

## **" FEYRO S. A. "**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2.017**

#### **1. IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA**

La compañía **"FEYRO S.A."**, fue constituida en Quito, capital de la República del Ecuador, ante el Notario Vigésimo Sexto Dr. Homero López Obando el 09 de agosto de 2.012 e inscrita según resolución número SC.IJ.DJC.Q.12 cuatro mil cuatrocientos noventa y cinco del 28 de agosto del 2012 bajo el número 2855 del Registro Mercantil, Tomo 143; siendo su objeto social consiste en la creación, diseño, desarrollo, planificación, construcción, implementación, remodelación, restauración y comercialización de todo tipo de proyecto inmobiliario e inmuebles. La fabricación, exportación, importación y comercialización de accesorios, acabados y materiales de construcción, software y hardware. La compra, venta y distribución de materiales de construcción, como materia prima o materia terminada. De igual forma tendrá como objeto las actividades de corretaje inmobiliario, promoción y compra venta de bienes o proyectos inmobiliarios, construcción inmobiliaria.

**Tributariamente se identifica con el RUC # 1792403154001**

#### **2. PRINCIPALES PRÁCTICAS CONTABLES**

A continuación se resumen Los principales principios y/o prácticas contables seguidas por la compañía en la preparación de sus estados financieros en base a la acumulación de acuerdo a principios contables de aceptación general y disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador.

##### **a) BASES DE PRESENTACION**

###### **Declaración de cumplimiento y bases de presentación y revelación**

Los estados financieros adjuntos de **FEYRO S.A.** comprenden los estados de situación financiera, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016 con sus respectivas notas.

La información de los estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF'S) y refleja los estados contables de la Compañía que son presentados en la moneda funcional en el Ecuador (dólar estadounidense).

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico; el cual generalmente se basa en el valor razonable.

## b) ACTIVOS FINANCIEROS

La Compañía reconoce sus activos financieros inicialmente al valor razonable más los costos directamente atribuibles a la transacción, excepto los activos financieros valuados al valor razonable con cambios en resultado en los que no se consideran tales costos. Las compras o ventas de activos financieros son reconocidas por la Compañía en las fechas en que realiza cada transacción, siendo la fecha de contratación, la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o vender un activo financiero. Los principales activos financieros con los que cuenta la Compañía son las cuentas por cobrar comerciales, y otras cuentas por cobrar e instrumentos financieros.

**Otros activos financieros.** - Representados en el estado de situación financiera por las inversiones mantenidas hasta su vencimiento. Son activos financieros no derivados, con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la Compañía tiene la intención y capacidad de mantener a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera; caso contrario, se muestran como activos no corrientes.

**Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.** - Son activos financieros no derivados por pagos fijos o determinados que no son cotizados en un mercado activo. Después de su reconocimiento inicial a valor razonable, se miden al costo amortizado, menos una estimación por deterioro. Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados cuando las cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar son dadas de baja o por deterioro. El período de crédito promedio sobre la venta de bienes es de 120 días.

Las cuentas por cobrar comerciales incluyen una estimación para reducir su valor al de probable realización. Dicha estimación se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

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.

**Instrumentos financieros mantenidos hasta su vencimiento.** - Los instrumentos financieros no derivados con amortizaciones fijas o determinables y vencimiento definido, son clasificados como inversiones mantenidas hasta el vencimiento cuando la Compañía tiene la positiva intención y habilidad para mantener hasta la fecha de vencimiento. Después de su reconocimiento inicial, instrumentos financieros mantenidos hasta el vencimiento son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados cuando el instrumento financiero sea desapropiado o se haya deteriorado, así como a través del proceso de amortización.

**Deterioro de activos financieros al costo amortizado.** - El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de estimación. Los cambios en el importe de la cuenta de estimación se reconocen en el estado de resultados.

**Baja de un activo financiero.** - Los activos financieros son dados de baja por la Compañía cuando espiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando transfiere el activo financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al activo financiero y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, la Compañía ha asumido la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores.

#### c) PASIVOS FINANCIEROS

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

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes 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.

**Pasivos financieros medidos al costo amortizado.** - Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

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

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

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

**Baja de un pasivo financiero.** - Los pasivos financieros son dados de baja por la Compañía cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, la Compañía cancela el origen y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales remplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurren.

#### d) EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, sin restricciones que se pueden transformar rápidamente en efectivo.

#### e) PARTES RELACIONADAS

##### Reglamento de la Ley de régimen Tributario Interno

**Art. 4.- Partes relacionadas.** - Con el objeto de establecer partes relacionadas, a más de las referidas en la Ley, la Administración Tributaria con el fin de establecer algún tipo de vinculación por porcentaje de capital o proporción de transacciones, tomará en cuenta, entre otros, los siguientes casos:

1. Cuando una persona natural o sociedad sea titular directa o indirectamente del 25% o más del capital social o de fondos propios en otra sociedad.
2. Las sociedades en las cuales los mismos socios, accionistas o sus cónyuges, o sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, participen directa o indirectamente en al menos el 25% del capital social o de los fondos propios o mantengan transacciones comerciales, presten servicios o estén en relación de dependencia.
3. Cuando una persona natural o sociedad sea titular directa o indirectamente del 25% o más del capital social o de los fondos propios en dos o más sociedades.
4. Cuando una persona natural o sociedad, domiciliada o no en el Ecuador, realice el 50% o más de sus ventas o compras de bienes, servicios u otro tipo de operaciones, con una persona natural o sociedad, domiciliada o no en el país. Para la consideración de partes relacionadas bajo este numeral, la Administración Tributaria deberá notificar al sujeto pasivo, el cual, de ser el caso, podrá demostrar que no existe relacionamiento por dirección, administración, control o capital.

Los contribuyentes que cumplan con los preceptos establecidos en esta norma estarán sujetos al régimen de precios de transferencia y deberán presentar los anexos, informes y demás documentación relativa a los precios de transferencia, en la forma establecida en este reglamento, sin necesidad de ser notificados por la Administración Tributaria.

Para establecer partes relacionadas cuando las transacciones realizadas entre éstas, no se ajusten al principio de plena competencia la Administración aplicará los métodos descritos en este reglamento.

#### **f) INVERSIONES**

Después de su reconocimiento inicial, la compañía mide las inversiones mantenidas hasta su vencimiento al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor.

#### **g) INVENTARIOS**

Los inventarios son presentados al costo de adquisición o valor neto de realización (VNR), el menor son valuados con el método del costo promedio ponderado. Las importaciones en tránsito se encuentran registradas a su costo de adquisición más los costos de importación. Los inventarios incluyen una provisión para reconocer pérdidas por obsolescencia, la cual es determinada en función de un análisis de la posibilidad real de utilización en la producción o venta.

El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos todos los costos necesarios para su venta.

#### **h) INSTALACIONES, MAQUINARIA Y EQUIPO**

Se reconoce como instalaciones, maquinaria y equipo a aquellos activos que se encuentran para su uso en la administración, producción, prestación del servicio o para arrendar a terceros y su vida útil sea superior a un año. En cuanto a la política monetaria, la compañía evaluará un monto razonable para los activos adquiridos en grupo o en conjunto observando su importancia relativa y expectativa de uso.

Las partidas de instalaciones, maquinaria y equipo se medirán inicialmente por su costo.

El costo de las instalaciones, maquinaria y equipo comprenderán los desembolsos realizados por concepto de la adquisición, deduciendo cualquier tipo de descuento, e incluirá todos los costos necesarios para dejar al activo en las condiciones necesarias para ser utilizados.

En caso de que se construya una propiedad e instalación, se deberá considerar los costos de mano de obra, materiales, honorarios a técnicos y todos los costos directamente relacionados a la construcción del bien.

Adicionalmente, se considerará, como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados, así como los costos que representen las obligaciones por desmantelamiento y reparación cuando aplique.

Posterior al reconocimiento inicial, los componentes de la propiedad, maquinaria y equipos son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período que se producen. Cuando un elemento significativo de la propiedad, maquinaria y equipos requiere ser reemplazado, éste es dado de baja reconociendo su efecto en resultados y se reconoce como activo el nuevo componente de propiedad, maquinaria y equipo.

Las instalaciones, maquinaria y equipo puede darse de baja por diferentes circunstancias: venta, obsolescencia o desuso, daño irreparable, sustitución por mejora, siniestro, hurto o caso fortuito. La utilidad o pérdida ocasionada en la baja por retiro o venta de una partida de instalaciones, maquinaria y equipo equivale a la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción y se incluye en el resultado del período.

Las ganancias no se clasificarán como ingresos operacionales sino como utilidad en venta de activos fijos.

#### **i) DEPRECIACIÓN DE ACTIVOS FIJOS**

La Depreciación de Activos Fijos es calculada sobre valores originales en base al método de línea recta, en función de la vida útil estimada de los respectivos activos, según el Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Art. 20 numeral 6.

<b>Activos Depreciables</b>	<b>Años</b>	<b>Porcentaje de Depreciación</b>
Inmuebles (excepto terrenos)	20	5% anual
Instalaciones, maquinarias y herramientas	10	10% anual
Vehículos	5	20% anual
Equipo de cómputo y software	3	33% anual
Muebles y Enseres y Equipos de oficina	10	10% anual

## **j) IMPUESTOS**

### **Impuestos corrientes**

- Los activos y pasivos por impuesto corriente son medidos al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado de situación financiera, según corresponda.
- El impuesto a la renta por pagar 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 serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto de impuesto corriente se calcula utilizando la tasa de impuesto a la renta aprobadas al final de cada período por Autoridad Tributaria.
- La provisión para impuesto a la renta se debe calcular en aplicación a lo determinado en el Art. 92 del reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno:

### **LEY REFORMATORIA PARA LA EQUIDAD TRIBUTARIA**

**Art.92.-** Sustitúyase el segundo inciso del Art.38 de la Ley de Régimen Tributario Interno por el siguiente:

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva y efectúen el correspondiente aumento de capital, el mismo que se perfeccionará con la inscripción en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

Según la disposición transitoria primera del Código Orgánica de la Producción, Comercio e Inversiones (RO351-5, 29-12-2010) El Impuesto a la Renta de Sociedades se aplicará de la siguiente manera: para el ejercicio económico 2011 el porcentaje sería del 24%, para el 2012 el 23% y a partir del 2013 se aplicará el 22%.

### **Impuestos diferidos**

Se calculan sobre las diferencias temporarias (imponibles o deducibles) existentes a la fecha del balance que nacen de la comparación entre la base tributaria de activos y pasivos y sus valores en libros para propósitos del reporte financiero. Los activos por impuestos diferidos son reconocidos por todas las diferencias temporarias deducibles, pérdidas tributarias a compensar, entre otras, en la medida en que sea probable recuperar dichos importes con la utilidad gravable contra las cuales las diferencias temporarias deducibles pueden ser utilizadas. Los pasivos por impuestos diferidos son reconocidos generalmente por todas las diferencias temporarias imponibles.

En general, los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele y se presentan netos en los estados financieros. La Compañía realiza la compensación de activos con pasivos por impuestos, solo si se tiene reconocido legalmente el derecho de compensación frente a la autoridad tributaria.

#### **k) PROVISIONES**

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un suceso pasado, puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación y es altamente probable que tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación.

Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados.

#### **l) BENEFICIOS A EMPLEADOS**

##### **Beneficios definidos**

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período por un profesional independiente (actuario). Las ganancias o pérdidas actuariales que puedan surgir de los cambios en las hipótesis actuariales aplicadas por el actuario se reconocen inmediatamente en los resultados del año.

El importe de las obligaciones de beneficios definidos es reconocido en los resultados del ejercicio hasta que el trabajador adquiera su derecho a aplicar a dichos beneficios, en cuyas circunstancias se realizará el pago contra la provisión constituida para el efecto.

##### **Participación a trabajadores**

De conformidad con las disposiciones legales, la compañía debe pagar a sus trabajadores una participación del 15% sobre las utilidades del ejercicio, antes de aplicar la conciliación tributaria.

##### **Largo Plazo**

La compañía mantiene a favor de sus empleados provisiones como beneficios por terminación de contrato correspondientes al pago de indemnizaciones laborales y desahucio, que se registran con cargo a resultados integrales del año y su pasivo representa el valor presente de la obligación a la fecha del estado de situación financiera.

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el METODO DEL COSTEO DE CREDITO UNITARIO PROYECTADO, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

#### **m) RECONOCIMIENTO DEL INGRESO**

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.

Los ingresos ordinarios deben ser reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- la Compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- la Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- el importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad;
- sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción;
- y, los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

#### **n) COSTOS Y GASTOS**

Los costos y gastos se registran sobre la base del costo. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado su pago y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

#### **o) COMPENSACIONES DE SALDOS Y TRANSACCIONES**

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, excepto en aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Se presentan netos en resultados, los ingresos y gastos con origen en transacción que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago de pasivo de forma simultánea.

**NOTA 3.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES EFECTIVO**

<b>Incluye:</b>		<b>2.017</b>	<b>2.016</b>
Caja Chica - Obra		250,00	200,00
Bancos	a)	<u>56.467,22</u>	<u>169.238,20</u>
		56.717,22	169.438,20

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 no existían restricciones de uso sobre los saldos de efectivo.

**a) Bancos**

<b>Incluye:</b>			
Pacífico Cta. Cte # 07428758		55.076,95	
Mutualista Pichincha Cta # 01-144095-9		<u>1.390,27</u>	
		56.467,22	

**NOTA 4.- INVERSIONES**

<b>Incluye:</b>		<b>2.017</b>	<b>2.016</b>
Inversiones Banco Pacífico		-	220.000,00
Inversiones Dineros		<u>-</u>	<u>300.000,00</u>
		-	520.000,00

**NOTA 5.- CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

<b>Incluye:</b>		<b>2.017</b>	<b>2.016</b>
<b>Cuentas por Cobrar Comerciales</b>			
Cientes FEYRO		-	14.555,30
(-) Provisión Cuentas Incobrables		<u>-</u>	<u>-</u>
Subtotal		-	14.555,30
<b>Otras Cuentas por Cobrar:</b>			
Deudores Varios		48.810,82	45.538,92
Préstamos Empleados		200,00	8.182,66
Anticipo Proveedores		<u>14.912,45</u>	<u>1.956,61</u>
Subtotal		<u>63.923,27</u>	<u>55.678,19</u>
<b>Total Cuentas por Cobrar</b>		<u>63.923,27</u>	<u>70.233,49</u>

Los plazos de vencimiento de las cuentas por cobrar van máximo hasta 3 meses.

**NOTA 6 .- INVENTARIOS**

<b>Incluye:</b>	<b>2.017</b>	<b>2.016</b>
Construcciones en Ejecución	463.451,68	438.662,13
Inventario Departamentos Terminados	206.953,20	600.575,50
Inventario de Bodega	14.671,30	39.380,19
Inventario Terrenos	90.000,00	-
	<u>775.076,18</u>	<u>1.078.617,82</u>

Los Inventarios representan mercaderías disponibles para la venta sin restricciones.

**NOTA 7 .- ACTIVOS FIJOS**

<b>Incluye:</b>	<b>2.017</b>	<b>2.016</b>
(VER ANEXO)	<u>10.656,70</u>	<u>12.523,60</u>
	10.656,70	12.523,60

**NOTA 8 .- CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

<b>Incluye:</b>	<b>2.017</b>	<b>2.016</b>
<b>Cuentas por Pagar Comerciales</b>		
Proveedores Locales	<u>5.275,85</u>	<u>29.739,27</u>
Subtotal	5.275,85	29.739,27
<b>Otras Cuentas por Pagar:</b>		
Anticipo Clientes	71.288,66	297.708,03
Préstamos de Terceros	<u>645,00</u>	<u>-</u>
Subtotal	<u>71.933,66</u>	<u>297.708,03</u>
<b>Total Cuentas por Pagar</b>	<u><u>77.209,51</u></u>	<u><u>327.447,30</u></u>

**NOTA 9 .- OBLIGACIONES BANCARIAS C/P**

<b>Incluye:</b>	<b>2.017</b>	<b>2.016</b>
Banco del Pacífico a)	<u>-</u>	<u>396.255,41</u>
	-	396.255,41

NOTA 7.- ACTIVOS FIJOS

CUENTAS	SALDO AL 31/12/2016	AUMENTOS	BAJAS	AJUSTES Y/O RECLASIFICAC.	DEPRECIACIÓN 2017	SALDO AL 31/12/2017
INSTALACIONES	10.269,00					10.269,00
MUEBLES Y ENSERES	8.400,00					8.400,00
(-) DEP. ACUMULADA	-6.145,40				-1.866,90	-8.012,30
<b>TOTAL</b>	<b>12.523,60</b>	-	-	-	<b>-1.866,90</b>	<b>10.656,70</b>

**NOTA 10 .- IMPUESTOS****Activos y Pasivos del año corriente:**

<b>Activos:</b>	<b>2.017</b>	<b>2.016</b>
Anticipo Impuesto Renta por Plusvalía	23.258,48	41.032,96
Crédito Tributario a Favor de la Empresa (IR)	161,30	-
Crédito Tributario a Favor de la Empresa (ISD)	8.581,25	-
	<u>32.001,03</u>	<u>41.032,96</u>
<b>Pasivos</b>		
Retenciones en la Fuente	1.043,93	2.077,57
Retenciones IVA	1.632,75	2.101,71
<b>Impuesto a la Renta</b>	<b>12.393,12</b>	<b>41.134,14</b>
	<u>15.069,80</u>	<u>45.313,42</u>

**NOTA 11 .- OBLIGACIONES IESS**

<b>Incluye:</b>	<b>2.017</b>	<b>2.016</b>
Aportes IESS por Pagar	2.744,97	6.038,90
Préstamos Quirografarios	200,62	112,76
Fondos de Reserva	284,75	177,53
Préstamos Hipotecarios	320,87	1.701,68
	<u>3.551,21</u>	<u>8.030,87</u>

**NOTA 12 .- BENEFICIOS SOCIALES**

<b>Incluye:</b>	<b>2.017</b>	<b>2.016</b>
Sueldos por Pagar	-	-
Décimo Tercer Sueldo	835,92	1.583,27
Décimo Cuarto Sueldo	937,50	1.961,63
<b>15% Participación Trabajadores</b>	<b>9.553,73</b>	<b>31.396,15</b>
	<u>11.327,15</u>	<u>34.941,05</u>

**NOTA 13 .- PROVISIONES POR PAGAR L/P**

<b>Incluye:</b>	<b>2.017</b>	<b>2.016</b>
Provision Jubilación Patronal	4.813,00	8.633,00
Provisión de Desahucio	5.416,00	7.106,00
	<u>10.229,00</u>	<u>15.739,00</u>

Estas provisiones anualmente se llevan a los resultados del ejercicio y están sustentadas en un estudio actuarial realizados por un profesional independiente debidamente calificado por la autoridad competente. Los movimientos de estas obligaciones son detalladas a continuación:

**2017**

	Jubilac. Patronal	Desahucio	Total
Saldo por Beneficios Definidos (OBD) al inicio del año	8.634,00	7.106,00	15.740,00
Costo laboral por servicios actuales	4.195,00	3.017,00	7.212,00
Interés neto (Costo financiero)	644,00	499,00	1.143,00
Pérdida (ganancia) actuarial reconocida x cambios	-1.692,00	-466,00	-2.158,00
Pérdida (ganancia) actuarial reconocida x ajustes	-3.225,00	-4.740,00	-7.965,00
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	-3.743,00	-	-3.743,00
<b>Saldo por Beneficios Definidos al final del año</b>	<b>4.813,00</b>	<b>5.416,00</b>	<b>10.229,00</b>

Los cálculos actuariales por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2017 y 2016 por un actuario independiente bajo las normas NIIF (Módulo 2B).

La empresa tiene 16 empleados.

El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos, los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de COSTEO DE CREDITO UNITARIO PROYECTADO.

La tasa de interés utilizada es del 8,26% equivalente a la tasa promedio de los bonos del gobierno publicado por el Banco Central del Ecuador. La tasa de incremento de los sueldos se estima en un 1,50% anual.

**NOTA 14.- PRESTAMOS DE TERCEROS L/P**

Incluye:		2.017	2.016
Roberto Peña	•		
Préstamos Terrenos	•	262.801,53	437.801,53
Silvana Nieto	•	97.175,21	197.175,21
		<u>80.000,00</u>	<u>100.000,00</u>
		439.976,74	734.976,74

\* Corresponden a abonos a la cuenta de Préstamos.

**NOTA 15.- PATRIMONIO**

Incluye:		2.017	2.016
Capital Suscrito y Pagado	a)	10.000,00	10.000,00
Reservas	b)	5.000,00	5.000,00
Resultados Ejercicios Anteriores	c)	309.833,28	173.055,93
ORI Otros Resultados Integrales	d)	14.433,00	4.309,00
Resultado del Ejercicio	e)	<u>41.744,71</u>	<u>136.777,35</u>
		381.010,99	329.142,28

**a) Capital Suscrito y Pagado****Incluye:**

El capital suscrito y pagado asciende a \$ 10.000,00 representado por igual número de acciones de un valor de \$ 100,00 según el siguiente detalle:

<b>Accionistas</b>	<b>Porcentaje</b>	<b>Valor</b>
Roberto Peña Durini	50,00%	5.000,00
Vicente Fernando Peña Durini	50,00%	5.000,00
	<u>100,00%</u>	<u>10.000,00</u>

**b) Reserva Legal**

De conformidad con la Ley de Compañías, Art. 297, de la Utilidad Neta anual debe transferirse una cantidad no menor del 10% para formar la Reserva Legal hasta que esta alcance por lo menos el 50% del Capital Suscrito.

Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

**c) Resultados Ejercicios Anteriores**

<b>Incluye:</b>	<b>2.017</b>	<b>2.016</b>
Resultado Ejercicio Anterior	<u>309.833,28</u>	<u>173.055,93</u>
	309.833,28	173.055,93

**d) Otros Resultados Integrales**

<b>Incluye:</b>	<b>2.017</b>	<b>2.016</b>
ORI Estudios Actuariales	<u>14.433,00</u>	<u>4.309,00</u>
	14.433,00	4.309,00

**e) Resultado del Ejercicio**

<b>Incluye:</b>	<b>2.017</b>	<b>2.016</b>
Utilidad Neta del Ejercicio	<u>41.744,71</u>	<u>136.777,35</u>

**NOTA 16.- INGRESOS****Incluye:**

Los Ingresos de actividades se componen de lo siguiente:

	<b>2.017</b>	<b>2.016</b>
<b>Ingresos Operacionales</b>		
Ventas Gravadas	1.474.758,34	2.600.264,00
	<u>1.474.758,34</u>	<u>2.600.264,00</u>
<b>Ingresos no Operacionales</b>		
Intereses Ganados	8.087,08	-
Otros Ingresos No Operacionales	303,15	107,93
	<u>8.390,23</u>	<u>107,93</u>
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b><u>1.483.148,57</u></b>	<b><u>2.600.371,93</u></b>

**NOTA 17.- COSTO DE VENTAS****Incluye:**

	<b>2.017</b>	<b>2.016</b>
Costo de Ventas Construcción	-1.117.547,26	-1.832.456,76
	<u>-1.117.547,26</u>	<u>-1.832.456,76</u>

**NOTA 18.- GASTOS****Incluye:**

	<b>2.017</b>	<b>2.016</b>
<b>Gastos Operacionales</b>		
Gastos de Administrativos	-97.067,36	-130.245,67
Gastos de Ventas	-20.241,08	-28.615,73
Gasto de Personal	-162.703,02	-369.104,84
Gastos Depreciación Activos Fijos	-1.866,90	-1.866,90
	<u>-281.878,36</u>	<u>-529.833,14</u>
<b>Gastos No Operacionales</b>		
Otros Gastos	-2.194,54	-9.061,89
Gastos Intereses Financieros	-16.832,19	-18.548,47
Gastos Bancarios	-1.004,66	-1.164,03
	<u>-20.031,39</u>	<u>-28.774,39</u>
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b><u>-301.909,75</u></b>	<b><u>-558.607,53</u></b>

**NOTA 19.- EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de Diciembre y la fecha de elaboración de este informe (02 de Abril de 2.018) no han ocurrido eventos que en la opinión de la administración de la compañía pudieran tener un efecto importante sobre los Estados Financieros.