



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Socios de DELTABUILDERS CIA. LTDA.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **DELTABUILDERS CIA. LTDA.** que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **DELTABUILDERS CIA. LTDA.** al 31 de diciembre del 2017, así como el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades.

Fundamento de la Opinión

La auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). MI responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más detalladamente en la sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros” de este informe. Soy independiente de **DELTABUILDERS CIA. LTDA.** de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés), junto con los requisitos éticos que son relevantes para mi Auditoría de los estados financieros en Ecuador y he cumplido con otras responsabilidades éticas de conformidad con dicho Código.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.



Información Presentada en Adición a los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Socios, pero no incluye el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría.

Mi opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expreso ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, mi responsabilidad es leer el Informe anual de los Administradores a la Junta de Socios y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta. Una vez que se lea el informe anual de los Administradores a la junta de Socios, si concluyo que existe un error material en esta información, tengo la obligación de reportar dicho asunto a los encargados del Gobierno de la Compañía.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros de la Compañía.

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con La Norma Internacional de Información Financiera, y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración, es responsable de vigilar el proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

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

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, he aplicado mi juicio profesional y mantengo una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además:

- Identifique y evalúe los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñe y ejecute procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtuve conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evalué si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluí sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basado en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluyera que existe una incertidumbre material, se requiere que llame la atención en mi informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, modificar mi opinión. Mis conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría, Sin embargo hechos y condiciones futuras pueden ocasionar que la compañía cese su continuidad como un negocio en marcha.
- Evalué la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

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



AUDITCOAA CIA. LTDA.

AUDITORES • CONSULTORES

Otros Asuntos

La opinión respecto del cumplimiento de obligaciones tributarias de **DELTABUILDERS CIA. LTDA.** requerido por el Servicio de Rentas Internas por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, se emitirá por separado.

Quito, 30 de marzo de 2018

Auditcoaa Cia. Ltda.

Auditcoaa Cia. Ltda.
SC- RNAE 1128

Diego F. Cañas

Ing. Diego Fernando Cañas Ortiz
Socio
C.P.A 17-991

DELTABUILDERS CIA. LTDA.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de Diciembre de 2017

	Nota	2017	2016
		US\$	US\$
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	3.1	1.028	199
Activos financieros	3.2	107.983	24.968
Inventarios	3.3	2.132.623	1.255.779
Pagos anticipados	3.4	82.897	40.193
Otros activos corrientes	3.5	6.330	6.330
Total de Activos Corrientes		2.330.860	1.327.469
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Activos Fijos	3.6	902	2.041
Otros Activos No Corrientes			62.685
Total de Activos No Corrientes		902	64.726
TOTAL DE ACTIVOS		2.331.762	1.392.195

Manuel María Fernandez Ochoa
Gerente General

Rosa Elena Puruncajas
Contadora General

DELTABUILDERS CIA. LTDA.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de Diciembre de 2017

	Nota	2017	2016
		US\$	US\$
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Obligaciones con instituciones financieras	3,7	56.895	114.803
Cuentas y documentos por pagar	3,8	11.297	59.699
Pasivos acumulados y otros pasivos corrientes	3,9	498.394	494.560
Cuentas por pagar diversas	3,11	982.168	
Beneficios a empleados	3,12	6.375	14.402
Total de Pasivos corrientes		1.555.128	683.464
Cuentas por pagar diversas	3,13	745.712	698.760
Total de Pasivos a Largo Plazo		745.712	698.760
TOTAL PASIVOS		2.300.841	1.382.224
PATRIMONIO	3,14	30.921	9.971
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		2.331.762	1.392.195

David Alexander Angulo Díaz
Gerente General

Edison Guamán
Contador General

DELTABUILDERS CIA. LTDA.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
 Por los ejercicios anuales terminados el
 Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

	Nota	2017	2016
		US\$	US\$
INGRESOS DE LAS OPERACIONES ORDINARIAS			
Ingresos por Venta	3,14	291.212	86.908
Otros Ingresos		6.743	-
Total Ingreso de Operaciones Ordinarias		297.955	86.908
Costo de Ventas	3,14	(222.345)	(7.964)
UTILIDAD BRUTA		75.610	78.945
Gastos de Administracion		(55.258)	(62.495)
UTILIDAD OPERACIONAL		20.352	16.450
Gastos Financieros		(2.058)	(5.893)
UTILIDAD ANTES DE IMP. RENTA Y PART. TRABAJADORES		18.294	10.557
Participacion Trabajadores	3,10	(2.744)	(1.584)
Impuesto a la Renta	3,10	(4.599)	(4.082)
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO		10.951	4.891

Manuel María Fernandez Ochoa
 Gerente General

Rosa Elena Puruncajas
 Contadora General

DELTABUILDERS CIA. LTDA.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS SOCIOS
Al 31 de Diciembre de 2017

	Capital	Aporte Futuras Capitaliz	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Resultados del Ejercicio	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2016	1.000		1.906	2.174	4.891	9.971
Aportes		10.000				10.000
Apropiación de Resultados				4.891	(4.891)	
Resultados del ejercicio					10.951	10.951
Saldos al 31 de diciembre de 2017	1.000	10.000	1.906	7.065	10.951	30.921

Manuel María Fernandez Ochoa
Gerente General

Rosa Elena Puruncajas
Contadora General

DELTABUILDERS CIA. LTDA.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
Al 31 de Diciembre de 2017

2017

	US\$
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	213.762
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(206.053)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(67.611)
Otros pagos por actividades de operación	(2.726)
Impuestos a las ganancias e ISD pagados	(1.378)
Otras salidas (entradas) de efectivo	7.882
Efectivo proveniente (usado) de las actividades de operación	(56.124)
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	
Otras entradas (Salidas) de Efectivo	
Efectivo neto usado en actividades de inversión	
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	
Otras entradas (Salidas) de Efectivo	56.953
Efectivo proveniente (usado) de actividades de financiamiento	56.953
Incremento (Disminución) del efectivo y sus equivalentes	829
Efectivo al inicio del año	199
Efectivo al final del año	1.028

Manuel María Fernandez Ochoa
Gerente General

Rosa Elena Puruncajas
Contadora General

DELTABUILDERS CIA. LTDA.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
Conciliación del resultado del neto con el efectivo proveniente de las operaciones
Al 31 de Diciembre de 2017

	2017
	US\$
Utilidad neta del ejercicio antes de participacion trab. e impuesto a la renta	10.951
Partidas que no representan movimiento de efectivo	
Gasto de depreciación y amortización	1.139
Gasto por impuesto a la renta	4.599
Gasto por participació de trabajadores	2.744
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	
Cambios netos en activos y pasivos operativos	
Incremento cuentas por cobrar clientes	(83.015)
Disminución en otras cuentas por cobrar	
Incremento en anticipos de proveedores	(45.408)
Incremento en inventarios	(814.159)
Incremento en otros activos	2.704
Incremento en cuentas por pagar comerciales	(48.402)
Incremento en otras cuentas por pagar	
Incremento en beneficios empleados	(6.349)
Disminución en anticipos de clientes	5.565
Incremento en otros pasivos	913.507
Efectivo neto Proviniente (usado) por actividades de operación	(56.124)

Manuel María Fernandez Ochoa
Gerente General

Rosa Elena Puruncajas
Contadora General

DELTABUILDERS CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

SECCIÓN 1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 NATURALEZA DE LAS OPERACIONES

La empresa DELTABUILDERS CIA. LTDA., fue constituida el 30 de junio del 2008 en Quito - Ecuador, e inscrita en el Registro Mercantil el 14 de noviembre de 2011. Su plazo social concluye en junio 2050.

Se encuentra ubicada en el cantón Quito; parroquia Quito; calle Eloy Alfaro y De los Nogales; Referencia Frente al Cementerio del Inca.

Objetivo Social:

La planificación, construcción, intermediación, y asesoría de proyectos inmobiliarios; así como la compraventa de todo tipo de bienes muebles e inmuebles.

Capital Social.-

El Capital Social actual de la Compañía es de USD \$ 1,000.00 dólares de los Estados Unidos de América conformado de la siguiente manera:

ACCIONISTAS	CAPITAL USD	PARTICIPACIONES	%
Fernández Ochoa Manuel María	800	800	80%
Fernández Cadena Javier Herry	100	100	10%
Fernández Stuart Max	100	100	10%
Total	1.000	1.000	100%

SECCIÓN 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 CONSIDERACIONES GENERALES EN LA PRIMERA ADOPCIÓN DE LAS NIIF

Bases de preparación

Las partidas de activos y pasivos han sido valuadas bajo el convencionalismo del costo histórico de adquisición o producción y en ciertos casos al costo atribuido, debido a la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes, con la excepción de las cuentas por cobrar comerciales que se registran al costo amortizado y los inventarios que se registran al menor del costo y el valor neto de realización.

Estimaciones contables y suposiciones efectuadas por la Administración

La preparación de estados financieros separados de acuerdo con las NIIF para Pymes involucra la elaboración de estimaciones contables críticas que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y de pasivos contingentes.

También requiere que la Administración ejercite su juicio el proceso de aplicar las políticas contables. Las áreas que envuelven un mayor grado de juicio o complejidad, o donde las suposiciones y estimados son significativos se muestran más adelante

Los estimados están basados en la experiencia histórica y otras suposiciones que se han considerado razonables bajo las circunstancias actuales. Los actuales valores pueden variar en ciertos casos desde el momento en que las suposiciones y estimados fueron efectuados. Los cambios son incorporados, con el correspondiente efecto en los resultados, una vez que el conocimiento mejorado ha sido obtenido o están presentes nuevas circunstancias.

DELTABUILDERS CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Empresa en Marcha

Los presupuestos y proyecciones de la Empresa, tomando razonablemente en cuenta, los posibles cambios en el mercado, muestran que la Compañía será capaz de operar dentro del nivel de su financiamiento actual, siempre y cuando refinance pasivos financieros del corto a largo plazo. Para hacer este juicio la Administración considera la posición financiera de la Compañía, las actuales intenciones, la rentabilidad de las operaciones, el acceso a recursos financieros y las variables económicas y políticas que afectan al entorno de las operaciones de la compañía.

La Compañía por lo tanto no visualiza motivos para evaluar el no continuar adoptando la base de empresa en marcha al preparar sus estados financieros.

2.2 PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros separados son presentados de acuerdo con NIC 1, Presentación de Estados Financieros (revisada en el 2007). La Compañía ha elegido presentar el estado de ingresos integrales en un solo estado, que incluye los ingresos normales y el otro ingreso integral. La Compañía ha escogido reportar el estado de ingresos integrales reportando los gastos por su función.

Los estados de flujos del efectivo están presentados usando el método directo y presentan el cambio en el efectivo, basado en la situación financiera a comienzos del año, actualizada al cierre del mismo. Como un anexo adicional a este estado se muestra la conciliación del resultado neto con el efectivo proveniente de las operaciones.

2.3 EFECTIVO Y EQUIVALENTES

El efectivo y equivalentes del efectivo están representados por el dinero en efectivo y las inversiones a corto plazo altamente liquidadas, cuyo vencimiento es igual o inferior a tres meses de la fecha de adquisición. Estos activos financieros están valuados al valor razonable con cambios en resultados a la fecha del balance, sin reducir los costos de transacción en que se pueda incurrir en su venta o disposición.

2.4 INVENTARIOS

Los inventarios están valuados al costo o valor neto de realización, el que sea menor. El valor neto de realización corresponde al precio de venta en el curso ordinario de los negocios, menos los costos estimados necesarios para realizar las ventas. La mercadería en tránsito está registrada al costo específico de factura.

2.5 INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se vuelve parte de las estipulaciones contractuales del instrumento financiero. Los activos financieros se reconocen si la Compañía tiene un derecho contractual de recibir efectivo u otro activo financiero de un tercero. Los pasivos financieros se reconocen si la Compañía tiene una obligación contractual de transferir efectivo u otro activo financiero a otra parte.

Reconocimiento Inicial de activos y pasivos financieros

Los activos y pasivos financieros de la Compañía se miden originalmente al valor razonable.

Medición posterior de instrumentos financieros

Para el propósito de medición posterior, los instrumentos financieros de la Compañía son clasificados en las siguientes categorías luego de su reconocimiento inicial:

Dentro de estas categorías, las cuentas por cobrar comerciales son montos debidos por los clientes por los servicios prestados o mercadería recibida en el curso ordinario de las operaciones. En el reconocimiento inicial se registran al valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado usando una tasa de descuento adecuada. Si el vencimiento de los cobros es mayor

DELTABUILDERS CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

a un año las cuentas son clasificadas como activos no corrientes.

Activos financieros al valor razonable contra los resultados

Activos Financieros mantenidos hasta el vencimiento

Préstamos y cuentas por cobrar y pagar

Activos financieros disponibles para la venta

Activos financieros al valor razonable contra los resultados

Incluyen activos financieros que se poseen para comerciar o que cumplen ciertas condiciones y son designados al valor razonable a través de pérdidas y ganancias desde el reconocimiento inicial. La Compañía mantiene saldos de inversiones en fondos de inversión de renta variable.

Los activos de esta categoría se miden al valor razonable con pérdidas o ganancias reconocidas en el estado de ingresos integrales.

Activos Financieros mantenidos hasta el vencimiento

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y plazo de madurez fija, diferentes a préstamos y cuentas por cobrar. Las inversiones se clasifican en esta categoría si la Compañía tiene la intención y habilidad de mantenerlas hasta la madurez. La Compañía mantiene inversiones en certificados en el sistema financiero ecuatoriano.

Las inversiones hasta el vencimiento son medidas en forma subsecuente al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva. Si hay evidencia objetiva de que la inversión se ha deteriorado, determinada por una calificación de riesgo de crédito externa, el activo financiero es medido al valor presente de los flujos de caja estimados. Cualquier cambio en el valor en libros de la categoría, incluyendo, pérdidas por deterioro, son reconocidos en las pérdidas y ganancias.

Préstamos y cuentas por cobrar

En esta categoría, la compañía posee cuentas por cobrar a clientes a empleados y a relacionadas. Se trata de activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no están registrados en mercados de valores activos. Después del reconocimiento inicial están medidos al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos provisiones por deterioro. El descuento es omitido cuando el efecto del mismo es inmaterial. El efectivo y equivalentes de la compañía cae también dentro de esta categoría de instrumentos financieros. Si el vencimiento de los cobros es mayor a un año las cuentas son clasificadas como activos no corrientes.

Cuentas por cobrar individualmente significativas se consideran para deterioro, cuando están vencidas o cuando otra evidencia objetiva es recibida de que la contraparte ha cesado en sus pagos.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros de la Compañía son préstamos bancarios y financieros con intereses, cuentas por pagar comerciales y otros pasivos financieros, incluyendo con relacionadas. Son inicialmente reconocidos a su valor razonable menos los costos de transacción.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, las deudas que devengan intereses son medidas al costo amortizado usando la tasa de interés efectiva.

Desreconocimiento

Los activos financieros son desreconocidos cuando expiran los derechos contractuales a recibir o flujos de caja u otro activo financiero, o cuando son transferidos sustancialmente todos los riesgos y ventajas del mismo. Un pasivo financiero es desreconocido cuando está extinguido, ha sido pagado, ha expirado o legalmente revocado.

Presentación

Activos y pasivos financieros se presentan sin compensación, excepto cuando existe un derecho legal para hacerlo y la empresa tiene la intención de cancelarlos con compensación.

Todos los ingresos y gastos relativos a activos financieros que se reconocen en pérdidas y ganancias se presentan dentro de gastos financieros, ingresos financieros, excepto por el deterioro de cuentas por cobrar comerciales que se presenta dentro de los gastos operacionales.

DELTABUILDERS CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

2.6 PROPIEDAD, MUEBLES Y EQUIPO

Los inmuebles, maquinaria y equipo se contabilizan originalmente al costo de adquisición menos su depreciación acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro. Estos costos incluyen el costo del reemplazo de componentes de la planta o del equipo cuando ese costo es incurrido, si reúne las condiciones para su reconocimiento. Los desembolsos por reparación y mantenimiento que no reúne las condiciones para su reconocimiento como activo y la depreciación, se reconocen como gastos en el año en que se incurren.

Las adiciones posteriores a la fecha de adquisición se mantienen registradas al costo. La depreciación se calcula de acuerdo a la naturaleza del bien, la vida útil y la técnica contable con base en la vida útil estimada para cada tipo de activo. El valor residual de los activos depreciables, la vida útil estimada y los métodos de depreciación son revisados anualmente por la administración y son ajustados cuando resulte pertinente, al fin de cada año financiero. Las vidas útiles estimadas para cada uno de los rubros son:

Detalle	Vidas útiles estimadas
Instalaciones	10 años
Equipo de Computación	3 años
Vehículos	5 años
Equipo de Oficina	10 años
Muebles y Enceres	10 años

Los estimados materiales de la vida útil, y de ser el caso del valor residual de los mismos, son actualizados conforme se requiera, pero al menos anualmente.

Las ganancias o pérdidas provenientes de la disposición de propiedades, planta y equipos son determinadas por la diferencia entre los valores precedentes de la disposición y el valor en libros del activo y se reconocen como otros gastos o ingresos, respectivamente. Cuando la disposición es parcial, los saldos en libros de las partes reemplazadas son desreconocidas. Todas las otras reparaciones son cargadas al estado de ingresos en el período en que ocurrieron.

Sobre la propiedad planta y equipo mantenida por la Compañía se buscan indicios de deterioro a la fecha del estado de posición financiera. Cuando esos indicadores existen, el valor recuperable de los activos es estimado y, de ser necesario, deberá ser efectuada una baja con el cargo correspondiente al estado de ingresos integrales de la Compañía.

Para propósito de evaluar el deterioro, los activos son agrupados al menor nivel al cual ellos generan flujos de caja independientes (unidades generadoras de efectivo). Como resultado, algunos activos son evaluados individualmente por deterioro y algunos son probados al nivel de unidad generadora de efectivo.

No se identificaron indicadores de deterioro, la fecha del estado financiero.

La depreciación y el deterioro son incluidas en el estado de ingresos de la Compañía bajo las diferentes categorías funcionales.

2.7 BENEFICIOS DE EMPLEADOS

Beneficios de corto plazo

Beneficios de corto plazo establecidos en la Ley incluyen: las vacaciones anuales, décimo tercer sueldo o bono navideño, decimo cuarto sueldo o bono escolar y el fondo de reserva. Se registran como pasivos corrientes y son medidos al valor sin descontar que la Compañía espera pagar por estos conceptos. Adicionalmente la Legislación ecuatoriana establece una participación del 15% para los trabajadores en las utilidades líquidas de la Empresa, calculadas antes del impuesto sobre la renta. Este beneficio se paga en abril del año siguiente.

DELTABUILDERS CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

2.8 PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

Los gastos relativos a provisiones de diverso tipo se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación asumida, legal o contractual como resultado de eventos pasados, con lo que es probable que un flujo de recursos deba ser usado para cancelar la obligación y el monto de la misma pueda ser estimado confiablemente, así como por contratos onerosos donde el flujo de fondos para cancelar las obligaciones puede ser estimado. Las provisiones no se reconocen para futuras pérdidas operacionales.

Las provisiones son medidas al valor presente de los desembolsos que se esperan sean requeridos para cancelar la obligación usando una tasa que refleje el valor de mercado del dinero en el tiempo y los riesgos específicos de la obligación. El incremento en la provisión debida al paso del tiempo es reconocida como un gasto financiero. En los casos en que se considera la salida posible de los recursos económicos como consecuencia de las obligaciones presentes es improbable o remota, no se reconoce una provisión.

Los pasivos contingentes representan obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya existencia será confirmada sólo por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros inciertos que no están enteramente bajo el control de la entidad y no son reconocidos porque no es probable que una salida de recursos que se requieren para liquidar la obligación. Además, el monto de la obligación no puede ser medido con suficiente fiabilidad.

2.9 IMPUESTOS

Impuesto a la Renta

El impuesto a la renta es reconocido en las pérdidas y ganancias, como gasto o ingreso, excepto cuando se relaciona con partidas reconocidas en otro ingreso integral o directamente en el patrimonio. Comprende la suma del impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta diferido.

Impuesto a la renta corriente

El impuesto sobre la renta corriente se calcula sobre la base de ganancia neta gravable de la Compañía, determinada de conformidad con la legislación tributaria ecuatoriana en curso, y utilizando las tasas de impuesto vigentes (o sustancialmente vigentes en el futuro inmediato) a la fecha del estado financiero. El impuesto corriente es calculado sobre la utilidad gravable, que difiere de la utilidad o pérdida en los estados financieros. Se registra en los resultados del ejercicio, salvo que se trate de impuesto corriente sobre otros ingreso integral o de partidas que afectan al patrimonio de los accionistas.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 23% de las utilidades gravables del año 2012. Como se menciona en la nota 3.17, con la vigencia del Código Orgánico de la Producción, la tasa de impuesto se reducirá al 24% en 2011, 23% en 2012 y 22% en 2013. Sin embargo la legislación tributaria en el Ecuador establece que las compañías deben cubrir un impuesto causado mínimo calculado del siguiente modo:

Partida	Porcentaje
Activos Totales	0,4%
Patrimonio	0,2%
Ingresos gravados con impuesto a la renta	0,4%
Costos y gastos deducibles de impuesto a la renta	0,2%

El pasivo tributario corriente comprende obligaciones a las autoridades fiscales relativas al período actual o a ejercicios anteriores, que se mantengan pendientes de pago a la fecha de reporte. Se adiciona además cualquier corrección de impuestos de años previos.

Los activos tributarios corrientes se determinan por saldos de impuesto a la renta a favor relativos al período actual o a períodos anteriores, que pueden ser retenciones en la fuente, pagos en exceso a ser reclamados a las Autoridades fiscales, anticipos de impuesto a la renta que tengan posibilidad de recuperación o reclamación, etc.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido es calculado usando el método del balance en las diferencias temporarias entre el saldo en libros de activos y pasivos y sus bases fiscales. Bajo este método, los impuestos sobre la renta diferidos reflejan el efecto neto de las consecuencias fiscales que se esperan a futuro, principalmente, como resultado de la variación en el tiempo por la aplicación de

DELTABUILDERS CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

tasas de impuesto aplicables en años futuros sobre las diferencias entre los montos según los estados de situación financiera y los montos deducibles o gravables posteriormente, derivados de la liquidación de los activos y pasivos existentes.

Activos y pasivos tributarios diferidos son calculados, sin descontar, a las tasas que se espera estarán vigentes en el período de realización. Los pasivos tributarios diferidos se estiman en su totalidad, en cambio los activos tributarios diferidos se reconocen solo en tanto y en cuanto, sea probable que sean utilizados para descontarse de un resultado gravable futuro.

La legislación ecuatoriana permite la amortización de pérdidas fiscales de un año con utilidades gravables en los siguientes 5 años. Al igual que los activos tributarios diferidos las pérdidas por amortizar solo se reconocen si es probable que se recuperen con futuros ingresos gravables.

Los activos y pasivos tributarios diferidos se compensan solo si la Compañía tiene el derecho y la intención de cancelar los activos y pasivos tributarios con la misma Autoridad Tributaria.

Los cambios en activos o pasivos tributarios diferidos son reconocidos como un componente del gasto (o ingreso) por impuestos en pérdidas y ganancias, excepto cuando se relacionen con otras partidas reconocidas dentro de otros ingresos integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso la variación relacionada a del impuesto diferido, es también reconocida en otros ingresos integrales o en el patrimonio, respectivamente.

El valor en libros de los activos por impuestos diferidos se revisa a la fecha de cada estado financiero y se reduce en la medida en que ya no sea probable que se disponga de suficientes beneficios fiscales para permitir que parte o todo el activo por impuestos diferidos se pueda aplicar. Los activos por impuestos diferidos no reconocidos se reconocen en la medida en que se convierta en probable que el beneficio fiscal futuro vaya a permitir recuperar el activo por impuestos diferidos.

Otros impuestos

Los valores por impuesto al valor agregado por pagar así como retenciones de impuestos a cuenta de terceros, entre otros, se reconocen dentro de otras cuentas por pagar. El crédito tributario (activo) de Impuesto al Valor agregado, se muestra al valor recuperable.

Otros impuestos como Impuesto a la Salida de divisas, en la parte que no dan derecho a crédito tributario, así como los impuestos y contribuciones municipales se registran en las pérdidas y ganancias.

2.10 PATRIMONIO, RESERVAS, UTILIDADES Y DIVIDENDOS

Capital Social

El capital representa el valor nominal de las acciones ordinarias que han sido emitidas. Una prima en la emisión incluye cualquier premio recibido en la emisión del capital. En Ecuador las acciones preferentes no están vigentes.

Los costos directamente atribuibles, de haberlos, a la emisión de nuevas acciones ordinarias u opciones sobre las mismas, son mostrados en el patrimonio como una deducción, neta de impuestos.

Resultados acumulados

Existen saldos de resultados acumulados cuya disposición está limitada por disposiciones estatutarias, decisión de la Junta de Accionistas, o por disposiciones legales y reglamentarias, especialmente por lo dispuesto en el "Reglamento del Destino que se dará a los saldos de las cuentas reserva de Capital, reserva por donaciones, reserva por valuación o superávit por revaluación de inversiones, resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF y la norma internacional de información financiera para pequeñas y medianas empresas NIIF para las PyMEs, superávit por valuación, utilidades de compañías holding y controladoras y designación e informe de Peritos..." expedido mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías No. SC.G.ICI.CPAIFRS.11.07 de 9 de septiembre de 2011.

Reserva Legal.- La Ley de Compañías de la República del Ecuador exige que las compañías anónimas transfieran a reserva legal un porcentaje no menor al 10% de las utilidades netas anuales, hasta igualar por lo menos el 50% del capital social de la compañía. Dicha reserva no puede distribuirse a los socios, excepto en caso de liquidación de la compañía; sin embargo, puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas futuras.

DELTABUILDERS CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Resultados acumulados por la Aplicación de las NIIF por primera vez.- Surge de la aplicación de la norma internacional de información financiera 1 (NIIF 1). Constituye el efecto de los ajustes a los saldos la fecha de transición a las NIIF y al período de transición comparativo. El saldo acreedor no se puede repartir como dividendo, se puede usar para absorber pérdidas y también capitalizar en el exceso de las pérdidas acumuladas o ser devuelto en caso de liquidación de la Compañía.

2.11 Ingresos de Actividades Ordinarias

El ingreso corresponde a las ventas de inmuebles

El ingreso es reconocido cuando el monto puede ser medido confiablemente, el cobro es probable y los costos incurridos o por incurrirse pueden ser medidos confiablemente.

2.12 Costo y Gastos Operacionales

Costos y gastos operacionales se reconocen en las pérdidas y ganancias al momento de la utilización del servicio o en la fecha de su origen. Se miden al valor razonable de las partidas por entregar.

2.13 Gastos de Administración y Ventas

Los gastos de administración y ventas se reconocen en el periodo por la base de acumulación (método del devengo) es decir cuando se conocen en función a los acuerdos con sus proveedores y relacionadas.

Corresponden a las remuneraciones del personal, pagos de servicios básicos, publicidad, impuestos, tasas, contribuciones, depreciación y otros gastos generales asociados a la actividad administrativa y de ventas de la Compañía.

2.14 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos.

3. INFORMACIÓN SOBRE LAS PARTIDAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

3.1 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 el efectivo y equivalente de efectivos consiste en saldos de caja general, fondos rotativos y saldos en los bancos:

	REF	2017	2016
		US\$	US\$
Efectivos en caja bancos:			
Caja Chica Administracion		0	
Efectivo en Bancos	(3.1.1)	1.028	199
Total Efectivo y equivalentes		1.028	199

(3.1.1) El saldo de las cuentas corrientes se halla conciliado con los estados de cuenta emitidos por las Instituciones Bancarias al 31 de diciembre del 2017 bajo el siguiente detalle:

BANCOS	2017
	US\$
Ahorros Internacional	199
Banco Internacional	141
Banco Del Pacifico	688
Total Bancos	1.028

DELTABUILDERS CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

3.2. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El detalle de las cuentas por cobrar comerciales y otras y su clasificación como instrumentos financieros y activos no financieros se muestra a continuación:

	REF.	2017 US\$	2016 US\$
Cuentas por cobrar comerciales			
Documentos y cuentas por cobra clientes	(3.2.1)	110.757	27.742
(-) Provisión Cuentas Incobrables	(3.2.2)	(2.774)	(2.774)
Cuentas por cobrar comerciales, netas		107.983	24.968
Total cuentas por cobrar comerciales y otras		107.983	24.968

(3.2.1) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, las cuentas por Cobrar – Clientes son a la vista y no devengan intereses.

(3.2.2) Deterioro de cuentas por cobrar

La Compañía mantiene una provisión para cuentas incobrables, misma que gerencia considera adecuado de acuerdo con el riesgo potencial de cuentas incobrables. Las cuentas por cobrar comerciales han sido revisadas por indicadores de deterioro.

3.3 INVENTARIOS

El detalle de los inventarios se muestra a continuación:

	REF	2017 US\$	2016 US\$
Obras En Construcción		2.132.623	1.255.779
Total Inventarios		2.132.623	1.255.779

3.4 PAGOS ANTICIPADOS, IMPUESTOS Y OTROS

A continuación se presenta el detalle de pagos anticipados, impuestos y otras cuentas por cobrar corrientes:

	REF	2017 US\$	2016 US\$
Anticipos			
Anticipo proveedores		81.423	36.015
Otros anticipos		96	96
Anticipos, netos		81.519	36.111
Impuestos			
Anticipo Impuesto a la Renta		1.378	4.082
Anticipo Impuesto a la Renta, netas		1.378	4.082
Total pagos anticipados e impuestos		82.897	40.193

3.5 OTROS ACTIVOS CORRIENTES

A continuación se presenta el detalle otros activos por cobrar corrientes:

DELTABUILDERS CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Otros activos corrientes

Garantías Entregadas	6.330	6.330
Total Otros Activos Corrientes	6.330	6.330

3.6 ACTIVOS FIJOS

El detalle de propiedad planta y equipo; y sus movimientos anuales se aprecia en los siguientes resúmenes:

	2017	2016
	US\$	US\$
Costo		
Muebles y enseres	730	730
Maquinaria y Equipo	227	227
Equipo de computación	16.052	16.052
Total Costo	17.009	17.009
Depreciación Acumulada	(16.107)	(14.968)
Total Depreciación Acumulada	(16.107)	(14.968)
Valor en libros	902	2.041

El movimiento en los años 2017 y 2016 se muestra en el siguiente cuadro:

	Costo	Depreciación	Costo	Depreciación
	2017	Acumulada	2016	Acumulada
	US\$	US\$	US\$	US\$
Saldo al 1 de enero	17.009	(14.968)	24.782	(12.600)
Más Adiciones		(1.139)		(2.368)
Más/menos Bajas y Ventas netas			(7.773)	
Saldo al 31 de Diciembre	17.009	(16.107)	17.009	(14.968)

3.7 OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS A CORTO PLAZO

El detalle se muestra a continuación

	2017	2016
	US\$	US\$
Sobregiro Bancario	56.895	114.803
Total Obligaciones con instituciones financieras	56.895	114.803

3.8 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

El detalle se muestra a continuación:

	2017	2016
	US\$	US\$
Proveedores locales	11.297	59.699
Total cuentas y documentos por pagar	11.297	59.699

DELTABUILDERS CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

3.9 PASIVOS ACUMULADOS Y OTROS PASIVOS CORRIENTES

El detalle se muestra a continuación

	2017	2016
	US\$	US\$
Con la Administración Tributaria		
SRI por pagar	4.910	7.636
Impuesto por pagar	4.599	4.082
Con la administración Tributaria, netas	9.509	11.718
Con el IESS		
Aportes IESS por pagar	1.590	2.445
Prestamos Quirografarios por pagar	689	350
Con el IESS, netos	2.279	2.795
Beneficios de Ley a Empleados		
Fondos de reserva	560	43
Sueldos por pagar	97	730
Provisiones Vacaciones Por Pagar		51
15% participación trabajadores	2.744	1.584
Beneficios de ley a empleados, netos	3.401	2.407
Otros Pasivos Corrientes		
Anticipo a clientes	483.205	477.640
Otros pasivos corrientes, netos	483.205	477.640
Total pasivos acumulados y otros pasivos corrientes	498.394	494.560

3.10 IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

Situación Tributaria

En el año 2017 la compañía aplica la tarifa del 22% de las utilidades gravables obtenidas de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno.

Impuesto a la renta corriente

Según normas tributarias vigentes la base imponible de impuesto a la renta, se determina, aún en el año 2017 de full adopción de NIIF, en base al resultado contable bajo el las normas ecuatorianas de contabilidad, corregidas por las partidas conciliatorias correspondientes.

La Compañía ha registrado la provisión para el pago 15% para los trabajadores e impuesto a la renta anual por el período terminado al 31 de diciembre del 2017 de la siguiente forma:

	2017	2016
UTILIDAD CONTABLE	18.294	10.557
15% Participación Trabajadores (a)	2.744	1.584
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	15.550	8.973
(+) Gastos no deducibles	5.355	3.553
(-) Deduciones Especiales		
BASE IMPONIBLE	20.905	12.526
22% IMPUESTO A LA RENTA	4.599	2.756
Anticipo Mínimo		4.082
Gasto por Impuesto a las Ganancias	4.599	4.082

DELTABUILDERS CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

3.11 CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS

El detalle se muestra a continuación

	2017
	US\$
Cuentas por pagar DIVERSAS	
Cuentas Reembolsos	310
Inversión China Shandong International	981.858
TOTAL CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS	982.168

3.12 BENEFICIOS A EMPLEADOS

El detalle se muestra a continuación

	2017	2016
	US\$	US\$
Porción corriente Proporcional de Beneficios a empleados		
Jubilación patronal	2.541	7.445
Bonificación por Desahucio	3.833	6.957
Total beneficios a empleados	6.375	14.402

3.13 CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS

El detalle se muestra a continuación

	2017	2016
	US\$	US\$
Cuentas por pagar diversas		
Cuentas por Pagar	13.229	
Cxp Resciliaciones	649.701	698.760
Cxp Relacionadas	82.783	
TOTAL PARTES RELACIONADAS	745.712	698.760

3.14 PATRIMONIO

Los cambios en el patrimonio de la Compañía de los ejercicios 2017 y 2016 se ven en detalle, en el estado de cambios en el patrimonio de los socios.

Durante ambos años no han existido movimientos en "otros ingresos integrales".

Capital Social

	2017	2016
	US\$	US\$
Capital Social al 1 de enero	1.000	1.000
Aumento de capital		
Capital Social al 31 de diciembre	1.000	1.000

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre de 2017, comprende a 1000 acciones de un valor nominal de US\$ 1 cada una.

DELTABUILDERS CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Políticas de Gerenciamiento de Capital

Los objetivos de la gestión del capital son los siguientes:

a) Primordialmente, la compañía se impone la meta de generar un apropiado retorno sobre el capital invertido, generando el suficiente ingreso por los productos vendidos, en proporción con el nivel de riesgo asumido.

b) Adicionalmente el capital debe ser suficiente para asegurar que la Compañía continúe como un negocio en marcha, considerando esta estrategia desde el punto de vista financiero, asegurando mantener el capital suficiente de respaldo, como desde el punto de vista legal, al cuidar que eventuales pérdidas, en caso de haberlas, no superen la totalidad de las reservas y el 50% del capital.

3.15 INGRESOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS

El detalle se muestra a continuación

	2017
	US\$
Venta De Inmuebles	291.212
Total Ingresos	291.212
Costos	2017
	US\$
Costo de Ventas y Producción	222.345
Total Costos	- 222.345

3.16 EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha de aprobación de los estados financieros, no se produjeron eventos que en la opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo o requieran algún ajuste sobre dichos estados financieros, o que hayan implicado alguna revelación en los mismos.

Manuel María Fernandez Ochoa
Gerente General

Rosa Elena Puruncajas
Contadora General