

## ARQUIESCU ARQUITECTURA INMOBILIARIA S.A.

### Políticas contables y notas explicativas a los estados financieros para el año que termina el 31 de diciembre de 2018

#### 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

	<b>2018</b> <b>u.m.</b>
Ventas de servicios	\$ 1'391,846.59

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:

	<b>2018</b> <b>u.m.</b>
Costo de inventarios reconocidos como costo	921,959.20
Gastos Administrativos	278,253.64
Gastos Financieros	<u>3,167.28</u>
Ganancia antes de impuestos	188,466.47

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

	<b>2018</b> <b>u.m.</b>
Impuesto corriente a la Renta 2018	27,745.53
Exoneración y crédito tributario por leyes especiales 2018	9,459.06
Anticipo pago impuesto a la renta 2018	<u>15,893.67</u>
Impuesto a la renta a pagar	2,392.80

El impuesto a las ganancias se calcula al 22% (2018: 27,745.53) de la ganancia antes de impuestos menos la participación de los trabajadores para el año, tomando en cuenta que este año la compañía genero superávit y el anticipo del impuesto a la renta es igual a \$ 25,352.73, así queda un impuesto a la renta a pagar de \$ 2,392.80 u.m.

## 8. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

	<b>2018</b> <b>u.m.</b>
Cuentas por cobrar comerciales no relacionados	16,593.65
Cuentas por cobrar corrientes accionistas	142,500.00
Crédito tributario a favor IVA	<u>8,776.68</u>
	167,870.33

## 9. Pagos por Anticipado

	<b>2018</b>
	<b>u.m.</b>
Anticipo a proveedores	22,579.30

Los anticipos son valores entregados a proveedores por enganche de entrega de materiales de obras en proceso del mes de diciembre de 2018.

## 10. Inventarios

El valor de inventarios al 31 de diciembre de 2018 es de \$ 2,300.00 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

	<b>Vehículos</b>
	<b>u.m.</b>
<b>Costo</b>	
31 de diciembre de 2018	48,741.08
<b>Depreciación acumulada</b>	
31 de diciembre de 2018	<u>(31,265.08)</u>
<b>Importe en libros</b>	
31 de diciembre de 2018	<u>17,476.00</u>

Durante el 2018, 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 \$ 662.05 u.m.

	<b>Muebles y Enseres</b>
	<b>u.m.</b>
<b>Costo</b>	
31 de diciembre de 2018	11,198.35
<b>Depreciación acumulada</b>	
31 de diciembre de 2018	<u>(3,399.66)</u>
<b>Importe en libros</b>	
31 de diciembre de 2018	<u>7,798.69</u>

Durante el 2018, la Sociedad no adquirió ningún mobiliario de oficina adicional a los ya operacionales, por lo tanto, llevó a cabo una revisión de su importe recuperable. La revisión condujo al reconocimiento de una depreciación de valor de \$ 1,007.85 u.m.

	<b>Equipos de Computación</b>
	<b>u.m.</b>
<b>Costo</b>	
31 de diciembre de 2018	9,694.85
<b>Depreciación acumulada</b>	
31 de diciembre de 2018	<u>(5,215.74)</u>
<b>Importe en libros</b>	
31 de diciembre de 2018	<u>4,479.11</u>

Durante el 2018, la Sociedad no adquirió computadores e impresoras para el desarrollo y trabajo de la oficina a los ya existentes y llevó a cabo una revisión de su importe recuperable. La revisión condujo al reconocimiento de una depreciación de valor de \$ 1,089.67 u.m.

	<b>Edificios</b>
	<b>u.m.</b>
<b>Costo</b>	
31 de diciembre de 2018	188,000.00
<b>Depreciación acumulada</b>	
31 de diciembre de 2018	<u>(30,965.00)</u>
<b>Importe en libros</b>	
31 de diciembre de 2018	<u>157,035.00</u>

Durante el 2018, 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 \$ 9,400.00 u.m.

## **12. Propiedades No Depreciables**

	<b>Terrenos</b>
	<b>u.m.</b>
<b>Costo</b>	
31 de diciembre de 2018	80,000.00

Durante el 2018, 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 2018 suma la cantidad de \$ 82,391.42 u.m. denominados en moneda nacional, de los cuales ninguno sobrepasa los 30 días de vencimiento 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 2018 y es como se presenta a continuación:

	<b>2018</b>
Décimo Tercer Sueldo por pagar	708.34
Décimo Cuarto Sueldo por pagar	965.14
Vacaciones por pagar	1,473.55
Participación de Trabajadores 15%	<u>28,269.97</u>
<b>Obligaciones al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>31,417.00</b>

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:

	<b>2018</b>
Impuesto al Valor Agregado por pagar	5,304.00
Retenciones en la Fuente por pagar	<u>3,525.53</u>
<b>Obligaciones al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>8,829.53</b>

### 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 \$ 2,192.58 u.m. y una cuenta por liquidar por Préstamos Hipotecarios de los empleados por un valor de \$ 349.39 u.m.

## 17. Garantías

La Sociedad tiene a su haber una garantía por buen uso de anticipos entregada por Int Food Services, para cumplir con las obligaciones contractuales de construcción de locales de acuerdo al contrato suscrito, estos valores reposan en una cuenta corriente de la compañía los mismos serán liquidados en el primer trimestre de 2018, fecha donde finaliza el respectivo contrato, a continuación, se detalla el resumen del mismo:

	<b>2018</b>
	<b>u.m.</b>
INT FOOD SERVICES CORP	<u>15,000.00</u>
<b>Anticipos al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>15,000.00</b>

## 18. Obligaciones con Personas e Instituciones Financieras a Largo Plazo

La Sociedad termino de cancelar un préstamo recibido el mes de agosto de 2014 por el Banco del Pichincha pagaderos a 60 meses en este año por un valor de \$ 25,745.46, para la inversión en la compra del departamento en el edificio Khania por un valor de \$ 100,000.00; las obligaciones por personas naturales y accionistas que están pendientes son las siguientes:

	<b>2018</b>
	<b>u.m.</b>
Rodrigo Burbano	5,002.00
Dividendos por Pagar	<u>191,000.00</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>196,002.00</b>

## 19. Capital en acciones

Los saldos a 31 de diciembre de 2018 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 2018 entre ingresos y egresos y menos las obligaciones con la administración tributaria y obligaciones con los empleados deja como resultado una ganancia neta de \$ 111,879.69 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 dos cuentas corrientes 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:

	<b>2018</b>
	<b>u.m.</b>
Fondos Caja Chica (Varias)	650.00
Inversión abono compra suite estadio Rodrigo Paz Delgado	3,500.00
Bancos cuenta de ahorros COOPCCP	98.10
Bancos cuenta corriente Banco Produbanco	800.00
Bancos cuenta corriente Banco Bolivariano	5,180.79
Bancos cuenta corriente Banco Pichincha	<u>7,019.71</u>
<b>Obligaciones al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>17,248.60</b>

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

En enero de 2019, se liquidó los anticipos entregados a los proveedores en el mes de diciembre los cuales se encuentran ya devengados. Así como las cuentas por cobrar y pagar del mes de diciembre se encuentran todas canceladas y dadas de baja respectivamente.

En febrero de 2019, los accionistas votaron y decidieron reinvertir las utilidades originadas en el año 2018 por un monto de \$ 111,879.69 de acuerdo a la participación de cada accionista de manera equitativa, a los accionistas registrados en el año pasado, hasta el 31 de diciembre de 2018, dentro de la empresa.

## **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 2019.

Atentamente,

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

