

CONSTRUCTORES ROCCOSUL CIA. LTDA.
Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre del 2017
(Expresado en dólares)

20. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2017 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (marzo 20, 2018), la compañía se encuentra gestionando una línea de crédito con la Corporación Financiera Nacional – CFN, para apalancar financieramente la construcción del proyecto inmobiliario ROCAZUL IV, por un monto de US\$ 1.956.000, hecho que afectará de forma significativa los saldos o interpretación de los mismos con posterioridad al 31 de diciembre del 2017.

21. 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 el 20 de marzo de 2018.



"También comprenderán una parte, calculada de forma sistemática, de los costos indirectos, variables o fijos, en los que se haya incurrido para transformar las materias primas en productos terminados. Son costos indirectos fijos los que permanecen relativamente constantes, con independencia del volumen de producción, tales como la depreciación y mantenimiento de los edificios y equipos de la fábrica, así como el costo de gestión y administración de la planta. Son costos indirectos variables los que varían directamente, o casi directamente, con el volumen de producción obtenida, tales como los materiales y la mano de obra indirecta."

18. OTROS INGRESOS Y GASTOS

Un resumen es como sigue:

Detalle	En US\$ dólares	
	2017	No Auditado 2016
<i>Otros Ingresos</i>		
Rendimientos Financieros	(1)	8.021
Intereses Ganados en Préstamos a Terceros- <i>Nota 4</i>		6.019
Otros Ingresos		3.492
Saldo al 31 de diciembre	17.532	15.688
<i>Otros Gastos</i>		
Intereses Bancarios e Intereses Pagados		—
Saldo al 31 de diciembre	.	(1.763)

(1) Corresponde a rendimientos financieros del activo financiero denominado *Certificado de Inversión Múltiple N° 753605* emitido por el Banco Pichincha, por un valor nominal de US\$ 200.000 con vigencia de 275 días, contados a partir del 30 de enero de 2017 hasta el 01 de noviembre de 2017, devengando una tasa de interés de 5,25% anual, sin renovación al vencimiento.

19. SANCIONES-

De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus directores o administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2017.

De otras autoridades administrativas.

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus directores o administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante los ejercicios fiscales terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016.

decir Juan Arnulfo Reinoso Sola y Guadalupe Angélica Reinoso Sola, ver *Nota 5*.

15.3 Reserva Legal – La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que este alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los socios, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

15.4 Resultados Acumulados Ejercicios Anteriores – Corresponde a las subcuentas que representan utilidades no distribuidas y pérdidas acumuladas sobre las que los socios o no decido asignación o pagos de dividendos. Los resultados acumulados netos al cierre del periodo ascienden en una Utilidad de US\$ 192.077.

16. INGRESOS

Un resumen es como sigue:

Detalle	En US\$ dólares	
	2017	2016
Ventas Bienes Inmuebles	(1)	1.143.380
Saldo al 31 de diciembre		1.143.380

(1) Al 31 de diciembre del 2017, no se han reconocido ingresos por concepto de venta de unidades de vivienda, debido a que se encuentra en fase de construcción del proyecto inmobiliario ROCAZUL IV, mismo que según la planificación y cronogramas técnicos de ejecución, la entrega está prevista en enero 2019. Por lo tanto no se ha suscrito la firma de escrituras definitivas de compraventa o el actas de entrega-recepción. Los ingresos reconocidos al 31 de diciembre del 2016 corresponden a la venta de unidades de vivienda del proyecto inmobiliario ROCAZUL III.

17. GASTO DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS

Corresponde principalmente a lo pagado y registrado a valor razonable por concepto de honorarios de gestión administrativa de la compañía y gerenciamiento técnico y liquidación del proyecto inmobiliario ROCAZUL III, a favor del Ing. Juan Arnulfo Reinoso Sola. Al 31 de diciembre del 2017, los gastos administrativos fueron capitalizados a *Obras en Construcción* del proyecto inmobiliario ROCAZUL IV por un monto de US\$ 127.462, en aplicación de lo establecido en el párrafo 12 de la Norma Internacional de Contabilidad – NIC 12 – Inventarios.

CONSTRUCTORES ROCCOSUL CIA. LTDA.
Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre del 2017
(Expresado en dólares)

Las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

	Al 31 de diciembre	
	2017	2016
Tasa de descuento	8,26%	7,46%
Tasa de incremento salarial	2,50%	3,00%
Tasa de incremento de pensiones	0,00%	2,00%
Tasa de rotación (promedio)	17,26%	11,80%

El análisis de sensibilidad presentado anteriormente puede no ser representativo de la variación real en la obligación por beneficios definidos, ya que es poco probable que el cambio en las hipótesis se produzca en forma aislada unos de otros (algunos de los supuestos pueden ser correlacionados).

Es importante mencionar, que en el análisis de sensibilidad desarrollado, el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se calculó utilizando el método de crédito unitario proyectado, que es el mismo que el aplicado en el cálculo de la obligación por beneficios definidos reconocido en el estado de situación financiera. Si hubo cambios en los métodos e hipótesis utilizados al elaborar el análisis de sensibilidad respecto a años anteriores.

15. PATRIMONIO

15.1 Capital Social - Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el capital social es de US\$ 400 y está constituido 400 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles, autorizadas, suscritas y en circulación con un valor nominal de un dólar cada una.

Al 31 de diciembre de 2017, el capital social está conformado de la siguiente manera:

Socio	Nacionalidad	En US\$ dólares					% Porcentaje
		Capital Suscrito	Capital Pagado	Valor de cada particip.	Número de Particip.		
Guadalupe Angélica Reinoso Sola	Ecuatoriana	200,00	200,00	1,00	200		50,00%
Juan Arnulfo Reinoso Sola	Ecuatoriana	199,00	199,00	1,00	199		49,75%
Pablo Ricardo Calderón Pasquel	Ecuatoriana	1,00	1,00	1,00	1		0,25%
		400,00	400,00	4,00	400		100%

15.2 Aportes futuras capitalizaciones - La Compañía mediante Acta de Junta General de Socios con fecha 18 de diciembre del 2017, aprobaron por unanimidad que los socios incrementen el capital, destinando fondos de los préstamos por pagar a los socios que la compañía mantiene al 31 de diciembre del 2017, y se los clasifique como Aportes Futuras Capitalizaciones, por un monto que ascienden a US\$ 270.000, aportado US\$ 135.000 por cada socio, es

CONSTRUCTORES ROCCOSUL CIA. LTDA.
Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre del 2017
(Expresado en dólares)

	Jubilación Patronal	En US\$ dólares Bonificación por Desahucio	Total
Costo laboral del servicio actuales	(201)	(57)	(258)
Costo Financiero	(32)	(12)	(44)
Ganancia / (Perdida) actuariaj reconocida ORI	124	22	146
Saldo al 31 de diciembre del 2017	(109)	(46)	(155)

Jubilación Patronal

De acuerdo con disposiciones del Código del trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren presentado sus servicios en forma 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.

Desahucio

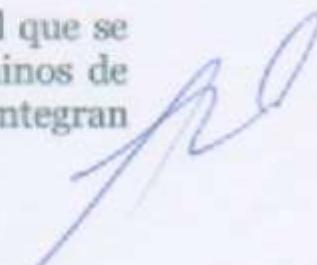
De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2017 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al periodo de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan a resultados durante el remanente de vida laboral promedio esperado de los empleados correspondientes, con base en el enfoque de la banda de fluctuación.

Las hipótesis actuariales significativas utilizadas para la determinación de las obligaciones por beneficios definidos son la tasa de descuento, incremento salarial esperado y la mortalidad. El análisis de sensibilidad detallado a continuación se ha desarrollado en base a los cambios razonablemente posibles que se produzcan al final del periodo de referencia de los respectivos supuestos.

Cada año se realiza un estudio de comparación entre Activos y Pasivos en el que se analizan las consecuencias de las políticas de inversión estratégica en términos de perfiles y de riesgo-rendimiento (las políticas de inversión y contribución se integran dentro de este estudio).



CONSTRUCTORES ROCCOSUL CIA. LTDA.
Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre del 2017
(Expresado en dólares)

13. ANTICIPOS DE CLIENTES

Corresponden a los valores pagados a la compañía por parte de los prominentes compradores, con motivo de la celebración de escrituras públicas de Promesas de Compra – Venta o Acuerdos Privados de Reserva de unidades de vivienda del proyecto inmobiliario ROCAZUL IV, pagados en el ejercicio fiscal 2017 y registrados a valor razonable.

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

Cliente	Nº Promesa Compraventa	Fecha	Nº del Inmueble	Valor del Inmueble	En US\$ dólares		No auditado 2016
					2017	2016	
Rita Vinueza	20181701048P00032	04-ene-2018	Dept. 502	199.500	(90.000)	-	-
Diego Duque	20171701048P03197	09-nov-2017	Dept. 3A	219.500	(21.950)	-	-
Eugenio Proafio	-	-	-	-	(1)	(5.000)	-
					Saldo al 31 de diciembre	(116.950)	-

- (1) Con fecha 15 de diciembre de 2017, el cliente desistió de la compra, y la compañía realizó la devolución de los valores en enero 2018. No se suscribió entre las partes escritura pública de promesa de compraventa.

14. BENEFICIOS A EMPLEADOS LARGO PLAZO

Un resumen de las obligaciones por beneficios definidos es como sigue:

Detalle	En US\$ dólares		No Auditado 2016
	2017	2016	
Jubilación Patronal	(1.073)	(964)	
Desahucio	(345)	(299)	
Saldo al 31 de diciembre	(1.418)	(1.263)	

- (1) Los movimientos que tuvieron los saldos contables durante el ejercicio fiscal 2017, en función del cálculo del estudio actuarial, es como sigue:

	Jubilación Patronal	En US\$ dólares Bonificación Desahucio	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2016	(964)	(299)	(1.263)
Costo neto del periodo	(a)	(109)	(155)
Saldo al 31 de diciembre del 2017	(1.073)	(345)	(1.418)

- (a) Los importes cargados en el estado de resultados son como sigue:

representativos de capital las sociedades residentes en el Ecuador que mantengan bienes inmuebles en el Ecuador y derechos representativos de capital de sociedades de propiedad directa de una sociedad no residente en el Ecuador, paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia.

- Adquisiciones y donaciones de bienes entregados a entidades y organismos del sector público.
- Gravar con tarifa de Impuesto a los Consumos Especiales del 15% a los servicios de telefonía fija y planes que comercialicen únicamente voz, o en conjunto voz, datos y sus prestados a sociedades.
- Exención de un monto anual de US\$5.000 cuando el hecho generador del Impuesto a la Salida de Divisas se produzca mediante la utilización de tarjetas de crédito o débito por consumos o retiros efectuados desde el exterior.

12. OBLIGACIONES LABORABLES Y BENEFICIOS SOCIALES

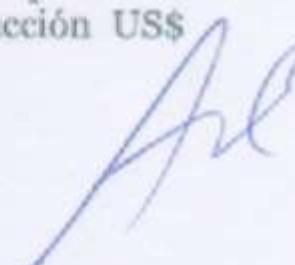
Un resumen de esta cuenta es como sigue:

<u>Detalle</u>	En US\$ dólares	
	<u>2017</u>	<u>No Auditado 2016</u>
Sueldos salarios y beneficios sociales	(1)	(4.398)
Obligaciones con el IESS	(2)	(3.988)
Saldo al 31 de diciembre	(8.386)	(2.290)

(1) Corresponde principalmente a la provisión por sueldos por pagar y beneficios sociales: vacaciones US\$ 3.528, décimo tercero y décimo cuarto US\$ 606, y sueldos por pagar US\$ 264.

(2) Corresponde a provisiones por pagar al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social – IESS, de aportes patronal y personal US\$ 3.988.

Al 31 de diciembre de 2017, el personal de nómina se compone de 42 trabajadores, operativos (38) y administrativos (4), afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social – IESS. Todos los trabajadores operativos están afiliados al IESS y aportan al seguro social obligatorio con el salario mínimo sectorial de la construcción US\$ 389,73.

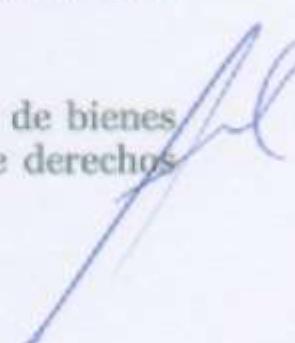


Registro Oficial No. 744 donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas detalladas a continuación:

- Devolución del Impuesto al Valor Agregado (IVA) por un equivalente entre 1% y 2% del IVA pagado, cuando las transacciones son realizadas con dinero electrónico, tarjetas de débito, tarjeta prepago o tarjeta de crédito.
- Pagos efectuados por medios electrónicos soportarán deducibilidad de gastos para efectos de Impuesto a la Renta y crédito tributario de IVA.
- Para efectos del cálculo de anticipo de Impuesto a la Renta correspondiente a los ejercicios fiscales 2017 al 2019, se excluirá de la parte de los ingresos, costos y gastos, aquellos obtenidos y realizados con dinero electrónico.
- Deducción del 50% de los gastos por conceptos de Impuestos a los Consumos Especiales generado en la contratación de servicios de telefonía fija y móvil avanzada.

No sujeción al pago de Impuesto a los Consumos Especiales sobre "Ley Orgánica Solidaria y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril del 2017": El 20 de mayo se aprobó la "Ley Orgánica Solidaria y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril del 2017" publicado en el Registro Oficial No. 759 donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas detalladas a continuación:

- Reducción al 12% del Impuesto al Valor Agregado a partir del 1 de junio del 2017.
- Personas naturales residentes que mantengan un patrimonio existente al 1 de enero del 2017 igual o mayor a un millón de dólares dentro y fuera del país, se gravará el 0,90% del patrimonio. Se excluye a personas domiciliadas en área de influencia y que hayan sufrido una afectación directa en sus activos.
- Personas naturales no residentes que mantengan un patrimonio existente al 1 de enero del 2017 igual o mayor a un millón de dólares dentro del país, se gravará el 0,90% del patrimonio. Se excluye a personas domiciliadas en área de influencia y que hayan sufrido una afectación directa en sus activos.
- Gravar el 1.8% sobre el avalúo catastral del año 2017 en caso de bienes inmuebles y sobre el valor patrimonial proporcional en el caso de derechos representativos de capital, las sociedades residentes en el Ecuador que mantengan bienes inmuebles en el Ecuador y derechos representativos de capital de sociedades de propiedad directa de una sociedad residente en un paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia.
- Gravar el 0,90% sobre el avalúo catastral del año 2017 en caso de bienes inmuebles y sobre el valor patrimonial proporcional en caso de derechos



CONSTRUCTORES ROCCOSUL CIA. LTDA.
Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre del 2017
(Expresado en dólares)

de no devolución en el plazo acordado, el acreedor aceptará como pago la venta de un departamento del proyecto ROCAZUL IV, para lo cual se ha firmado una promesa de compraventa de uno de los departamentos, lo cual constituye sola una garantía para la deudora.

11. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

<u>Detalle</u>	En US\$ dólares	
	<u>No Auditado</u> <u>2016</u>	
Retención en la fuente de IVA	(1)	(10.629) (5.363)
Retención en la fuente de Imp. Renta	(1)	(9.070) (3.406)
Saldo al 31 de diciembre	(19.699)	(8.769)

(1) Corresponden a retenciones en la fuente del Impuesto al Valor Agregado - IVA y del Impuesto a la Renta, que la compañía realiza a sus proveedores en calidad de Agente de Retención y que se liquidarán al siguiente mes de acuerdo al 9no dígito del RUC en los formularios 104 y 103, respectivamente.

Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente -
Una reconciliación entre la utilidad (pérdida) según Estados Financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

<u>Conciliación Tributaria</u>		<u>2017</u>
Utilidad antes de impuesto a las ganancias		41
(-) Participación a Trabajadores		(6)
(+) Gastos no deducibles		—
Utilidad Gravable		35
Tasa de Impuesto a las Ganancias del periodo		22%
Impuesto a la Ganancias Causado		8
(-) Anticipo determinado del ejercicio fiscal declarado		12.326
(+) Saldo de Anticipo Pendiente de Pago		226
(-) Rebaja Saldo anticipo - Decreto Ejecutivo N° 210		(226)
(=) Anticipo Reducido correspondiente al ejercicio fiscal declarado		12.100
Impuesto a la Renta por Pagar / (Crédito Tributario a Favor)		—

Aspectos Tributarios

“Ley Orgánica para el Equilibrio de las Finanzas Públicas”: El 29 de abril del 2017 se aprobó la “Ley Orgánica para el Equilibrio de las Finanzas Públicas” publicado en el

CONSTRUCTORES ROCCOSUL CIA. LTDA.
Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre del 2017
(Expresado en dólares)

<u>Detalle</u>	<u>Nº Serie</u>	<u>Tipo</u>	<u>Fecha de Adquisición</u>	<u>En US\$ dólares Monto de Activación</u>
Dobladora de varilla	20252001-195798	Del 36		
Cortadora de varilla	8073-197055	CEL 42P	14-sept-2017	15.004
Rompepavimento	2193	2013101113105585	14-nov-2013	2.499
Elevador de 500 Kg, 40 m de cable	HE-500 MF	Monofásico	08-jul-2014	2.431
Cortadora de varilla manual	177476	C6-32	06-ene-2014	857
Saldo al 31 de diciembre del 2017				20.791

Los movimientos contables del grupo de cuentas Propiedad, Planta y Equipo, fueron como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>En US\$ dólares 2017</u>
Saldo neto al 01 de enero	15.610
Adquisiciones	15.502
Bajas y/o retiros	
Gasto depreciación del ejercicio	(c) (5.591)
Saldo neto al 31 de diciembre	25.521

(c) El cargo neto a resultados por gasto depreciación en el ejercicio 2017. Lo cálculos de depreciación se realiza en función de las vidas útiles determinadas en la Ley de Régimen Tributario Interno –LORTI, así: Maquinaria y Equipo 10 años, Vehículos 5 años y Equipos de Computación 3 años.

10. PRESTAMOS POR PAGAR TERCEROS

Un detalle es como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>En US\$ dólares No Auditado</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Hugo Bonilla Moyano	(a) 200.000	—
Saldo al 31 de diciembre	200.000	—

(a) Corresponde a un préstamo de liquidez otorgado por el acreedor no relacionado, Hugo Bonilla Moyano, a favor de la compañía, por un monto original de US\$ 200.000, con fecha 05 de diciembre de 2017, soportado a través de la suscripción entre las partes de un Contrato de Mutuo, con un plazo de pago al vencimiento (4 meses a partir de la fecha de suscripción, es decir hasta el 05 de abril de 2018) y sin devengar tasa de interés. El contrato especifica en su cláusula tercera, que en caso

CONSTRUCTORES ROCCOSUL CIA. LTDA.
Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre del 2017
(Expresado en dólares)

<u>Detalle</u>	2017	2016
Costo Histórico	(1)	54.989
Depreciación acumulada y deterioro	<u>(29.468)</u>	<u>(23.876)</u>
Saldo al 31 de diciembre	25.521	15.610

(1) La composición de valores netos de las cuentas es como sigue:

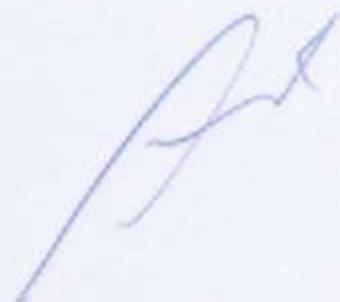
<u>Detalle</u>	2017	2016
Vehículos	(a)	33.699
Maquinaria y Equipo	(b)	20.791
Equipo de Computación	<u>499</u>	<u>499</u>
Saldo al 31 de diciembre	54.989	39.985

(a) Corresponde a dos (2) vehículos de propiedad de la compañía registrados a valor razonable, utilizados para el giro ordinario del negocio. La compañía tiene contratadas pólizas de seguros para dichos vehículos. Sobre dichos bienes muebles no existen gravámenes, prohibición de enajenar o garantías a favor de terceros o instituciones financieras. Un detalle es como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>Placa</u>	<u>Año fabricación</u>	<u>Fecha Activación Contable</u>	En US\$ dólares
Camioneta Pickup marca	PBB-8164	2008	18-nov-2008	16.379
Fabia A05 Hatchback Sport G Ti AC 1.6 5p 4 X 2 TM	PCI-8040	2014	13-dic-2013	17.320
Saldo al 31 de diciembre del 2017				33.699

(b) Corresponde a cuatro (4) maquinaria y equipos de propiedad de la compañía registrados a valor razonable, utilizados para el giro ordinario del negocio. Sobre dichos bienes muebles no existen gravámenes, prohibición de enajenar o garantías a favor de terceros o instituciones financieras. Un detalle es como sigue:

ESPACIO EN BLANCO



CONSTRUCTORES ROCCOSUL CIA. LTDA.
Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre del 2017
(Expresado en dólares)

Al 31 de diciembre, los inventarios se componen de lo siguiente:

Detalle	En US\$ dólares	
	No Auditado	2017
Inventarios Disponibles para Venta		6.750
Saldo al 31 de diciembre		6.750

- (1) Corresponde a un (1) inmueble remanente del proyecto inmobiliario ROCAZUL III, el cual consta del parqueadero signado con el número 33, número de predio 36013409 y clave catastral 1701044270035007110152, valorado y registrado al valor razonable. Inmueble que será realizado una vez que se transfieran los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y dominio a al prominente comprador, perfeccionados con la suscripción del Acta de Entrega-Recepción y/o firma de Escritura Definitiva de Compraventa.

8. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA

Al 31 de diciembre, los inventarios se componen de lo siguiente:

Detalle	En US\$ dólares	
	No Auditado	2017
Terreno		669.280
Saldo al 31 de diciembre		669.280

- (1) Corresponden a un (1) inmueble, lote de terreno N° 124 con número de predio N° 0077456, situado en la manzana I de la parcelación Ponceano, parroquia Cotocollao, cantón Quito, provincia de Pichincha, con una superficie de 2.239,05 m², adquirido mediante Escritura Pública de Compraventa N° 2015-17-01-76-P04905 del 06 de noviembre del 2015, ante la Notaria Septuagésima Sexta del cantón Quito - Dr. Gonzalo Román Chacón, por un monto de US\$ 662.000. Adicionalmente se ha capitalizado al costo del inmueble los pagos por conceptos de impuestos Municipales indirectos no recuperables por US\$ 7.088. El inmueble fue cancelado a través de cheques emitidos por la compañía a favor del vendedor y no ha sido dado en garantía, ni se encuentra hipotecado, embargado, ni con prohibición de enajenar.

9. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Un resumen de propiedades y equipos es como sigue:

CONSTRUCTORES ROCCOSUL CIA. LTDA.
Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre del 2017
(Expresado en dólares)

(a) Corresponde a préstamos de liquidez y apalancamiento para financiar principalmente las actividades inversión (compra de terreno y construcción de los proyectos inmobiliarios ROCAZUL III y ROCAZUL IV, ver **Nota 3**) y cubrir gastos administrativos; que los socios han desembolsado a favor de la compañía en ejercicios anteriores y en el 2017. Los préstamos no devengan intereses y serán pagaderos de acuerdo a la generación del flujo de efectivo por conceptos de preventas y ventas de unidades inmobiliarias del proyecto inmobiliario ROCAZUL IV. No se han entregado garantías y no se han firmado pagarés favor de los acreedores.

El movimiento de que han tenido el saldo durante el ejercicio 2017, es como sigue:

	Juan Reinoso <u>Sola</u>	Guadalupe Reinoso <u>Sola</u>	Margarita Salinas	En US\$ dólares Total
Saldo al 31 de diciembre de 2016	(120.000)	(1.183.311)	-	(1.303.311)
Adición nuevos Préstamos	(140.806)	(317.226)	(15.000)	(473.032)
Pagos	22.700	-	-	22.700
Transferencia a Aportes Futuras Capitalizaciones	<u>135.000</u>	<u>135.000</u>	<u>-</u>	<u>270.000</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2017	(103.106)	(1.365.537)	(15.000)	(1.483.643)

6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

<u>Detalle</u>	En US\$ dólares No Auditado	
	2017	2016
Anticipo Impuesto a la Renta	(1)	12.100
Retenciones en la Fuente de Impuesto a la Renta	<u>160</u>	<u>226</u>
Saldo al 31 de diciembre	12.260	15.814

- (1) Corresponde a valores pagados por concepto del anticipo de impuesto a la renta del ejercicio fiscal 2017, en julio y septiembre, de acuerdo al cálculo realizado en la declaración de impuesto a la renta del ejercicio fiscal 2016, valores que serán compensados en la declaración del Impuesto a la Renta anual del ejercicio 2017.
 Ver **Nota 11**

7. INVENTARIOS DISPONIBLES PARA LA VENTA

CONSTRUCTORES ROCCOSUL CIA. LTDA.
Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre del 2017
(Expresado en dólares)

(2) Al 31 de diciembre del 2016, correspondía principalmente a dos (2) préstamos por cobrar otorgados a favor compañía Constructora Estrella Viteri Cia. Ltda. (deudora), por un total de US\$ 200.000, soportados a través de contratos de mutuo suscritos entre las partes con fechas 30 de agosto 2016 y 07 de noviembre 2016 con vigencia hasta el 12 de enero de 2017, y a una tasa de interés del 11% anual, ambos. El capital fue pagado por la deudora efectivamente a la fecha del vencimiento y al 31 de diciembre del 2017, el importe enviado a resultados por conceptos de intereses ganados fue US\$6.141. Ver **Nota 18.**

5. TRANSACCIONES Y SALDOS CON RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía realizó transacciones significativas con partes relacionadas, en el curso normal de sus operaciones originando los siguientes saldos por cobrar y por pagar:

<u>Detalle</u>	En US\$ dólares	
	<u>2017</u>	<u>No Auditado</u>
<u>CUENTAS POR COBRAR</u>		
<i>Comerciales</i>		
Clientes Relacionados	(a) 15.800	1.300
Saldo al 31 de diciembre	15.800	1.300

(a) Corresponde al saldo por cobrar registrado a valor razonable por concepto de venta del departamento signado con el número 101, predio 3601384 y clave catastral 170104270035007121, ubicado en el proyecto inmobiliario ROCAZUL III, al señor Juan Esteban Reinoso Salinas, a través de la escritura de compraventa con fecha 30 de junio del 2016, suscrito ante la Notaria Vigésima Quinta del cantón Quito, por un monto de US\$ 125.000.

Los saldos contables de las cuentas y préstamos por pagar al accionista y a partes relacionadas, son como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>En US\$ dólares</u>		<u>No Corrientes</u>	
	<u>Corrientes</u>	<u>No Auditado</u>	<u>No Corrientes</u>	<u>No Auditado</u>
<u>CUENTAS POR PAGAR</u>				
<i>Préstamos del Accionista</i>				
Juan Arnulfo Reinoso Sola	(44.500)	-	(58.606)	(120.000)
Guadalupe Angélica Reinoso Sola	-	-	(1.365.567)	(1.183.311)
Margarita Salinas	—	—	(15.000)	—
Saldo al 31 de diciembre (a)	(44.500)	-	(1.439.173)	(1.303.311)

CONSTRUCTORES ROCCOSUL CIA. LTDA.
Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre del 2017
(Expresado en dólares)

<u>Detalle</u>	En US\$ dólares <u>2017</u>
Villamar Villamar Cesar Ovidio	28.501
Manciati Jaramillo Ginno	11.233
Flores Herrera David Segundo	10.142
Dominguez Edmundo Bolívar	24.966
Otros (5)	10.295
 Saldo al 31 de diciembre	 85.137

- (5) Corresponde principalmente a lo pagado y registrado a valor razonable por concepto de honorarios de gestión, supervisión y gerenciamiento técnico de la construcción del proyecto inmobiliario ROCAZUL IV, al Ing. Juan Arnulfo Reinoso Sola.

4. ANTICIPOS PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen es como sigue:

<u>Detalle</u>	En US\$ dólares <u>No Auditado</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anticipos proveedores	(1) 18.348	30.866
Otras cuentas por cobrar	(2) 1.859	200.000
Préstamos empleados	— 36 —	— — —
 Saldo al 31 de diciembre	20.243	230.866

- (1) Corresponde a anticipos pagados a proveedores por diversos conceptos, por ejemplo: estudio de sueldos, elaboración de planos arquitectónicos y diseños, trabajos eléctricos para la construcción del proyecto inmobiliario ROCAZUL IV y trámites de escrituras de compraventa del proyecto inmobiliario ROCAZUL III. Valores que están pendientes de ser facturados por los proveedores, para ser posteriormente capitalizados como *Obras en Construcción*. La antigüedad de los saldos es menor a 360 días y están registradas a su valor razonable.

<u>Detalle</u>	En US\$ Dólares <u>2017</u>
Omar Díaz	7.017
Moncayo y Roggeiro	3.808
Jorge Baltán	2.090
Francisco Semanate	1.310
Ana Salgado (Diseño)	1.000
Otros (10)	3.123
 Saldo al 31 de diciembre	18.348



CONSTRUCTORES ROCCOSUL CIA. LTDA.
Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre del 2017
(Expresado en dólares)

	En US\$ dólares <u>2017</u>
Hormigonera de los Andes S.H.C.C.	84.892
Comercial Padilla S.C.C.	78.473
ANDEC S.A.	56.664
Otros (57)	45.091
 Saldo al 31 de diciembre	 265.120

- (3) Corresponde principalmente valores pagados y registrados a valor razonable por concepto de sueldos, horas extras del personal operativo (mano de obra directa) y administrativo (mano de obra indirecta) de la construcción del proyecto inmobiliario ROCAZUL IV, que fueron contratados a partir del segundo semestre del 2017, fecha en la cual inició la construcción del proyecto. Al 31 de diciembre de 2017, son 42 trabajadores tanto operativos (38) y administrativos (4), afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social – IESS. Todos los trabajadores operativos están afiliados al IESS y aportan al seguro social obligatorio con el salario mínimo sectorial de la construcción US\$ 389,73.

Un detalle de la composición de estos rubros es como sigue:

	En US\$ dólares <u>2017</u>
Sueldos y Horas Extras	106.071
Aporte Patronal	19.019
Mano de Obra Obras Menores	16.840
Décimo Tercer Sueldo	8.721
Fondos de Reserva	8.650
Décimo Cuarto Sueldo	6.962
Vacaciones	3.682
 Saldo al 31 de diciembre	 169.444

- (4) Corresponden a valores pagados y registrados a valor razonable por concepto de servicios de ingeniería y cálculo estructural, servicio de arquitectura y planificación, scaneo de planos y asesoramiento técnico para la construcción del proyecto inmobiliario ROCAZUL IV. Al 31 de diciembre de 2017, los principales proveedores son los siguientes:

ESPACIO EN BLANCO

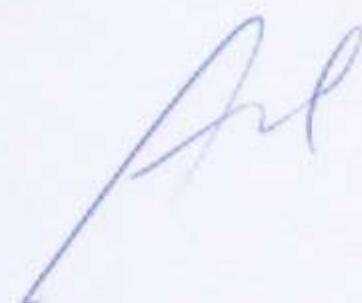


CONSTRUCTORES ROCCOSUL CIA. LTDA.
Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre del 2017
(Expresado en dólares)

Detalle	En US\$ dólares	
	2017	No Auditado 2016
Terreno	(1)	546.627
Hormigón, materiales y herramientas de construcción	(2)	265.120
Sueldos, horas extras y mano de obra directa	(3)	122.911
Planificación y Asesoría de Proyecto	(4)	85.137
Honorarios y servicios profesionales	(5)	55.736
Aportes IESS y beneficios sociales legales	(3)	47.033
Transporte, movilización y combustible		35.935
Publicidad		20.269
Impuestos y contribuciones		19.645
Alimentación y refrigerios		10.298
Arrendamientos y alquileres		9.567
Mantenimientos y reparaciones		8.171
Depreciaciones maquinaria, vehículos		5.779
Servicios Básicos		5.469
Seguridad física, seguridad industrial y seguros		5.356
Otros gastos menores	<u>14.406</u>	<u>—</u>
 Saldo al 31 de diciembre	 1.257.459	 567.358

- (1) Corresponde al lote de terreno signado con el número 49 de la urbanización Cooperativa de Vivienda Monteserrín III etapa, sector Las Bromelias, camino a Nayón, parroquia Jipijapa, cantón Quito, provincia de Pichincha, con número de predio N° 661178 y clave catastral N° 1161103001. Adquirido por la compañía a través de escritura de compraventa con fecha 11 de mayo del 2016 ante la Notaría Tercera del cantón Quito, Dr. Jacqueline Vásquez Velástegui, por un monto de US\$ 500.000. Inmueble sobre el cual se levanta la construcción del proyecto inmobiliario ROCAZUL IV.
 Adicionalmente incluye capitalizados los valores pagados por concepto de Edificabilidad, ante el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito según resolución N° RESFPT-DC-1046-2016 del 07 de junio del 2016, por US\$ 52.000, pagados en veinticuatro (24) dividendos mensuales
- (2) Corresponde a valores pagados y registrados a valor razonable por concepto de compra de materiales y herramientas para la construcción del proyecto inmobiliario ROCAZUL IV, tales como hormigón, varilla, cemento, acero, ladrillo, etc. Al 31 de diciembre de 2017, los principales proveedores son los siguientes:

ESPACIO EN BLANCO



CONSTRUCTORES ROCCOSUL CIA. LTDA.
Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre del 2017
(Expresado en dólares)

1. 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:

Detalle	En US\$ dólares	
	2017	No Auditado 2016
Cajas chicas	1.200	500
Bancos	(1) 295.443	16.729
Saldo al 31 de diciembre	296.643	17.229

- (1) Corresponden a efectivo depositado en US\$ dólares en cuentas corrientes de bancos locales, valorados a su valor nominal.

2. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Un resumen se indica a continuación:

Detalle	En US\$ dólares	
	2017	No Auditado 2016
Cuentas por Cobrar Clientes	—	14.500
Saldo al 31 de diciembre	—	14.500

3. OBRAS EN CONSTRUCCIÓN

Al 31 de diciembre de 2017, corresponde a la capitalización a valor razonable de los costos incurridos para la construcción del proyecto inmobiliario ROCAZUL IV, con licencia de construcción N° 2017-661178-01, emitido por Municipio del Distrito Metropolitano de Quito con fecha 30 de junio de 2017. La entrega del proyecto está estimada para Enero 2019.

Un detalle de los costos capitalizados a las obras en construcción, es como se detalla a continuación:

ESPACIO EN BLANCO

5. ESTIMACIONES Y PROVISIONES CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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.

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:

- 5.1. Provisiones para obligaciones por beneficios definidos** - El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios a definidos depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluye una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.
- 5.2. Estimación de vidas útiles de Propiedad Plantas y Equipos** - La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo con lo mencionado en la Nota 2.7.2.

6. POLITICA DE GESTION DE RIESGOS.

La Administración de la Compañía es la responsable de establecer, desarrollar y dar seguimiento a las políticas de gestión de riesgos con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por la Compañía. La Compañía revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Compañía clasifica y gestiona los riesgos de la siguiente manera:

Riesgo de liquidez.

Es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones financieras en la medida en que vencen. El enfoque de la Compañía para administrar este riesgo es asegurarse de contar con la liquidez suficiente para solventar los gastos operacionales y cumplir con el pago de sus obligaciones financieras cuando vencen, sin ocurrir en pérdidas o arriesgar su reputación. Para ello gestiona los flujos de caja de corto y largo plazo.

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes (y respectivas aclaraciones)	Enero 1, 2018
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28	Venta o Aportación de Bienes entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto	Fecha a ser determinada
Modificaciones a la NIIF 2	Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones	Enero 1, 2018
Modificaciones a la NIC 40	Transferencia de propiedades de Inversión.	Enero 1, 2018
Modificaciones a la NIC 28	Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos	Enero 1, 2019
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2014 - 2016	Enmiendas a la NIIF 1 y NIC 28	Enero 1, 2018
Modificaciones a las CINIIF 22	Transacciones en moneda extranjera y consideración anticipada	Enero 1, 2018
CINIIF 23	La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias	Enero 1, 2019
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 - 2017	Enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23.	Enero 1, 2019

La Administración anticipa que no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

4.15. Activos financieros - La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (préstamos y cuentas por cobrar). La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial, con activos corrientes, aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera.

4.15.1. Cuentas por cobrar comerciales 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.

4.15.2. Baja de un activo financiero - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que cobrar.

4.16. Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía - Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual. Los pasivos financieros 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.

4.16.1. Cuentas por pagar comerciales 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.

4.16.2. Baja de un pasivo financiero - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones.

4.17. Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas - La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aún no son efectivas:

4.10. Provisiónes - Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

4.11. Beneficios a empleados

4.11.1. Beneficios definidos - Jubilación patronal - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actariales realizadas al final de cada período.

Los costos por servicio presente y pasado 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 nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

4.11.2. 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.

4.12. 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.

Los ingresos por venta de bienes inmuebles 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.

4.13. Costo de Venta - El costo de venta de la Compañía corresponde a los costos de construcción de los inmuebles y al precio de compra de los lotes de terreno.

4.14. Gastos de Administración y Ventas - Se registran al costo histórico. Los 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.

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.

4.7.3. Método de depreciación y vidas útiles - El costo de Planta y Equipo se depreció 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 Propiedad y Equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Item</u>	<u>Vida útil</u> (en años)
Edificios	20
Muebles y enseres	10
Equipos de Computación	3

4.7.4. Retiro o venta de Planta y Equipo - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados. En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

4.8. Costos por préstamos - Los costos por préstamos atribuidos directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificados, los cuales constituyen activos que requieren de un período de tiempo sustancial para su uso o venta, son sumados al costo de estos activos hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

El ingreso por intereses de las inversiones temporales en préstamos específicos pendientes para ser consumidos en activos calificados es deducido de los costos por préstamos aptos para su capitalización.

Todos los otros costos por préstamos son reconocidos en resultados durante el período en que se incurren.

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

4.9.1. Impuestos corrientes - Se reconocen como ingreso o gasto, y son 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.

4.2. Moneda funcional - La moneda funcional de la Compañía y sus subsidiarias es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

4.3. Bases de preparación - Los Estados Financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico excepto por ciertas propiedades e instrumentos financieros que son medidos a sus valores razonables, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos Estados Financieros.

4.4. Efectivo y equivalentes de efectivo - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

4.5. Activos corrientes mantenidos para la venta - Los activos 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 construcción del inmueble se ha completado en más de un 70% y la venta se encuentra soportada por la escritura pública de compraventa o la escritura de promesa de compra- venta o la venta es altamente probable dentro del período de un año desde la fecha de clasificación y el activo (o Grupo de activos para su disposición) está disponible para la venta inmediata en su estado actual.

4.6. Obras en Construcción – Los inventarios de la Compañía se componen de terrenos y edificios en construcción y se valoran al costo de adquisición/producción o al valor razonable, el menor de los dos.

El precio de adquisición/producción comprende el valor de compra más todos los gastos adicionales que se produzcan hasta que los inventarios estén en condiciones de utilización o venta. El valor de los impuestos indirectos que gravan la adquisición de los inventarios se incluirá en el precio de adquisición cuando no sean recuperables directamente de la Administración Tributaria. Se incluye los gastos de acondicionamiento como movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje y también los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúen con carácter previo a su adquisición.

4.7. Propiedad Planta y equipo

4.7.1. Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de Planta y Equipo se miden inicialmente por su costo. El costo de Planta y Equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

4.7.2. Medición posterior al reconocimiento: Despues del reconocimiento inicial, la Planta y Equipo son registradas al costo

y contratos que celebren la compañía.

El capital social de la empresa al 31 de diciembre del 2017, se compone de US\$ 400,00 equivalentes a 400 participaciones iguales e indivisibles de un US\$ 1,00 cada una. La distribución de participaciones es como sigue:

Socio	Nacionalidad	En US\$ dólares			Número de Particip.	% Porcentaje
		Capital Suscrito	Capital Pagado	Valor de cada particip.		
Guadalupe Angélica Reinoso Sola	Ecuatoriana	200,00	200,00	1,00	200	50,00%
Juan Arnulfo Reinoso Sola	Ecuatoriana	199,00	199,00	1,00	199	49,75%
Pablo Ricardo Calderón Pasquel	Ecuatoriana	1,00	1,00	1,00	1	0,25%
		400,00	400,00	4,00	400	100%

2. IMPORTANCIA RELATIVA.

La Compañía ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los estados financieros, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.

Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo con lo establecido a las Normas Internacionales de Contabilidad – NIC 1 – Preparación de Estados Financieros, cada partida significativa del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos del Efectivo se encuentran referenciadas a su nota. Cuando sea necesario una comprensión adicional a la situación financiera de la Compañía, se presentarán partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.

4. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

4.1. Declaración de cumplimiento con NIIF - Los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para PyMES, emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board - IASB) y sus interpretaciones, en sus últimas versiones disponibles en español al 31 de diciembre de 2015, fecha de cierre de los Estados Financieros, conforme la instrucción general impartida por la Superintendencia de Compañías a través de su página web.

1. IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

- **Nombre de la entidad.**
CONSTRUCTORES ROCCOSUL CIA. LTDA.
- **RUC de la entidad.**
1792107288001
- **Domicilio de la entidad.**
Mariano Pozo N77-94 y Av. Juan de Selis
- **Forma legal de la entidad.**
Compañía Limitada
- **País de incorporación de la entidad.**
Ecuador.
- **Descripción de la naturaleza de las operaciones de la entidad.**

CONSTRUCTORES ROCCOSUL CIA. LTDA., es una entidad de derecho privado, constituida en la ciudad de Quito-Ecuador mediante Escritura Pública el 19 de diciembre de 2007, ante el Notario Vigésimo Sexto del cantón Quito, Dr. Homero López Obando, e inscrita en el Registro Mercantil N° 1035, tomo 138. El objeto social de la compañía consiste en la construcción, venta, distribución, comercialización, administración y arrendamiento de bienes inmuebles. La compañía podrá por lo tanto: adquirir, administrara, importar o arrendar propiedades así como adquirir el materia necesario para la construcción y cumplimiento del objeto propuesto incluyendo su comercialización y funcionamiento; promover la formación de nuevas Compañías en la construcción, comercialización y veta de viviendas e importación del material necesario para cumplir con este objeto. Además podrá representar a otras firmas cuya actividad sea compatible con su objeto social, mediante comisión, u otros contratos de comercio, como también asociarse, adquirir acciones o participaciones de otras empresas similares a su objeto social. Podrá dedicarse a la creación y ejecución de programas y proyectos relacionada con su actividad. Podrá además actuar como apoderada y/o mandataria en general y/o corresponsal y/o agente, de personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras que tengan un objeto social similar al suyo, o se dediquen a actividades de un giro comercial afín al suyo. Para el cumplimiento de su objeto, la compañía podrá celebrar todos los actos y contratos permitidos por la ley. El plazo de duración de la compañía es de cincuenta (50) años, contados desde la fecha de inscripción de esta escritura. La compañía podrá disolverse antes del vencimiento del plazo indicado, o podrá prorrogarlo, sujetándose, en cualquier caso, a las disposiciones legales aplicables.

La Representación Legal de la compañía está a cargo de la señora Guadalupe Angélica Reinoso Sola, quién dirige y administra, celebra y ejecuta a nombre de la compañía toda clase de actos y contratos, mantiene el cuidado de los bienes y fondos de la compañía, suscribe y firma a nombre de la compañía todas las escrituras públicas e instrumentos privados en los que consten actos

CONSTRUCTORES ROCCOSUL CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en U.S. dólares)

2017

FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACION:	
Recibido de clientes	131.450
Pagado a proveedores y a empleados	(479.707)
Intereses Recibidos	17.532
Impuesto a la renta corriente	(8)
Participación Trabajadores	(6)
Efectivo neto (utilizado en) actividades de operación	(330.739)
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:	
Inversión en Propiedades, neto de ingresos por ventas	(15.502)
Inversión en herramientas, neto	(192)
Efectivo neto proveniente de actividades de inversión	(15.694)
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:	
Incremento/ (Disminución) en otras cuentas por pagar	200.000
Ingresos de deuda a largo plazo	450.376
Dividendos pagado a los accionistas	(24.529)
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	625.847
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:	
Incremento (decremento) neto durante el año	279.414
Saldos al comienzo del año	17.229
SALDOS AL FIN DEL AÑO	296.643

Guadalupe Reinoso
Representante Legal

Pablo Puruncajas
Contador General

**CONSTRUCTORES ROCCOSUL CIA. LTDA.
ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO DE LOS SOCIOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y COMPARATIVO AL 31 DE DICIEMBRE
EXPRESADO EN U.S. DÓLARES)**

	Capital Suscrito	Aportes Futuras Capital.	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Resultado Del Ejercicio	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2015	(400)	-	(4.858)	(53.982)	(92.296)	(151.536)
Transferencias y Reclasificaciones	-	-	-	(92.296)	92.296	-
ORI – Otros Resultados Integrales (Utilidad) / Perdida del ejercicio fiscal	-	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre del 2016	(400)	-	(4.858)	(146.278)	(70.328)	(221.864)
Transferencias desde Pasivos	-	-	-	-	-	(270.000)
Transferencias y Reclasificaciones	-	-	-	(70.328)	70.328	-
Dividendos Pagados	-	-	-	-	-	24.529
ORI – Otros Resultados Integrales (Utilidad) / Perdida del ejercicio fiscal	-	-	-	-	-	(41)
Saldos al 31 de diciembre del 2017	(400)	(270.000)	(4.858)	(192.077)	(41)	(467.376)

Pablo Puruncajas
Contador General

Guadalupe Reinoso
Representante Legal

Pablo Puruncayas
Contador General

**Guadalupe Reinoso
Representante Legal**

**Pablo Puruncayas
Contador General**

CONSTRUCTORES ROCCOSUL CIA. LTDA.**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA****AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y COMPARATIVO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>No Auditado 2016</u>
<u>INGRESOS Y COSTO DE VENTAS</u>			
Ingresos por la Venta de Inmuebles	(16)	-	1.143.380
Costo de Ventas		-	(801.823)
UTILIDAD / (PERDIDA) BRUTA EN VENTAS		-	341.557
Gastos de Administración y Ventas	(17)	(17.491)	(284.834)
UTILIDAD / (PÉRDIDA) OPERACIONAL		(17.491)	56.723
<u>OTROS INGRESOS Y GASTOS</u>			
Ingresos No Operacionales	(18)	17.532	15.688
Gastos No Operacionales	(18)	-	(1.763)
UTILIDAD / (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO FISCAL		<u>41</u>	70.648
Menos 15% Participación a empleados		(6)	(10.597)
Menos gasto por Impuesto a la Renta Corriente		(8)	(13.211)
UTILIDAD / (PÉRDIDA) DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>27</u>	46.840

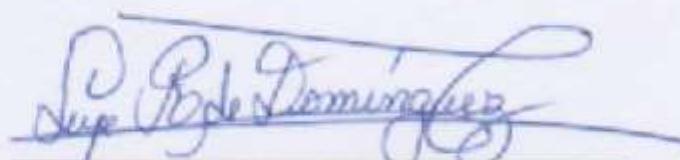
Guadalupe Reinoso
Representante Legal

Pablo Puruncajas
Contador General

CONSTRUCTORES ROCCOSUL CIA. LTDA.**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA****AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y COMPARATIVO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

(Expresados en U.S. dólares)

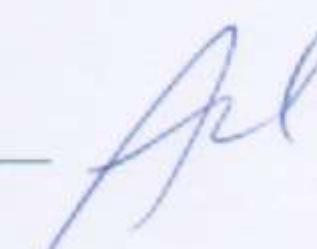
	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>No Auditado</u> <u>2016</u>
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	(1)	296.643	17.229
Cuentas por Cobrar Comerciales	(2)	-	14.500
Obras en Construcción	(3)	1.257.459	567.358
Anticipos Proveedores y Otras Cuentas por Cobrar	(4)	20.243	230.866
Cuentas por cobrar Socios y Relacionadas	(5)	15.800	1.300
Activos por Impuestos Corrientes	(6)	12.260	15.814
Inventarios Disponibles para la Venta	(7)	6.750	6.750
Total Activos Corrientes		1.609.155	853.817
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta	(8)	669.280	669.088
Propiedad, Planta y Equipo, Neto	(9)	25.521	15.610
Total Activos No Corrientes		694.801	684.698
TOTAL ACTIVOS		2.303.956	1.538.515
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Prestamos por Pagar Terceros	(10)	(200.000)	-
Cuentas por Pagar Socios y Relacionadas Corto Plazo	(5)	(44.500)	-
Pasivos por Impuestos Corrientes	(11)	(19.699)	(8.769)
Obligaciones Laborales y Beneficios Sociales Corto Plazo	(12)	(8.386)	(2.290)
Otras cuentas por pagar		(4.613)	(30)
Cuentas por Pagar Comerciales		(1.841)	(988)
Total Pasivos Corrientes		(279.039)	(12.077)
PASIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por Pagar Socios y Relacionadas Largo Plazo	(5)	(1.439.173)	(1.303.311)
Anticipos de Clientes	(13)	(116.950)	-
Beneficios a Empleados Largo Plazo	(14)	(1.418)	(1.263)
Total Pasivos No Corrientes		(1.557.541)	(1.304.574)
TOTAL PASIVOS		(1.836.580)	(1.316.651)
PATRIMONIO			
Capital Social	(15)	(400)	(400)
Aporte para Futuras Capitalizaciones		(270.000)	-
Reserva Legal		(4.858)	(4.858)
Resultados Acumulados Ejercicios Anteriores		(192.077)	(146.278)
Resultado del Ejercicio		(41)	(70.328)
TOTAL PATRIMONIO		(467.376)	(221.864)
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		(2.303.956)	(1.538.515)



Guadalupe Reinoso
Representante Legal



Pablo Puruncajas
Contador General



Administración intente liquidar la Compañía o cesar operaciones, o no tiene otra alternativa realista sino hacerlo.

4. Los miembros del Directorio de la Compañía son responsables de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros

5. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Un aseguramiento razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error significativo cuando este exista. Los errores significativos pueden surgir de fraude o error y se consideran significativos, siempre y cuando de manera individual o en conjunto, éstos pudiesen influir en las decisiones económicas a ser tomadas por los usuarios basados en dichos estados financieros.

Restricción de uso y distribución

6. Este informe se emite únicamente para información y uso de la Administración de la Compañía y de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y no debe utilizarse para ningún otro propósito.

Otros asuntos

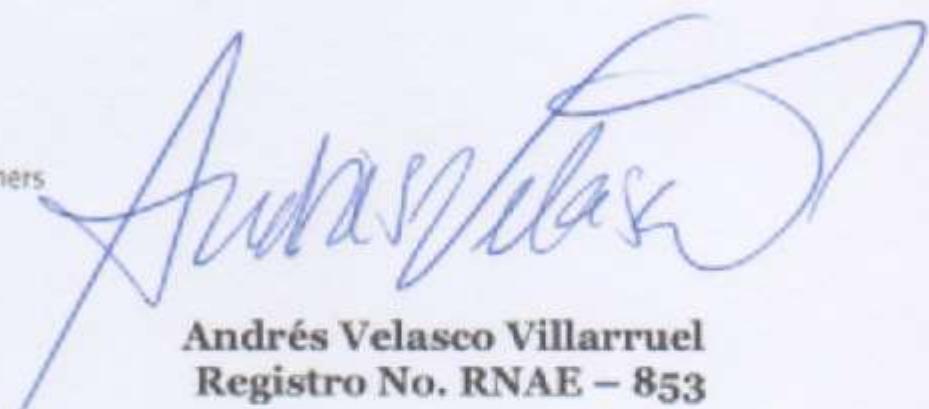
7. Los estados financieros de **CONSTRUCTORES ROCCOSUL CIA. LTDA.**, por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, no fueron sujetos a revisión de auditoría externa, debido a que la Compañía no era sujeto obligado a someter sus estados financieros anuales al dictamen de auditoría externa. Las cifras por el año terminado en esa fecha se incluyen para fines comparativos.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios

8. Nuestro informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción, por el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2017, se emite por separado.



Quito, marzo 25, 2018



Andrés Velasco Villarruel
Registro No. RNAE – 853

Dictamen de los Auditores Independientes-

A los Socios de

CONSTRUCTORES ROCCOSUL CIA. LTDA.

Opinión sin salvedades

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **CONSTRUCTORES ROCCOSUL CIA. LTDA.**, que corresponden al estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y los correspondientes estados de resultados integral, cambios en el patrimonio neto y 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.
2. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **CONSTRUCTORES ROCCOSUL CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre de 2017, así como el resultado de sus operaciones y el flujo de efectivo por el año terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para PYMES.

Bases para nuestra opinión sin salvedades

1. Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más detalladamente en la sección "Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética para Contadores Profesionales emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética, junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido nos proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión sin salvedades.

Responsabilidades de la Administración sobre los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para PYMES, y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.
3. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha a menos que


Velasco & Partners
Auditores
RNAE N° 853

CONSTRUCTORES ROCCOSUL CIA. LTDA. CIA. LTDA.

Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2017 y comparativo 2016

<u>CONTENIDO:</u>	<u>PÁGINA:</u>
Informe del auditor independiente	3 - 5
Estado de Situación financiera	6
Estado de Resultado Integral	7
Estado de evolución del patrimonio	8
Estados de flujos de efectivo	9
Notas a los Estados Financieros	
Sección 1. Información general	10
Sección 2. Políticas contables significativas	12 - 16
Sección 3. Estimaciones y Provisiones Contables Significativas	17
Sección 4. Políticas de Gestión de Riesgos	18
Sección 5. Información sobre las partidas de los Estados Financieros	19 - 34

**DICTAMEN DE
AUDITORIA EXTERNA
DE**

**CONSTRUCTORES
ROCCOSUL CIA. LTDA.**

**AL 31 DE DICIEMBRE
DE 2017 y
COMPARATIVO 2016**