BINDSURBANA CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

1. INFORMACIÓN GENERAL

BINDSURBANA CONSTRUCCIONES CIA. LTDA. es una compañía limitada y fue constituida mediante escritura pública en la ciudad de Quito el seis de agosto del dos mil once e inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón con número 2037 tomo 142.

BINDSURBANA CONSTRUCCIONES CIA. LTDA tiene por objeto dedicarse entre otros, a la construcción de obras civiles, de viviendas unifamiliares o multifamiliares, a la construcción de puentes vías. También podrá dedicarse a la construcción y mantenimiento de ductos y oleoductos y facilidades en general. También se puede dedicar a la dirección de obras con contrato de honorarios profesionales.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el personal total de la Compañía alcanza 19 y 17 empleados, respectivamente.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1. Declaración de cumplimiento - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

2.2. Moneda funcional - La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

2.3. Bases de preparación y presentación - Los estados financieros de BINDSURBANA CIA. LTDA. han sido preparados sobre la base del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

2.4. Bancos - Incluye aquellos activos financieros líquidos.

2.5. Proyectos en curso - Todos los costos y gastos, relacionados directamente con la construcción de un proyecto, se activan en la cuenta Proyectos en Curso.

La compañía mantendrá, para el cálculo razonable de avance de obra, un presupuesto por proyecto y distribuirá porcentualmente la materia prima, la mano de obra, los costos indirectos de fabricación, los costos financieros aplicables a cada uno.

2.6. Propiedad y equipos

2.5.1. Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de propiedad y equipos se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedad y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

2.5.2. Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo - Después del reconocimiento inicial, propiedad y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

2.5.3. Método de depreciación y vidas útiles - El costo de propiedad y equipos, se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan las principales partidas de propiedad y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>	<u>Tasas</u>
Bienes inmuebles	20	5%
Maquinaria	10	10%
Equipos para la construcción	10	10%
Vehículos	5	20%

2.7. Impuestos - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.7.1. Impuesto corriente - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.7.1. Impuestos diferidos - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

2.7.2. Impuestos corrientes y diferidos - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en

otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

2.8. Beneficios a empleados

2.8.1. Participación empleados - La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los empleados en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

2.9. Reconocimiento de Ingresos de actividades ordinarias - El ingreso de actividades ordinarias procedente de la venta de vivienda, realización y conclusión de proyectos de construcción se reconoce cuando se entregan los bienes, ha cambiado su propiedad y son habitables.

El ingreso de actividades ordinarias por servicios de dirección de obra se reconoce cuando se presta el servicio. El ingreso de actividades ordinarias se mide al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos.

2.10. Costos y gastos - La compañía liquidará los costos y gastos aplicables en el porcentaje proporcional de terminación que la obra se encuentre al momento de finalizar el período fiscal.

Considerando que es decisión de la administración manejar un proyecto de construcción a la vez, la totalidad de los costos serán manejados de acuerdo a la política contable establecida. Sin embargo, si existieren dos o más proyectos se distribuirá con la estimación proporcional más adecuada.

Mientras dure la construcción del proyecto, los costos y gastos por unidad de vivienda se distribuirán mediante la alícuota de la declaratoria de propiedad horizontal del proyecto, misma que tiene una base técnica y legal debidamente registrada y aprobada en el municipio. Sin embargo, cuando se haga la liquidación final de cada proyecto se aplicará un ajuste porcentual en cada unidad dependiendo de los cambios que el cliente haya solicitado tanto en la obra como en sus acabados.

En caso de divergencias establecidas en el acuerdo estas se registrarán como una contingencia en el Pasivos cuando tengamos indicios ciertos o inicien legalmente.

Porcentaje de terminación - Es el valor porcentual que el ingeniero o arquitecto encargado de la ejecución de la obra entregara al final de cada período fiscal. Este porcentaje se usará para aplicar los ingresos y costos proporcionales de cada proyecto. Esta estimación deberá guardar el principio de razonabilidad.

2.11. Activos financieros - Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus activos financieros como cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

2.11.1. Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento - Estos activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro.

Estos activos financieros se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos corrientes.

2.11.2. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

2.11.3. Baja de un activo financiero - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los ingresos recibidos.

2.12. Pasivos financieros e Instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía - Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.12.1. Pasivos financieros medidos al costo amortizado - Se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

2.12.2. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

2.12.3. Baja de un pasivo financiero - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones.

2.12.4. Instrumentos de patrimonio - Consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Compañía se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos

2.13. Modificaciones de 2015 a los fundamentos de las conclusiones de la NIIF para las PYMES, aún no implementadas - En mayo de 2015, el IASB emitió modificaciones a la Norma Internacional de Información Financiera para las pequeñas y medianas entidades (NIIF para PYMES). Un resumen de estas modificaciones es como sigue:

Las modificaciones a la NIIF para PYMES como consecuencia de la revisión integral inicial

El IASB realizó 56 cambios en la NIIF para las PYMES durante la revisión integral inicial. Estos son de los tipos siguientes:

- a) Tres cambios significativos;
- b) Doce cambios/aclaraciones relativamente menores sobre la base de NIIF nuevas y revisadas;
- c) Siete exenciones nuevas de los requerimientos de la NIIF para las PYMES que se permiten solo en casos especiales;
- d) Otros seis cambios en los requerimientos de reconocimiento y medición;
- e) Seis cambios más en los requerimientos de presentación y medición;
- f) Aclaraciones menores o guías de aclaración que no se espera que cambien la práctica actual.

Cambios significativos en la NIIF para las PYMES

El IASB realizó tres cambios significativos durante la revisión integral inicial:

- a) Incorporación de una opción para usar el modelo de revaluación para propiedades, planta y equipo.
- b) Alineación de los requerimientos principales de reconocimiento y medición para impuestos diferidos con la NIC 12.

Otros cambios en la NIIF para las PYMES

NIIF nuevas y revisadas

El IASB realizó doce cambios/aclaraciones relativamente menores sobre la base de las NIIF nuevas y revisadas durante la revisión integral inicial.

Exenciones nuevas

El IASB añadió siete exenciones nuevas durante la revisión integral inicial que se permiten en casos especiales:

- a) Cuatro exenciones por el esfuerzo o costo desproporcionado (véanse los párrafos FC239) a FC241).

- b) Dos exenciones para transacciones de control comunes (véase el párrafo FC242 y FC243).
- c) La exención en el párrafo 70 de la NIC 16 de que una entidad puede usar el costo de la pieza de repuesto como un indicador de cuál fue el costo de la pieza repuesta en el momento en que se adquirió o construyó, si no fuera practicable determinar el importe en libros de los últimos. Esta exención se añadió en respuesta a las preocupaciones planteadas en el PN de 2013 de que las NIIF para las PYMES no debe ser más onerosa que las NIIF completas.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF para PYMES requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación, se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

- 3.1 Deterioro de activos** - A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

Durante el año 2017, conforme al análisis antes mencionado, la Compañía no requirió registrar pérdidas por deterioro.

- 3.2 Estimación de vidas útiles de propiedades y equipos** - La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo con lo mencionado en la Nota 2.5.3.
- 3.3 Impuesto a la renta diferido** - La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

4. BANCOS

Los Bancos como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera y corresponde a valores disponibles en cuentas bancarias.

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(En U.S. dólares)	
Cuentas por cobrar comerciales		20,709
Anticipos proveedores	<u>2,773</u>	<u>44,561</u>
Total	<u>2,773</u>	<u>65,270</u>

6. PROYECTOS EN CURSO

Un resumen de los proyectos en curso es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(En U.S. dólares)	
Costos directos	162,229	465,090
Anticipio terreno Yaku		315,027
Anticipio terreno Altis	461,028	461,151
Sueldo y beneficios a empleados	170,280	316,257
Honorarios		5,174
Mantenimiento y reparaciones	4,360	6,291
Movilización	11,380	6,311
Depreciación	3,447	7,451
Costos financieros		1,995
Otros costos	<u>43,986</u>	<u>115,489</u>
Total	<u>856,710</u>	<u>1,700,236</u>

A continuación, un resumen de la aplicación de costos y su efecto en la cuenta obras en proceso:

	Diciembre 31,	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldo Inicial obras en proceso	1,700,236	2,255,457
Incremento de obras en proceso	<u>368,079</u>	<u>1,639,173</u>
Total	2,068,315	3,894,630
Costo aplicado	1,109,399	2,194,394
% Terminación promedio	<u>56%</u>	<u>58%</u>
Total	958,916	1,700,236
Activación casa proyecto Yaku	<u>102,206</u>	<u> </u>
Saldo final obras en proceso	<u>856,710</u>	<u>1,700,236</u>

El año 2017 en función al reporte de la Gerencia del Proyecto el proyecto Yaku fue terminado en un 100%, con un avance del año del 21%.

7. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Un resumen de propiedades y equipos es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Costo	149,870	47,664
Depreciación acumulada	<u>(27,807)</u>	<u>(24,360)</u>
Total	<u>122,063</u>	<u>23,304</u>
<i>Clasificación:</i>		
Bienes inmuebles	102,206	
Maquinaria y equipo	19,857	22,957
Vehículos	<u> </u>	<u>347</u>
Total	<u>122,063</u>	<u>23,304</u>

Los movimientos de propiedad y equipos fueron como sigue:

	<u>Bienes inmuebles</u>	<u>Maquinaria y Equipo</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Total</u>
		(en U.S. dólares)		
<u>Costo</u>				
Saldos al 31 de diciembre de 2015 y 2016		31,000	16,664	47,664
Adiciones al 31 de diciembre 2017	<u>102,206</u>	—	—	<u>102,206</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2017	<u>102,206</u>	<u>31,000</u>	<u>16,664</u>	<u>149,870</u>
<u>Depreciación Acumulada:</u>				
Saldos al 31 de diciembre de 2015		4,943	12,984	17,927
Gasto depreciación	—	<u>3,100</u>	<u>3,333</u>	<u>6,433</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2016		8,043	16,317	24,360
Gasto depreciación	—	<u>3,100</u>	<u>347</u>	<u>3,447</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2017	—	<u>11,143</u>	<u>16,664</u>	<u>27,807</u>

8. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Corresponde a sobregiros temporales de las cuentas bancarias.

9. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Proveedores locales	55,438	108,390
Otras cuentas por pagar (1)	<u>266,384</u>	<u>244,443</u>
Total	<u>321,822</u>	<u>352,833</u>

(1) Corresponde principalmente a préstamos de terceros

10. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

10.1 *Activos del año corriente.* -

	Diciembre 31,	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
<i>Activos por impuestos corrientes:</i>		
Crédito tributario IVA y total	<u>269</u>	—

10.2 Pasivos del año corriente. -

	Diciembre 31,	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Retenciones por pagar	823	421
Anticipo impuesto a la renta por pagar	6,362	
Impuesto a la renta por pagar	<u>200</u>	<u>192</u>
Total	<u>7,385</u>	<u>613</u>

10.3 Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta, utilidad gravable	99,431	61,582
Gastos no deducibles	<u> </u>	<u>2,184</u>
Base imponible	99,431	63,766
Impuesto a la renta causado 22% (1)	<u>21,875</u>	<u>14,028</u>
Impuesto a la renta corriente cargado a resultados	<u>77,556</u>	<u>14,028</u>

(1) De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y, del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias.

10.4 Movimiento de la provisión para impuesto a la renta - Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta fueron como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	192	(459)
Provisión del año	21,875	14,028
Ajustes	561	1,511
Pagos efectuados	<u>(22,428)</u>	<u>(14,888)</u>
Saldos al fin del año	<u>200</u>	<u>192</u>

Pagos Efectuados - Corresponde al anticipo pagado, retenciones en la fuente e impuesto a la renta.

10.5 Aspectos Tributarios

El 29 de diciembre del 2017, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Serán considerados deducibles para el cálculo del impuesto a la renta los pagos por desahucio y jubilación patronal, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores (deducibles o no).
- Se incrementa la tarifa de impuesto a la renta para sociedades al 25%, y cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, o cuando la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, la tarifa será la correspondiente a sociedades más 3 puntos porcentuales. Se debe demostrar que el beneficiario efectivo no es un titular nominal o formal bajo régimen jurídico específico
- Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta, del rubro de gastos deducibles se pueden disminuir los gastos por sueldos y salarios, decimotercera y decimocuarta remuneraciones, aportes patronales y los valores de gastos incrementales por generación de nuevo empleo y la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura y generar un mayor nivel de producción.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto.
- No será deducible del impuesto a la renta y no será crédito tributario, el IVA en compras realizadas en efectivo superiores a US\$1,000 (anteriormente US\$5,000).
- La nómina de los administradores, representantes legales y socios o accionistas, que se envía anualmente a la Superintendencia de Compañías debe incluir tanto los propietarios legales como los beneficiarios efectivos, atendiendo a estándares internacionales de transparencia en materia tributaria y de lucha contra actividades ilícitas.

11. OBLIGACIONES ACUMULADAS

Un resumen de las obligaciones acumuladas es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
IESS por pagar	4,005	
Sueldos por pagar	20,440	
Participación empleados	28,414	10,867
Beneficios sociales	<u>23,115</u>	<u>1,568</u>
Total	<u>75,974</u>	<u>12,435</u>

11.1 Participación empleados - De conformidad con disposiciones legales, los empleados tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables. Los movimientos de la provisión para participación empleados fueron como sigue:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	10,867	7,339
Provisión del año	17,547	10,867
Pagos efectuados	_____	<u>(7,339)</u>
Saldos al fin del año	<u>28,414</u>	<u>10,867</u>

12. CUENTAS POR PAGAR SOCIOS

Un resumen de las cuentas por pagar a socios es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Diego Guerra	19,455	94,435
Juan Carlos Guerra	_____	<u>10,000</u>
Total	<u>19,455</u>	<u>104,435</u>

Corresponden a valores entregados por los socios de la Compañía, los mismos no tienen plazos definidos, ni devengan intereses.

13. ANTICIPOS DE CLIENTES

Corresponde a valores entregados por los clientes de manera mensual; debido a que el proyecto avanza en función de la disponibilidad de dichos aportes, para la construcción de una unidad de vivienda.

La entrega del proyecto Yaku fue terminada en el año 2017 y se inicio uno nuevo proyecto denominado ALTIS.

14. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

La Junta de Socios tiene la responsabilidad global de establecer y controlar el marco conceptual de administración del riesgo. El Gerente General de la Compañía es responsable por el desarrollo y monitoreo de las políticas de administración de riesgo de la Compañía y reporta regularmente a la Junta de Socios.

Las políticas de administración de riesgo de la Compañía son establecidas para identificar y analizar el riesgo a que se enfrenta la Compañía, para establecer los límites y controles de riesgos apropiados. Las políticas de administración de riesgo y los sistemas de información se revisan de manera periódica para reflejar los cambios en las condiciones de mercado y las actividades de la Compañía.

Administración de riesgos financieros - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos de naturaleza financiera:

Riesgo de Capital - Riesgo de liquidez - El enfoque de la Compañía para administrar su liquidez es asegurar, en la medida de lo posible, que siempre se va a contar con la liquidez suficiente para cumplir sus obligaciones en el momento de su vencimiento, tanto en condiciones normales como en situaciones de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables ni arriesgar la reputación de la Compañía. La Administración emite las políticas y directrices para la administración del riesgo de liquidez, y es la responsable de establecer el marco de trabajo apropiado para que la Gerencia lleve a cabo la gestión eficiente de liquidez en el corto, mediano y largo plazo.

Los principales indicadores financieros de la Compañía se detallan a continuación:

Capital de trabajo	US\$77,208
Índice de liquidez	1.10 veces
Pasivos totales / patrimonio	3.93 veces

Valor Razonable - En opinión de la Gerencia, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los valores razonables de los activos financieros y pasivos financieros son sustancialmente similares a sus respectivos valores en libros. La Administración considera que los indicadores financieros están dentro de los parámetros adecuados para el tamaño y giro del negocio.

Categorías de instrumentos financieros - El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(En U.S. dólares)	
<i>Activos financieros:</i>		
Costo amortizado:		
Bancos (Nota 4) y	1,520	75,498
Cuentas por cobrar	<u> </u>	<u>20,709</u>
Total	<u>1,520</u>	<u>96,207</u>
<i>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</i>		
Obligaciones financieras (Nota 8)	6,568	2,853
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 9)	55,438	352,833
Cuentas por pagar a socios (Nota 12)	<u>285,839</u>	<u>104,435</u>
Total	<u>347,845</u>	<u>460,121</u>

15. PATRIMONIO

Capital Social - El capital social de la Compañía consiste de 400 participaciones, nominales e indivisibles con valor nominal de US\$1 cada una, autorizadas, suscritas y pagadas.

Reserva Legal - La Ley de Compañías de la República del Ecuador requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 20% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Dividendos - A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de Socios personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran sujetos a retención para efectos del impuesto a la renta.

16. INGRESOS

Un resumen de los ingresos es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(En U.S. dólares)	
Ingresos ordinarios (1)	1,338,009	2,387,662
Ingresos por servicios	15,738	13,422
Otros ingresos	<u> </u>	<u>22,564</u>
Total	<u>1,353,748</u>	<u>2,423,647</u>

(1)Corresponde al reconocimiento proporcional a la tasa de obra terminada para el año 2017 y 2016 del Proyecto Yaku y Proyecto Altis (Nota 6).

17. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

	Diciembre 31,	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(En U.S. dólares)	
Costo de ventas	1,109,399	2,194,384
Gastos Operacionales	<u>144,918</u>	<u>167,681</u>
Total	<u>1,254,317</u>	<u>2,362,065</u>

Un detalle de gastos por su naturaleza es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(En U.S. dólares)	
Costo de ventas	1,109,399	2,194,384
Sueldos y beneficios empleados	95,588	59,782
Honorarios profesionales		8,064
Impuestos y contribuciones	2,964	3,393
Promoción y publicidad	13,675	1,245
Gastos de gestión	429	
Comisiones	74	17,625
Gastos financieros	10,870	42,496
Participación empleados	17,547	10,867
Otros gastos	<u>3,771</u>	<u>24,210</u>
Total	<u>1,254,317</u>	<u>2,362,065</u>

18. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros (09 de enero del 2019) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

19. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la Gerencia General de la Compañía el 09 de enero del 2019 y serán presentados a los socios para su aprobación. En opinión de la Gerencia General de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Socios sin modificaciones.