

YOA INMOCONSTRUCCIONES CÍA. LTDA.
Estados financieros individuales y notas
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

INFORME FINANCIERO 2018

En conformidad a la:
Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES)

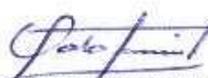
Contenido:

A. Estado de Situación Financiera	2
B. Estado de Resultados Integrales.....	3
C. Estado de Cambios en el Patrimonio	4
D. Estado de Flujos de Efectivo	5
E. Notas a los Estados Financieros	6
1. Información general de la entidad.....	6
2. Bases de preparación de los estados financieros.....	6
3. Políticas de contabilidad significativas.....	7
4. Determinación de valores razonables.....	14
5. Administración de riesgos.....	14
6. Efectivo y equivalentes de efectivo.....	16
7. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.....	16
8. Activos financieros corrientes	16
9. Inventarios	16
10. Activos y pasivos por impuestos corrientes	17
11. Otros activos corrientes	19
12. Propiedades, planta y equipo	19
13. Activos y pasivos por impuestos diferidos	20
14. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	20
15. Pagos a y por cuenta de empleados	20
16. Obligaciones a largo plazo por beneficios a empleados.....	21
17. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar no corrientes.....	21
18. Patrimonio	22
19. Ingresos de actividades ordinarias	25
20. Costo de ventas.....	25
21. Otros ingresos	26
22. Gastos de administración y ventas.....	26
23. Gastos financieros.....	27
24. Partes relacionadas.....	27
25. Garantías.....	27
26. Eventos subsecuentes.....	27

YOA INMOCONSTRUCCIONES CÍA. LTDA.
Estados financieros individuales y notas
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

A. Estado de Situación Financiera

ACTIVOS	Nota	Reexpresados (nota 18d)		
		Diciembre 31 2018 (en U.S. dólares)	Diciembre 31 2017 (en U.S. dólares)	Enero 01 2017 (en U.S. dólares)
Activos corrientes				
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	5.853	63.782	12.815
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	7	1.889	1.338	8.874
Activos financieros corrientes	8	147.860	16.643	18.643
Inventarios	9	204.469	125.774	227.513
Activos por impuestos corrientes	10	18	967	2.439
Otros activos corrientes	11	430	430	430
Total activos corrientes		360.519	208.935	266.715
Activos no corrientes				
Propiedades, planta y equipo	12	-	418	1.090
Activos por impuestos diferidos	13	1.156	-	-
Total activos no corrientes		1.156	418	1.090
Activos totales		361.675	209.353	268.405
PASIVOS Y PATRIMONIO				
Pasivos corrientes				
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	14	(274.887)	(99.802)	(73.151)
Pagos a y por cuenta de empleados	15	(8.713)	(5.988)	(5.517)
Pasivos por impuestos corrientes	10	(219)	(1.430)	(778)
Total pasivos corrientes		(283.819)	(107.218)	(78.846)
Pasivos no corrientes				
Obligaciones a largo plazo por beneficios a empleados	16	(13.954)	(8.699)	(8.193)
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar no corrientes	17	-	(39.959)	(135.126)
Total pasivos no corrientes		(13.954)	(48.658)	(143.319)
Pasivos totales		(297.773)	(155.876)	(222.165)
Patrimonio				
Capital social	18	(12.000)	(12.000)	(12.000)
Aporte para futura capitalización		(40.685)	(133.418)	(133.418)
Reservas		(792)	(792)	(790)
Resultados acumulados		(10.425)	92.733	99.968
Total patrimonio		(63.902)	(53.477)	(46.240)
Total pasivos y patrimonio		(361.675)	(209.353)	(268.405)

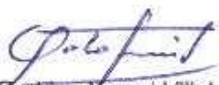

Gale Rodrigo Yerovi Villalva
Representante Legal


José Fernando Flores Tapia
Contador General

YOA INMOCONSTRUCCIONES CÍA. LTDA.
Estados financieros individuales y notas
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

B. Estado de Resultados Integrales

		Diciembre 31 2018 (en U.S. dólares)	Reexpresado (nota 18d) Diciembre 31 2017 (en U.S. dólares)
Ingresos de actividades ordinarias	19	(200.634)	(206.476)
Costo de ventas	20	134.968	206.833
Ganancia bruta		(65.666)	(89.643)
Otros Ingresos	21	(4.054)	(1.593)
Gastos de administración y ventas	22	53.780	70.648
Gastos financieros	23	5.702	11.077
Ganancia antes de impuesto a las ganancias		(10.238)	(9.511)
Menos:			
Gasto (ingreso) por impuesto a las ganancias	10(b)	(187)	2.274
Utilidad neta del periodo		(10.425)	(7.237)


Galo Rodríguez Yerovi Villalva
Representante Legal


José Fernando Flores Tapia
Contador General

YOA INMOCONSTRUCCIONES CÍA. LTDA.
Estados financieros individuales y notas
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

C. Estado de Cambios en el Patrimonio

	Capital social (en U.S.dólares)	Aporte para futura capitalización (en U.S.dólares)	Reservas (en U.S.dólares)	Resultados acumulados (en U.S.dólares)	Total patrimonio (en U.S.dólares)
Saldo al 1 de enero de 2017 (previamente reportado)	(12,000)	(133,418)	(790)	(25,616)	(171,824)
Corrección de errores (nota 18d)	-	-	-	125,584	125,584
Saldo reexpresado al 1 de enero de 2017	(12,000)	(133,418)	(790)	99,968	(46,240)
Resultado del periodo	-	-	-	(7,237)	(7,237)
Constitución de reservas	-	-	(2)	2	-
Saldo reexpresado al 31 de diciembre de 2017	(12,000)	(133,418)	(792)	92,733	(53,477)
Saldo al 1 de enero de 2018	(12,000)	(133,418)	(792)	92,733	(53,477)
Resultado del periodo	-	-	-	(10,425)	(10,425)
Absorción de pérdidas (nota 18e)	-	92,733	-	(92,733)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2018	(12,000)	(40,685)	(792)	(10,425)	(63,902)

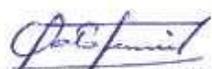

Galeo Rodríguez Yerovi Villalva
Representante Legal


José Fernando Flores Tapia
Contador General

YOA INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.
 Estados financieros individuales y notas
 Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
 (Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

D. Estado de Flujos de Efectivo

	Diciembre 31	Reexpresado (nota 18d)
	2018	Diciembre 31
	(en U.S. dólares)	2017 (en U.S. dólares)
Flujos de efectivo de actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	104,950	396,115
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(97,278)	(126,180)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(31,434)	(44,106)
Intereses pagados	(15)	(11,077)
Intereses recibidos	2,818	1,118
Impuestos a las ganancias pagados	(123)	(2,499)
Otras entradas (salidas) de efectivo	94,647	(67,235)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	73,565	146,133
Flujos de efectivo de actividades de inversión		
Otras entradas (salidas) de efectivo	(130,000)	-
Efectivo neto proveniente de actividades de inversión	(130,000)	-
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento		
Pagos de préstamos	-	(95,167)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(1,494)	-
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	(1,494)	(95,167)
Aumento (disminución) neto en efectivo y sus equivalentes	(57,929)	50,966
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	63,782	12,816
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	5,853	63,782
Conciliación de la utilidad neta con el efectivo		
Utilidad (pérdida) neta	10,425	7,237
Ajustes por partidas distintas al efectivo		
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	418	1,272
Ajustes por gastos en provisiones	2,967	917
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	(187)	2,274
Ajustes por gasto por participación trabajadores	1,807	1,678
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	3,871	(411)
Cambios en activos y pasivos		
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	(45)	-
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	(544)	-
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	-	5,273
(Incremento) disminución en inventarios	(78,695)	101,739
(Incremento) disminución en otros activos	49	(802)
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	132,273	(3,991)
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	93,618	(67,747)
Incremento (disminución) en beneficios empleados	3,246	(946)
Incremento (disminución) en anticipos de clientes	(95,638)	99,640
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	73,565	146,133


 Galo Rodrigo Yerovi Villaiva
 Representante Legal


 José Fernando Flores Tapia
 Contador General

E. Notas a los Estados Financieros

1. Información general de la entidad

Razón social:	YOA INMOCONSTRUCCIONES CÍA. LTDA. (en adelante la compañía).
RUC:	1792138027001
Domicilio principal:	Av. de los Shyris N41-151 e Isla Floreana, de la ciudad de Quito de la República del Ecuador.
Forma legal:	Responsabilidad Limitada.
Constitución:	En la República del Ecuador mediante escritura pública otorgada el 14 de mayo de 2008 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito el 27 de mayo de 2008; con plazo social de 50 años.
Actividad económica:	Construcción de todo tipo de edificios residenciales: casas familiares individuales, edificios multifamiliares, incluso edificios de alturas elevadas, viviendas para ancianos, casas para beneficencia, orfanatos, cárceles, cuarteles, conventos, casas religiosas. Incluye remodelación, renovación o rehabilitación de estructuras existentes.

Estos estados financieros individuales, para el período terminado al 31 de diciembre de 2018, fueron autorizados para su emisión por la administración de la compañía el 12 de noviembre de 2019.

2. Bases de preparación de los estados financieros

a. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos y sus notas son responsabilidad de la administración de la compañía y han sido elaborados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), vigente al 31 de diciembre de 2018.

b. Bases de medición

Los presentes estados financieros han sido preparados en base al costo histórico, excepto por las obligaciones por beneficios a empleados largo plazo que son valorizadas en base a métodos actuariales. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes o servicios.

c. Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros adjuntos se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, moneda funcional de presentación de la compañía y de curso legal en el Ecuador; a menos que se indique lo contrario, las cifras financieras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en la unidad monetaria (u.m.) de la República del Ecuador (Dólar de los Estados Unidos de América).

d. Estimaciones y juicios contables

La preparación de los estados financieros de acuerdo con lo previsto en la NIIF para las PYMES requiere que la administración de la compañía efectúe ciertas estimaciones, juicios y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la compañía, 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 reales finales.

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

3. **Políticas de contabilidad significativas**

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

a. Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros, y como no corrientes, los de vencimiento superior a ese periodo.

b. Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo se compone de los saldos del efectivo disponible en caja y bancos e incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos que se puedan 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.

c. Instrumentos financieros

i. Activos financieros no derivados

La compañía reconoce inicialmente los préstamos y partidas por cobrar en la fecha en que se originan; los otros activos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de negociación en la cual la compañía comienza a ser parte de las provisiones contractuales del documento.

La compañía da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción, en la cual se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero; cualquier participación en los activos financieros transferidos que sea creada o retenida por la compañía se reconoce como un activo o pasivo separado.

Los activos y pasivos financieros son compensados y presentados el monto neto en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, la compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una

YOA INMOCONSTRUCCIONES CÍA, LTDA.
Estados financieros individuales y notas
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente; la compañía tiene como activos financieros no derivados las partidas por cobrar.

II. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Son reconocidas inicialmente a su valor razonable, la mayor parte de las ventas se realizan en condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses; cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo que se reconocerá como ingreso financiero en el estado de resultados. Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables, el deterioro del valor de las cuentas por cobrar se constituye en función de un análisis de la probabilidad de su recuperación. Si se identifica dicha evidencia, se reconocerá una pérdida por deterioro del valor en los resultados.

III. Pasivos financieros no derivados

Los pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible en la fecha de la transacción, en la cual la compañía se hace parte de las disposiciones contractuales del documento; posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo; los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. La compañía da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

IV. Capital social

El capital social autorizado está compuesto por participaciones que son clasificadas como patrimonio.

d. Inventarios

Se encuentran valuados como sigue:

- I. En proceso y terminados: al importe menor entre el costo y el precio de venta menos los costos de terminación y venta; el costo se calcula aplicando el método de valoración de inventarios promedio.
- II. Importaciones en tránsito: al costo de adquisición más gastos de importación incurridos hasta la fecha de los presentes estados financieros.
- III. Materias primas, suministros, herramientas, repuestos y materiales: al costo promedio de adquisición, los cuales no exceden su valor neto de realización.

e. Propiedad, planta y equipo

I. Reconocimiento y medición

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulado.

YOA INMOCONSTRUCCIONES CÍA. LTDA.
Estados financieros individuales y notas
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

Se reconoce como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera confiable.

El costo de la propiedad, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con su ubicación y puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la administración; cuando partes significativas de una partida de propiedad, planta y equipo poseen vidas útiles distintas, son registradas de forma separada como un componente integral del activo.

La ganancia o pérdida que surja del retiro o venta de un elemento de propiedad, planta y equipo, se determina comparando el precio de venta y el valor en libros del activo, que se reconoce en el resultado del período.

II. Costos posteriores

Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo o su capacidad productiva, son capitalizados sólo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros para la compañía y su costo puede ser estimado de manera fiable. El valor en libros de la parte reemplazada se da de baja. Los gastos de reparaciones y mantenimientos son reconocidos en el resultado del período en que se producen.

III. Depreciación

La depreciación de los elementos de propiedad, planta y equipo se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo u otro monto que se sustituye por el costo, menos su valor residual; la depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil establecida para cada componente de la propiedad, planta y equipo, en función de un análisis técnico. Los métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

Los elementos de propiedad, planta y equipo se deprecian desde la fecha en la cual están instalados y disponibles para su uso.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedad, planta y equipo, y las vidas útiles utilizadas en el cálculo de la depreciación, para el período actual y comparativo:

Partidas	Vida Útil (en años)
Muebles y enseres	4 – 15
Equipos de computación	2 – 5

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

f. Deterioro del valor de los activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisa las propiedades, planta y equipo, activos intangibles e inversiones para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo

afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

De forma similar, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios comparando el importe en libros de cada partida del inventario (o grupo de partidas similares) con su precio de venta menos los costos de terminación y venta. Si una partida del inventario (o grupo de partidas similares) se ha deteriorado, se reduce su importe en libros al precio de venta menos los costos de terminación y venta, y se reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable (precio de venta menos costos de terminación y venta, en el caso de los inventarios), sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce en resultados.

g. Beneficios a empleados

i. Jubilación patronal y bonificación por desahucio

La obligación de la compañía con respecto a planes de beneficios de jubilación patronal está definida por el Código de Trabajo de la República del Ecuador, el cual establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma compañía; esta obligación califica como un plan de beneficios definidos sin asignación de fondos separados.

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.

La compañía determina la obligación neta relacionada con el beneficio por jubilación patronal y bonificación por desahucio por separado, calculando el monto del beneficio futuro que los empleados han adquirido a cambio de sus servicios durante el período actual y períodos previos; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente. El cálculo es realizado anualmente por un profesional independiente usando el método de unidad de crédito proyectado. La compañía reconoce todas las ganancias o pérdidas actuariales en resultados.

La administración utiliza supuestos para determinar la mejor estimación de estos beneficios. Dicha expectativa al igual que los supuestos son establecidos por la compañía, utilizando información financiera pública. Estos supuestos incluyen una tasa de descuento, los aumentos esperados en las remuneraciones y permanencia futura, entre otros.

Cuando tengan lugar mejoras en los beneficios del plan, la porción del beneficio mejorado que tiene relación con servicios pasados realizados por empleados, será reconocida en resultados usando el método lineal en el período promedio remanente hasta que los empleados tengan derecho a tales beneficios. En la

medida en la cual los empleados tengan derecho en forma inmediata a tales beneficios, el gasto será reconocido en resultados. Cuando tengan lugar reducciones o liquidaciones en un plan de beneficios definidos, la compañía procederá a reconocer las ganancias o pérdidas derivadas de los mismos en resultados. Estas ganancias o pérdidas comprenderán cualquier cambio que pudiera resultar en el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos contraídos por la entidad.

II. Beneficios por terminación

Las indemnizaciones por terminación o cese laboral son reconocidas como gasto cuando es tomada la decisión de dar por terminada la relación contractual con los empleados.

III. Beneficios a corto plazo

Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada (esto es, valor nominal derivado de la aplicación de leyes laborales ecuatorianas vigentes) y son contabilizadas como gastos en la medida en la cual el empleado provee el servicio o el beneficio es devengado por el mismo.

Se reconoce un pasivo si la compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada de manera fiable.

- a) 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; las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden al pago de la decimotercera remuneración, decimocuarta remuneración y vacaciones.
- b) Participación de trabajadores: la compañía reconoce en sus estados financieros un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores sobre las utilidades de la compañía; este beneficio se calcula a la tasa del 15% de la utilidad contable antes del impuesto a la renta, de acuerdo con disposiciones legales vigentes.

h. Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones son reconocidas cuando la compañía tiene obligaciones presentes legales o asumidas, surgidas como consecuencia de sucesos pasados para cuya cancelación se espera una salida de recursos y cuyo importe y oportunidad se pueden estimar fiablemente. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

Si el efecto del valor del dinero en el tiempo es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa de interés. Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados integrales.

Los pasivos contingentes, son obligaciones surgidas a raíz de sucesos pasados, cuya información está sujeta a la ocurrencia o no de eventos fuera de control de la empresa,

u obligaciones presentes surgidas de hechos anteriores, cuyo importe no puede ser estimado de forma fiable, o en cuya liquidación no es probable que tenga lugar una salida de recursos.

i. Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias, costos y gastos

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la compañía y puedan ser confiablemente medidos; se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, tomando en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la compañía pueda otorgar. Los siguientes criterios específicos de reconocimiento también deben ser cumplidos antes de reconocer ingresos:

- I. Venta de bienes: los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes son reconocidos cuando la compañía transfiere los riesgos y beneficios de tipo significativo, derivado de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos o por ocurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad, y es probable que la compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.
- II. Ingresos por prestación de servicios: los ingresos son reconocidos en la cuenta de resultados en función del criterio del devengado, es decir, en la medida que los servicios han sido prestados y con independencia del momento en que se produzca el cobro en efectivo o financiamiento derivado de ello, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Costos y gastos: los costos y gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago; se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

j. Ingresos y costos financieros

Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar estimados a lo largo de la vida estimada del instrumento financiero.

Los costos financieros están compuestos por intereses en préstamos o financiamientos, que se reconocen en el resultado del período en el que se incurren, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

k. Impuesto a las ganancias

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

El impuesto a la renta corriente y diferido es reconocido como ingreso o gasto en resultados del período, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del estado de resultados, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera de los resultados.

YOA INMOCONSTRUCCIONES CÍA. LTDA.
Estados financieros individuales y notas
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

Al determinar el monto de los impuestos corrientes e impuestos diferidos, la compañía considera el impacto de las posiciones fiscales inciertas y si pueden adeudarse impuestos e intereses adicionales. La compañía cree que la acumulación de sus pasivos tributarios son adecuados para todos los años fiscales abiertos sobre la base de su evaluación de muchos factores, incluyendo las interpretaciones de la ley tributaria y la experiencia anterior; esta evaluación depende de estimaciones y supuestos que pueden involucrar una serie de juicios acerca de eventos futuros. Puede surgir nueva información que haga que la compañía cambie su juicio acerca de la idoneidad de los pasivos fiscales actuales; tales cambios en los pasivos fiscales impactarán el gasto fiscal en el período en el cual se determinen.

- I. **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 imposables 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 aprobada por la autoridad tributaria al final de cada período.
- II. **Impuestos diferidos:** es reconocido sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en el estado financiero y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable; es medido a la tasa de impuesto que se espera aplique al momento de la reversión de las diferencias temporarias de acuerdo con la ley promulgada a la fecha de reporte.

Un activo por impuesto diferido es reconocido por las pérdidas tributarias trasladables a ejercicios futuros y diferencias temporarias deducibles, en la medida en la cual sea probable que estarán disponibles ganancias gravables futuras contra las cuales pueden ser utilizados. Los activos por impuestos diferidos son revisados en cada fecha de reporte y son reducidos en la medida en la cual no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados serán realizados.

Los activos y pasivos por impuesto corrientes son compensados y consecuentemente se presentan en el estado de situación financiera por su importe neto, si existe un derecho legal de compensar los pasivos y activos por impuestos corrientes, y están relacionados con el impuesto a las ganancias aplicados por la misma autoridad tributaria o en distintas entidades tributarias, pero pretenden liquidar los pasivos y activos por impuestos corrientes en forma neta o sus activos y pasivos tributarios serán realizados al mismo tiempo.

Sólo se compensan entre sí y, consecuentemente, se presentan en el estado de situación financiera por su importe neto, los saldos deudores y acreedores tributarios, reconocidos como tales por la autoridad tributaria, y siempre que los créditos tributarios respectivos no se hallen prescritos y que, además, se relacionen con el mismo tipo de impuesto a compensar.

I. Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que los términos del arrendamiento transfieran sustancialmente todos los riesgos y las ventajas inherentes a la propiedad del activo arrendado a la compañía. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las rentas por pagar de arrendamientos operativos se cargan a resultados sobre una base lineal a lo largo del plazo del arrendamiento correspondiente.

m. Eventos posteriores

Los eventos posteriores al cierre del período que proveen información adicional sobre la situación financiera de la compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros; los eventos posteriores importantes que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

4. Determinación de valores razonables

Las políticas contables requieren que se determinen los valores razonables de los activos y pasivos financieros y no financieros para propósitos de valoración y revelación, conforme los criterios que se detallan a continuación. Cuando corresponda, se revela mayor información acerca de los supuestos efectuados en la determinación de los valores razonables.

a. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

El valor razonable de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, se registra al monto original de la transacción y no superan su valor recuperable; los montos en libros de los deudores comerciales se aproximan a su valor razonable, dado su vencimiento de corto plazo; excepto por las cuentas por cobrar a largo plazo.

b. Pasivos financieros

Los montos registrados por préstamos y anticipo se aproximan a su valor razonable, dado que las tasas de interés de las mismas son similares a las tasas de mercado, para instrumentos financieros de similares características; los montos registrados de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se aproximan a su valor razonable debido a que tales instrumentos tienen vencimiento en el corto plazo.

5. Administración de riesgos

a. Marco de administración de riesgos

La administración es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como el desarrollo y seguimiento de las políticas de administración de riesgos de la compañía. Las políticas de administración de riesgos de la compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la compañía, fijar límites y controles de riesgos adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgos de la compañía a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades. La compañía, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La administración hace seguimiento al cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgos y revisa si su marco de administración de riesgos es apropiado respecto a los riesgos que enfrenta la compañía.

b. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. El enfoque de la administración para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la compañía.

La compañía hace seguimiento al nivel de entradas de efectivo de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar junto con las salidas de efectivo esperadas para préstamos, cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

c. Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo en las tasas de cambio o tasas de interés, afecten los ingresos de la compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como precios de productos, tasas de interés, tipo de cambio, etc., produzca pérdidas económicas debido a la desvalorización de flujos o activos o a la valorización de pasivos, debido a la nominación o indexación de éstos a dichas variables.

Las políticas en la administración de estos riesgos son establecidas por la compañía. Esta define estrategias específicas en función de los análisis periódicos de tendencias de las variables que inciden en los niveles de tipo de cambio e interés.

d. Riesgo de moneda

La moneda utilizada para las transacciones en el Ecuador es el dólar americano y las transacciones que realiza la compañía son en esa moneda; por lo tanto, la administración estima que la exposición de la compañía al riesgo de moneda no es relevante.

e. Riesgo de tasas de interés

Este riesgo está asociado con las tasas de interés variable de las obligaciones contraídas por la compañía y que por lo mismo generan incertidumbre respecto a los cargos a resultados por concepto de intereses y por la cuantía de los flujos futuros.

La compañía administra este riesgo tratando de asegurar que un alto porcentaje de su exposición a los cambios en las tasas de interés sobre los préstamos y obligaciones financieras se mantenga sobre una base de tasa fija.

f. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, que se origina principalmente en los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

YOA INMOCONSTRUCCIONES CÍA. LTDA.
Estados financieros individuales y notas
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

6. Efectivo y equivalentes de efectivo

El saldo de efectivo en caja y bancos es de libre disponibilidad y se compone de lo siguiente:

	2018 (en U.S. dólares)	2017 (en U.S. dólares)	2017 (enero, 01) (en U.S. dólares)
Efectivo en caja	100	76	12
Efectivo en bancos	5.753	8.706	12.804
Equivalentes al efectivo	-	55.000	-
Total	5.853	63.782	12.816

7. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

El resumen de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	2018 (en U.S. dólares)	2017 (en U.S. dólares)	2017 (enero, 01) (en U.S. dólares)
Deudores comerciales - no relacionadas	45	-	-
Otras cuentas por cobrar - relacionadas	544	-	-
Pagos anticipados	1.300	1.339	6.874
Total	1.889	1.339	6.874

8. Activos financieros corrientes

El detalle de activos financieros corrientes es como sigue:

	2018 (en U.S. dólares)	2017 (en U.S. dólares)	2017 (enero, 01) (en U.S. dólares)
Activos financieros a costo amortizado	147.860	16.643	16.643
Total	147.860	16.643	16.643

Al 31 de diciembre de 2017, los activos financieros a costo amortizado incluyen:

Institución Financiera	Plazo	Tasa	Corriente	No corriente	Total
Banco Pichincha C.A.	371 días	4,00%	16.643	-	16.643
Total			16.643	-	16.643

Al 31 de diciembre de 2018, los activos financieros a costo amortizado incluyen:

Institución Financiera	Plazo	Tasa	Corriente	No corriente	Total
Banco Pichincha C.A.	91 días	3,75%	130.989	-	130.989
Banco Pichincha C.A.	370 días	4,25%	16.871	-	16.871
Total			147.860	-	147.860

9. Inventarios

El resumen de inventarios es como sigue:

	2018 (en U.S. dólares)	2017 (en U.S. dólares)	2017 (enero, 01) (en U.S. dólares)
Obras inmuebles en construcción para la venta	204.469	125.774	227.513
Total	204.469	125.774	227.513

YOA INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.
 Estados financieros individuales y notas
 Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
 (Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

10. Activos y pasivos por impuestos corrientes

Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	2018 (en U.S. dólares)	2017 (en U.S. dólares)	2017 (enero, 01) (en U.S. dólares)
<i><u>Activos por impuestos corrientes</u></i>			
Crédito tributario por IVA	18	189	1.886
Crédito tributario por Impuesto a la Renta (a)	-	778	553
Total	18	967	2.439
<i><u>Pasivos por impuestos corrientes</u></i>			
A la Administración Tributaria	(151)	(1.430)	(178)
Impuesto a la Renta corriente (a)	(68)	-	-
Total	(219)	(1.430)	(178)

a. De conformidad con las disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta se calcula en un 25% sobre la utilidad gravable (hasta el año 2017 la tarifa para el impuesto a la renta se calculó en un 22% sobre la utilidad gravable), con las siguientes consideraciones:

- Para establecer la base imponible de sociedades consideradas microempresas, se deberá deducir adicionalmente un valor equivalente a una fracción básica gravada con tarifa cero de Impuesto a la Renta para personas naturales.
- Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta.

A partir del año 2015 el Anexo de Accionistas, Socios, Participes, Miembros de Directorio y Administradores (APS) adquiere una importancia significativa, pues se convierte en la formalidad requerida por la administración tributaria para verificar la propiedad del patrimonio neto y administradores de las sociedades ecuatorianas o extranjeras domiciliadas en Ecuador. Conforme a las reformas tributarias la falta o tardía presentación de este anexo genera consecuencias importantes, entre otras: en el caso de que el contribuyente no presente el APS en los plazos establecidos (febrero de cada año) la sociedad deberá aplicar a toda su base imponible del ejercicio en el que incumple, la tarifa de impuesto a la renta del 28%.

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

YOA INMOCONSTRUCCIONES CÍA. LTDA.
 Estados financieros individuales y notas
 Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
 (Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

	2018 (en U.S. dólares)	2017 (en U.S. dólares)
Utilidad (pérdida) del periodo	12.045	11.189
(-) Participación a trabajadores	(1.807)	(1.678)
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta	<u>10.238</u>	<u>9.511</u>
(-) Deducciones adicionales	(11.270)	-
(+) Gastos no deducibles	181	798
(+/-) Generación / reversión de diferencias temporarias	5.255	-
Utilidad (pérdida) gravable	<u>4.404</u>	<u>10.309</u>
Tarifa (tasa) de impuesto	22%	22%
Impuesto a la renta causado - según tarifa	969	2.268
Impuesto a la renta causado - impuesto mínimo	-	2.274
(=) Gasto por impuesto a la renta corriente	<u>969</u>	<u>2.274</u>
(-) Retenciones y pagos anticipados	(901)	(3.052)
Crédito tributario por Impuesto a la Renta (a)	-	(778)
Impuesto a la Renta corriente (a)	68	-

El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año precedente, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertos componentes), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y es susceptible de devolución; para el período 2016 y en adelante se crea la tasa impositiva efectiva (TIE), mediante la cual se establece la devolución del excedente del anticipo de impuesto a la renta, para contribuyentes que sobrepasen la tasa impositiva efectiva (TIE) promedio; para acogerse a este beneficio los contribuyentes deben evidenciar que el anticipo pagado sea mayor al impuesto a la renta causado y que su tasa impositiva efectiva (TIE) individual sea mayor a la tasa impositiva efectiva (TIE) promedio determinada para cada año por la administración tributaria, el valor de la devolución corresponde al excedente entre el TIE individual y el TIE promedio, el TIE individual se determinará al dividir el anticipo mínimo para el total del ingreso. El anticipo no objeto de devolución se convierte en impuesto a la renta mínimo.

Las sociedades recién constituidas, las inversiones nuevas reconocidas de acuerdo al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, las personas naturales obligadas a llevar contabilidad y las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad, que inicien sus actividades, estarán sujetas al pago de este anticipo después del quinto año de operación efectiva, entendiéndose por tal la iniciación de su proceso productivo y comercial.

- b. El gasto por impuesto a las ganancias reconocido en el estado de resultados integrales se compone de la siguiente manera:

	2018 (en U.S. dólares)	2017 (en U.S. dólares)
Gasto por impuesto a la renta corriente	969	2.274
(+) Gasto por impuesto a la renta diferido	-	-
(-) Ingreso por impuesto a la renta diferido	(1.156)	-
Gasto (ingreso) por impuesto a las ganancias	<u>(187)</u>	<u>2.274</u>

YOA INMOCONSTRUCCIONES CÍA. LTDA.
 Estados financieros individuales y notas
 Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
 (Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

11. Otros activos corrientes

El detalle de otros activos corrientes es como sigue:

	2018 (en U.S. dólares)	2017 (en U.S. dólares)	2017 (enero, 01) (en U.S. dólares)
Garantías entregadas	430	430	430
Total	430	430	430

12. Propiedades, planta y equipo

El movimiento de propiedades, planta y equipo es como sigue:

	2018 (en U.S. dólares)	2017 (en U.S. dólares)	2017 (enero, 01) (en U.S. dólares)
Costo	-	14.200	14.200
Depreciación y deterioro acumulado (ppe)	-	(13.782)	(12.510)
Total	-	418	1.690

Clasificación

Muebles y enseres	-	418	1.690
Total	-	418	1.690

Detalle

	Muebles y enseres	Equipo de computación	Total
<u>Costo:</u>			
Costo al 01 de enero de 2017	12.724	1.476	14.200
Adiciones	-	-	-
Ventas / bajas	-	-	-
Costo al 31 de diciembre de 2017	12.724	1.476	14.200
Adiciones	-	-	-
Ventas / bajas	(12.724)	(1.476)	(14.200)
Costo al 31 de diciembre de 2018	-	-	-
<u>Depreciación / Deterioro Acumulado:</u>			
Depreciación / Deterioro al 01 de enero de 2017	11.034	1.476	12.510
Depreciación	1.272	-	1.272
Deterioro	-	-	-
Ventas / bajas	-	-	-
Depreciación / Deterioro al 31 de diciembre de 2017	12.306	1.476	13.782
Depreciación	418	-	418
Deterioro	-	-	-
Ventas / bajas	(12.724)	(1.476)	(14.200)
Depreciación / Deterioro al 31 de diciembre de 2018	-	-	-
Valor en libros al 31 de diciembre de 2017	418	-	418
Valor en libros al 31 de diciembre de 2018	-	-	-

YOA INMOCONSTRUCCIONES CÍA. LTDA.
Estados financieros individuales y notas
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

13. Activos y pasivos por impuestos diferidos

El detalle de activos (pasivos) por impuestos diferidos es como sigue:

	2018 (en U.S. dólares)	2017 (en U.S. dólares)	2017 (enero, 01) (en U.S. dólares)
Activos por impuestos diferidos	1.156	-	-
(-) Pasivos por impuestos diferidos	-	-	-
Total	1.156	-	-
<i>Activo por impuestos diferidos</i>			
Por jubilación patronal y desahucio	1.156	-	-
Total	1.156	-	-
<i>Pasivos por impuestos diferidos</i>			
Total	-	-	-

14. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	2018 (en U.S. dólares)	2017 (en U.S. dólares)	2017 (enero, 01) (en U.S. dólares)
Cuentas por pagar comerciales - no relacionadas	(132.435)	(163)	(4.151)
Otras cuentas por pagar - relacionadas	(38.466)	-	-
Otras cuentas por pagar - no relacionadas	(99.986)	-	(69.000)
Anticipos de clientes	(4.000)	(99.639)	-
Total	(274.887)	(99.802)	(73.151)

Al 31 de diciembre de 2018, las otras cuentas por pagar - no relacionadas, incluye la siguiente obligación:

Acreeedor	Garantía	Tasa	Corriente	No corriente	Total
Cosme Arnaldo Jácome Guerrero	Pagaré	8%	99.986	-	99.986
Total			99.986	-	99.986

15. Pagos a y por cuenta de empleados

El detalle de pagos a y por cuenta de empleados es como sigue:

	2018 (en U.S. dólares)	2017 (en U.S. dólares)	2017 (enero, 01) (en U.S. dólares)
Participación a trabajadores	(1.807)	(1.678)	(128)
Obligaciones con el IESS	(632)	(597)	(597)
Sueldos y beneficios empleados	(6.274)	(3.711)	(4.792)
Total	(8.713)	(5.986)	(5.517)

YOA INMOCONSTRUCCIONES CÍA. LTDA.
Estados financieros individuales y notas
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

16. Obligaciones a largo plazo por beneficios a empleados

El detalle de obligaciones a largo plazo por beneficios a empleados es como sigue:

	2018 (en U.S. dólares)	2017 (en U.S. dólares)	2017 (enero, 01) (en U.S. dólares)
Por jubilación patronal no corriente	(4.599)	(3.338)	(2.421)
Por desahucio no corriente	(9.355)	(5.361)	(5.772)
Total	(13.954)	(8.699)	(8.193)

	Jubilación patronal (en U.S. dólares)	Indemnización por desahucio (en U.S. dólares)	Total (en U.S. dólares)
Valor presente de obligaciones por beneficios definidos al 01 de enero de 2017	2.421	5.772	8.193
Costo laboral por servicios actuales	410	692	1.102
Costo financiero	134	214	348
Pérdida (ganancia) actuarial	373	(1.317)	(944)
Efecto neto en resultados	917	(411)	506
Valor presente de obligaciones por beneficios definidos al 31 de diciembre de 2017	3.338	5.361	8.699
Costo laboral por servicios actuales	504	1.079	1.583
Costo financiero	197	402	599
Pérdida (ganancia) actuarial	560	2.513	3.073
Efecto neto en resultados	1.261	3.994	5.255
Valor presente de obligaciones por beneficios definidos al 31 de diciembre de 2018	4.599	9.355	13.954

Principales hipótesis actuariales:

	2018	2017
Tasa de descuento	7,65%	6,50%
Tasa de incremento salarial (incluye ascensos laborales)	3,22%	2,40%
Tabla de mortalidad e invalidez	Tabla IESS	Tabla IESS

17. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar no corrientes

El detalle de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar no corriente es como sigue:

	2018 (en U.S. dólares)	2017 (en U.S. dólares)	2017 (enero, 01) (en U.S. dólares)
Otras cuentas por pagar no corrientes - relacionadas	-	(39.959)	(123.977)
Otras cuentas por pagar no corrientes - no relacionadas	-	-	(11.149)
Total	-	(39.959)	(135.126)

YOA INMOCONSTRUCCIONES CÍA. LTDA.
 Estados financieros individuales y notas
 Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
 (Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

18. Patrimonio

a. Capital Social

El capital social de la compañía consta de 12.000 participaciones su valor nominal es de un dólar americano cada una.

b. Un resumen de reservas es como sigue:

	<u>2018</u> (en U.S. dólares)	<u>2017</u> (en U.S. dólares)	<u>2017 (enero, 01)</u> (en U.S. dólares)
Reserva legal	(792)	(792)	(790)
Total	(792)	(792)	(790)

Reserva legal.- por disposición legal, de las utilidades líquidas que resulten de cada ejercicio se tomará un porcentaje del cinco por ciento, destinado a formar el fondo de reserva legal, hasta que éste alcance por lo menos el veinte por ciento del capital social.

c. Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

	<u>2018</u> (en U.S. dólares)	<u>2017</u> (en U.S. dólares)	<u>2017 (enero, 01)</u> (en U.S. dólares)
Pérdidas acumuladas	-	155.736	156.589
Aplicación primera vez de las NIIF	-	12.148	12.148
Reserva de capital	-	(67.914)	(67.914)
Ganancia neta del periodo	(10.425)	(7.237)	(855)
Total	(10.425)	92.733	99.968

d. Corrección de errores:

Para el reconocimiento de ingresos y gastos en resultados sobre la actividad de "construcción de casas bajo la modalidad llave en mano, en terrenos propios", durante el año 2017 y anteriores, la entidad debió aplicar la sección 13: Inventarios, y, sección 23: Ingresos de actividades ordinarias (párrafos: 23.10 al 23.13, sobre venta de bienes); y no, los párrafos: 23.17 al 23.20 de la sección 23: Ingresos de actividades ordinarias, que hace referencia a "contratos de construcción", mismos que requieren para reconocer los ingresos y gastos en resultados, la aplicación del "método del porcentaje de terminación"

Situación que según el párrafo 10.20 se constituye en "errores en la aplicación de políticas contables", mismos que se encuentran dentro del alcance de la sección 10: políticas, estimaciones y errores contables. En el periodo 2018, se efectuó el descubrimiento del error contable, así como, se procedió con su corrección.

YOA INMOCONSTRUCCIONES CÍA. LTDA.
Estados financieros individuales y notas
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

A continuación importes de corrección de errores en el Estado de Situación Financiera, al 01 de enero 2017:

	Previamente reportado	Ajuste	Reexpresado
	2017 (en U.S. dólares)	Enero 01 2017 (en U.S. dólares)	2017 (en U.S. dólares)
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	29,459	(18,643)	12,816
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	371,470	(384,598)	6,874
Activos financieros corrientes	-	18,643	18,643
Inventarios	12,187	215,346	227,513
Activos por impuestos corrientes	5,187	(2,748)	2,439
Activo corriente no objeto de corrección de errores	430	-	430
Total activos corrientes	418,713	(151,998)	266,715
Activos no corrientes			
Activo no corriente no objeto de corrección de errores	1,690	-	1,690
Total activos no corrientes	1,690	-	1,690
Activos totales	420,403	(151,998)	268,405
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Pagos a y por cuenta de empleados	(9,541)	4,024	(5,517)
Pasivos por impuestos corrientes	(861)	683	(178)
Pasivo corriente no objeto de corrección de errores	(73,151)	-	(73,151)
Total pasivos corrientes	(83,553)	4,707	(78,846)
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar no corrientes	(156,833)	21,707	(135,126)
Pasivo no corriente no objeto de corrección de errores	(8,193)	-	(8,193)
Total pasivos no corrientes	(165,026)	21,707	(143,319)
Pasivos totales	(248,579)	26,414	(222,165)
Patrimonio			
Capital social	(12,000)	-	(12,000)
Aporte para futura capitalización	(133,418)	-	(133,418)
Reservas	(790)	-	(790)
Resultados acumulados	(25,616)	125,584	99,968
Total patrimonio	(171,824)	125,584	(46,240)
Total pasivos y patrimonio	(420,403)	151,998	(268,405)

YOA INMOCONSTRUCCIONES CÍA. LTDA.
Estados financieros individuales y notas
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

A continuación importes de corrección de errores en el Estado de Situación Financiera, al 31 de diciembre 2017:

	Previamente reportado	Ajuste	Reexpresado
	Diciembre 31		
ACTIVOS	2017 (en U.S. dólares)	2017 (en U.S. dólares)	2017 (en U.S. dólares)
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	60,425	(16,643)	63,792
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	196,305	(194,966)	1,339
Activos financieros corrientes	-	16,643	16,643
Inventarios	55,772	70,002	125,774
Activos por impuestos corrientes	3,240	(2,273)	967
Activo corriente no objeto de corrección de errores	430	-	430
Total activos corrientes	336,172	(127,237)	208,935
Activos no corrientes			
Activo no corriente no objeto de corrección de errores	418	-	418
Total activos no corrientes	418	-	418
Activos totales	336,590	(127,237)	209,353
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	(100,415)	613	(99,802)
Pagos a y por cuenta de empleados	(8,331)	2,345	(5,986)
Pasivo corriente no objeto de corrección de errores	(1,430)	-	(1,430)
Total pasivos corrientes	(110,176)	2,958	(107,218)
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar no corrientes	(61,866)	21,707	(39,959)
Pasivo no corriente no objeto de corrección de errores	(8,699)	-	(8,699)
Total pasivos no corrientes	(70,565)	21,707	(48,858)
Pasivos totales	(180,741)	24,665	(156,076)
Patrimonio			
Capital social	(12,000)	-	(12,000)
Aporte para futura capitalización	(133,418)	-	(133,418)
Reservas	(792)	-	(792)
Resultados acumulados	(9,839)	102,572	62,733
Total patrimonio	(156,049)	102,572	(53,477)
Total pasivos y patrimonio	(336,790)	127,237	(209,553)

YOA INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.
Estados financieros individuales y notas
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

A continuación importes de corrección de errores en el Estado de Resultados Integrales, al 31 de diciembre 2017:

	Previamente reportado	Ajuste	Reexpresado
	Diciembre 31		
	2017 (en U.S. dólares)	2017 (en U.S. dólares)	2017 (en U.S. dólares)
Ingresos de actividades ordinarias	(126,358)	(170,116)	(296,476)
Costo de ventas	68,718	138,117	206,833
Ganancia bruta	(57,643)	(32,000)	(89,643)
Otros ingresos	(14,403)	12,810	(1,593)
Gastos de administración y ventas	74,880	(4,032)	70,848
Gastos financieros	11,077	-	11,077
Ganancia antes de impuesto a las ganancias	13,711	(23,222)	(9,511)
Menos:			
Gasto por impuesto a las ganancias	2,065	209	2,274
Utilidad neta del periodo	15,776	(23,013)	(7,237)

e. Absorción de pérdidas por socios:

El 12 de noviembre de 2018, la junta general extraordinaria y universal de socios, autorizó la absorción del saldo de pérdidas acumuladas al periodo 2017, por un valor de USD. 148,499 y USD. 12.148 de resultados por aplicación por primera vez de las NIIF para las PYMES, contra las siguientes partidas: 1) USD. 67.914 de reserva de capital; y, 2) USD. 92.733 de aporte para futuras capitalizaciones.

19. Ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos de actividades ordinarias se componen de lo siguiente:

	2018 (en U.S. dólares)	2017 (en U.S. dólares)
Venta local de bienes	(194,000)	(206,500)
Prestación local de servicios	(6,634)	(89,976)
Total	(200,634)	(296,476)

20. Costo de ventas

El detalle del costo de ventas es como sigue:

	2018 (en U.S. dólares)	2017 (en U.S. dólares)
Consumo de inventarios (a)	134,968	206,833
Total	134,968	206,833

YOA INMOCONSTRUCCIONES CÍA. LTDA.
Estados financieros individuales y notas
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

a. Los movimientos de consumo de inventario fueron como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	(en U.S. dólares)
Inventario inicial	125.774	227.513
Adquisiciones locales	213.663	105.094
Inventario final	(204.469)	(125.774)
Total	134.968	206.833

21. Otros ingresos

Un resumen de otros ingresos es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	(en U.S. dólares)
Reversión de jubilación patronal y desahucio	-	(411)
Intereses ganados - no relacionadas	(4.035)	(1.118)
Otros ingresos	(19)	(64)
Total	(4.054)	(1.593)

22. Gastos de administración y ventas

Un resumen de gastos de administración y ventas es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	(en U.S. dólares)
Beneficios a los empleados	38.855	45.756
Depreciaciones	418	1.272
Transporte	116	100
Combustibles y lubricantes	1.466	2.300
Gastos de gestión	47	128
Arrendamientos operativos	4.300	5.590
Suministros, herramientas, materiales y repuestos	342	434
Mantenimiento y reparaciones	1.010	664
Seguros y reaseguros	342	577
Impuestos, contribuciones y otros	3.417	4.232
Comisiones y similares	-	7.228
Servicios técnicos, administrativos, de consultoría y similares	1.559	250
Servicios públicos	636	645
Otros bienes y servicios	1.272	1.472
Total	53.780	70.648

YOA INMOCONSTRUCCIONES CÍA. LTDA.
Estados financieros individuales y notas
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

23. Gastos financieros

El detalle de gastos financieros es como sigue:

	2018 (en U.S. dólares)	2017 (en U.S. dólares)
Gasto financiero - no relacionadas	5.103	11.077
Intereses en obligaciones por beneficios definidos	599	-
Total	5.702	11.077

24. Partes relacionadas

Un resumen de transacciones con partes relacionadas es como sigue:

Nombre	País	Tipo	Tipo de Relación	Monto
José Marco Arboleda Dávila	Ecuador	De pasivo	Socio / Administración	20.830
Alberto Ivan Obando González	Ecuador	De pasivo	Socio	1.308
Galo Rodrigo Yerovi Villalva	Ecuador	De pasivo	Socio / Administración	1.855
Total				23.993

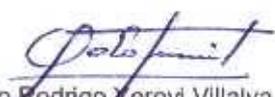
25. Garantías

Un resumen de garantías es como sigue:

Beneficiario	Importe	Descripción
María Fernanda Morillo Cruz	430	Garantía arriendo inmueble

26. Eventos subsecuentes

Desde el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de autorización para su emisión 12 de noviembre de 2019 en estos estados financieros no han ocurrido eventos que requieran revelaciones adicionales y/o ajustes.


 Galo Rodrigo Yerovi Villalva
 Representante Legal


 José Fernando Flores Tapia
 Contador General