

## **CONSTRUCTORA GANGOTENA & RAMÍREZ S.A.**

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

---

#### **1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONÓMICO**

CONSTRUCTORA GANGOTENA & RAMÍREZ S.A., es una Compañía constituida en la ciudad de Quito, Capital de la República del Ecuador el 13 de junio del 2008. Su objeto social consiste en la construcción de obras civiles.

La dirección principal registrada es la Compañía la Av. Ilaló E8-409 y Gribaldo Miño

El capital social es de ochocientos dólares de los Estados Unidos de América, de un dólar de los Estados Unidos de América de valor nominal cada una.

Las políticas contables que utiliza la Compañía son consistentes en la preparación de sus estados financieros.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

#### **2. POLÍTICAS SIGNIFICATIVAS**

**2.1 Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

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

**2.3 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 contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

NIC 1.17 (b)

Los estados financieros adjuntos de la Compañía presentan sus flujos de efectivos en actividades de operación negativos. Adicionalmente los planes de la Compañía son los de realizar la fusión con su compañía relacionada o efectuar la disolución anticipada de la misma

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las transacciones relacionadas a pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 2, las operaciones de leasing que están dentro del alcance de la NIC 17, y las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

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

**2.4. Efectivo y equivalentes de efectivo** - El efectivo y bancos incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos. Nota 4.

**2.5. Cuentas comerciales por cobrar** - Las cuentas comerciales por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Nota 5.  
NIIF 7.36(c).37

**2.6. Inventarios** - Los inventarios se medirán al importe menor entre el costo y el precio de venta estimado menos los costos de terminación y venta. El costo de los inventarios se medirá las partidas que no son habituales intercambiables y de los bienes y servicios producidos y segregados para proyectos específicos, utilizando identificación específica de sus costos individuales. Nota 6.  
NIC 2.36(a)

Cuando los inventarios son utilizados en el proceso de la producción o construcción, la entidad reconocerá el importe en libros de estos como gastos en el periodo en el que se reconozcan los correspondientes ingresos.

**2.7. Propiedades** - Los bienes considerados como activos fijos se registrarán bajo las siguientes políticas contables indicadas para cada grupo. Los activos que no cumplan con los requisitos descritos, serán considerados como gastos en el respectivo año del ejercicio.  
NIIF 7.36(c).37

**2.7.1. Componentes de costo.**- El costo de los elementos de propiedades comprende:

- ✓ Precio de adquisición, honorarios, aranceles e impuestos no recuperables.
- ✓ Costos atribuibles a la ubicación, desplazamiento, manipulación, instalación y operación del activo.
- ✓ Desmantelamiento

2.7.2. Medición del costo - El costo de los elementos de propiedades se medirá al valor presente.

2.8. Cuentas comerciales por pagar - Las cuentas comerciales por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo  
NIIF 7.36(c).37

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Nota 9.

2.9. Impuestos - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.  
NIIF 7.36(c).37

2.9.1. Impuesto corriente - El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

## 2.10. Beneficios a empleados

2.10.1. 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 o contables de acuerdo con disposiciones legales.

2.11. Reconocimiento de ingresos - Los 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.  
NIC 18.35(a)

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

2.13. Activos financieros - Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente, y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en los resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.  
NIIF 7.21

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, préstamos y cuentas a cobrar y activos financieros disponibles para la venta. 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.

Para propósitos de clasificar los activos financieros, un instrumento es un "instrumento de patrimonio" si se trata de un no derivado y cumple con la definición de "patrimonio" para el emisor (bajo NIC 32 Instrumentos Financieros: Presentación) excepto por ciertos instrumentos no derivados con opción a venta presentados como patrimonio para el emisor. Todos los demás activos financieros no derivados son "instrumentos de deuda".

- 2.13.1 Cuentas por cobrar comerciales - Las cuentas por cobrar comerciales son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

NIIF 7.36(c)

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El período de crédito promedio sobre la venta de servicios es de 45 días.

- 2.14. 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.

NIIF 7.21

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.

- 2.14.1 Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados - Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados son pasivos financieros que se clasifican como mantenidos para negociar al momento del reconocimiento inicial. Cualquier ganancia o pérdida surgida de la remediación del valor razonable se reconoce en el estado de resultados.

- 2.14.2 Préstamos - Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de interés efectivo.

- 2.14.3 Cuentas por pagar comerciales - Las cuentas por pagar comerciales por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

NIIF 7.36(c).37

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 30 días.

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

## 2.15. Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual

Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado las siguientes modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2016 o posteriormente.

## **Modificaciones a la NIC 1 Iniciativa de Revelación**

La Compañía ha aplicado estas enmiendas por primera vez en el año actual. Las enmiendas clarifican que una entidad no necesita proporcionar una revelación específica requerida por las NIIF, si la información resultante de tal revelación no es material, y da guía sobre las bases de información agregada y desagregada para propósitos de revelación. Sin embargo, las enmiendas reiteran que una entidad debe considerar proveer información adicional cuando el cumplimiento con un requerimiento específico de NIIF es insuficiente para permitir que los usuarios de los estados financieros entiendan el impacto de transacciones particulares, eventos y condiciones, sobre la posición financiera y resultados de operación.

En adición, la enmienda clarifica que la participación de una entidad en otro resultado integral proveniente de asociadas o negocios conjuntos registrados usando el método de participación debe presentarse por separado de aquellos que surgen de las operaciones de la Compañía, y deben presentarse por separado en la participación de partidas que, de acuerdo con otras NIIF: (i) no serán reclasificadas posteriormente a resultados; y, (ii) serán reclasificadas posteriormente a resultados cuando se cumplan con condiciones específicas.

Respecto de la estructura de los estados financieros, las enmiendas proveen ejemplos de un orden sistemático o agrupación de notas.

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido ningún impacto en la posición financiera y resultados de operación de la Compañía.

- 2.16. Normas revisadas emitidas pero aun no efectiva** - La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

IAS 8.28

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de periodos que inicien en o después de</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2018
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019
Modificaciones a la NIC 7	Iniciativa de revelación	Enero 1, 2017
Modificaciones a la NIC 12	Reconocimiento de Activos por Impuestos diferidos por pérdidas no realizadas	Enero 1, 2017

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

### **NIIF 9: Instrumentos financieros**

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

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

Requisitos claves de la NIIF 9:

- Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIC 39 - Instrumentos Financieros, se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que forma parte de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente, por lo general se miden al costo amortizado al final de los períodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que solo constituyen pagos de capital e intereses sobre el importe del principal pendiente, son medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los períodos contables posteriores. Además, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio (no mantenida para negociar ni que incluya una consideración contingente reconocida por el comprador en una combinación de negocios de acuerdo con NIIF 3) en otro resultado integral, y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del período.
- En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del período. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados se presenta en el resultado del período.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 9 en el futuro no tendría un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos, en relación con los activos financieros y pasivos financieros de la Compañía. Sin embargo no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

**NIIF 15: Ingresos procedentes de contratos con los clientes**

En mayo del 2014, se emitió la NIIF 15 que establece un modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes. La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento

de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones respectivas en la fecha en que entre en vigencia.

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

Paso 1: identificar el contrato con los clientes.

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

Paso 3: determinar el precio de la transacción.

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

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

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

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

La Administración de la Compañía anticipa que estas enmiendas no tendrán un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

### **NIIF 16: Arrendamientos**

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

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

El derecho de uso del activo es inicialmente medido al costo y subsecuentemente medido al costo (sujeto a ciertas excepciones) menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, ajustado por cualquier remediación del pasivo del arrendatario. El pasivo del arrendatario es inicialmente medido al valor presente de los pagos del arrendamiento que no son pagados a esa fecha. Posteriormente el pasivo del arrendatario es ajustado por intereses y pagos así como el impacto de las modificaciones al arrendamiento, entre otros. En adición, la clasificación de los flujos

de caja de los pagos por arrendamientos operativos que de acuerdo con NIC 17 son presentados como flujos de caja de actividades de operación también tendrá impacto. De acuerdo con el modelo de NIIF 16 los pagos por arrendamiento serán divididos en principal e interés los cuales serán presentados como flujos de caja de actividades de financiamiento y de operación, respectivamente.

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

La Administración del Grupo prevé que la aplicación de la NIIF 16 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

### **Modificaciones a la NIC 7 Iniciativa de Revelaciones**

Las modificaciones requieren a una entidad proveer revelaciones que permitan a los usuarios de estados financieros evaluar los cambios en pasivos que surgen de actividades de financiamiento.

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto material sobre los estados financieros.

### **Modificaciones a la NIC 12 Reconocimiento de Activos por Impuestos Diferidos por Pérdidas no Realizadas**

Las modificaciones clarifican lo siguiente:

Disminuciones por debajo del costo en el saldo en libros de instrumentos de deuda a tasa fija, medidos a valor razonable, para los cuales la base tributaria se mantiene al costo, da lugar a una diferencia temporal deducible, independientemente de si el tenedor de los instrumentos de deuda espera recuperar el saldo en libros mediante la venta o por el uso, o si es probable que el emisor pagará todos los flujos de caja contractuales.

Cuando una entidad evalúa si existirán utilidades gravables disponibles para ser utilizados como diferencia temporal deducible, y las leyes impositivas restringen la utilización de las pérdidas para deducirse de los ingresos gravables de un tipo específico, una entidad evalúa la diferencia temporal deducible en combinación con otras diferencias temporarias deducibles de ese mismo tipo, pero de forma separada de otros tipos de diferencias temporarias.

La estimación de utilidades gravables futuras puede incluir la recuperación de algún tipo de activo de la entidad por un valor superior al saldo en libros si hay suficiente evidencia que es probable que la entidad alcanzará los mismos; y,

En la evaluación de si existen utilidades gravables futuras suficientes, una entidad debe comparar las diferencias temporarias deducibles con las utilidades gravables futuras excluyendo las deducciones impositivas que resulten de la reversión de dichas diferencias temporarias deducibles.

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro puede tener un impacto significativo en los estados financieros.

### 3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

NIIF 1.23

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.

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.

NIC 1.122

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

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

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

- 3.2. 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.
- 3.3. Estimación de vidas útiles de propiedades - La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.7.2.

3.4. Impuesto a la renta diferido - La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

#### 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

NIC 7.45

Un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo bajo NIIF's, es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Efectivo y bancos	224	1,372
	<hr/>	<hr/>
Total	<u>224</u>	<u>1,372</u>

#### 5. CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR

Un resumen de cuentas comerciales por cobrar bajo NIIF's, es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Clientes comerciales	113,353	113,353
Compañías relacionadas	5,400	
Cuentas por cobrar socios	9,769	
Corporación Financiera Nacional	3,929	3,929
Provisión ingresos por facturar	986,264	
(-) Provisión cuentas incobrables	(14,373)	
	<hr/>	<hr/>
Total	<u>1,104,342</u>	<u>117,282</u>

**Clientes comerciales** - Corresponden a cuentas por cobrar por conceptos de facturación, un detalle es como sigue;

	... Diciembre 31,...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Consortio del Valle (1)	68,353	68,353
Goserprest Cía. Ltda.	45,000	45,000
	<hr/>	<hr/>
Total	<u>113,353</u>	<u>113,353</u>

(1) La Compañía Consorcio del Valle fue notificada en Disolución y Liquidación con fecha 21 de noviembre del 2017, y no contamos con información del Liquidador a cargo que con la finalidad de obtener el cobro de las facturas emitidas en años anteriores.

**Compañías relacionadas** - Corresponden a cuentas por cobrar por conceptos de facturación las compañías relacionadas, un detalle es como sigue;

	... Diciembre 31,...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Piston Power	5,400	
	_____	_____
Total	<u>5,400</u>	<u>          </u>

**Provisión de ingresos por facturar** - Corresponden a ingresos por factura por el terreno perteneciente a la Torre Norte vendida a la Corporación Financiera Nacional CFN.

## 6. INVENTARIOS

Un resumen de inventarios bajo NIIF's, es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Construcciones en proceso		510,293
Inventarios productos en almacén	44,000	114,261
Materiales	25	
(-) Provisión de obsolescencia	(2,600)	
	_____	_____
Total	<u>41,425</u>	<u>624,554</u>

## 7. ACTIVOS DISPONIBLES PARA LA VENTA

Un resumen de activos disponibles para la venta bajo NIIF's, es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Activos disponibles para la venta	7,638,453	
	_____	_____
Total	<u>7,638,453</u>	<u>          </u>

**Activos disponibles para la venta** - Corresponden a la activación de las oficinas, locales comerciales, bodegas y parqueaderos de la Torre Sur del Proyecto Edificio Platinum, que según las escrituras y sustentos de sus predios urbanos constan como propiedad de la Compañía.

## 8. PROPIEDADES

Un resumen de propiedades bajo NIIF's, es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Terreno San Francisco de Asis	783,713	166,112
Edificios	236,854	
(-) Depreciación acumulada	(35,399)	
	<hr/>	<hr/>
Total	<u>985,168</u>	<u>166,112</u>

## 9. IMPUESTOS

9.1 **Activos y pasivos del año corriente** - Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
<i>Activos por impuesto corriente:</i>		
Retenciones de IVA		2,544
Retenciones en la fuente	476	1,905
Crédito ISD		24,200
Impuesto a la renta pagado por anticipado		5,318
	<hr/>	<hr/>
Total	<u>476</u>	<u>33,967</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Retenciones en la fuente	3,225	2,725
Retenciones de IVA	5,800	62
Impuesto a la renta	408	
	<hr/>	<hr/>
Total	<u>9,433</u>	<u>2,787</u>

## 10. CUENTAS COMERCIALES POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar bajo NIIF's, es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Proveedores nacionales	6,044	2,012
Compañías relacionadas	175,591	750,808
Henry Galeano	806	806
Gustavo Burgos	5,320	
	<hr/>	<hr/>
Total	<u>187,760</u>	<u>753,626</u>

**Compañías relacionadas** - Corresponden a cuentas por pagar por conceptos de compra de materiales y préstamos, un detalle es como sigue;

	... Diciembre 31,...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Cecsa	175,591	721,503
Pistonpower Cía. Ltda.		29,306
	<hr/>	<hr/>
Total	<u>175,591</u>	<u>753,626</u>

## 11. OTROS PASIVOS

Un resumen de otros pasivos bajo NIIF's, es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Sueldos y salarios por pagar	3,240	3,240
Beneficio empleados	2,437	2,437
Participación utilidades por pagar	4,749	4,662
Acreedores de terrenos	138,362	150,841
Otras cuentas por pagar	106,061	
	<hr/>	<hr/>
Total	<u>254,849</u>	<u>161,180</u>

**Acreedores de terrenos** - Corresponden a valores por pagar a un tercero por concepto de compra de terrenos en el año 2015 por un valor de U.S. 150,841 dólares, medidos al costo amortizado por un valor de U.S. 12,479 dólares.

## 12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

- 12.1 Gestión de riesgos financieros - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos, y en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia Financiera, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la Gerencia General medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

- 12.1.1 Riesgo en las tasas de interés - La compañía no tiene activos que generen intereses, por lo que los ingresos y flujos de efectivo operativos de la compañía son independientes de los cambios en las tasas de interés del mercado

- 12.1.2 Riesgo de crédito - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes garantías colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La Compañía únicamente realiza transacciones con personas naturales o compañías que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgo.

Además de los niveles de revisión permanente de la cartera comercial, las cuentas comerciales por cobrar están compuestas por un número importante de clientes distribuidos entre diversas áreas geográficas. La evaluación de crédito continua se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar, por medio del departamento de Crédito.

La Compañía no mantiene exposiciones de riesgo de crédito significativas con ninguna de las partes o ninguna contraparte con características similares.

NIIF 7.33, 39(c)

- 12.1.3 Riesgo de liquidez - La Presidencia es el que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Presidencia ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la Gerencia General pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

NIC 1.134, 135

- 12.1.4 Riesgo de capital - La Compañía gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

12.1.5 Categorías de instrumentos financieros - El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

	... Diciembre 31,...			
	2017		2016	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al valor nominal:				
Efectivo y bancos	224		1,372	
Activos financieros medidos al costo amortizado:				
Cuentas comerciales por cobrar	1,104,342		117,282	
<b>Total activos financieros</b>	<b>1,104,566</b>		<b>118,654</b>	
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Acreedores comerciales	187,760		753,626	
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>187,760</b>		<b>753,626</b>	

12.1.6 Valor razonable de los instrumentos financieros - La Administración de la Compañía considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

NIIF 7.27 **13. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

Un resumen de capital social es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Capital social	800	800
<b>Total</b>	<b>800</b>	<b>800</b>

12.1 Capital Social - El capital social autorizado consiste de 800 de acciones de US\$ 1,00 valor nominal, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

NIIF 1.79(a) **12.2 Acciones ordinarias**

	Número de acciones	Capital en acciones
	... (en U.S. dólares) ...	
Saldo al 31 de diciembre del 2016	800	800
Saldo al 31 de diciembre del 2017	800	800

12.3 Utilidades (pérdidas) retenidas - Un resumen de las utilidades (pérdidas) retenidas es como sigue:

	Diciembre 31,...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	... (en U.S. dólares)	
Utilidades (pérdidas) retenidas	(217,583)	24,531
	<hr/>	<hr/>
Total	<u>(217,583)</u>	<u>24,531</u>

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

#### 14. INGRESOS

NIC 18.35(b) Un resumen de los ingresos de la Compañía es como sigue:

	...Diciembre 31,...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
NIC 18.35(b) Ingresos ordinarios	47,580	19,500
	<hr/>	<hr/>
Total	<u>47,580</u>	<u>19,500</u>

#### 15. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

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

	...Diciembre 31,...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Costo de ventas	47,561	
Gastos de administración	190,864	17,599
Otros ingresos netos	(11,981)	
Gasto no deducible	605	1,362
	<hr/>	<hr/>
Total	<u>227,049</u>	<u>18,921</u>

## 16. DIFERENCIAS ENTRE ESTADOS FINANCIEROS CON FORMULARIO 101

Los estados financieros de la Compañía, por el año terminado a 31 de diciembre de 2017, contienen ajustes significativos, afectados a las cuentas patrimoniales producto de la adopción de Normas internacionales de Información Financiera NIIF's., de acuerdo a lo establecido en las disposiciones de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Estas diferencias entre los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, no han podido ser reportados a los entes reguladores por la caducidad en la posibilidad de justificación del estado financiero. Un detalle es como sigue;

<u>Componente</u>	<u>Según estado financiero</u>	<u>Diferencia</u> (en U.S. dólares)	<u>Según formulario 101</u>
Activo	9,770,088	6,920,404	2,849,684
Pasivo	452,043	250,276	201,767
Patrimonio	9,318,045	6,670,128	2,647,917

## 17. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

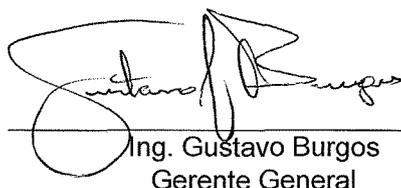
NIC 10.21

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros (Junio 4 del 2019) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

## 18. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

NIC 10.17

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 serán aprobados por la Gerencia General de la Compañía posteriormente a su presentación a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia General de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.

  
Ing. Gustavo Burgos  
Gerente General

  
Ing. María Elísa Portilla  
Contadora General