

CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 1 – Identificación de la Compañía y Actividad Económica

- Nombre de la Compañía: CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.
- Ruc de la Compañía: 1792022932001
- Domicilio de la Compañía: De los Motilones y Charapa # 40 Edificio Diamond IV
- Forma legal de la Compañía: Sociedad Anónima
- País de incorporación: Ecuador
- Actividad:

CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A. se constituyó en la ciudad de Quito, el 13 de febrero de 2006. El objeto social de la compañía es construir y planificar toda clase de inmuebles, condominios, viviendas, edificios, hoteles, carreteras, puentes y en general cualquier obra de infraestructura.

El 07 de septiembre de 2009 la Compañía mediante escritura pública procede al aumento de su capital social de US\$ 1,000 a US\$ 61,000; y la reforma de sus estatutos aprobados mediante resolución S.C.IJ.DJCPTE.Q.09.004418 del 21 de octubre de 2009.

Sus accionistas principales son el Sr. Andrade Rodas Hernán Rodrigo, que posee el 99% de su capital, la Srta. Andrade Reyes Cristina Valeria, que posee el 1% de su capital.

Nota 2 – Políticas Contables Significativas

2.1 Declaración de cumplimiento

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF 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.

La Administración declara que las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF han sido aplicadas íntegramente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

2.2 Bases de preparación

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre de 2017.

CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

2.3 Pronunciamientos contables y su aplicación

Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones que se mencionan a continuación, son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2017 y 2018, mismas que han sido aplicadas según corresponde en la preparación de los estados financieros:

Normas	Normas nuevas y revisadas	Fecha de aplicación
NIC 7	<u>Estado de flujos de efectivo (Modificaciones)</u> Emitida en enero de 2016. Iniciativa sobre información a revelar. Las modificaciones a la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo realizadas en Iniciativa de Información a Revelar (Modificaciones a la NIC 7) responden a las solicitudes de los inversores de mejorar la información a revelar sobre cambios en los pasivos de una entidad que surgen de actividades de financiación. Las modificaciones requieren que las entidades revelen la información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en pasivos producidos por actividades de financiación, incluyendo tanto los derivados de flujos de efectivo como los que no impliquen flujos de efectivo.	01 de enero de 2017 con su aplicación anticipada
NIC 12	<u>Impuesto a las Ganancias (Modificaciones)</u> Emitida en enero de 2016. Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas. La NIC 12 Impuestos a las Ganancias proporciona requerimientos sobre el reconocimiento y medición de activos o pasivos por impuestos diferidos o corrientes. Las modificaciones en Reconocimiento de Activos por Impuestos Diferidos por Pérdidas no Realizadas (Modificaciones a la NIC 12) aclaran los requerimientos de reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas en instrumentos de deuda medidos a valor razonable.	01 de enero de 2017 con su aplicación anticipada
NIIF 15	<u>Ingreso de Actividades Ordinarias</u> Emitida en abril de 2016. El propósito Aclaraciones a la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de Contratos con Clientes era clarificar las intenciones del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (el Consejo) al desarrollar algunos de los requerimientos de la NIIF 15. Estas modificaciones no cambian los principios subyacentes de la Norma. Surgen como consecuencia de los análisis del Grupo de Recursos de Transición. El Grupo de Recursos de Transición fue establecido conjuntamente por el Consejo y el emisor nacional de los Estados Unidos de América, el Consejo de Normas de Contabilidad Financiera, para ayudar a las empresas a la implementación de la NIIF 15. Las modificaciones aclaran cómo: - identificar una obligación de desempeño (el compromiso de transferir un bien o un servicio a un cliente) en un contrato; - determinar si una entidad es un principal (el proveedor de un bien o servicio) o un agente (responsable de organizar que el bien o servicio se proporcione); y	01 de enero de 2018 con su aplicación anticipada

CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Normas	Normas nuevas y revisadas	Fecha de aplicación
	- establecer si los ingresos de actividades ordinarias por la concesión de una licencia de propiedad intelectual a una entidad deben reconocerse en un determinado momento o a lo largo del tiempo. Además de las aclaraciones, las modificaciones incluyen dos exenciones adicionales para reducir costos y complejidad para una entidad cuando aplique por primera vez la NIIF 15.	
NIIF 2	<u>Pagos Basados en Acciones (Modificaciones)</u> Emitida en junio de 2016. Clasificación y Medición de Transacciones con Pagos basados en Acciones (Modificaciones a la NIIF 2) fue desarrollada a través del Comité de Interpretaciones de las NIIF. Las modificaciones proporcionan requerimientos para la contabilización de: - los efectos de las condiciones para la irrevocabilidad y las condiciones distintas a las de las de irrevocabilidad de la concesión sobre la medición de un pago basado en acciones que se liquide en efectivo; - las transacciones con pagos basados en acciones con una característica de liquidación por el neto por causa de obligaciones fiscales de retener; y - una modificación de los términos y condiciones de un pago basado en acciones que cambia la clasificación de la transacción de liquidarse en efectivo a liquidarse con instrumentos de patrimonio.	01 de enero de 2018 con su aplicación anticipada
NIIF 9, NIIF 4	<u>Instrumentos Financieros (Aplicación), Contratos de Seguro (Modificaciones)</u> Emitida en septiembre de 2016. Aplicación de la NIIF 9 Instrumentos Financieros con la NIIF 4 Contratos de Seguros. Aplicación de la NIIF 9 Instrumentos Financieros con la NIIF 4 Contratos de Seguro (Modificaciones a la NIIF 4) aborda las preocupaciones surgidas de las diferentes fechas de vigencia de la NIIF 9 y la próxima Norma sobre contratos de seguro. Las modificaciones introducen dos enfoques opcionales: - una exención temporaria— las entidades cuyas actividades están predominantemente conectadas con seguros pueden optar por continuar aplicando la NIC 39 en lugar de la NIIF 9. Esta exención temporaria opcional de la NIIF 9 está disponible hasta el 2021. - un enfoque de la superposición—todas las entidades que emiten contratos de seguro y aplican la NIIF 9 pueden optar por reclasificar en otro resultado integral, la diferencia en los importes reconocidos en el resultado del periodo para activos financieros elegibles entre aplicar la NIIF 9 y aplicar la NIC 39.	01 de enero de 2018 con su aplicación anticipada
NIC 40	<u>Propiedades de Inversión (Modificaciones)</u> Emitida en diciembre de 2016. Transferencias de Propiedades de Inversión. Aclara cuándo existe una transferencia hacia, o desde, propiedades de inversión.	01 de enero de 2018 con su aplicación anticipada

CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.
 Notas a los Estados Financieros
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Normas	Normas nuevas y revisadas	Fecha de aplicación
NIIF 1, NIIF 12, NIC 28	<u>Adopción por Primera Vez de las NIIF, Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades, Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos</u> Emitidas en diciembre de 2016. Eliminación de exenciones a corto plazo para las entidades que adoptan por primera vez las Normas NIIF. Aclaración del alcance de la Norma. Medición a valor razonable de una asociada o negocio conjunto.	01 de enero de 2018, excepto NIIF 12, 01 de enero de 2017, con su aplicación anticipada
CINIIF22	<u>Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas</u> Emitidas en diciembre de 2016. La Interpretación CINIIF 22 Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas aborda la forma de determinar la fecha de la transacción a efectos de establecer la tasa de cambio a usar en el reconocimiento inicial del activo, gasto o ingreso (o la parte de estos que corresponda), en la baja en cuentas de un activo no monetario o pasivo no monetario que surge del pago o cobro de la contraprestación anticipada en moneda extranjera.	01 de enero de 2018 con su aplicación anticipada

2.4 Bases de medición

Los estados financieros se prepararon sobre la base de costo histórico con excepción de las siguientes partidas del estado de situación financiera:

- Los activos y pasivos financieros se miden al costo amortizado
- Las provisiones de riesgo crediticio realizada sobre la antigüedad de las cuentas por cobrar comerciales
- Los proyectos inmobiliarios se miden al valor neto de realización
- La propiedad, planta y equipo por el método del costo
- Las obligaciones de beneficios definidos medidos al valor actual
- Reconocimiento de ingresos de acuerdo a contratos de clientes

2.5 Uso de juicios y estimaciones

La preparación de los estados financieros de acuerdo con los lineamientos de las NIIF requiere que la administración efectúe estimaciones y suposiciones que afectan los saldos de activos y pasivos y la revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de reporte, así como los ingresos y gastos del período. Estos supuestos son revisados continuamente utilizando la información disponible. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en el que se modifica la estimación si la modificación afecta únicamente ese periodo; o el periodo actual y periodos futuros si la revisión afecta los periodos tanto actuales como futuros. Los juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre al aplicar las estimaciones efectuadas a la fecha de los estados financieros consolidados, y que tienen un riesgo significativo de derivar un ajuste en los valores en libros de activos y pasivos durante el siguiente período financiero son los siguientes:

CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

i. Evaluaciones para determinar la recuperabilidad de las cuentas por cobrar

La Compañía realiza una estimación para cuentas de cobro dudoso, considerando su proceso de control interno y factores tales como la situación financiera y operativa de los clientes, así como las condiciones económicas del país. Esta estimación se revisa periódicamente y la condición de cuentas vencidas, se determina considerando los plazos y términos establecidos en la venta.

ii. Vidas útiles de propiedades, planta y equipo

Las vidas útiles de las propiedades, plantas y equipo, son utilizadas para determinar la depreciación de los activos y se definen de acuerdo al análisis de especialistas internos y externos. Las vidas útiles son revisadas periódicamente al menos una vez al año y están basadas en las condiciones actuales de los activos y la estimación del periodo durante el cual continuará generando beneficios económicos a la Compañía. Si existen cambios en la estimación de vidas útiles, se afecta prospectivamente el valor en libros de los activos, así como el gasto por depreciación según corresponda.

iii. Beneficios al retiro de los empleados

La Compañía utiliza supuestos para determinar la mejor estimación de estos beneficios. Los supuestos y las estimaciones, son establecidos en conjunto con actuarios independientes. Estos supuestos incluyen las hipótesis demográficas, las tasas de descuento y los aumentos esperados en las remuneraciones y permanencia futura, entre otros. Aunque se estima que los supuestos usados son los apropiados, un cambio en los mismos podría afectar el valor de los pasivos por beneficios al personal y los resultados del periodo en el que ocurra.

iv. Contingencias

Por su naturaleza, las contingencias solo podrán ser resueltas cuando ocurran o no ocurran uno o más eventos futuros, o uno o más hechos inciertos que no están enteramente bajo el control de la Compañía. La evaluación de dichas contingencias requiere significativamente el ejercicio de juicios y estimaciones sobre el posible resultado de esos eventos futuros. La Compañía evalúa la probabilidad de pérdida de litigios y contingencias de acuerdo a las estimaciones realizadas por sus asesores legales. Estas estimaciones son reconsideradas de manera periódica.

2.6 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

2.7 Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar

Las cuentas comerciales por cobrar 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.

Las cuentas comerciales por cobrar incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

2.8 Proyectos Inmobiliarios

Las compras de materiales de construcción se registran al costo de adquisición y se carga a la cuenta Obras en Construcción

2.9 Activos no corrientes mantenidos para la venta

Los activos no corrientes se clasifican como mantenidos para la venta si su valor en libros es recuperable a través de una operación de venta y no mediante su uso continuo. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable y el activo está disponible para la venta inmediata en su estado actual. La Gerencia debe comprometerse con la venta, la cual debería reconocerse como una venta finalizada dentro del período de un año desde la fecha de clasificación.

Los activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta son calculados al menor del valor en libros y el valor razonable de los activos menos los costos de ventas.

2.10 Propiedades, planta y equipo

2.10.1 Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de propiedades, planta y equipo se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Adicionalmente, se considerará como costo de las partidas de propiedades, planta y equipo, los costos por préstamos de la financiación directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos que requieren de un período de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso o venta.

CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

2.10.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipo 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. Cabe señalar, que algunas partidas de propiedades, planta y equipo de la Compañía, requieren revisiones periódicas. En este sentido, las partes objeto de sustitución son reconocidas separadamente del resto del activo y con un nivel de disgregación que permite depreciarlos en el período que medie entre la actual y hasta la siguiente reparación.

2.10.3 Método de depreciación y vidas útiles

El costo de propiedades, planta y equipo 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 propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Activos Depreciables</u>	<u>Años de vida útil</u>
Equipo de oficina	10 años
Vehículos	5 años
Muebles y enseres	10 años
Equipos de computación	3 años
Maquinaria y equipo	10 años

2.10.4 Retiro o venta de propiedad, planta y equipo

La utilidad o pérdida que se origine del retiro o venta de una partida de propiedad, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, misma que se reconoce en resultados.

Cuando se realice una venta o retiro de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

2.11 Deterioro del valor de los activos

i. Activos financieros

Una pérdida por deterioro respecto de un activo financiero valuado a su costo amortizado, se calcula como la diferencia entre el valor en libros y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo. Las pérdidas se reconocen en resultados y se presentan como una reserva de cuentas por cobrar. Los intereses sobre el activo deteriorado se continúan reconociendo a través del efecto del descuento por el paso del tiempo. Cuando algún evento posterior ocasiona que se reduzca el monto de la pérdida por deterioro, el efecto de la reducción en la pérdida por deterioro se reconoce en resultados.

CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

La Compañía considera evidencia de deterioro para cuentas por cobrar a su vencimiento tanto a nivel de activo específico como colectivo. Todas las cuentas por cobrar a su vencimiento que individualmente son significativas, se evalúan para un posible deterioro específico. Todas las cuentas por cobrar a su vencimiento por las que se evalúe que no están específicamente deterioradas se evalúan posteriormente en forma colectiva para identificar cualquier deterioro que haya ocurrido pero que todavía no se haya identificado. Las cuentas por cobrar a su vencimiento que no sean individualmente significativas se evalúan colectivamente para un posible deterioro agrupando las cuentas por cobrar a su vencimiento que tengan características de riesgo similares.

Al evaluar el deterioro colectivo, la Compañía utiliza las tendencias históricas de la probabilidad de incumplimiento, tiempos de las recuperaciones y el monto de pérdidas incurridas, ajustadas por el análisis hecho por la administración en cuanto a si las condiciones económicas y crediticias actuales son de tal índole, que es probable que las pérdidas reales sean mayores o menores de lo que sugieren las tendencias históricas.

ii. Activos no financieros

La Compañía evalúa periódicamente los valores de las propiedades, planta y equipo y otros activos no circulantes, para determinar la existencia de indicios de que dichos valores exceden su valor de recuperación. El valor de recuperación representa el monto mayor entre el valor razonable menos sus costos de venta y el valor en uso, este último consiste en los flujos futuros que se espera razonablemente obtener como consecuencia de la utilización de dichos activos descontados a valor presente. Si se determina que los valores actualizados son excesivos, la Compañía registra las estimaciones necesarias para reducirlos a su valor de recuperación. Cuando se tiene la intención de vender los activos, éstos se presentan en los estados financieros a su valor en libros o de realización, el menor.

2.12 Préstamos

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos son obligaciones con instituciones financieras y terceros los cuales generan un gasto interés y se reconocen en estado de resultados durante el período del préstamo.

Los préstamos 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.

2.13 Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar son pasivos 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. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios preacordados.

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

2.14 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga un flujo de salida de beneficios para resolver la obligación. El gasto correspondiente a cualquier provisión se presenta en el estado de resultados neto de todo reembolso relacionado.

Si el efecto del valor del dinero en el tiempo es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa actual de mercado antes de impuestos que refleja, cuando corresponda, los riesgos específicos del pasivo. Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados.

2.15 Impuestos

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

2.15.1 Impuesto corriente

El impuesto por pagar 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 nunca son 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.

2.15.2 Impuestos diferidos

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles.

Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de 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.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

2.15.3 Impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser 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; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

2.16 Beneficios a empleados

2.16.1 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

2.16.2 Participación a trabajadores

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

2.17 Reconocimiento de ingresos

Se reconoce los ingresos de actividades ordinarias de forma que presenten la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes a cambio de un importe que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios.

2.17.1 Venta de bienes

Los ingresos por venta de bienes son reconocidos mediante la aplicación de las siguientes etapas:

- a) Identificación del contrato entre las partes.
- b) Identificación de las obligaciones de desempeño del contrato.
- c) Determinación del precio de la transacción.
- d) Asignación del precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño.
- e) Reconocimiento del ingreso de actividades ordinarias en la medida que se satisface una obligación de desempeño.

2.18 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.
 Notas a los Estados Financieros
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

2.19 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

Nota 3 – Instrumentos Financieros

Los activos y pasivos financieros son como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Activos Financieros</u>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	172,884	160,214
Cuentas comerciales por cobrar	166,282	1,422,242
Otras cuentas por cobrar	<u>53,584</u>	<u>247,785</u>
Total	<u><u>392,750</u></u>	<u><u>1,830,241</u></u>
<u>Pasivos Financieros</u>		
Obligaciones financieras corrientes	728,349	1,240,780
Cuentas comerciales por pagar	941,309	1,028,482
Cuentas por pagar relacionadas corrientes	567,209	271,871
Otras cuentas por pagar	223,851	131,377
Obligaciones financieras no corrientes	<u>821,459</u>	<u>431,082</u>
Total	<u><u>3,282,177</u></u>	<u><u>3,103,592</u></u>

Nota 4 – Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cajas	1,000	1,500
Bancos (1)	<u>171,884</u>	<u>158,714</u>
Total	<u><u>172,884</u></u>	<u><u>160,214</u></u>

- (1) Cuentas corrientes que la compañía mantiene en instituciones financieras nacionales en dólares estadounidenses. Los cuales no tienen restricciones y son de libre disponibilidad.

CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 5 – Cuentas Comerciales por Cobrar

Las cuentas comerciales por cobrar son como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cientes	166,282	1,422,242
Total	<u>166,282</u>	<u>1,422,242</u>

Nota 6 – Otras Cuentas por Cobrar

Las otras cuentas por cobrar son como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Empleados (1)	1,801	1,426
Terceros	210	44,460
Otras cuentas por cobrar	2,586	2,799
Anticipo proveedores (2)	48,987	199,100
Total	<u>53,584</u>	<u>247,785</u>

- (1) Corresponde a anticipos y préstamos de sueldos entregados a empleados que se liquidan en el siguiente mes y préstamos a trabajadores los mismos que no generan intereses.
- (2) Representa principalmente pagos efectuados a proveedores de bienes y servicios para costos y gastos de operación, dichos valores serán compensados al concluir las negociaciones para las cuales fueron entregados.

Nota 7 – Proyectos Inmobiliarios

Los proyectos inmobiliarios son como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Departamento Dt6 disponible para la venta	542,147	-
Departamento 7B Dt5 disponible para la venta	-	162,491
Grand Diamond Beach	6,081,990	9,791,658
Proyecto Quito Tenis 6	-	1,011,195
Proyecto Diamond Village Apartment	2,561,978	1,154,083
Reconstrucción conjunto Diamond Beach	43,051	-
Proyecto Diamond Signature	770,261	-
Mano de obra por liquidar	10,332	-
Total	<u>10,009,759</u>	<u>12,119,427</u>

CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 8 – Activos No Corrientes Disponibles para la Venta

Los activos no corrientes disponibles para la venta son como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Vehículo (1)	<u>-</u>	<u>23,453</u>
Total	<u><u>-</u></u>	<u><u>23,453</u></u>

- 1) Corresponde a un vehículo mantenido para la venta, que se efectuó la negociación en el periodo 2017.

CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 9 – Propiedad, Planta y Equipo

Los movimientos de propiedades, planta y equipo son como sigue:

	Saldo Final 2015	Adiciones	Ventas	Saldo Final 2016	Adiciones	Baja	Saldo Final 2017
Muebles y enseres	18,876	-	-	18,876	-	(18,876)	-
Maquinaria y equipo	163,424	7,591	-	171,015	3,534	(13,182)	161,367
Equipo de cómputo	17,816	2,551	-	20,367	1,481	(16,521)	5,327
Equipo de oficina	14,883	2,119	-	17,002	3,443	(640)	19,805
Vehículos	80,816	-	(80,816)	-	14,900	-	14,900
Instalaciones de red	1,383	-	-	1,383	-	-	1,383
Herramientas	51,772	-	-	51,772	-	-	51,772
Subtotal	348,970	12,261	(80,816)	280,415	23,358	(49,219)	254,554
Depreciación acumulada	(163,205)	(36,703)	57,363	(142,545)	(38,382)	49,161	(131,766)
Total	185,765	(24,442)	(23,453)	137,870	(15,024)	(58)	122,788

CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.
 Notas a los Estados Financieros
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 10 – Obligaciones Financieras

Las obligaciones financieras se componen de:

	Corrientes		No corrientes		Total obligaciones	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Banco Rumiñahui	319,737	429,994	-	-	319,737	429,994
Banco Machala	235,651	654,812	790,428	303,737	1,026,079	958,549
Banco del Pacífico	172,961	155,974	31,031	127,345	203,992	283,319
Total	728,349	1,240,780	821,459	431,082	1,549,808	1,671,862

Al 31 de diciembre de 2017, los créditos vigentes mantienen las siguientes condiciones de pago:

Banco	No. Operación	Emisión	Vencimiento	Tasa de interés	Valor	Capital + interés
Banco Rumiñahui	556098	24-ago-17	22-mar-18	8.95%	75,000	79,988
Banco Rumiñahui	493642	29-dic-17	27-jul-18	8.95%	99,737	104,618
Banco Rumiñahui	480288	24-ago-17	22-mar-18	8.95%	75,000	79,988
Banco Rumiñahui	488317	24-ago-17	22-mar-18	8.95%	70,000	74,880
Banco de Machala	618845	30-nov-16	24-may-18	8.95%	234,518	240,259
Banco de Machala	600491	15-dic-16	8-jun-18	9.84%	69,692	72,269
Banco de Machala	622988	23-sep-17	23-sep-17	8.95%	721,869	891,327
Banco del Pacífico	40102258	14-sep-16	14-sep-18	9.76%	127,345	132,580
Banco del Pacífico	40118896	26-jul-17	26-jul-19	8.95%	76,647	82,193
Total					1,549,808	1,758,102

Las obligaciones financieras al 31 de diciembre de 2017 se encuentran garantizadas con propiedades de la compañía (Ver nota 27).

Nota 11 – Cuentas Comerciales por Pagar

Las cuentas comerciales por pagar son como sigue:

	2017	2016
Proveedores nacionales	941,309	1,028,482
Total	941,309	1,028,482

CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 12 – Otras Cuentas por Pagar

Las otras cuentas por pagar son como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Obligaciones con el IESS	5,606	7,914
Sueldos por pagar	14,101	22,328
Empleados (1)	8,193	22,470
Garantías contratistas (2)	88,428	71,265
Otras cuentas por pagar	<u>107,523</u>	<u>7,400</u>
Total	<u><u>223,851</u></u>	<u><u>131,377</u></u>

- 1) La cuenta incluye préstamos quirografarios, fondos de reserva por pagar, entre otros pagos a empleados.
- 2) Corresponde a garantías retenidas a contratistas hasta que cumplan su trabajo y puedan ser devueltas al finalizar el proyecto.

Nota 13 – Provisiones Corrientes

Las provisiones corrientes son como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Décimo tercer sueldo	1,664	2,566
Décimo cuarto sueldo	3,802	9,189
Vacaciones	6,188	17,176
Participación trabajadores	<u>15,354</u>	<u>11,703</u>
Total	<u><u>27,008</u></u>	<u><u>40,634</u></u>

Los movimientos de participación a trabajadores son como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo inicial	11,703	62,437
Pagos	(11,443)	(62,437)
Provisión	<u>15,094</u>	<u>11,703</u>
Saldo final	<u><u>15,354</u></u>	<u><u>11,703</u></u>

CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 14 – Impuestos

14.1 Activos por impuestos corrientes

Los activos por impuestos corrientes se componen de:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	2,655	18,067
Anticipo de impuesto a la renta	73,235	73,494
Crédito tributario de plusvalía	14,738	20,950
Crédito tributario de IVA	-	5,402
Crédito tributario de impuesto a la renta	<u>38,616</u>	<u>-</u>
Total	<u><u>129,244</u></u>	<u><u>117,913</u></u>

14.2 Pasivos por impuestos corrientes

Un resumen de pasivos por impuestos corrientes se componen de:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
IVA y retenciones de IVA por pagar	25,680	28,938
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	8,350	9,332
Impuesto a la renta por pagar	84,075	73,894
Anticipo impuesto a la renta por pagar	<u>30,625</u>	<u>42,159</u>
Total	<u><u>148,730</u></u>	<u><u>154,323</u></u>

14.3 Impuesto a la renta reconocido en los resultados

El gasto del impuesto a la renta incluye:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Gasto del impuesto corriente	84,075	73,894
Gasto por impuesto diferidos	-	527
(Ingreso) por impuesto diferidos	<u>(12,393)</u>	<u>(35,807)</u>
Total	<u><u>71,682</u></u>	<u><u>38,614</u></u>

CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

14.4 Conciliación tributaria

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad contable (antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta)	100,630	78,023
(-) 15% participación a trabajadores	(15,095)	(11,703)
(+) Gastos no deducibles	38,500	57,324
(+/-) Diferencias temporarias	<u>56,334</u>	<u>160,364</u>
Base imponible para el impuesto a la renta	<u>180,369</u>	<u>300,353</u>
Impuestos a la renta causado	<u>39,681</u>	<u>66,078</u>
Anticipo determinado	91,302	73,894
Cuota 1	(36,617)	36,747
Cuota 2	<u>(36,617)</u>	<u>36,747</u>
Saldo del anticipo por pagar	18,067	400
40% Rebaja (Decreto 210)	<u>(7,227)</u>	<u>-</u>
Saldo de la tercera cuota por pagar	10,840	400
(A) Anticipos pagados (1ra. y 2da. cuota) más saldo tercera cuota	84,075	73,894
(B) Impuesto a la renta causado	<u>39,681</u>	<u>66,078</u>
Impuesto a la renta (mayor entre A y B)	84,075	73,894
Anticipo de impuesto a la renta pagado	(73,235)	(73,494)
Crédito tributario de años anteriores	(38,616)	-
Plusvalía	(14,738)	(20,949)
Retenciones en la fuente	<u>(2,655)</u>	<u>(18,067)</u>
(Crédito tributario)	<u>(45,169)</u>	<u>(38,616)</u>

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias. La facultad de las autoridades tributarias para revisar las declaraciones de impuesto a la renta hasta el ejercicio 2014 aún no ha prescrito.

CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

14.5 Determinación de generación y reversión de diferencias temporarias

	Saldo Inicial	Generación	Reversión	Saldo Final
<u>Año 2017</u>				
Anticipo de clientes - costo amortizado	88,409	42,975	-	131,384
Préstamos accionistas - costo amortizado	199,488	-	(99,309)	100,179
Total	287,897	42,975	(99,309)	231,563
				22%
Neto entre generación y reversión		(56,334)		50,944

14.6 Saldos del impuesto diferido

Las diferencias temporarias deducibles e imponibles son las siguientes:

	Base contable	Base fiscal	Diferencia Permanente	Diferencia temporaria	Impuesto diferido
<u>Año 2017</u>					
Anticipo de clientes - costo amortizado	(4,737,778)	(4,869,161)	-	(131,383)	(28,905)
Préstamos accionistas - costo amortizado	(1,742,334)	(1,842,513)	-	(100,179)	(22,039)
Total	(6,480,112)	(6,711,674)	-	(231,562)	(50,944)

Los movimientos de activos (pasivos) por impuestos diferidos son como sigue:

	Saldos al comienzo del año	Reconocido en los resultados	Reconocido en otro resultado integral	Reconocido directamente en el patrimonio	Saldos al final del año
<u>Año 2017</u>					
<u>Pasivos por impuestos diferidos</u>					
Anticipo de clientes - costo amortizado	(19,450)	(9,455)	-	-	(28,905)
Préstamos accionistas - costo amortizado	(43,887)	21,848	-	-	(22,039)
Total	(63,337)	12,393	-	-	(50,944)

CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>Saldos al comienzo del año</u>	<u>Reconocido en los resultados</u>	<u>Reconocido en otro resultado integral</u>	<u>Reconocido directamente en el patrimonio</u>	<u>Saldos al fin del año</u>
Año 2016					
Activos por impuestos diferidos					
Provisión por jubilación patronal	4,828	-	-	(4,828)	-
Otras cuentas por cobrar - costo amortizado	527	(527)	-	-	-
Total activos por impuestos diferidos	<u>5,355</u>	<u>(527)</u>	<u>-</u>	<u>(4,828)</u>	<u>-</u>
Pasivos por impuestos diferidos					
Anticipo de clientes - costo amortizado	(99,144)	79,694	-	-	(19,450)
Préstamos accionistas - costo amortizado	-	(43,887)	-	-	(43,887)
Total pasivos por impuestos diferidos	<u>(99,144)</u>	<u>35,807</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(63,337)</u>
Total	<u>(93,789)</u>	<u>35,280</u>	<u>-</u>	<u>(4,828)</u>	<u>(63,337)</u>

Nota 15 – Pasivos por Ingresos Diferido

Los pasivos por ingresos diferidos se componen de:

	<u>Corrientes</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anticipo clientes Diamond Tennis 5	-	219,633
Anticipo clientes Gran Diamond Beach	1,580,390	6,734,487
Anticipo clientes Diamond Tennis 6	126,000	256,353
Anticipo clientes Diamond Village Apartments	2,808,019	1,000,593
Anticipo clientes Diamond Signature	355,313	-
Costo amortizado	<u>(131,384)</u>	<u>(88,409)</u>
Total	<u>4,738,338</u>	<u>8,122,657</u>

CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.
 Notas a los Estados Financieros
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Movimiento de anticipo clientes, es como sigue:

No. Cuenta Contable	Saldo inicial del pasivo por ingreso diferido	Devengado como ingreso durante el año 2017 (corresponde al 2016)	Resciliaciones y ajustes	Devengado como ingreso año 2017	Adiciones de anticipos clientes 2017	Saldo final del pasivo por ingreso diferido
Anticipo clientes	<u>8,211,066</u>	<u>(5,653,541)</u>	<u>(164,001)</u>	<u>(2,103,211)</u>	<u>4,579,409</u>	<u>4,869,722</u>
Total facturado 2017		<u>(7,756,752)</u>				

Cambios en costo amortizado de anticipo clientes

Los movimientos de costo amortizado de anticipo clientes son como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo Inicial	(88,409)	(450,656)
Bajas	-	362,247
Incrementos	<u>(42,975)</u>	<u>-</u>
Total	<u>(131,384)</u>	<u>(88,409)</u>

Nota 16 – Precios de Transferencia

De conformidad con las disposiciones legales vigentes, los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a tres millones de dólares de los Estados Unidos de América (USD 3'000.000,00), deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

Aquellos sujetos pasivos que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro del mismo período fiscal, en un monto acumulado superior a los quince millones de dólares de los Estados Unidos de América (USD 15'000.000,00) deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía no cumple con los requisitos establecidos por la Administración Tributaria, para la presentación del Informe Integral de Precios de Transferencia, así como para presentación del Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas

CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.
 Notas a los Estados Financieros
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 17 – Otros Pasivos Corrientes

Los otros pasivos no corrientes se componen de:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Abonos de inmuebles por definir (1)	36,387	54,709
Otras cuentas por pagar (2)	3,000	3,000
Anticipos clientes (3)	<u>43,865</u>	<u>27,986</u>
Total	<u><u>83,252</u></u>	<u><u>85,695</u></u>

- 1) Corresponde a los abonos entregados de los clientes que han efectuado canje de departamento, pero aún no se define el proyecto.
- 2) Corresponde a la venta de una bodega construida en años anteriores de la cual se encuentra pendiente las escrituras del inmueble.
- 3) Corresponde a una resciliación de un inmueble que se encuentra pendiente la devolución del anticipo.

Nota 18 – Obligación por Beneficios Definidos

La obligación por beneficios definidos es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Jubilación patronal	36,377	35,483
Bonificación por desahucio	<u>11,254</u>	<u>19,382</u>
Total	<u><u>47,631</u></u>	<u><u>54,865</u></u>

18.1 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.

Los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal fueron como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldos al inicio del año	35,483	21,946
Ajuste saldo inicial	-	9,353
Costo laboral	12,790	10,660
Costo financiero	1,469	1,365
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	(4,066)	(7,451)
Pérdidas actuariales	<u>(9,299)</u>	<u>(390)</u>
Saldo al final del año	<u><u>36,377</u></u>	<u><u>35,483</u></u>

CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

18.2 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.

Los movimientos en el valor presente de la obligación de bonificación por desahucio fueron como sigue:

	2017	2016
Saldos al inicio del año	19,382	7,309
Ajuste saldo inicial	-	3,173
Costo laboral	6,199	8,760
Costo financiero	802	457
Beneficios pagados	(8,645)	(4,119)
Pérdidas actuariales	(6,484)	3,802
	<u>11,254</u>	<u>19,382</u>
Saldo al final del año	<u>11,254</u>	<u>19,382</u>

Nota 19 – Patrimonio

Capital Social

Al 31 de diciembre de 2017, el capital social es de US\$ 61,000 y está constituida por 61 mil acciones de US\$ 1.00 cada una de valor nominal unitario.

Reserva Legal

La Ley de Compañías de la República del Ecuador requiere que se transfieran a la reserva legal, por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta igualar por lo menos, el 50% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

Otras cuentas patrimoniales

De acuerdo a lo establecido por la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros, en la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 del 9 de septiembre de 2011, publicada en el R.O. 566 del 28 de octubre de 2011, se expide el reglamento sobre el tratamiento de:

Saldo de la subcuenta resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF.- Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), en lo que corresponda, y que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados Acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

De registrar un saldo deudor en la subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", éste podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.
 Notas a los Estados Financieros
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF". - Los ajustes realizados bajo las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), deberán ser conocidos y aprobados por la junta general de accionistas o socios que apruebe los primeros estados financieros anuales emitidos de acuerdo con las normativas antes referidas.

Nota 20 – Ingresos Operacionales

Los ingresos operacionales son como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ventas tarifa 0%	7,756,752	5,061,427
Ventas tarifa 12%	148,428	1,198,959
Descuento y devolución en ventas	-	(1,620)
Total	<u>7,905,180</u>	<u>6,258,766</u>

Nota 21 – Costos por su Naturaleza

Los costos reportados en los estados financieros son como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Costo de ventas (Conjunto)	-	498,636
Costo de ventas (Poweron)	-	563,248
Costo de ventas (Diamond Tennis 3)	-	122,447
Costo de ventas (Diamond Tennis 5)	162,491	1,890,891
Costo de ventas (Diamond Tennis 6)	798,149	1,801,145
Costo de ventas (Grand Diamond Beach)	5,848,411	75,156
Costo de ventas (KEOPS)	-	76,679
Total	<u>6,809,051</u>	<u>5,028,202</u>

CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.
 Notas a los Estados Financieros
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 22 – Gastos de Administración

Los gastos de administración por su naturaleza son como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Gastos de personal	195,683	236,911
Beneficios sociales	83,542	99,405
Transporte	824	1,379
Honorarios	17,302	35,965
Seguros	36,894	57,853
Suministros de oficina	14,285	17,203
Gastos de viaje	46,448	36,544
Gastos de gestión	25,891	49,007
Depreciaciones	38,381	36,701
Servicios y comunicaciones	22,795	21,553
Mantenimientos y reparaciones	69,874	45,486
Gastos legales	22,562	11,666
Impuestos y contribuciones	25,196	19,411
Gastos postventa	9,239	16,877
Combustibles y lubricantes	7,352	6,084
Publicidad	67,401	95,139
Beneficios definidos	18,989	19,420
Servicios ocasionales	32,348	39,607
15% participación a trabajadores	15,095	11,703
Pérdida por baja de activos fijos	8,943	-
Otros	1,032	1,782
Total	<u>760,076</u>	<u>859,696</u>

Nota 23 – Gastos de Venta

Los gastos de venta por su naturaleza son como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Comisiones en ventas	8,670	22,299
Promesas de compraventa	2,265	9,006
Total	<u>10,935</u>	<u>31,305</u>

CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.
 Notas a los Estados Financieros
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 24 – Gastos Financieros

Los gastos financieros por su naturaleza son como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Gastos bancarios	160,376	81,195
Gastos financieros	<u>104,264</u>	<u>364,069</u>
Total	<u><u>264,640</u></u>	<u><u>445,264</u></u>

Nota 25 – Otros Ingresos y Egresos

Los otros ingresos y egresos son como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Otros ingresos	65,618	220,690
Otros egresos	<u>(40,561)</u>	<u>(48,669)</u>
Total	<u><u>25,057</u></u>	<u><u>172,021</u></u>

Nota 26 – Transacciones con Partes Relacionadas

26.1 Transacciones Comerciales y de Capital

Un resumen de las cuentas por pagar relacionadas es como sigue:

	<u>Cuentas por pagar corrientes</u>		<u>Cuentas por pagar no corrientes</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Compañía relacionada</u>				
Construdiamond Cía. Ltda.	430,921	231,438	-	-
<u>Accionistas</u>				
José Andrade	-	40,433	-	-
Rodrigo Andrade	-	-	1,275,304	1,750,555
Cristina Andrade	136,288	-	-	-
Dividendos accionistas	-	-	77,767	77,767
Costo amortizado	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(100,179)</u>	<u>(199,488)</u>
Total	<u><u>567,209</u></u>	<u><u>271,871</u></u>	<u><u>1,252,892</u></u>	<u><u>1,628,834</u></u>

26.2 Compensación del personal clave de la gerencia

La remuneración y/o compensación pagada al personal clave de gerencia que tiene la autoridad y responsabilidad de planificar, dirigir y controlar las actividades de la Compañía de manera directa o indirecta durante el año 2017 fue de US\$ 63,240 (US\$ 88,555 en el año 2016).

CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.
 Notas a los Estados Financieros
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 27 – Detalle de Garantías

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía mantiene como garantía de sus obligaciones financieras lo detallado a continuación:

Institución Financiera	Destino	Cupo/monto	Tipo de Garantía	Valor del inmueble	Bien
Banco General Rumiñahui	Capital de trabajo empresa	70.000,00			
Banco General Rumiñahui	Capital de trabajo empresa	75.000,00	HIPOTECARIA	US\$ 348.116,00	Oficina, Ph- edificio Diamon IV, Quito, de propiedad del sr. Rodrigo Andrade, accionista mayoritario
Banco General Rumiñahui	Capital de trabajo empresa	75.000,00			
Banco General Rumiñahui VI	Capital de trabajo edificio Diamond Tennis	99.737,46	HIPOTECARIA	US\$ 205.400,00	Departamento 205, est 30,31, bodega 18, edif. Diamond tennis vi. Quito
Banco Del Pacífico	Capital de trabajo empresa	127.345,25	HIPOTECARIA	US\$ 743.000,00	Penth House AS, edificio diamond club, urb. Sierra del moral - Quito, de propiedad del sr. Rodrigo Andrade, accionista mayoritario
Banco Del Pacífico	Capital de trabajo empresa	76.646,92			
Banco De Machala	Capital de trabajo empresa edificio Grand Diamond Beach	69.691,98	HIPOTECARIA		
	Capital de trabajo empresa compra terreno Diamond Signature	721.868,65	HIPOTECARIA	US\$ 2.607.407,00	20 departamentos edificioDiamond Village apartments y terreno Diamond Signature quito
	Capital de trabajo empresa edificio Diamond Village Apartments	234.517,99	HIPOTECARIA		

CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 28 – Hechos Ocurredos Después del Período Sobre el que se Informa

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

Nota 29 – 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 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.
