

EQUIPO CONSTRUCTOR DEL NORTE S.A. EQUICONSA.

Estados Financieros

31 de Diciembre del 2017

Con el Informe de los Auditores Independientes

Informe de los Auditores Independientes

A los Miembros de la Junta de Accionistas
EQUIPO CONSTRUCTOR DEL NORTE S.A. EQUICONSA.

Informe sobre los Estados Financieros

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de **EQUIPO CONSTRUCTOR DEL NORTE S.A. EQUICONSA.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017, y los correspondientes estados de resultados integrales, el estado de evolución del patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera -NIIF- 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 a error.

Responsabilidad de los Auditores

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIAA. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría incluye efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones de riesgo, consideramos los controles internos pertinentes a la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad en orden a diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia de control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de los principios de contabilidad utilizados y la razonabilidad de las estimaciones contables elaboradas por la Administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.



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

Opinion

En nuestra opinion, los estados financieros, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posicion financiera de **EQUIPO CONSTRUCTOR DEL NORTE S.A. EQUICONSA.**, al 31 de diciembre del 2017, el resultado integral de sus operaciones, la evolucion en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Informacion Financiera.

Asunto de énfasis

La informacion comparativa presentada entre el ejercicio 2017 y 2016, está basada en los estados financieros de la Compania al y por el año que termino el 31 de diciembre del 2016, los cuales no han sido auditados porque a esa fecha la Compania no cumplia la exigencia legal. Nosotros no revisamos dichos estados financieros y, por tanto, no expresamos una opinion ni ninguna otra forma de certeza sobre ellos.

Quito, 18 de abril del 2018

Apoyo Internacional

Registro Nacional de Auditores Externos
SC-RNAE No. 377

Dr. Marco Gordillo Tapia
Director de Auditoria
Registro No. 20.686

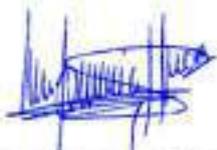
EQUIPO CONSTRUCTOR DEL NORTE S.A. EQUICONSA

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

		Diciembre 31,	
		2017	2016
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalente de efectivo	US\$	30,769.92	213,746.08
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar(nota 5)		100,822.00	58,445.53
Activos por impuestos corrientes(nota 6)		0.00	604.00
Anticipo proveedores		224.00	3,881.01
Inventarios(nota 7)		<u>335,215.68</u>	<u>462,990.34</u>
Total activos corrientes	US\$	467,031.60	739,668.96
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades, planta y equipo(nota 8)		14,333.32	14,333.32
Menos: Depreciación acumulada		<u>(13,467.57)</u>	<u>(6,360.44)</u>
	US\$	865.75	7,972.88
Otros activos no corrientes		15,100.00	15,000.00
Total activos no corrientes	US\$	<u>15,965.75</u>	<u>22,972.88</u>
TOTAL ACTIVO	US\$	<u><u>482,997.35</u></u>	<u><u>762,641.84</u></u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.



Sr. Miguel Mora
Gerente General



Ing. Pierina Achig
Contadora General

EQUIPO CONSTRUCTOR DEL NORTE S.A. EQUICONSA

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

	Diciembre 31,	
	2017	2016
PASIVOS		
PASIVOS CORRIENTES		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar(nota 9)	81,279.00	83,728.61
Pasivos por impuestos corrientes(nota 6)	2,802.09	14,854.68
Anticipo de clientes	25,992.64	48,241.00
Provisiones corrientes(nota 10)	5,948.08	14,748.22
	US\$ 116,022.01	161,572.51
Total pasivos corrientes		
PASIVOS NO CORRIENTES		
Otros pasivos financieros (nota 11)	9,915.44	61,792.66
Provisión por beneficios a empleados (nota 12)	2,779.24	2,779.24
	US\$ 12,694.68	64,571.90
Total pasivos no corrientes		
TOTAL PASIVO	US\$ 128,716.69	226,144.41
PATRIMONIO		
Capital social(nota 13)	345,000.00	345,000.00
Reserva legal	7,138.39	867.23
Aportes futuras capitalizaciones	0.00	150,000.00
Resultados acumulados	(22,081.37)	(22,081.37)
Resultado neto del ejercicio	24,223.64	62,711.57
	US\$ 354,280.66	536,497.43
TOTAL PATRIMONIO		
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	US\$ 482,997.36	762,641.84

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.



Sr. Miguel Mora
Gerente General



Ing. Pierina Achig
Contadora General

EQUIPO CONSTRUCTOR DEL NORTE S.A. EQUICONSA

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

		Diciembre 31,	
		2017	2016
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS (nota 15)	US\$	516,226.74	962,733.29
COSTO DE VENTAS (nota 16)		<u>(135,082.88)</u>	<u>(677,774.96)</u>
MARGEN BRUTO	US\$	181,143.86	284,958.33
GASTOS OPERATIVOS (nota 16)			
Gastos de Personal		(79,691.77)	(79,885.64)
Gastos Operativos		(53,441.93)	(79,791.76)
Depreciaciones y amortizaciones		<u>(7,107.13)</u>	<u>(602.34)</u>
		<u>(140,240.82)</u>	<u>(160,279.74)</u>
(PERDIDA) UTILIDAD OPERATIVA	US\$	40,903.04	124,678.59
Otros ingresos (egresos)		(104.40)	(19,097.41)
Gastos financieros		1,084.94	3,302.60
Otros ingresos		<u>(2,229.69)</u>	<u>(10,734.29)</u>
Otros egresos			
Total (egresos)	US\$	<u>(1,249.15)</u>	<u>(26,529.10)</u>
Utilidad del ejercicio antes de participación e impuesto a la renta		39,653.89	98,149.49
Participación de los trabajadores en las utilidades		(5,948.08)	(14,722.42)
Utilidad del ejercicio antes de impuesto a la renta		<u>33,705.80</u>	<u>83,427.07</u>
Impuesto a la renta del ejercicio		<u>(9,482.16)</u>	<u>(20,715.50)</u>
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO		<u>24,223.64</u>	<u>62,711.57</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.



Sr. Miguel Mora
Gerente General



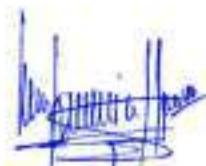
Ing. Eliberto Achig
Contadora General

EQUIPO CONSTRUCTOR DEL NORTE S.A. EQUICONSA

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

	Capital Acciones	Aporte Futuras Capitalizaciones	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Total Patrimonio de los Accionistas
Saldos diciembre 31, 2015	US\$ 345,000.00	30,000.00	867.23	(22,081.37)	353,785.86
Apropiación para resultados acumulados	0.00	120,000.00	0.00	0.00	120,000.00
Utilidad neta del ejercicio	0.00	0.00	0.00	62,711.57	62,711.57
Saldos diciembre 31, 2016	US\$ 345,000.00	150,000.00	867.23	40,630.20	536,497.43
Retiro de aportes para futuros incrementos de capital	0.00	(150,000.00)	0.00	0.00	(150,000.00)
Apropiación para reserva legal	0.00	0.00	6,271.16	(6,271.16)	0.00
Distribución de dividendos	0.00	0.00	0.00	(56,440.41)	(56,440.41)
Utilidad neta del ejercicio	0.00	0.00	0.00	24,223.64	24,223.64
Saldos diciembre 31, 2017	US\$ 345,000.00	0.00	7,138.39	2,142.27	354,280.66



Sr. Miguel Mora
Gerente General



Ing. Pierina Achig
Contadora General

EQUIPO CONSTRUCTOR DEL NORTE S.A. EQUICONSA

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

	2017	2016
Flujos de efectivo de las actividades en operación:		
Efectivo recibido de clientes y otros	US\$ 571,750.27	998,896.50
Efectivo pagado a proveedores, y otros	(547,038.86)	(973,139.95)
Intereses pagados y otros	(2,334.09)	(29,831.70)
Intereses cobrados y otros	1,084.94	3,302.60
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	US\$ 23,462.26	(772.55)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:		
(Aumento) en propiedad, planta, equipo	-	(88.10)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	0.00	(88.10)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
(Retiro) aumento de aportes para futuros incrementos de capital	(150,000.00)	120,000.00
Distribución de dividendos	156,840.41)	0.00
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	(206,440.41)	120,000.00
Aumento (disminución) neto del efectivo y equivalentes de efectivo	(182,978.15)	119,139.35
Efectivo y equivalentes de efectivo a inicio de año	213,748.07	94,608.72
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	US\$ 30,769.92	213,748.07
Conciliación de la pérdida neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
(Pérdida) Utilidad neta	US\$ 24,223.64	62,711.57
Ajustes para reconciliar la pérdida neta con el efectivo provisto por las actividades de operación:		
Depreciaciones y amortizaciones	7,107.13	602.34
Cambios netos en activos y pasivos:		
(Aumento) disminución en Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas	(42,376.47)	27,518.05
Disminución en activos por impuestos corrientes	604.00	0.00
Disminución (aumento) en Anticipo de proveedores	3,657.01	58,587.70
Disminución en Inventarios	127,774.66	111,389.11
(Aumento) en otros activos no corrientes	(100.00)	0.00
Disminución en cuentas por pagar comerciales y otras	(2,449.61)	(110,095.21)
(Disminución) aumento en pasivos por impuestos corrientes	(12,052.89)	14,059.30
Disminución en anticipos de clientes	(22,248.16)	(206,307.07)
(Disminución) aumento en provisiones corrientes	(8,800.14)	13,986.20
(Disminución) aumento en otros pasivos financieros	(51,877.22)	26,377.22
Aumento en provisiones por beneficios a empleados	0.00	407.24
Efectivo neto utilizado por las actividades de operación	US\$ 23,462.26	(772.55)

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros



Sr. Miguel Mora
Gerente General



Ing. Evelyn Bohig
Contadora General

EQUIPO CONSTRUCTOR DEL NORTE S.A. EQUICONSA.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

(1) Información General

EQUIPO CONSTRUCTOR DEL NORTE S.A. EQUICONSA., fue constituida en la República del Ecuador e inscrita en el Registro Mercantil el 20 de noviembre del 2009, su objeto principal es la compra, venta permuta, arrendamiento, administración construcción y comercialización de bienes inmuebles así como la intermediación en la compra venta de los mismos, entre los más importantes.

Con fecha 25 de agosto del 2010, la Compañía incrementó su capital inicial de US\$9,000.00 a US\$345,000.00

Los estados financieros son preparados en dólares de los Estados Unidos de Norte América, debido a que desde enero del 2000 el Gobierno del Ecuador, decidió incorporar a la economía del país el dólar de los Estados Unidos de Norteamérica.

(2) Políticas Contables Significativas

2.1. Estado de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), en cumplimiento de la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010 de fecha 11 de octubre de 2011, artículo décimo primero, emitida por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Los estados financieros de EQUIPO CONSTRUCTOR DEL NORTE S.A. EQUICONSA., al 31 de diciembre del 2017, fueron preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF para PYMES requiere que la Administración realice ciertas estimaciones 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 finales. El detalle de las estimaciones y juicios contables críticos se detallan en la Nota 4.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF para PYMES vigentes al 31 de diciembre del 2017, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

2.2. Bases de preparación

Los estados financieros de EQUIPO CONSTRUCTOR DEL NORTE S.A. EQUICONSA., comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017, los estados de resultados integrales, de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por el año

EQUIPO CONSTRUCTOR DEL NORTE S.A. EQUICONSA.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

terminado en esa fecha. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para PYMES.

2.3. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen aquellos activos financieros y depósitos que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a 90 días.

2.4. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

La mayoría 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 se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor, lo cual al 31 de diciembre del 2017 no ha sido necesario.

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. El valor razonable de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se revelan en la Nota 5.

2.5. Inventarios de inmuebles

Los inventarios de inmuebles se expresan al importe menor entre el costo y el precio de venta menos los costos de comercialización y venta. El costo se calcula aplicando el método de precio promedio.

2.6. Propiedad, planta y equipo.

Las partidas de propiedades, planta y equipos se miden al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

El costo de propiedades, planta y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se producen.

Métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales

El costo de propiedades, planta y equipos se deprecian de acuerdo con el método de línea recta, en función de la vida útil.

EQUIPO CONSTRUCTOR DEL NORTE S.A. EQUICONSA.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipos; así como, las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Tipo de Activo</u>	<u>Años</u>	<u>Porcentaje anual</u>
Equipo e Instalaciones	10	10%
Maquinaria	10	10%
Equipos de cómputo	3	33,33%
Equipo de oficina	10	10%
Muebles y enseres	10	10%
Herramientas	10	10%

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 este activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

La Compañía no considera el valor residual para las propiedades, planta y equipo, para la determinación del cálculo de la depreciación; en virtud de que se considera que no son activos destinados para la venta.

Retiro o venta de propiedades, planta y equipos

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

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el superávit de revaluación atribuible a la reserva de revaluación de propiedades restante, será transferido directamente a las utilidades retenidas.

Deterioro del valor de los activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, plantas y equipos para determinar si existen indicios de que estos 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.

EQUIPO CONSTRUCTOR DEL NORTE S.A. EQUICONSA.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

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 comercialización 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 inmediatamente en resultados.

2.7. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son registradas a su valor razonable. El valor razonable de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se revelan en la Nota 9.

2.8. Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa el impuesto a la renta por pagar corriente:

Impuesto corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable 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 no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto de impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo.

Impuestos diferidos

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporarias. Se reconocerá activos por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que podría cargar esas diferencias temporarias deducibles, si éstas son aprobadas por la autoridad tributaria.

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

2.9. Beneficios a empleados

Los beneficios a corto plazo a los empleados están relacionados con lo que determina el Código de trabajo y la ley de Seguridad Social. Comprenden partidas tales como: sueldos, aportaciones a la seguridad social, décimo tercer sueldo, décimo cuarto sueldo, fondos de

EQUIPO CONSTRUCTOR DEL NORTE S.A. EQUICONSA.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

reserva, vacaciones y participación laboral en las utilidades de la empresa.

Los beneficios post empleo están relacionados con lo que determina el Código de Trabajo y la Ley de Seguridad Social. Comprenden partidas por jubilación patronal. Todas las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen en el período en el que se producen en resultados.

Otros beneficios a largo plazo para los empleados están relacionados con lo que determina el Código de Trabajo y la ley de Seguridad Social. Comprenden partidas tales como: días adicionales de vacaciones a partir del quinto año de servicio.

Los beneficios por terminación del contrato de trabajo están relacionados con lo que determina el Código de Trabajo y la Ley de Seguridad Social. Comprenden partidas tales como: bonificación por desahucio y bonificación por despido intempestivo.

Todo el personal a tiempo completo y tiempo parcial de la nómina está cubierto por el programa de beneficios a los empleados a excepción de los administradores (Gerente y Presidente) quienes no participan de: décimo tercer sueldo, décimo cuarto sueldo, vacaciones, participación laboral en las utilidades de la empresa, días adicionales de vacaciones, bonificación por desahucio y bonificación por despido intempestivo.

El costo y la obligación de la Compañía de realizar pagos por largos períodos de servicio a los empleados se reconocen durante los períodos de servicio de los empleados.

La Compañía reconoce la participación de los trabajadores en la utilidad de la Entidad. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas o contables de acuerdo con disposiciones legales.

2.10. Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la comercialización de inmuebles, se reconocen al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, cuando se ha firmado la escritura de venta del inmueble y emitida la factura, documentos que acreditan la entrega de los inmuebles y la transferencia de dominio, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

2.11. Costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos de las viviendas construidas se acumulan como parte de los inventarios y se cargan a resultados al momento de la firma de la escritura correspondiente que evidencia la transferencia de dominio. Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

EQUIPO CONSTRUCTOR DEL NORTE S.A. EQUICONSA.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

2.12. Compensación de saldos y transacciones

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

(3) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 3 de julio de 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF para PYMES a partir del 1 de enero del 2012.

Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2010, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2011, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF para PYMES.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF para PYMES el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero de 2011.

La aplicación de las NIIF para PYMES supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2010:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros.
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultados integral; V.
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros.

Para la preparación de los presentes estados financieros, se han aplicado algunas excepciones obligatorias y exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF para PYMES que se establece en la NIIF 1.

3.1. Exenciones a la aplicación retroactiva elegida por la Compañía

a) Uso del valor revaluado como costo atribuido

EQUIPO CONSTRUCTOR DEL NORTE S.A. EQUICONSA., para las partidas de propiedad, planta y equipos, optó por la utilización del valor de compra como el costo atribuido a la fecha de transición. La

EQUIPO CONSTRUCTOR DEL NORTE S.A. EQUICONSA.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

Compañía ha considerado, el costo depreciado bajo PCGA anteriores como costo atribuido a la fecha de transición, ya que este es comparable con su costo depreciado de acuerdo a NIIF para PYMES.

(b) Costo atribuido de propiedades, planta y equipos

Para la aplicación de las NIIF para PYMES se ha definido que los saldos al 1 de enero del 2011 se registren por su importe en libros a esa fecha, ya que estos saldos son similares al costo de mercado.

(c) Reconocimiento de impuestos diferidos

Las NIIF requieren el reconocimiento de impuestos diferidos usando el método del balance que está orientado al cálculo de las diferencias temporarias entre la base tributaria de un activo o un pasivo y su valor contable en el estado de situación financiera. Los ajustes en la valuación de los activos y pasivos generados por la aplicación de las NIIF, ha significado la determinación de diferencias temporarias que fueron registradas como activos por impuestos diferidos. Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011, los efectos de las diferencias temporarias fueron el registro de activos por impuestos diferidos y un aumento de utilidades retenidas.

(d) Ajustes significativos en el estado de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2011

No existen diferencias significativas entre el estado de flujos de efectivo presentado de acuerdo a las NIIF para PYMES y el presentado de acuerdo a los PCGA anteriores.

(4) Estimaciones y Juicios Contables Críticos

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

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

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

4.1. Deterioro de activos

A la fecha de cierre de cada periodo, 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.

EQUIPO CONSTRUCTOR DEL NORTE S.A. EQUICONSA.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

Durante el año 2017, EQUIPO CONSTRUCTOR DEL NORTE S.A. EQUICONSA., no ha reconocido pérdidas por deterioro en sus rubros de activo.

4.2. Vida útil de propiedades, planta y equipos

Como se describe en la Nota 2.7, la Compañía revisa la vida útil estimada de propiedades, planta y equipos al final de cada período anual. Durante el período financiero actual, la Administración determinó que no era necesario que la vida útil de las propiedades, planta y equipos deba ser modificada.

(5) Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cuentas y documentos por cobrar clientes(a)	2,922.00	58,445.53
Cuentas por cobrar Relacionada Equiconsca scc(b)	<u>97,900.00</u>	<u>0.00</u>
Subtotal	<u>100,822.00</u>	<u>58,445.53</u>

(a) Al 31 de diciembre del 2017, las cuentas y documentos por cobrar por US\$2,922.00 representan saldos por cobrar por ventas de viviendas.

(b) Con fecha 29 de mayo del 2017 mediante escritura pública, se conformó una empresa de similar objeto social denominada, Sociedad Civil y Comercial Equiconsca scc, en la cual la Compañía tiene una participación del 100%. A esta nueva sociedad, la Compañía le prestó US\$97,900.00 para su operación; este préstamo realizado por tratarse de una sociedad relacionada no genera interés y no tiene un plazo de vencimiento específico.

(6) Impuestos

6.1. Activos y pasivos del año corriente

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

EQUIPO CONSTRUCTOR DEL NORTE S.A. EQUICONSA.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

Diciembre 31.

Activos por impuesto corriente	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuestos Diferidos	0.00	604.00
Total activos por impuesto corriente	<u>0.00</u>	<u>604.00</u>
Pasivos por impuesto corriente		
Retenciones en la fuente de renta	845.45	0.00
Retención dividendos	564.39	0.00
Retenciones en la fuente de IVA	1,392.25	383.82
Impuesto a la renta por pagar	0.00	14,470.86
Total pasivos por impuesto corriente	<u>2,802.09</u>	<u>14,854.68</u>

6.2. Impuesto a la renta reconocido en los resultados

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

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

EQUIPO CONSTRUCTOR DEL NORTE S.A. EQUICONSA.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad según estados financieros, neto de participación a trabajadores e impuesto a la renta	39,653.88	98,149.49
15% de participación de trabajadores en las utilidades	(5,948.08)	(14,722.42)
(-) Dividendos exentos y efectos por método de participación (Valor patrimonial proporcional)	0.00	0.00
(+) Gastos no deducible locales	9,197.88	10,734.29
(-) Amortización pérdidas tributarias de años anteriores	0.00	0.00
(-) Deducción por pago a trabajadores con discapacidad	0.00	0.00
Utilidad gravable	<u>42,903.68</u>	<u>94,161.36</u>
Impuesto a la renta causado	<u>9,438.81</u>	<u>20,715.50</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>9,482.16</u>	<u>20,715.50</u>

La legislación Ecuatoriana contempla el pago de un anticipo de impuesto a la renta con cargo al ejercicio fiscal corriente. Según decreto ejecutivo 210, el gobierno nacional determinó una rebaja a este anticipo, aplicable al saldo correspondiente a la tercera cuota pendiente de pago. Con este antecedente la Compañía en el año 2017, declaró y pagó impuesto a la renta anticipado por US\$9,482.16, que resultó ser mayor que el impuesto causado de US\$9,438.81; por lo tanto la compañía cargó a sus resultados por impuesto a la renta el valor de las dos cuotas del anticipo pagado por US\$ 9,482.16.

Los gastos no deducibles para impuesto a la renta que se han considerado en el año 2017 y 2016 son los siguientes:

<u>Tipo de Gasto</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Gasto activos aplicados depreciación acelerada (Acta del SRI)	6,968.19	0.00
Intereses y gastos fiscales	811.18	0.00
Compras de bienes y servicios	<u>1,418.51</u>	<u>10,734.29</u>
	<u>9,197.88</u>	<u>10,734.29</u>

Luego de la conciliación tributaria la utilidad gravable de los ejercicios 2017 y 2016 ascienden a US\$42,903.68 y US\$94,161.36, respectivamente.

EQUIPO CONSTRUCTOR DEL NORTE S.A. EQUICONSA.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

Al 31 de diciembre del 2017 son susceptibles de revisión las declaraciones de impuesto a la renta de los años comprendidos entre el periodo 2011 al 2017.

(7) Inventarios

Al 31 de diciembre del 2017 el saldo de inventarios de 8 casas y 3 locales comerciales, corresponde al saldo del proyecto de vivienda Santiago del Valle, compuesto en su totalidad de 41 viviendas y 3 locales comerciales ubicados en la Av. Guillermo Garzón Ubidia, barrio Santiaguillo, parroquia Urbana San Luis de la ciudad de Ibarra. El saldo del inventario está compuesto como sigue:

	<u>Diciembre, 31</u>	
<u>Tipo de Inventario</u>	<u>2017</u>	<u>% DE AVANCE</u>
Casas Terminadas		
3 Casas tipo "A"	216,289.71	100%
1 Casa tipo "C"	43,830.97	100%
	<u>260,120.68</u>	
Construcciones en Curso		
4 Casas tipo "B"	59,985.28	14.85%
3 Locales comerciales	15,109.72	50%
	<u>75,095.00</u>	
	<u>335,215.68</u>	

Casas tipo "A", casas de 120m² en un terreno de 90 metros
Casas tipo "B", casas de 88m² en un terreno de 132 metros
Casas tipo "C", casas de 88m² en un terreno de 105 metros

Local Comercial tipo "A" de 68.85m²
Local Comercial tipo "B" de 50.04m²
Local Comercial tipo "C" de 49.00m²

4 casas de US\$76,000 de 88 m², en un terreno de 105 metros
3 casas de US\$88,500 de 120 m², en un terreno de 90 metros
1 casa de US\$73,000 de 88 m², en un terreno de 132 metros
3 locales comerciales

La construcción de las 4 casas y 3 locales se estima terminar en el mes de octubre 2018.

EQUIPO CONSTRUCTOR DEL NORTE S.A. EQUICONSA.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

(8) Propiedad, Planta y equipos

El movimiento de la propiedad planta y equipo al y por los años que terminaron el 31 de diciembre del 2017 y 2016 es como sigue:

	<u>Saldos</u> <u>31/12/2015</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldos</u> <u>31/12/2016</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldos</u> <u>31/12/2017</u>
Equipo Oficina	534.36	0.00	534.36	0.00	534.36
Equipo e Instalaciones	1,184.08	0.00	1,184.08	0.00	1,184.08
Maquinaria	4,385.90	0.00	4,385.90	0.00	4,385.90
Equipos de computación	2,161.50	0.00	2,161.50	0.00	2,161.50
Muebles y Enseres	4,678.00	0.00	4,678.00	0.00	4,678.00
Herramientas	1,301.38	88.10	1,389.48	0.00	1,389.48
Otros	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	<u>14,245.22</u>	<u>88.10</u>	<u>14,333.32</u>	<u>0.00</u>	<u>14,333.32</u>
Menos: Depreciación acumulada	<u>(5,758.10)</u>	<u>(602.34)</u>	<u>(6,360.44)</u>	<u>(7,107.13)</u>	<u>(13,467.57)</u>
	<u>8,487.12</u>	<u>(514.24)</u>	<u>7,972.88</u>	<u>(7,107.13)</u>	<u>865.75</u>

El Servicio de Rentas Internas, durante el ejercicio 2016 llevó a cabo una auditoría tributaria integral por el año 2014, en la cual procedió a glosar la depreciación de algunos activos ya que la Compañía no justificó documentalmente la propiedad de estos por pérdida de la documentación soporte; por lo que, se procedió a realizar una depreciación acelerada de los mismos para encerrarlos, registrando esta depreciación como gasto no deducible por un valor de US\$ 6,968.19, que se incluyen dentro de la depreciación cargada al gasto del año 2017, por US\$7,107.13.

(9) Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

El siguiente es un detalle del saldo de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2017 y 2016:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Corriente		
Cuentas por pagar comerciales (a)	76,550.84	45,045.10
Garantías proveedores	3,666.33	0.00
Empleados	0.00	30,893.41
IESS por pagar	1,061.83	7,790.10
Total	<u>81,279.00</u>	<u>83,728.61</u>

(a) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 las cuentas por pagar a proveedores comerciales incluyen principalmente saldos por pagar a compañías nacionales por la compra de materiales de construcción.

EQUIPO CONSTRUCTOR DEL NORTE S.A. EQUICONSA.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

(10) Provisiones Corrientes

Un resumen de las provisiones corrientes es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Beneficios sociales	0.00	0.00
Participación trabajadores en las utilidades	5,948.08	14,748.22
	<u>5,948.08</u>	<u>14,748.22</u>

Beneficios sociales.- De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a una remuneración equivalente a la doceava parte de las remuneraciones percibidas durante el año calendario, más una bonificación adicional anual equivalente a una remuneración básica unificada. La compañía no provisiona los beneficios sociales porque la mayoría de sus empleados recibe mensualmente; para aquellos empleados que por disposición de la ley acumulan este beneficio, la compañía registra el gasto al momento del pago. La provisión no ha sido realizada porque la Compañía considera que no es significativa.

Participación de trabajadores en las utilidades.- Según las disposiciones legales vigentes los trabajadores tienen derecho a un 15% de participación en las utilidades que genere la Compañía antes del cálculo de la provisión por impuesto a la renta. Este derecho se carga a los resultados del ejercicio en que se incurre y se paga en el siguiente ejercicio económico.

Los movimientos de las provisiones corrientes fueron como sigue:

	Beneficios Sociales	Participación de los Trabajadores en las Utilidades	Total
Saldo a diciembre 31, 2015	0.00	762.02	762.02
Provisión del año	0.00	14,748.22	14,748.22
Pagos efectuados	0.00	(762.02)	(762.02)
Saldo a diciembre 31, 2016	0.00	14,748.22	14,748.22
Provisión del año	0.00	5,948.08	5,948.08
Pagos efectuados	0.00	(14,748.22)	(14,748.22)
Saldo a diciembre 31, 2017	0.00	5,948.08	5,948.08

EQUIPO CONSTRUCTOR DEL NORTE S.A. EQUICONSA.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

(11) Otros Pasivos Financieros

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 los otros pasivos financieros por US\$9,915.44 y US\$61,792.66 corresponden a préstamos realizados por los socios para capital de trabajo. Al 31 de diciembre del 2017 las cuentas por pagar socios, no generan intereses y no tienen un plazo de vencimiento específico.

(12) Provisión por beneficios a empleados

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 la provisión por beneficios a empleados muestra el siguiente movimiento:

	Desahucio	Jubilación Patronal	Total
Saldo a diciembre 31, 2015	490.55	1,881.45	2,372.00
Provisión del año	149.40	257.84	407.24
Pagos efectuados	0.00	0.00	0.00
Saldo a diciembre 31, 2016	639.95	2,139.29	2,779.24
Provisión del año	0.00	0.00	0.00
Pagos efectuados	0.00	0.00	0.00
Saldo a diciembre 31, 2017	639.95	2,139.29	2,779.24

Al 31 de diciembre del 2017, la administración de la Compañía no contrató una Compañía especializada y autorizada para realizar el cálculo de la provisión por jubilación patronal y desahucio por el año 2017, porque consideró que no era necesario por la alta rotación del personal y porque el desahucio es cancelado y registrado al momento de la separación de los trabajadores de la Compañía.

(13) Patrimonio

Capital Social.- El capital social suscrito y pagado, está constituido por 345.000 acciones de US\$ 1,00 dólar cada una; todas ordinarias y nominativas.

Reserva Legal.- La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 20% del capital social. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizado en su totalidad.

(14) Ingresos

Los ingresos de la Compañía provienen principalmente de la comercialización de casas, locales comerciales y terrenos que al 31 de diciembre del 2017 y 2016 ascendieron a US\$516,226.74 y US\$962,733.29, respectivamente.

EQUIPO CONSTRUCTOR DEL NORTE S.A. EQUICONSA.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

(15) Costos y Gastos Operativos por su Naturaleza

Un detalle de los costos y gastos por su naturaleza es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Costo de inmuebles vendidos: (1 casa tipo "A" y 6 casas tipo "B")	335,082.88	677,774.96
Salarios, sueldos, beneficios sociales, bonificaciones y otros gastos del personal	79,691.77	79,885.64
Gastos por impuestos, contribuciones y afiliaciones	7,294.94	4,909.88
Gasto combustible	2,125.17	375.73
Servicios básicos y comunicaciones	2,603.51	3,096.87
Gastos de depreciación	7,107.13	602.34
Honorarios profesionales y servicios de terceros	13,129.06	7,149.34
Suministros de oficina y aseo	1,041.79	949.19
Otros gastos no deducibles	0.00	0.00
IVA que se carga al gasto	21,853.34	52,666.28
Gasto publicidad	2,016.47	936.00
Gastos bancarios y seguros	536.81	7,990.87
Otros gastos administrativos y de ventas	2,840.83	1,717.60
Total	475,323.70	838,054.70

(16) Contingencias

La compañía fue auditada por el Servicio de Rentas Internas, el ejercicio fiscal 2014; producto de esta revisión, surgió un acta determinativa, con recomendaciones que están siendo resueltas por parte de la Compañía. La contingencia de los asuntos aún pendientes de solucionar no se han podido cuantificar. Sin embargo, es criterio de la Administración que cualquier contingencia sería mínima a la fecha de este informe.

EQUIPO CONSTRUCTOR DEL NORTE S.A. EQUICONSA.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

(17) Eventos Subsecuentes

Desde el 31 de diciembre del 2017 y hasta la fecha de emisión de este informe no se han producido transacciones que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

(18) Reclasificaciones

Al 31 de diciembre del 2017 ciertas cifras de los estados financieros de la Compañía han sido reclasificadas para efectos de presentación.



Sr. Miguel Mora
GERENTE GENERAL



Dña. Pierina Achig
CONTADORA GENERAL