

**SERVICIOS E INVERSIONES SERYN CIA. LTDA.**

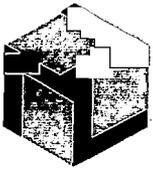
Estados financieros por el año terminado  
al 31 de diciembre de 2017 e  
informe de los auditores independientes

ÍNDICE:

- Informe de los auditores independientes
- Estado de situación financiera
- Estados de resultados integrales
- Estados de cambios en el patrimonio
- Estado de flujos de efectivo
- Notas aclaratorias a los estados financieros

Abreviaturas:

NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
SRI	-	Servicio de Rentas Internas
US\$	-	Dólares Estadounidenses
IR	-	Impuesto a la Renta



## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Socios de  
Servicios e Inversiones SERYN Cía. Ltda.

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Servicios e Inversiones SERYN Cía. Ltda., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, y los estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Servicios e Inversiones SERYN Cía. Ltda., al 31 de diciembre del 2017, y los estados de resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES).

### **Fundamento de la opinión**

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros. Somos independientes de Servicios e Inversiones SERYN Cía. Ltda., de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para nuestra opinión.

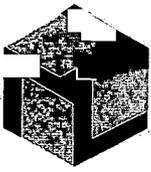
### **Asunto de énfasis**

Llamamos la atención sobre los saldos de los estados financieros del año 2016, ya que esta fue nuestra primera auditoría a los estados financieros de Servicios e Inversiones SERYN Cía. Ltda., el alcance de nuestras pruebas se concentró en los saldos que terminan el 31 de diciembre del 2017 y los movimientos del mismo año.

### **Responsabilidades de la Administración y de la Compañía en relación con los estados financieros**

La Administración es responsable de la preparación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas, debidas a fraude o error.

*ime*



En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha excepto si la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista para poder hacerlo.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

### **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

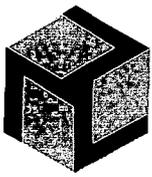
Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Una descripción más detallada de las responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros se encuentra descrita en el Apéndice al Informe de los Auditores Independientes adjunto.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros, además:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

*ime*



- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría; sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

*Maldonado Acosta Estrella*  
Julio 17, 2018  
RNAE No. 740  
Quito, Ecuador

*Iván Maldonado*  
Iván Maldonado  
Socio  
Licencia N° 17-345

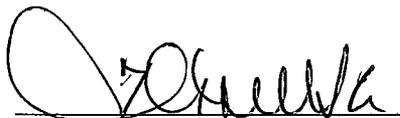
## Servicios e Inversiones SERYN Cía. Ltda.

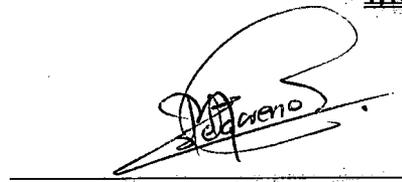
### Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre del 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u> <u>(No auditado)</u>
<b>Activos</b>			
<b>Activo corriente</b>			
Bancos	4	9,964	2,079
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	5	4,639	-
Inventario	6	517,502	-
Activos por impuestos corrientes	10	28,216	28,216
<b>Total activo corriente</b>		<u>560,321</u>	<u>30,295</u>
<b>Activos no corrientes</b>			
Propiedades, planta y equipo	7	593,289	613,511
Activo por impuesto diferido		234	234
<b>Total activo no corriente</b>		<u>593,523</u>	<u>613,745</u>
<b>TOTAL</b>		<u>1,153,844</u>	<u>644,040</u>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Pasivo corriente</b>			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	8	24,373	1,547
Cuentas por pagar relacionadas	9	630,202	104,533
Pasivos por impuesto corriente	10	948	2
<b>Total pasivos</b>		<u>655,523</u>	<u>106,082</u>
<b>Patrimonio</b>			
Capital Social	12	6,000	6,000
Reservas		37,892	37,892
Resultados acumulados		454,429	494,066
<b>Total patrimonio</b>		<u>498,321</u>	<u>537,958</u>
<b>TOTAL</b>		<u>1,153,844</u>	<u>644,040</u>

  
Héctor Fernando Terneus Erazo  
Gerente General

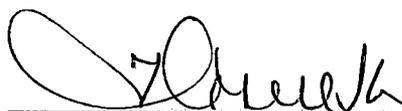
  
Estela del Rosario Moreno  
Contadora General

## Servicios e Inversiones SERYN Cía. Ltda.

### Estado de resultados integrales

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u> <u>(No auditado)</u>
Gastos de administración	13	(39,637)	(42,105)
<b>Pérdida del año</b>		<b><u>(39,637)</u></b>	<b><u>(42,105)</u></b>



Héctor Fernando Terneus Erazo  
Gerente General



Estela del Rosario Moreno  
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

**Servicios e Inversiones SERYN Cía. Ltda.**

**Estado de cambios en el patrimonio**

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>... Resultados acumulados ...</u>		<u>Total</u>
				<u>Adopción NIFF</u>	<u>Resultados acumulados</u>	
Saldos al 31 de diciembre del 2015 (No auditado)	<u>6,000</u>	<u>3,000</u>	<u>34,892</u>	<u>659,225</u>	<u>(123,054)</u>	<u>580,063</u>
Pérdida del ejercicio	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(42,105)</u>	<u>(42,105)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2016 (No auditado)	<u>6,000</u>	<u>3,000</u>	<u>34,892</u>	<u>659,225</u>	<u>(165,159)</u>	<u>537,958</u>
Pérdida del ejercicio	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(39,637)</u>	<u>(39,637)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2017	<u>6,000</u>	<u>3,000</u>	<u>34,892</u>	<u>659,225</u>	<u>(204,796)</u>	<u>498,321</u>

  
 Héctor Fernando Terneus Erazo  
 Gerente General

  
 Estela del Rosario Moreno  
 Contadora General

Ver notas a los estados financieros

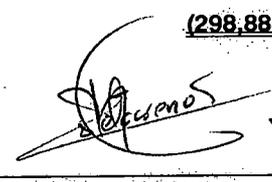
## Servicios e Inversiones SERYN Cía. Ltda.

### Estado de flujo de efectivo

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u> <u>(No auditado)</u>
<b>Flujos de efectivo en actividades de operación:</b>			
Recibido de clientes		(4,639)	-
Pagado a proveedores y trabajadores		(294,249)	(24,127)
Efectivo neto utilizado en actividades operativas		<u>(298,888)</u>	<u>(24,127)</u>
<b>Flujos de efectivo en actividades de inversión:</b>			
Revalorización de propiedades planta y equipo		-	-
Activos disponibles para la venta		(218,896)	-
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		<u>(218,896)</u>	-
<b>Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:</b>			
Cuentas por pagar relacionadas		525,669	-
Obligaciones Financieras largo plazo		-	19,242
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		<u>525,669</u>	<u>19,242</u>
Aumento neto en efectivo y sus equivalentes		7,885	(4,885)
Efectivo y sus equivalentes de efectivo al inicio de año		2,079	6,964
<b>Saldo al final del año</b>	<b>4</b>	<u><b>9,964</b></u>	<u><b>2,079</b></u>
Utilidad (pérdida) antes del impuesto a la renta		(39,637)	(42,105)
<b>Ajustes para conciliar la utilidad antes de impuesto a la renta con el efectivo neto provisto por actividades de operación:</b>			
Depreciación de propiedades, planta y equipo		20,222	20,222
<b>Variación en capital de trabajo</b>			
<b>Variación de activos y pasivos - (aumento) disminución</b>			
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar		(4,639)	(3,793)
(Aumento) disminución en Inventario		(298,606)	-
Aumento (disminución) en Cuentas por Pagar		22,826	1,549
Aumento (disminución) en Impuestos Corrientes		946	-
<b>Efectivo utilizado en actividades de operación</b>		<u><b>(298,888)</b></u>	<u><b>(24,127)</b></u>

  
Héctor Fernando Terneus Erazo  
Gerente General\*

  
Estela del Rosario Moreno  
Contadora General

## **Servicios e Inversiones SERYN Cía. Ltda.**

### **Notas a los estados financieros**

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

La Compañía se constituyó mediante escritura pública del 05 de octubre del 1982, fue inscrita en el Registro Mercantil y aprobada por la Superintendencia de Compañía mediante resolución N° 10667. Su actividad principal es la construcción de todo tipo de edificios residenciales: casas para beneficencia, orfanatos, cárceles, cuarteles, conventos.

La dirección de la Compañía es Los Cabildos N41-202 y De las Almonedas, Edificio. San Roque. Quito-Ecuador

#### **2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

##### **2.1. Bases de preparación**

Los estados financieros de Servicios e Inversiones SERYN Cía. Ltda., a partir del año de implementación se presentarán según Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para las PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad adoptadas para su utilización en Ecuador, y representará la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas Normas Internacionales, las que serán aplicadas de manera uniforme.

La preparación de los estados financieros bajo NIIF exige el uso de estimaciones y criterios contables, también exige que la administración ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de la Compañía.

En algunos casos es necesario 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. Los juicios que la Administración haya efectuado con mayor relevancia en los importes reconocidos en los estados financieros se establecen en la Nota 3.

##### **2.2. Moneda funcional**

Los estados financieros se presentan en Dólares de los E.U.A. que es la moneda de curso legal en el Ecuador y moneda funcional de presentación de la Compañía.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros:

##### **2.3. Efectivo y bancos**

Incluye efectivo y depósitos en efectivo en bancos locales.

## **2.4. Inventarios**

Los inventarios están valuados al costo o a su valor neto de realización, el que resulte menor. Son valuados al costo promedio ponderado. Las importaciones en tránsito, se presentan al costo de adquisición. Los inventarios incluyen una provisión para reconocer pérdidas por obsolescencia, la cual es determinada en función de un análisis de la posibilidad real de utilización en la venta.

## **2.5. Activos y pasivos financieros**

### **2.5.1. Clasificación**

La Compañía clasifica sus activos financieros en cuentas por cobrar. Los pasivos financieros se clasifican en otros pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

- a) *Cuentas por cobrar* - Representa en el estado financiero las cuentas por cobrar comerciales. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente.
- b) *Otros pasivos financieros* - Representa en el estado de situación financiera las obligaciones con terceros, proveedores, cuentas por pagar a compañías relacionadas y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

### **2.5.2. Reconocimiento y medición inicial y posterior**

#### Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

#### Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que, de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo. Con posterioridad al reconocimiento inicial Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

#### Medición posterior

- a) *Cuentas por cobrar* - Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo, menos una provisión por deterioro. La Compañía presenta la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

- (i) *Cuentas por cobrar comerciales*- Corresponden a los montos adeudados por clientes por la construcción de todos tipo de edificios residenciales. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta 30 días.
- b) *Otros pasivos financieros* - Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
  - i) *Proveedores* - Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal del negocio. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazo menores a 30 días.
  - ii) *Cuentas por pagar a compañías relacionadas* - Corresponden obligaciones de pago, principalmente por préstamos recibidos y otros servicios recibidos, se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, pues se liquidan hasta en 30 días.

### **2.5.3. Deterioro de activos financieros**

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar comerciales cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. El deterioro para cubrir pérdidas se establece por el importe de la pérdida que se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados descontando a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía no ha registrado provisiones por deterioro de sus cuentas por cobrar.

Si, en un periodo posterior, el monto de la pérdida para deterioro disminuye y, dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

### **2.5.4. Baja de activos y pasivos financieros**

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

## 2.6. Impuestos y retenciones

Corresponden principalmente a retenciones del impuesto a la renta que serán recuperadas en un periodo menor a 12 meses y crédito tributario del impuesto al valor agregado efectuadas por terceros. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

## 2.7. Propiedad, planta y equipo

La propiedad, planta y equipo se contabilizan por su costo histórico menos la depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, en caso de producirse.

Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos puedan ser medidos razonablemente; los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimientos y son registrados en los resultados integrales cuando son incurridos.

La depreciación de la propiedad, planta y equipo se calculará linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus activos fijos al término de su vida útil no es irrelevante. 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.

Las vidas útiles estimadas de la propiedad, planta y equipo son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificio	10

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedad, planta y equipo se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se reconocen en el estado de resultados integrales.

Cuando el valor en libros de un activo fijo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente a su valor recuperable.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos cuantificables. Un activo cuantificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año.

## 2.8. Deterioro de activos no financieros

Los activos sujetos a depreciación (activos fijos y propiedad de inversión) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que generan indicios de que podrían no recuperarse a su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que se genera flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado de resultados.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros, por cuanto la Administración ha realizado los análisis pertinentes y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos no corrientes significativos no podrán recuperarse a su valor en libros.

## **2.9. Impuestos corrientes y diferidos**

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta corriente y diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultados.

a) *Impuesto a la renta corriente* - El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devengan con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables para el ejercicio económico 2017.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entro en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas en el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto anticipado mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite el servicio de rentas internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

b) *Impuesto a la renta diferido* - El impuesto a la renta para los periodos futuros es reconocido usando el método del pasivo sobre las diferencias temporarias entre la base tributaria y contable de los activos y pasivos en la fecha del estado de situación financiera.

Los pasivos por impuesto diferido se reconocen para todas las diferencias temporarias imponibles.

Los activos por impuesto diferido se reconocen para todas las diferencias temporarias deducibles y por la compensación futura de créditos fiscales y pérdidas tributarias amortizables, en la medida en que sea probable la disponibilidad de la utilidad tributaria futura contra las cuales imputar esos créditos fiscales o pérdidas tributarias amortizables.

El importe en libros de los activos por impuesto diferido se revisa en cada fecha del estado de situación financiera y se reduce en la medida en que ya no sea probable que exista suficiente ganancia impositiva para permitir que se utilice la totalidad o una parte de dichos activos. Los activos por impuesto diferido no reconocidos se reevalúan en cada fecha del estado de situación financiera y se reconocen en la medida en que se torne probable que la utilidad tributaria futura permita recuperar dichos activos.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se miden a las tasas impositivas que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

El impuesto diferido relacionado con las partidas reconocidas fuera del estado financiero se reconoce fuera de éste. Las partidas de impuesto diferido se reconocen en correlación con la transacción subyacente, ya sea en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan si existe un derecho legalmente exigible de compensar los activos impositivos corrientes contra los pasivos impositivos corrientes, y si los impuestos diferidos se relacionan con la misma entidad sujeta al impuesto y la misma autoridad tributaria.

## **2.10. Beneficios a empleados**

**2.10.1. Beneficios de corto plazo** - Son beneficios cuyo pago es liquidado hasta el término de los doce meses siguientes al cierre del período en el que los empleados han prestado los servicios, se reconocerán como un gasto por el valor (sin descontar) de los beneficios a corto plazo que se han de pagar por tales servicios. Se consideran retribuciones de corto plazo: sueldos y salarios y contribuciones a la seguridad social, permisos remunerados, incentivos y otras retribuciones no monetarias como: asistencia médica, vehículos y la disposición de bienes o servicios subvencionados o gratuitos. El décimo tercero y décimo cuarto sueldo y aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

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.

**2.10.2. Beneficios de largo plazo** - La Compañía, según las leyes laborales vigentes, debe registrar un plan de beneficios definidos que corresponde a un plan de jubilación patronal y desahucio que se registra con cargo a resultados del año y su pasivo representa el valor presente de la obligación a la fecha del estado de situación financiera, que se determina anualmente con base a estudios actuariales realizados por un especialista independiente, usando el método de unidad de crédito proyectado. El valor presente de las obligaciones de beneficios definidos se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando la tasa de interés determinada por el especialista en función a los rendimientos de bonos corporativos de alta calidad emitidos en dólares americanos.

## **2.11. Provisiones**

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

## **2.12. Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento en que se genera el cobro. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, tomando en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles.

La construcción de todo tipo de edificios residenciales es reconocida netas de descuentos, cuando se han transferido los derechos y beneficios inherentes.

### **2.13. Reconocimiento de costos y gasto**

Los costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

### **3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

Las preparaciones de estados financieros requieren que la Compañía realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en el mercado e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones, bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

#### **a) *Provisión por deterioro de cuentas por cobrar***

La Compañía evalúa la posibilidad de recuperación de los saldos mantenidos en cuentas por cobrar, basándose en una serie de factores, tales como: existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera, y la falta de pago que se considera un indicador de que la cuenta por cobrar se ha deteriorado. Una vez que se ha identificado evidencias de deterioro se estima el valor a recuperar proyectado los flujos estimados y descontándolos.

Al 31 de diciembre del 2017, la Administración de la Compañía no considera constituir una provisión de deterioro, la misma no es significativa.

#### **b) *Vida útil de propiedad, planta y equipo y propiedad***

La Compañía revisará cuando fuera necesario sus estimaciones de la vida útil y valor residual de su propiedad, planta y equipo.

#### **c) *Obligaciones por beneficios definidos***

El valor presente de las obligaciones de planes de pensión se determina mediante valuaciones actuariales. Las valuaciones actuariales implican varias suposiciones que podrían diferir de los acontecimientos que efectivamente tendrán lugar en el futuro. Estas suposiciones incluyen la determinación de la tasa de descuento, los aumentos salariales futuros, los índices de mortalidad y los aumentos futuros de las pensiones. Debido a la complejidad de la valuación, las suposiciones subyacentes y su naturaleza de largo plazo, las obligaciones por beneficios definidos son extremadamente sensibles a los cambios en estas suposiciones. Todas estas suposiciones se revisan a cada fecha de cierre del período sobre el que se informa.

La tasa de descuento se determina utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al cierre del año, correspondiente a bonos empresariales de alta calidad en la moneda en la que se pagarán los beneficios.

#### 4. BANCOS

	<u>2017</u>	<u>2016</u> <u>(No auditado)</u>
Bancos y total (1)	<u>9,964</u>	<u>2,079</u>

(1) Registra los saldos de las cuentas bancarias que la empresa mantiene en las instituciones del sistema financiero local, en ellas se registran las operaciones de entrada y salida de fondos producto de la operatividad del negocio, los saldos de estas cuentas se encuentran conciliados al 31 de diciembre del 2017.

#### 5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	<u>2017</u>
<i>Cuentas por cobrar comerciales:</i>	
Cientes y subtotal (1)	-
<i>Otras cuentas por cobrar:</i>	
Otros anticipos a proveedores	<u>4,639</u>
<b>Total</b>	<b><u>4,639</u></b>

#### 6. INVENTARIOS

	<u>2017</u>
<i>Inventario disponible para la venta</i>	
Casa 1	36,975
Casa 2	36,197
Casa 3	<u>225,434</u>
Subtotal	298,606
Obras en curso (1)	<u>218,896</u>
<b>Total</b>	<b><u>517,502</u></b>

(1) Corresponde a Obras en Curso, edificadas en terrenos de propiedad de la Compañía, que se iniciaron en el ejercicio 2017 y que culminarán a medios del año 2018.

#### 7. PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO

	<u>2017</u>			<u>2016</u> <u>(No auditado)</u>		
	<u>Costo</u> <u>histórico</u>	<u>Depreciación</u> <u>acumulada</u>	<u>Neto</u>	<u>Costo</u> <u>histórico</u>	<u>Depreciación</u> <u>acumulada</u>	<u>Neto</u>
Terreno	360,514	-	360,514	360,514	-	360,514
Edificio	<u>404,443</u>	<u>(171,668)</u>	<u>232,775</u>	<u>404,443</u>	<u>(151,446)</u>	<u>252,997</u>
<b>Total</b>	<b><u>764,957</u></b>	<b><u>(171,668)</u></b>	<b><u>593,289</u></b>	<b><u>764,957</u></b>	<b><u>(151,446)</u></b>	<b><u>613,511</u></b>

Durante los años 2017 y 2016 el movimiento de propiedad, planta y equipo, es como sigue:

<u>Depreciación acumulada</u>	<u>Terreno</u>	<u>Edificio</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2015	360,514	404,443	764,957
Adiciones	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2016	360,514	404,443	764,957
Adiciones	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2017	360,514	404,443	764,957

**Depreciación acumulada**

	<u>Terreno</u>	<u>Edificio</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2015	-	131,223	131,223
Depreciación	-	<u>20,223</u>	<u>20,223</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2016	-	151,446	151,446
Depreciación	-	<u>20,222</u>	<u>20,222</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2017	-	171,668	171,668
Saldo al 31 de diciembre 2016 neto	360,514	252,997	613,511
Saldo al 31 de diciembre 2017 neto	360,514	232,775	593,289

**8. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS POR PAGAR**

	<u>2017</u>	<u>2016</u> <u>(No auditado)</u>
<i>Cuentas por pagar comerciales (1):</i>		
Proveedores Locales y total	<u>24,373</u>	<u>1,547</u>

**9. CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS**

	<u>2017</u>	<u>2016</u> <u>(No auditado)</u>
Fernando Terneus	<u>630,202</u>	<u>104,533</u>

(1) Corresponde principalmente a cuentas por pagar por compras de bienes y servicios a proveedores, tienen vencimientos corrientes, y no generan intereses.

**ESPACIO EN BLANCO**

## 10. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

	<u>2017</u>	<u>2016</u> <u>(No auditado)</u>
<i>Activos por impuestos corrientes:</i>		
Anticipo impuesto a la renta y total	<u>28,216</u>	<u>28,216</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Retenciones en la fuente de IR y total	<u>948</u>	<u>2</u>

**10.1. 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:

	<u>2017</u>	<u>2016</u> <u>(No auditado)</u>
(Pérdida) utilidad del ejercicio	(39,637)	(42,105)
Mas - Gastos no deducibles	<u>-</u>	<u>-</u>
Base tributaria	-	-

- (1) La tasa del impuesto a la renta es del 22%. No obstante, a partir del ejercicio fiscal 2015, la tarifa impositiva será del 25% en el caso de que la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición; con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

Cuando la mencionada participación de los accionistas domiciliados en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea menor al 50%, la tarifa del 25% se aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

Asimismo, se aplicará la tarifa del 25% a toda la base imponible, la sociedad que incumpla con el deber de informar a la Administración Tributaria la composición de sus accionistas, socios, partícipes, contribuyentes, beneficiarios o similares, conforme a lo que establezca la Ley de Régimen Tributario Interno y las resoluciones que emita el Servicio de Rentas Internas, sin perjuicio de otras sanciones que fueren aplicables.

En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país en los términos y condiciones que establece la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, podría obtener una reducción en la tasa del impuesto a la renta de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido, siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

- (2) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos

deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias.

El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

Así también, se excluirán de la determinación del anticipo del impuesto a la renta los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de masa salarial, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para las nuevas inversiones, así como otras afectaciones por aplicación de normas y principios contables.

También están exoneradas del pago del anticipo de impuesto a la renta las sociedades nuevas constituidas a partir de la vigencia del Código de la Producción, hasta por un período de 5 años.

## 11. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas internas, Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 publicada en el segundo suplemento del RO. 511 del viernes 29 de mayo del 2015 solicitó se prepare y remita para parte de la empresa un Informe Integral de Precios de Transferencia y un Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$15 millones (Anexo e Informe) o US\$3 millones (Anexo). En la referida Resolución se establece además las operaciones que no deben contemplarse para el análisis del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia y se menciona que no sumaran los montos de operaciones con partes que sean relacionadas únicamente por proporción de transacciones. La Compañía al 31 de diciembre del 2017 y 2016 no ha efectuado operaciones con partes relacionadas que superen dichos valores.

## 12. PATRIMONIO

- 12.1. **Capital social** - Al 31 de diciembre del 2017, consiste de \$ 6,000 participaciones de US\$1.00 valor nominal unitario.
- 12.2. **Reserva legal** - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.
- 12.3. **Resultados acumulados** - Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permitan identificar su ejercicio de origen.

### 13. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Un resumen de los costos y gastos reportados en los estados financieros es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u> <u>(No auditado)</u>
Costo de ventas	-	-
Gastos de administración	<u>39,637</u>	<u>42,105</u>
<b>Total</b>	<b><u>39,637</u></b>	<b><u>42,105</u></b>

Un detalle de costos y gastos por su naturaleza es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u> <u>(No auditado)</u>
Depreciación	20,222	20,222
Seguros y reaseguros	9,905	11,370
Impuestos, contribuciones y otros	4,404	4,120
Honorarios	1,800	-
Servicios básicos	1,694	1,591
Servicios legales	1,150	-
Otros gastos	<u>462</u>	<u>4,802</u>
<b>Total</b>	<b><u>39,637</u></b>	<b><u>42,105</u></b>

### 14. EVENTOS 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 (julio, 17 del 2018) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

### 15. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en marzo 30 del 2018 y serán presentados a los Socios para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.



Héctor Fernando Terneus Erazo  
Gerente General



Estela del Rosario Moreno Valverde  
Contadora General