

ARQUIESCU ARQUITECTURA INMOBILIARIA S.A.

Políticas contables y notas explicativas a los estados financieros para el año que termina el 31 de Diciembre de 2016

1. Información general

ARQUIESCU ARQUITECTURA INMOBILIARIA S.A. es una sociedad anónima radicada en el país Ecuador. El domicilio de su sede social y principal centro del negocio es la ciudad de Quito, en la calle Checoslovaquia E10-195 y Av. Eloy Alfaro. Sus actividades principales son las actividades de arquitectura, paisajista, dibujo de planos de construcción y construcción y reconstrucción de edificaciones.

2. Bases de elaboración y políticas contables

Estos estados financieros se han elaborado de acuerdo 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).

Están presentados en las unidades monetarias (u.m.) del Ecuador, dólares de los Estados Unidos de America.

Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados incorporan los estados financieros de la Sociedad. Todas las transacciones, saldos, ingresos y gastos infra grupo han sido eliminados.

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta se reconocen cuando se entregan los bienes y ha cambiado su propiedad. Los ingresos de actividades ordinarias se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos e impuestos asociados con la venta cobrados por cuenta del gobierno del Ecuador.

Impuesto a las ganancias

El gasto por impuestos a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido.

El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año.

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras.

Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

Propiedades, planta y equipo

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método de lineal. En la depreciación de las propiedades, planta y equipo se utilizan las siguientes tasas:

Edificios	5 por ciento
Vehículos	20 por ciento
Muebles y enseres	10 por ciento
Equipos de Oficina	10 por ciento

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

Deterioro del valor de los activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, plantas y equipo, activos intangibles e inversiones en asociadas para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

De forma similar, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios comparando el importe en libros de cada partida del inventario (o grupo de partidas similares) con su precio de venta menos los costos de terminación y venta. Si una partida del inventario (o grupo de partidas similares) se ha deteriorado, se reduce su importe en libros al precio de venta menos los costos de terminación y venta, y se reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable (precio de venta menos costos de terminación y venta, en el caso de los inventarios), sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que los términos del arrendamiento transfieran sustancialmente todos los riesgos y las ventajas inherentes a la propiedad del activo arrendado a la Sociedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.



Las rentas por pagar de arrendamientos operativos se cargan a resultados sobre una base lineal a lo largo del plazo del arrendamiento correspondiente.

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de contado, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses. Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

Acreedores comerciales

Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. Los importes de acreedores comerciales denominados en moneda extranjera se convierten a la unidad monetaria (u.m.) usando la tasa de cambio vigente en la fecha sobre la que se informa. Las ganancias o pérdidas por cambio de moneda extranjera se incluyen en otros gastos o en otros ingresos.

Beneficios a los empleados – pagos por largos periodos de servicio

El pasivo por obligaciones por beneficios a los empleados está relacionado con lo establecido por el gobierno para pagos por largos periodos de servicio. Todo el personal a tiempo completo de la plantilla, a excepción de los administradores, está cubierto por el programa. Al final de cada cinco años de empleo, se lleva a cabo un pago del 5% del salario (que se determina de acuerdo a los doce meses anteriores al pago). El pago se efectúa en el quinto año, como parte de la nómina de diciembre. La sociedad no financia esta obligación por anticipado.

El costo y la obligación de la Sociedad de realizar pagos por largos periodos de servicio a los empleados se reconocen durante los periodos de servicio de los empleados. El costo y la obligación se miden usando el método de la unidad de crédito proyectada, que supone una media anual del 4% de incremento salarial, con una rotación de empleados basada en la experiencia reciente de la Sociedad, descontados utilizando la tasa de mercado vigente para bonos corporativos de alta calidad.

3. Supuestos clave de la incertidumbre en la estimación

Pagos por largos periodos de servicio

Al determinar el pasivo para los pagos por largos periodos de servicio, la gerencia debe hacer una estimación de los incrementos de los sueldos durante los siguientes cinco años, la tasa de descuento para los siguientes cinco años a utilizar para calcular el valor presente y el número de empleados que se espera que abandonen la entidad antes de recibir los beneficios.

4. Restricción al pago de dividendos

Según los términos de los acuerdos sobre préstamos y sobregiros bancarios, no pueden pagarse dividendos en la medida en que reduzcan el saldo de las ganancias acumuladas por debajo de la suma de los saldos pendientes de los préstamos y sobregiros bancarios.



5. Ingresos de actividades ordinarias

	2016
	u.m.
Ventas de servicios	\$ 817,503.07

Todas las ventas son provenientes del giro del negocio "actividades de arquitectura, paisajista, dibujo de planos de construcción, remodelación y reconstrucción de edificaciones".

6. Ganancia antes de impuestos

Las siguientes partidas se han reconocido como gastos para determinar el resultado antes de impuestos:

	2016
	u.m.
Costo de inventarios reconocidos como costo	523,686.77
Gastos Administrativos	327,484.17
Gastos Financieros	<u>7,033.12</u>
Ganancia antes de impuestos	- 40,700.99

La ganancia obtenida antes de impuestos, será la base para la determinación para el cálculo de participación de los trabajadores, impuesto a las ganancias y reservas de ley.

7. Gasto por impuestos a las ganancias

	2016
	u.m.
Impuesto corriente a la Renta 2016	0.00
Anticipo pago impuesto a la renta 2016	<u>8,753.96</u>
	8,753.96

El impuesto a las ganancias se calcula al 25% (2016: 25%) de la ganancia antes de impuestos menos la participación de los trabajadores para el año, tomando en cuenta que este año la compañía genero perdidas el impuesto es igual a \$ 0.00 y queda un crédito tributario por impuesto a la renta para el próximo periodo de \$ 8,753.96 u.m.

8. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

	2016
	u.m.
Crédito tributario a favor IVA	10,584.80
Crédito tributario a favor Impuesto a la Renta	<u>8,753.96</u>
	19,338.76

9. Pagos por Anticipado

	2016
	u.m.
Anticipo a proveedores	1,285.61

Los anticipos son valores entregados a proveedores por enganche de entrega de materiales de obras en proceso del mes de diciembre de 2016.

10. Inventarios

El valor de inventarios al 31 de diciembre de 2016 es de \$ 6,440.00 u.m. de los cuales todos fueron adquiridos en este año por lo cual no es necesaria la revalorización de los inventarios.

11. Propiedades, planta y equipo

	Vehículos
	u.m.
Costo	
31 de diciembre de 2016	48,741.08
Depreciación acumulada	
31 de diciembre de 2016	<u>(27,954.81)</u>
Importe en libros	
31 de diciembre de 2016	<u>20,786.27</u>

Durante el 2016, la Sociedad no adquirió ningún vehículo adicional a los ya operables en la sociedad, por tanto, llevó a cabo una revisión de su importe recuperable. La revisión condujo al reconocimiento de una depreciación de valor de \$ 4,728.22 u.m.

	Muebles y Enseres
	u.m.
Costo	
31 de diciembre de 2016	11,198.38
Depreciación acumulada	
31 de diciembre de 2016	<u>(1,869.96)</u>
Importe en libros	
31 de diciembre de 2016	<u>9,328.42</u>

Durante el 2016, la Sociedad adquirió mobiliario de oficina por un valor de \$ 5,400.00 u.m. y, llevó a cabo una revisión de su importe recuperable. La revisión condujo al reconocimiento de una depreciación de valor de \$ 521.85 u.m.

Equipos de Computación

	u.m.
Costo	
31 de diciembre de 2016	5,827.62
Depreciación acumulada	
31 de diciembre de 2016	<u>(3,161.19)</u>
Importe en libros	
31 de diciembre de 2016	<u>2,666.43</u>

Durante el 2016, la Sociedad adquirió computadores para el desarrollo y trabajo del personal por un valor de \$ 1,085.83 u.m. y llevó a cabo una revisión de su importe recuperable. La revisión condujo al reconocimiento de una depreciación de valor de \$ 220.06 u.m.

Edificios

	u.m.
Costo	
31 de diciembre de 2016	188,000.00
Depreciación acumulada	
31 de diciembre de 2016	<u>(12,165.00)</u>
Importe en libros	
31 de diciembre de 2016	<u>175,835.00</u>

Durante el 2016, la Sociedad no adquirió ningún inmueble adicional a los ya existentes, por lo tanto, se realizó una revisión para el reconocimiento de una depreciación por el valor de \$ 3,900.00 u.m.

12. Propiedades No Depreciables

Terrenos

	u.m.
Costo	
31 de diciembre de 2016	80,000.00

Durante el 2016, la Sociedad no adquirió ningún inmueble no depreciable para uso de la empresa o su inversión para futura venta.

13. Acreedores comerciales

El importe de acreedores comerciales no relacionados al 31 de diciembre de 2016 suma la cantidad de \$ 25,665.49 u.m. denominados en moneda nacional, de los cuales ninguno sobrepasa los 30 días desde su emisión.

14. Obligación por beneficios a los empleados

Las obligaciones de la Sociedad por beneficios a los empleados por pagos por sueldos y provisiones, se basa en una valoración de acuerdo lo establecen las leyes laborales y tributarias con fecha de 31 de diciembre de 2016 y es como se presenta a continuación:

	2016
Décimo Tercer Sueldo por pagar	625.00
Décimo Cuarto Sueldo por pagar	937.50
Vacaciones por pagar	1,832.91
Multas Trabajadores por pagar	<u>90.81</u>
Obligaciones al 31 de diciembre de 2016	3,486.22

Cabe mencionar que todas estas obligaciones son corrientes por su corta duración.

15. Obligaciones con la Administración Tributaria

La Sociedad mantiene obligaciones con la administración tributaria por pagos de impuestos al valor agregado, retenciones en la fuente e impuesto a la renta, de acuerdo con las declaraciones presentadas ante la administración y que en resumen son:

	2016
Impuesto al Valor Agregado por pagar	983.05
Retenciones en la Fuente por pagar	<u>569.10</u>
Obligaciones al 31 de diciembre de 2016	1,552.15

16. Obligaciones con la Seguridad Social

La Sociedad mantiene obligaciones con la seguridad social IESS por pagos pendientes a aportes personales y patronales correspondientes al mes de diciembre y posteriormente a liquidarse en el mes de enero del próximo año por un valor total de \$ 2,181.60 u.m.

17. Garantías

La Sociedad tiene a su haber una garantía por buen uso del departamento 202 del edificio Khania en el 2015 por parte de Juan Carlos Gaibor arrendatario del departamento, estos valores reposan

en una cuenta corriente de la compañía los mismos serán liquidados en el primer trimestre de 2017, fecha donde finaliza el respectivo contrato, a continuación se detalla el resumen del mismo:

	2016
	u.m.
JUAN CARLOS GAIBOR	<u>2,100.00</u>
Anticipos al 31 de diciembre de 2016	2,100.00

18. Obligaciones con Personas e Instituciones Financieras a Largo Plazo

La Sociedad tiene a su haber un préstamo recibido el mes de agosto de 2014 por el Banco del Pichincha pagaderos a 60 meses, para la inversión en la compra del departamento en el edificio Khania por un valor de \$ 100,000.00 y cuyo saldo es:

	2016
	u.m.
Rodrigo Burbano	25,000.00
Banco del Pichincha	<u>59,134.88</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2016	84,134.88

19. Capital en acciones

Los saldos a 31 de diciembre de 2016 el valor del capital es de \$ 800.00 u.m. comprendidas en 800 acciones ordinarias con un valor nominal de 1,00 u.m. completamente desembolsadas, emitidas y en circulación.

20. Utilidad Gravada neta

Los saldos a 31 de diciembre de 2016 entre ingresos y egresos y menos las obligaciones con la administración tributaria y obligaciones con los empleados deja como resultado una pérdida neta de \$ 40,700.99 u.m., los cuales están a disposición de la junta general de accionistas para la toma de decisiones y su método de reconocimiento en los años posteriores.

21. Efectivo y equivalentes al efectivo

La Sociedad maneja a su haber una cuenta corriente para la recepción de dinero y el pago de deudas cuyo valor es representativo, también posee una cuenta de ahorros la cual es destinada para la provisión de excedente y la adquisición de bienes muebles o inmuebles para inversión además posee varios fondos de caja chica para el normal desenvolvimiento en las operaciones de las diferentes áreas de la sociedad, a continuación se detalla el resumen de los mismos:

	2016
	u.m.
Fondos Caja Chica (Varias)	150.00
Bancos cuenta de ahorros COOPCCP	98.10
Bancos cuenta corriente Banco Produbanco	800.00
Bancos cuenta corriente Banco Pichincha	<u>30,544.34</u>
Obligaciones al 31 de diciembre de 2016	31,592.44

22. Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa

En enero de 2017, se liquidó los anticipos entregados a los proveedores en el mes de diciembre los cuales se encuentran ya devengados.

A finales de diciembre del 2016 se produjo un robo dentro de la oficina en donde se sustrajeron varios equipos de computación y muebles de oficina, los mismos que fueron reportados ante la policía y siguiendo la diligencia correspondiente hasta el mes de marzo se sigue tramitando y dando el respectivo seguimiento ante las autoridades policiales y el seguro del edificio para la restitución de todos los equipos robados, y realizar los registros correspondientes.

23. Aprobación de los estados financieros

Estos estados financieros fueron aprobados por la junta general de accionistas y autorizados para su publicación en el mes de marzo de 2017.

Atentamente,



Arq. Jorge F. Tapia V.
Gerente General
ARQUIESCU ARQUITECTURA INMOBILIARIA S.A.



M. Andrés Ramírez M.
Contador
ARQUIESCU ARQUITECTURA INMOBILIARIA S.A.

