proyecto ubicado en el Batan Alto generando ingresos para este año generado por la ventas de los edificios del proyecto Alta Vista.

19.- COSTO DE VENTAS Y PRODUCCIÓN

Al 31 de diciembre de 2016, el costo de ventas y producción que mantiene la compañía son las siguientes:

| CUENTAS | SALDO | SALDO |
|--|--------------------|---------------|
| | al 31/12/2016 | al 31/12/2015 |
| | *** en dólares *** | |
| COSTO DE VENTAS Y PRODUCCION | | |
| Costo de Proyecto AltaVista | 1.197.786 | - |
| Total al 31 de diciembre de 2016-2015 | 1.197.786 | - |

Durante el año 2016 la compañía realizo el proyecto Alta Vista ubicado en el Batan Alto por lo cual genero gastos y costos en el presente año.

20.- GASTOS ADMINISTRATIVOS Y OTROS GASTOS OPERACIONALES

Al 31 de diciembre de 2016, el gasto de administración y otros gastos operacionales que mantiene la compañía son las siguientes:

| CUENTAS | SALDO | SALDO |
|--|--------------------|---------------|
| | al 31/12/2016 | al 31/12/2015 |
| | *** en dólares *** | |
| GASTOS ADMINISTRATIVOS | | |
| Gastos del Personal | 28.137 | - |
| Beneficios sociales | 32.209 | - |
| Honorarios | 24.931 | - |
| Otros Gastos de Administración | 13.680 | - |
| OTROS GASTOS OPERACIONALES | | |
| IVA que se carga al gasto | 6.128 | - |
| Total al 31 de diciembre de 2016-2015 | 105.085 | - |

21.- GASTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2016, gastos financieros que mantiene la compañía son las siguientes:

| CUENTAS | SALDO | SALDO |
|--|--------------------|---------------|
| | al 31/12/2016 | al 31/12/2015 |
| | *** en dólares *** | |
| GASTOS FINANCIEROS | | |
| Interés Préstamos Bancos | 24.205 | - |
| Gastos Bancarios | 348 | - |
| Total al 31 de diciembre de 2016-2015 | 24.553 | - |

22. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros (27 de abril del 2017) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados Financieros.



Santiago Salazar

Gerente General



Verónica Zaldumbide

Contadora General