

## **JAUREGUI & GAIBOR CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.**

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

#### **1.- INFORMACIÓN GENERAL**

La Compañía **JAUREGUI & GAIBOR CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.**, está constituida en la República del Ecuador, el 10 de noviembre de 2006, y su objeto principal es la compra venta y/o permuta de todo tipo de bienes inmuebles, así como la construcción de casas o edificios de departamentos sobre terrenos no edificados. Así mismo podrá importar y/o exportar todo tipo de bienes, pudiendo actuar como agente, representante y/o comisionista. En general podrá celebrar todo tipo de actos y/o contratos permitidos por la Ley para poder cumplir con su objeto social.

Los estados financieros de **JAUREGUI & GAIBOR CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.**, para el período terminado al 31 de diciembre de 2017, fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 31 de marzo de 2018.

En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Socios sin modificaciones.

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

##### **2.1 Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

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

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

##### **2.3 Bases de preparación**

Los presentes estados financieros han sido preparados en base al costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son basadas en condiciones de crédito normales.

## **2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo disponible, depósitos de libre disponibilidad en bancos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses. Dichas cuentas no están sujetas a un riesgo significativo de cambios en su valor.

## **2.5 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son registradas a su valor razonable e incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El ingreso por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como ingresos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial. El período de crédito promedio sobre la venta de inmuebles es de 90 días.

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.

La Administración de la Compañía determina las políticas y procedimientos para mediciones al valor razonable recurrentes y no recurrentes. A cada fecha de reporte, la Administración analiza los movimientos en los valores de los activos que deben ser valorizados de acuerdo con las políticas contables de la Compañía.

## **2.6 Inventarios**

Se encuentra valuados como sigue:

Comprende Construcciones en Curso las cuales se registran en cuentas de activos y se transfieren al costo en porcentaje de avances de obra.

## **2.7 Propiedad, planta y equipo**

Las propiedades, planta y equipo son registradas a su costo de adquisición menos la correspondiente depreciación acumulada.

Las reparaciones y mantenimientos que no significan un aumento de la vida útil de los mismos, se incluyen en los resultados del ejercicio que ocurren y se imputan a resultados en el período en que se producen. Método de depreciación, vidas útiles y valores residuales.

La depreciación se calcula sobre el costo total de los activos y se deprecia de acuerdo al método de línea recta en función de la vida útil estimada. A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo, las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<b>Ítem</b>	<b>Vida útil (en años)</b>
Muebles y Enseres	10
Maquinaria y Equipo	10
Equipos de Computación	3

La compañía no considera el valor residual de los activos fijos para la determinación del cálculo de la depreciación.

La compañía considera como activos sujetos a capitalización a partir de los US \$ 100,00.

### **2.7.1 Retiro o venta de propiedades, planta y equipo**

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

## **2.8 Activos intangibles**

### **2.8.1 Activos intangibles adquiridos de forma separada**

Los activos intangibles adquiridos de forma separada son registrados al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro acumulada. La amortización se reconoce con base en el método de línea recta sobre su vida útil estimada. La vida útil estimada, valor residual y método de amortización son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

### **2.9 Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles**

Al final de cada período la compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Las pérdidas por deterioro y reversiones, se reconocen inmediatamente en resultados.

Al 31 de diciembre del 2017, no se determinó deterioro de activos tangibles e intangibles.

## **2.10 Obligaciones bancarias**

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Las obligaciones bancarias 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.

## **2.11 Anticipos de clientes**

Los anticipos de clientes corresponden a valores recibidos para la adquisición de departamentos, en el transcurso del período de proceso de construcción, los mismos que son liquidados cuando se produce la transferencia del bien.

## **2.12 Impuestos**

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

### **2.12.1 Impuesto corriente**

Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando la tasa de impuesto a la renta, la cual para el ejercicio 2017 es del 22%.

### **2.12.2 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 fiscales temporarias. Se reconocerá 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 podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

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

Los impuestos corrientes y diferidos, se reconocen como ingreso o gasto, y son registrados en los resultados del año, excepto en la medida que exista otro resultado integral o se registre directamente en el patrimonio.

La Compañía adoptó como política no realizar la medición de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

## **2.13 Provisiones**

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o implícita, como consecuencia de un suceso pasado, cuya liquidación requiere una salida de recursos que se considera probable y que se puede estimar con fiabilidad. Dicha obligación puede ser legal o tácita, derivada de, entre otros factores, regulaciones, contratos, prácticas habituales o compromisos públicos que crean ante terceros una expectativa válida de que la Compañía asumirá ciertas responsabilidades.

## **2.14 Beneficios a empleados**

### **2.14.1 Sueldos, salarios y contribuciones a la seguridad social**

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.

### **2.14.2 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.

Los costos por servicio se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las ganancias y/o pérdidas actuariales se reconocen en la cuenta patrimonial Otro Resultado Integral y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

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.

### **2.14.3 Participación a trabajadores**

De conformidad con disposiciones legales, la compañía paga a sus trabajadores una participación del 15% sobre las utilidades líquidas del ejercicio antes de impuestos. Es política de la compañía efectuar la provisión en el ejercicio en que ocurren.

## **2.15 Préstamos de Socios**

Los préstamos de socios corresponden a valores entregados por los mismos, con vencimiento en el año 2019, los intereses se liquidarán a la finalización de los proyectos. Como política, la Compañía no hará el reconocimiento inicial del interés implícito, por lo tanto no se ha procedido a la medición del costo amortizado.

## **2.16 Reconocimiento de ingresos**

Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

### **2.16.1 Venta de bienes**

Se reconocen cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

### **2.17 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 periodo más cercano en el que se conocen.

### **2.18 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.

### **2.19 Gastos financieros**

Los gastos por intereses por préstamos se registran como gastos en el periodo en que se incurren.

### **2.20 Aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera Nuevas y Revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual**

Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado la siguiente modificación a las NIIF emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que es mandatoriamente efectiva a partir del 1 de enero del 2017 o posteriormente.

#### **Modificaciones a la NIC 7 - Iniciativa de Revelación**

La Compañía ha aplicado estas modificaciones por primera vez en el año en curso. Las modificaciones requieren que una entidad revele información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en las obligaciones derivadas de las actividades de financiación, incluyendo tanto los cambios que son en efectivo como aquellos que no son en efectivo.

Los pasivos de la Compañía provenientes de actividades de financiación consiste en sobregiro bancarios (nota 10). Una conciliación entre los saldos de apertura y el cierre de estos saldos se proporciona en la nota 10. De acuerdo con las disposiciones del período de transición de estas modificaciones, la Compañía no ha revelado información comparativa para el período anterior. Además de la revelación adicional en la nota 10, la aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún impacto en los estados financieros separados de la Compañía.

## 2.21 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas.

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas, que permiten la aplicación anticipada y que se detallan a continuación.

NORMAS	FECHA EFECTIVA DE VIGENCIA
NIIF 9 Instrumentos financieros.	1 de enero de 2018
NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes	1 de enero de 2018
NIIF 16 Arrendamientos	1 de enero de 2019

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

### NIIF 9 Instrumentos financieros

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros, y en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de la NIIF 9, principalmente para incluir lo siguiente:

- Requerimientos de deterioro para activos financieros y,
- Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a “valor razonable con cambios en otro resultado integral”, para ciertos instrumentos deudores simples.

### Los requisitos claves de la NIIF 9:

- Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIIF 9, se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente por lo general se miden al costo amortizado al final de los períodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que solo constituyen pagos de capital e intereses sobre el importe del principal pendiente, son medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los períodos contables posteriores. Además, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar en otro resultado integral, los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión en acciones o participaciones de patrimonio (no mantenida para negociar ni que incluya una consideración contingente reconocida por el comprador en una combinación de negocios de acuerdo con NIIF 3), y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del período.

- En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del período. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados se presenta en el resultado del período.

- Respecto al deterioro de activos financieros, la NIIF 9 establece un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIC 39. El modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no es necesario que ocurra un evento antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.

- La NIIF 9 mantiene los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura, que en la actualidad se establecen en la NIC 39. De conformidad con la NIIF 9, los tipos de transacciones elegibles para la contabilidad de cobertura son mucho más flexibles, específicamente, al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de partidas no financieras elegibles para la contabilidad de cobertura. Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Ya no se requiere de una evaluación retrospectiva para medir la efectividad de la cobertura. También se añadieron requerimientos de revelación mejorados sobre las actividades de gestión de riesgo de una entidad.

A la fecha de emisión de los estados financieros, la administración de la Compañía se encuentra en proceso de evaluación del impacto de la NIIF 9 en sus estados financieros, razón por lo cual, no se puede determinar los efectos de la aplicación de la referida norma en los estados financieros y sus revelaciones.

### **NIIF 15 Ingresos Procedentes de contratos con los clientes**

La NIIF 15 establece un solo modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes. La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones respectivas en la fecha en que entre en vigencia.

El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso en la medida que represente la transferencia de bienes o servicios establecidos contractualmente a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de esos bienes o servicios. Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

Paso 1: identificar el contrato con los clientes.

Paso 2: identificar las obligaciones de ejecución o desempeño en el contrato.

Paso 3: determinar el precio de la transacción.

Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución del contrato.

Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación de ejecución.

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o en la medida que) se satisfaga una obligación de ejecución, es decir, cuando el "control" de los bienes y servicios relacionados con una obligación de ejecución particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos detallados en la NIIF 15 para poder analizar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

En Abril 2016, el IASB emitió "Clarificaciones a la NIIF 15" en relación a la identificación de obligaciones de ejecución, consideraciones de principal versus agente, así como una guía de aplicación para licencias.

La Compañía reconoce ingresos principalmente por la venta de bienes inmuebles, así como la construcción de casas o edificios de departamentos sobre terrenos no edificados.

La Administración de la Compañía ha evaluado preliminarmente que la venta de sus productos representa una obligación de desempeño, en consecuencia, los ingresos serán reconocidos cuando el control sobre los bienes se transfiere al cliente. Esto es similar a los principios de reconocimiento bajo NIC 18 con respecto de los componentes separados de ingresos. En adición, la Administración no espera que las asignaciones de los ingresos por la venta de bienes inmuebles, sean significativamente diferentes de lo que está determinado actualmente por la NIIF 15. El momento de reconocimiento de ingresos sobre esta obligación de desempeño se espera que sea consistente con la práctica actual.

Además de proporcionar más extensas revelaciones sobre las transacciones de ingresos de la Compañía, la Administración anticipa que la aplicación de la NIIF 15 no tendrá un impacto significativo en la situación financiera y / o resultados en los estados financieros.

### **NIIF 16 - Arrendamientos**

La NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario, la NIIF 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluida en la NIC 17 e interpretaciones relacionadas.

NIIF 16 diferencia entre arrendamientos y contratos de servicio sobre la base de si un activo identificado es controlado por el cliente. La diferenciación entre arrendamiento operativo y arrendamiento financiero ha sido eliminada para la contabilidad del arrendador y es reemplazada por un modelo en el cual el derecho de uso del activo y su correspondiente pasivo tiene que ser reconocido por el arrendador para todos los arrendamientos, excepto los arrendamientos de corto plazo y aquellos con un valor bajo de activo.

El derecho de uso del activo es inicialmente medido al costo y subsecuentemente medido al costo (sujeto a ciertas excepciones) menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, ajustado por cualquier remediación del pasivo del arrendatario. El pasivo del arrendatario es inicialmente medido al valor presente de los pagos del arrendamiento que no son pagados a esa fecha. Posteriormente el pasivo del arrendatario es ajustado por intereses y pagos así como el impacto de las modificaciones al arrendamiento, entre otros. En adición, la clasificación de los flujos de caja de los pagos por arrendamientos operativos que de acuerdo con NIC 17 son presentados como flujos de caja de actividades de operación también tendrá impacto. De acuerdo con el modelo de NIIF 16 los pagos por arrendamiento serán divididos en principal e interés los cuales serán presentados como flujos de caja de actividades de financiamiento y de operación, respectivamente.

En contraste a la contabilidad del arrendatario, la NIIF 16 sustancialmente mantiene los requerimientos de NIC 17 para la contabilidad del arrendador y continúa con el requerimiento de clasificar el arrendamiento como operativo o financiero. Extensas revelaciones son requeridas con NIIF 16.

A la fecha de emisión de los estados financieros, la administración de la Compañía se encuentra en proceso de evaluar el impacto de la NIIF 16 en sus estados financieros, razón por lo cual, no se puede determinar los efectos de la aplicación de la referida norma en los estados financieros y sus revelaciones.

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

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, las cuales se describen en la Nota 2, la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

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

### **3.1 Deterioro de activos**

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

Durante el año 2017, **JAUREGUI & GAIBOR CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.**, no ha reconocido pérdidas por deterioro en sus rubros de activos.

### **3.2 Vida útil de propiedades, planta y equipo**

Como se describe en la Nota 2.7, la Compañía revisa la vida útil estimada de propiedades, planta y equipo al final de cada período anual.

## **4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS**

### **4.1 Riesgo de mercado**

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúe debido a cambios en los precios de mercado. En el caso de la Compañía, los precios de mercado comprenden el riesgo de tasa de interés. Los instrumentos financieros afectados por los riesgos de mercado incluyen las obligaciones financieras que devengan intereses y los depósitos en bancos.

### **4.2 Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La compañía únicamente realiza transacciones con clientes que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgo.

Las cuentas por cobrar comerciales están compuestas por clientes distribuidos entre diversas industrias, comercios y áreas geográficas. La evaluación de crédito es continua y se realiza sobre la condición financiera del cliente y el saldo de cuentas por cobrar.

#### **4.3 Riesgo de liquidez**

La Administración es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Administración ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la Compañía pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez.

El objetivo de la Compañía es mantener el equilibrio entre la continuidad y la flexibilidad del financiamiento a través del uso de préstamos (de requerirse). El acceso a fuentes de financiamiento está suficientemente asegurado y la deuda con vencimiento a menos de 12 meses podría ser refinanciada sin problema con los actuales prestamistas si esto fuera necesario.

Los pasivos financieros tienen un vencimiento a menos de 12 meses, excepto por las obligaciones financieras y otros pasivos a largo plazo registradas al 31 de diciembre de 2017.

#### **4.4 Riesgo de tasa de interés**

El riesgo de tasa de interés es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros de efectivo de instrumentos financiero fluctúen debido a los cambios en las tasas de interés de mercado. La exposición de la Compañía al riesgo de tasa de interés se relacionada principalmente con las obligaciones financieras con tasas de intereses reajustables.

#### **4.5 Gestión de capital**

El objetivo principal de la gestión de capital de la Compañía es asegurar que ésta mantenga una calificación de crédito sólida y ratios de capital saludables para sustentar su negocio y maximizar el valor para los socios. La Compañía gestiona su estructura de capital y realiza ajustes en función a los cambios en las condiciones económicas. A fin de mantener y ajustar su estructura de capital, la Compañía puede modificar pagos de dividendos a los socios.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la Compañía.

#### **4.6 Estimación del valor razonable de instrumentos financieros**

Se define como valor razonable al precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. Una medición a valor razonable supone que la transacción de venta del activo o transferencia del pasivo tiene lugar: en el mercado principal del activo o pasivo; o en ausencia del mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo.

## 5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Se compone de las siguientes cuentas:

	<i>2017</i>	<i>2016</i>
Banco Bolivariano	983,00	0,00
<b>Total</b>	<b><u>983,00</u></b>	<b><u>0,00</u></b>

## 6. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES

Corresponde a créditos concedidos a clientes por la venta de bienes inmuebles, con vencimientos a 30 días.

## 7. CUENTAS POR COBRAR SOCIOS

Corresponde a un crédito concedido al Sr. Jáuregui Ponce Diego en el mes de diciembre 2017.

## 8. ANTICIPOS A PROVEEDORES

Corresponde a anticipos entregados a proveedores y el movimiento de esta cuenta es el siguiente:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	<i>2017</i>	<i>2016</i>
Saldo inicio del año	239.711,14	314.056,34
Variación	7.446,47	(74.345,20)
<b>Total</b>	<b><u>247.157,61</u></b>	<b><u>239.711,14</u></b>

Se incluye US \$ 113.205,77 por anticipos entregados a la empresa Hormigonera Quito Horquito Cía. Ltda.

## 9. IMPUESTOS ANTICIPADOS

En esta cuenta se incluyen US \$ 56.356,20 que corresponde al Anticipo del Impuesto a la Renta para el ejercicio económico 2017 y US \$ 47,40 por retenciones de clientes realizadas en el presente año.

## 10. CONSTRUCCIONES EN TRÁNSITO

En esta cuenta se agrupa lo siguiente:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	<i>2017</i>	<i>2016</i>
Proyecto Caraliz	173.502,35	173.502,35
Proyecto Monitor	328.603,56	322.382,76
Proyecto Pradera	191.719,31	191.719,31
Proyecto Lenox - Pradera III (Omega)	8.215.022,19	7.993.820,02
Proyecto Feijoo	1.442.610,24	1.577.922,50
Proyecto Arrezzo I	121.493,73	121.399,25
Proyecto Arrezzo II	506.618,21	500.132,51
Proyecto Omega II	543.641,23	530.675,00
<b>Total</b>	<b><u>11.523.210,82</u></b>	<b><u>11.411.553,70</u></b>

## 11. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Un resumen de propiedades, planta y equipo es como sigue:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	<i>2017</i>	<i>2016</i>
<b>Costo</b>	82.854,21	80.727,01
Depreciación acumulada	<u>(50.917,74)</u>	<u>(43.906,20)</u>
<b>Total</b>	<b><u>31.936,47</u></b>	<b><u>36.820,81</u></b>
 <i>Clasificación</i>		
Muebles y Enseres	25.720,90	23.593,70
Maquinaria y Equipos	56.179,56	56.179,56
Equipos de Computación y Software	953,75	953,75
<b>Total</b>	<b><u>82.854,21</u></b>	<b><u>80.727,01</u></b>

Los movimientos de propiedades, planta y equipos fueron como sigue:

<b>Costo</b>	<b>Muebles y Enseres</b>	<b>Maquinaria y Equipos</b>	<b>Equipo de Computación</b>	<b>Total</b>
Saldos enero 1, 2016	23.593,70	56.179,56	953,75	80.727,01
Adquisiciones	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Saldos diciembre 31, 2016</b>	<b>23.593,70</b>	<b>56.179,56</b>	<b>953,75</b>	<b>80.727,01</b>
Adquisiciones	2.127,20	0,00	0,00	2.127,20
<b>Saldos diciembre 31, 2017</b>	<b>25.720,90</b>	<b>56.179,56</b>	<b>953,75</b>	<b>82.854,21</b>

<b>Depreciación acumulada</b>	<b>Muebles y Enseres</b>	<b>Maquinaria y Equipos</b>	<b>Equipo de Computación</b>	<b>Total</b>
Saldos enero 1, 2016	20.035,35	14.940,51	786,65	35.762,51
Depreciación del año	2.359,32	5.617,56	166,81	8.143,69
<b>Saldos diciembre 31, 2016</b>	<b>22.394,67</b>	<b>20.558,07</b>	<b>953,46</b>	<b>43.906,20</b>
Depreciación del año	1.393,98	5.617,56	0,00	7.011,54
<b>Saldos diciembre 31, 2017</b>	<b>23.788,65</b>	<b>26.175,63</b>	<b>953,46</b>	<b>50.917,74</b>
<b>Saldos netos diciembre 31, 2017</b>	<b>1.932,25</b>	<b>30.003,93</b>	<b>0,29</b>	<b>31.936,47</b>

## 12. OBLIGACIONES BANCARIAS

Corresponde a un sobregiro ocasional con el Banco Pichincha.

## 13. OTROS PROVEEDORES

Incluyen US \$ 149.052,09 por pagar a la empresa Importaciones Líneas Exclusivas en Acabados Top Line Cía. Ltda, US \$ 60.960,00 a Jáuregui Ponce Arquitectos S.A. y Otros por la suma de US \$ 22.267,64.

## 14 .PROVISIONES LABORALES

Incluye las siguientes obligaciones:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	<i>2017</i>	<i>2016</i>
Décimo Tercer Sueldo	1.472,73	121,40
Décimo Cuarto Sueldo	363,75	457,50
Provisiones por Pagar	150.000,00	150.000,00
15% Participación Trabajadores	55.620,34	27.903,01
<b>Saldo al final del año</b>	<b><u>207.456,82</u></b>	<b><u>178.481,91</u></b>

## 15. OBLIGACIONES SOCIOS CORTO PLAZO

Corresponde a préstamos de los socios: Gaibor Miguel US \$ 5.000,00, Diego y Bernardo Jáuregui por US \$ 2.500,00 cada uno.

## 16. OBLIGACIONES FISCALES

Un resumen de pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	<i>2017</i>	<i>2016</i>
<b><i>Pasivos por impuestos corrientes:</i></b>		
Iva por Pagar	5,36	0,00
Retenciones Iva	12.556,98	585,24
Retenciones en la Fuente	3.355,62	4.405,92
Impuesto Renta Compañía	71.370,45	72.028,72
<b>Total</b>	<b><u>87.288,41</u></b>	<b><u>77.019,88</u></b>

**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:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	<i>2017</i>	<i>2016</i>
Utilidad antes de la participación de los trabajadores y empleados e impuesto a la renta	370.802,24	186.020,05
(-) 15% Participación Trabajadores	(55.620,34)	(27.903,01)
(+) Gastos no Deducibles	9.229,25	169.286,22
Base Imponible	<u>324.411,15</u>	<u>327.403,26</u>
Impuesto a la renta causado <sup>(1)</sup>	<u>71.370,45</u>	<u>72.028,72</u>
Anticipo calculado <sup>(2)</sup>	<u>56.516,19</u>	<u>57.182,38</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>71.370,45</u>	<u>72.028,72</u>

<sup>(1)</sup> De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

<sup>(2)</sup> 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.

Para el año 2017, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta US \$ 56.516,19; sin embargo, el impuesto a la renta causado del año es de US \$ 71.370,45; consecuentemente la Compañía registró en resultados US \$ 71.370,45 equivalente al impuesto a la renta causado.

## ASPECTOS TRIBUTARIOS

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

- Serán considerados deducibles para el cálculo del impuesto a la renta los pagos por desahucio y jubilación patronal, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores (deducibles o no).
- Se incrementa la tarifa de impuesto a la renta para sociedades al 25%, y cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, o cuando la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, la tarifa será la correspondiente a sociedades más 3 puntos porcentuales. Se debe demostrar que el beneficiario efectivo no es un titular nominal o formal bajo régimen jurídico específico.
- No será deducible del impuesto a la renta y no será crédito tributario, el IVA en compras realizadas en efectivo superiores a US \$ 1,000 (anteriormente US \$ 5,000).

- La nómina de los administradores, representantes legales y socios o accionistas, que se envía anualmente a la Superintendencia de Compañías debe incluir tanto los propietarios legales como los beneficiarios efectivos, atendiendo a estándares internacionales de transparencia en materia tributaria y de lucha contra actividades ilícitas.

## 17. ANTICIPOS CLIENTES

Un resumen de anticipos clientes es como sigue:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	<i>2017</i>	<i>2016</i>
Proyecto Zen	0,00	0,00
Proyecto Monitor	1.053,80	11.053,80
Proyecto Pradera	166.749,05	170.136,85
Proyecto Estacionamiento Zen	353,54	353,54
Proyecto Arezzo	110.419,17	120.419,17
Proyecto Universal	1.850.000,00	0,00
Proyecto Feijoo	363.394,17	425.444,23
Proyecto Omega	450.724,19	678.913,72
<b>Saldo al final del año</b>	<b><u>2.942.693,92</u></b>	<b><u>1.406.321,31</u></b>

## 18. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

De acuerdo a la NIC 19 "Retribuciones a los empleados", la jubilación patronal y beneficios por desahucio, corresponden por sus características a un beneficio post - empleo consistente en una prestación definida. La obligación del empleador consiste en pagar un beneficio basado en sueldos futuros y el cumplimiento de ciertos requisitos.

Al 31 de diciembre de 2017, la compañía procedió a la liquidación de todos los empleados que constaban en nómina, por tal motivo cumplió con lo establecido en el Código de Trabajo.

## 19. OBLIGACIONES SOCIOS LARGO PLAZO

Comprende:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	<i>2017</i>	<i>2016</i>
Gaibor Miguel	4.101.170,36	4.932.860,54
Jáuregui Ponce Bernardo	1.465.765,19	1.880.329,25
Jáuregui Ponce Diego	1.371.154,65	1.791.176,30
<b>Saldo al final del año</b>	<b><u>6.938.090,20</u></b>	<b><u>8.604.366,09</u></b>

Según se menciona en la Nota 2.15 del presente Informe la compañía no ha hecho el reconocimiento inicial del Interés implícito, por lo tanto no se ha procedido a la medición del costo amortizado.

Los préstamos concedidos tienen un vencimiento en el año 2019.

## 20. CAPITAL SOCIAL

El capital social de la compañía es de Cuatrocientos dólares americanos (US \$ 400,00), dividido en cuatrocientas participaciones de un dólar (US \$ 1,00) cada una.

## 21. RESERVA LEGAL

De conformidad con la Ley de Compañías de la utilidad líquida anual, debe transferirse una cantidad no menor del 5% para formar la Reserva Legal hasta que esta alcance por lo menos el 20% del Capital Social. Dicha Reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad, o utilizada para absorber pérdidas. Al 31 de diciembre de 2017 la reserva legal representa el 20% del capital social de la compañía.

## 22. UTILIDADES RETENIDAS

Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	<i>2017</i>	<i>2016</i>
Utilidades retenidas - distribuibles	1.525.121,39	1.413.759,99
Resultados Acumulados provenientes de la adopción primera vez de las NIIF	(28.714,66)	(28.714,66)
Otro Resultado Integral	393,00	47,00
<b>Total</b>	<b><u>1.496.799,73</u></b>	<b><u>1.385.092,33</u></b>

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

**Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF** - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo sólo podrá ser capitalizado 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.

**Otro Resultado Integral** – Representa las ganancias actuariales por concepto de Jubilación Patronal y Bonificación por Desahucio.

## 23. INGRESOS OPERACIONALES Y NO OPERACIONALES

Comprende:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	<i>2017</i>	<i>2016</i>
Proyecto Omega	599.096,00	1.640.319,00
Proyecto Zen	0,00	100.620,00
Proyecto Pradera	0,00	145.295,00
Proyecto Arezzo	2.000,00	2.400,00
Proyecto Feijo	335.166,19	394,74
Ingresos por Servicios	0,00	709,60
Otros Ingresos	740,00	0,40
(-) Devolución en Ventas	0,00	(571.004,66)
<b>Total</b>	<b><u>937.002,19</u></b>	<b><u>1.318.734,08</u></b>

## 24. COSTOS PROYECTOS

Compuesto por:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	<i>2017</i>	<i>2016</i>
Costos Zen	0,00	128.254,32
Costos Omega	199.412,83	383.497,99
Costos Pradera	0,00	119.436,27
Costo Feijoo	165.064,08	0,00
<b>Total</b>	<b><u>364.476,91</u></b>	<b><u>631.188,58</u></b>

Los costos reflejados en los estados de situación financiera, han sido determinados en base a porcentaje de Obra Liquidada, acorde a lo estipulado a la Legislación Tributaria vigente. El porcentaje de costo transferido a resultados fue: Proyecto Feijoo 10.27% y Proyecto Omega el 2.37%.

## 25. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros, marzo 31 de 2018, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

## 26. SITUACIÓN TRIBUTARIA

Los estados financieros y las declaraciones de impuestos de la compañía son sujetos de revisión por parte de la Administración Tributaria (SRI), por los años 2014 al 2017.