

YEROVI GARCÉS CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.

Examen de los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2016

INFORME DE AUDITORIA EMITIDO POR AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Socios de
YEROVI GARCÉS CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de YEROVI GARCÉS CONSTRUCTORES CÍA. LTDA, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016, el estado de resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de 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 importantes, la situación financiera de YEROVI GARCÉS CONSTRUCTORES CÍA. LTDA., al 31 de diciembre de 2016, así como los resultados integrales, y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe.

Somos independientes de YEROVI GARCÉS CONSTRUCTORES CÍA. LTDA. de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Hemos determinado que no existen cuestiones clave de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Asunto de énfasis – Ingresos ordinarios y costos de ventas

Al 31 de diciembre de 2016, el estado de cambios en el patrimonio incluye el resultado neto del ejercicio correspondiente al año 2016, debido a que en este periodo se generaron ingresos ordinarios producto de las ventas de proyectos terminados - inmuebles (casas y departamentos). Para el año 2015, no se generaron ingresos ordinarios por cuanto sus costos de construcción fueron reconocidos en el activo hasta el término de sus unidades (casas y departamentos), mismos que fueron transferidos al costo de ventas en el ejercicio 2016 en función de los ingresos generados por las transferencias de los bienes. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación a esa cuestión.

Responsabilidades de la dirección y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros

La dirección es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES), y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de la valoración de la capacidad de YEROVI GARCÉS CONSTRUCTORES CÍA. LTDA. de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la dirección tiene intención de liquidar YEROVI GARCÉS CONSTRUCTORES CÍA. LTDA., o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de YEROVI GARCÉS CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto estén libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

En el Anexo A, de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de los estados financieros. Esta descripción que se encuentra en la *página 3*, es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, así como el informe sobre el cumplimiento de las normas para prevenir el lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos en las compañías constructoras requerida por el art 27, sección VII, de la codificación de resoluciones de la SuperIntendencia de Compañías, se emiten por separado.

Quito, 31 de marzo de 2017.

Registro en la Superintendencia
de Compañías: 060

BYRON GUERRA VILLAVICENCIO C.P.A.
Socio - Licencia Nro. 2408

Anexo A

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y ~~no~~ con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de YEROVI GARCÉS CONSTRUCTORES CÍA. LTDA. para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que YEROVI GARCÉS CONSTRUCTORES CÍA. LTDA. deje de ser una empresa en funcionamiento.

Comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

YEROVI GARCÉS CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.
Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2016 y 2015
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

ACTIVOS	2016	2015
<u>Activos Corrientes</u>		
Caja y Bancos (Nota 3)	174,126	27,512
Otras Cuentas por Cobrar	150	50
Proyectos Inmobiliarios (Nota 4)	3,623,204	4,408,481
Activos por Impuestos Corrientes (Nota 9.1)	9,844	-
Total Activos Corrientes	3,807,324	4,436,043
<u>Activos No Corrientes (Nota 5)</u>		
Propiedad, Planta y Equipo	16,404	16,225
Depreciación Acumulada	(3,549)	(554)
Total Activo No Corriente	12,855	15,671
Total Activos	3,820,179	4,451,714



 Paul Yerovi
Gerente General



 Katty Núñez B.
Contadora General

Las notas adjuntas del 1 al 17 son parte integrante de estos estados financieros.

YEROVI GARCÉS CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.
Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2016 y 2015
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Pasivos Corrientes</u>		
Cuentas por Pagar Comerciales (Nota 6)	23,457	39,309
Préstamos (Nota 7)	3,305,700	3,082,200
Otras Cuentas por Pagar	958	274
Anticipo de clientes (Nota 8)	463,440	1,314,898
Provisiones Corrientes	2,906	-
Pasivo por Impuestos Corrientes (Nota 9.1)	<u>7,400</u>	<u>5,033</u>
Total Pasivos Corrientes	<u>3,803,861</u>	<u>4,441,714</u>
Total Pasivos	<u>3,803,861</u>	<u>4,441,714</u>
 <u>Patrimonio de los Socios (Nota 11)</u>		
Capital Social	10,000	10,000
Utilidades retenidas	<u>6,318</u>	<u>-</u>
Total Patrimonio de los Socios	<u>16,318</u>	<u>10,000</u>
Total Pasivos y Patrimonio de Socios	<u>3,820,179</u>	<u>4,451,714</u>



Paúl Yerovi
Gerente General



Katty Núñez B.
Contadora General

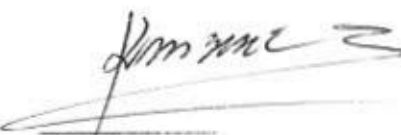
Las notas adjuntas del 1 al 17 son parte integrante de estos estados financieros.

YEROVI GARCÉS CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.
Estado de Resultados Integral
Años Terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Ingresos Operacionales</u>		
Ingresos Operacionales (Nota 12)	2,125,149	-
<u>Costos de Operación</u>		
Costo de Ventas (Nota 13)	<u>(1,982,039)</u>	-
Utilidad Bruta en Ventas	143,110	-
<u>Gastos Operacionales</u> (Nota 13)		
Gastos de Administración	(72,476)	-
Gastos de Ventas	(83,570)	-
Gastos Financieros	<u>(638)</u>	-
Total Gastos Operacionales	<u>(156,684)</u>	-
Resultado en Operaciones	(13,574)	-
<u>Otros Ingresos (Egresos)</u>		
Otros Ingresos (Nota 14)	20,000	-
Otros (Egresos)	<u>(108)</u>	-
Total Otros, Neto	<u>19,892</u>	-
Utilidad Neta del Ejercicio	<u>6,318</u>	-



Paúl Yerovi
Gerente General



Katy Núñez B.
Contadora General

Las notas adjuntas del 1 al 17 son parte integrante de estos estados financieros.

YEROVI GARCÉS CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.
Estados de Cambios en el Patrimonio de los Socios
Años Terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Capital Social	Utilidades retenidas	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2014 y 2015	10,000	-	10,000
Utilidad Neta del Ejercicio	-	6,318	6,318
Saldos al 31 de diciembre de 2016	10,000	6,318	16,318


Paul Yerovi
Gerente General

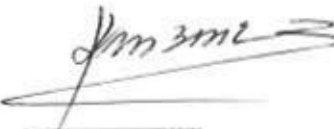

Katty Núñez B.
Contadora General

Las notas adjuntas del 1 al 17 son parte integrante de estos estados financieros.

YEROVI GARCÉS CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.
Estados de Flujos de Efectivo
Años Terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	2016	2015
<u>Flujo de Efectivo en Actividades de Operación:</u>		
Efectivo Recibido de Clientes	1,273,691	1,151,518
Efectivo Pagado a Proveedores y Empleados	(1,361,311)	(1,473,205)
Otros Ingresos (Gastos)	11,300	(1,128)
Efectivo Neto (Utilizado en) Actividades de Operación	(76,320)	(322,815)
<u>Flujo Efectivo en Actividades de Inversión:</u>		
Adquisición de Propiedad, Planta y Equipo	(566)	(15,839)
Efectivo Neto (Utilizado en) Actividades de Inversión	(566)	(15,839)
<u>Flujo Efectivo de Actividades de Financiamiento:</u>		
Préstamos de Socios y Terceros	223,500	230,000
Efectivo Neto Proveniente de Actividades de Financiamiento	223,500	230,000
Aumento (Disminución) del Efectivo en Caja y Bancos	146,614	(108,654)
Saldo del Efectivo en Caja y Bancos al Inicio del año	27,512	136,166
Saldo del Efectivo en Caja y Bancos al Final del Año	174,126	27,512


Paul Yerovi
Gerente General


Katty Núñez B.
Contadora General

Las notas adjuntas del 1 al 17 son parte integrante de estos estados financieros.

YEROVI GARCÉS CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 1 – Identificación de la Compañía y Actividad Económica

- Nombre de la Compañía: YEROVI GARCÉS CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.
- Ruc de la Compañía: 1792442168001
- Domicilio de la Compañía: Casanova N35-69 y Portugal, ciudadela el Batán.
- Forma legal de la Compañía: Compañía Limitada
- País de incorporación: Ecuador
- Actividad: Construcción de todo tipo de edificaciones y estructuras en todas sus fases y etapas, desarrollo y promoción de todo tipo de proyectos de construcción, compra e importación, comercialización y distribución de todo tipo de equipo materiales y herramientas para la construcción.

Yerovi Garcés Constructores Cía. Ltda., es una Compañía, constituida en la República del Ecuador, el 10 de junio del 2013, cuyo objeto social es:

- La construcción de todo tipo de edificaciones y estructuras, y en todas sus fases y etapas.
- El desarrollo y promoción de todo tipo de proyectos de construcción.
- El diseño arquitectónico y planificación de construcciones de todo tipo y naturaleza
- La compra, importación, comercialización y distribución de todo tipo de equipo, material y herramienta para la construcción y servicios relacionados
- La prestación de servicios de ingeniería, asesoría y consultoría en cualquier campo de la ingeniería civil, arquitectura, diseño y de la construcción.

La principal actividad de la Compañía se ha centrado en la construcción de proyectos inmobiliarios, concluyendo a finales del año 2015 el proyecto departamentos denominado "Tennis Village", que se encuentra ubicado en la ciudad de Quito, en el sector Quito Tenis, en las calles Hidalgo de Pinto y Francisco de Nates; Adicionalmente, la Compañía adquirió en el mes de enero 2014, un terreno en el sector de Cumbayá, iniciando su construcción del proyecto denominado "Cumbayá Gardens en el mes de junio del 2015.

La Compañía se encuentra obligada a contar con políticas y procedimientos de control para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos de conformidad con lo establecido en la Codificación de Resoluciones de la Superintendencia de Compañías, Sección VIII, Artículo 27.

Nota 2 – Políticas Contables Significativas

2.1 Declaración de cumplimiento

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 entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

La Administración declara que las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para PYMES han sido aplicadas íntegramente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros, excepto por el cálculo del pasivo de Obligaciones por Beneficios Definidos – OBD, cuyos efectos se consideran como inmateriales para quienes aplican NIIF para PYMES.

2.2 Bases de preparación

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES (NIIF para PYMES) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

YEROVI GARCÉS CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

2.3 Pronunciamientos contables y su aplicación

El IASB desarrolla y emite una Norma separada que pretende que se aplique a los estados financieros con propósito de información general y otros tipos de información financiera de entidades que en muchos países son conocidas por diferentes nombres como pequeñas y medianas entidades (PYMES), entidades privadas y entidades sin obligación pública de rendir cuentas. Esa Norma es la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES). La NIIF para las PYMES se basa en las NIIF completas con modificaciones para reflejar las necesidades de los usuarios de los estados financieros de las PYMES y consideraciones costo-beneficio.

El término pequeñas y medianas entidades, tal y como lo usa el IASB, se define y explica en la Sección 1 Pequeñas y Medianas Entidades. Muchas jurisdicciones en todas partes del mundo han desarrollado sus propias definiciones de PYMES para un amplio rango de propósitos, incluyendo el establecimiento de obligaciones de información financiera. A menudo esas definiciones nacionales o regionales incluyen criterios cuantificados basados en los ingresos de actividades ordinarias, los activos, los empleados u otros factores. Frecuentemente, el término PYMES se usa para indicar o incluir entidades muy pequeñas sin considerar si publican estados financieros con propósito de información general para usuarios externos.

A menudo, las PYMES producen estados financieros para el uso exclusivo de los propietarios-gerentes, o para las autoridades fiscales u otros organismos gubernamentales. Los estados financieros producidos únicamente para los citados propósitos no son necesariamente estados financieros con propósito de información general.

Las leyes fiscales son específicas de cada jurisdicción, y los objetivos de la información financiera con propósito de información general difieren de los objetivos de información sobre ganancias fiscales. Así, es improbable que los estados financieros preparados en conformidad con la NIIF para las PYMES cumplan completamente con todas las mediciones requeridas por las leyes fiscales y regulaciones de una jurisdicción. Una jurisdicción puede ser capaz de reducir la "doble carga de información" para las PYMES mediante la estructuración de los informes fiscales como conciliaciones con los resultados determinados según la NIIF para las PYMES y por otros medios.

Mantenimiento de las NIIF para las PYMES

El IASB espera proponer modificaciones a la NIIF para las PYMES publicando un Proyecto de Norma recopilatorio periódicamente, pero con una frecuencia no superior a una vez cada tres años aproximadamente. En el desarrollo de esos Proyectos de Norma, el Consejo espera considerar las nuevas Normas NIIF completas y las modificaciones, así como temas específicos que hayan llamado su atención con relación a la aplicación de la NIIF para las PYMES. En ocasiones el IASB puede identificar un tema urgente para el que puede ser necesario considerar una modificación de la NIIF para las PYMES al margen del proceso de revisión periódica. Sin embargo, estas ocasiones se espera que sean excepcionales.

Hasta que se modifique la NIIF para las PYMES, cualquier cambio que el IASB pueda realizar o proponer con respecto a las NIIF completas no se aplicará a las NIIF para las PYMES. La NIIF para las PYMES es un documento independiente. Las PYMES no anticiparán o aplicarán cambios realizados en la NIIF completas antes de que dichos cambios se incorporen a la NIIF para las PYMES a menos que, en ausencia de guías específicas en la NIIF para las PYMES, una PYME opte por aplicar guías de las NIIF completas y esos principios no estén en conflicto con requerimientos de la jerarquía de los párrafos 10.4 y 10.5.

YEROVI GARCÉS CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

El IASB espera que transcurra un periodo de un año como mínimo entre la emisión de las modificaciones a la NIIF para las PYMES y la fecha de vigencia de dichas modificaciones.

2.4 Bases de medición

Los estados financieros se prepararon sobre la base de costo histórico con excepción de:

- Reconocimiento de los ingresos en función de la transferencia del bien.

2.5 Uso de juicios y estimaciones

La preparación de los estados financieros de acuerdo con los lineamientos de las NIIF para PYMES requiere que la administración efectúe estimaciones y suposiciones que afectan los saldos de activos y pasivos y la revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de reporte, así como los ingresos y gastos del periodo. Estos supuestos son revisados continuamente utilizando la información disponible. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en el que se modifica la estimación si la modificación afecta únicamente ese periodo; o el periodo actual y periodos futuros si la revisión afecta los periodos tanto actuales como futuros. Los juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre al aplicar las estimaciones efectuadas a la fecha de los estados financieros consolidados, y que tienen un riesgo significativo de derivar un ajuste en los valores en libros de activos y pasivos durante el siguiente periodo financiero son los siguientes:

i. Evaluaciones para determinar la recuperabilidad de las cuentas por cobrar

La Compañía realiza una estimación para cuentas de cobro dudoso, considerando su proceso de control interno y factores tales como la situación financiera y operativa de los clientes, así como las condiciones económicas del país. Esta estimación se revisa periódicamente y la condición de cuentas vencidas, se determina considerando los plazos y términos establecidos en la venta.

ii. Vidas útiles de propiedades, planta y equipo

Las vidas útiles de las propiedades, plantas y equipo, son utilizadas para determinar la depreciación de los activos y se definen de acuerdo al análisis de especialistas internos y externos. Las vidas útiles son revisadas periódicamente al menos una vez al año y están basadas en las condiciones actuales de los activos y la estimación del periodo durante el cual continuará generando beneficios económicos a la Compañía. Si existen cambios en la estimación de vidas útiles, se afecta prospectivamente el valor en libros de los activos, así como el gasto por depreciación según corresponda.

iii. Contingencias

Por su naturaleza, las contingencias solo podrán ser resueltas cuando ocurran o no ocurran uno o más eventos futuros, o uno o más hechos inciertos que no están enteramente bajo el control de la Compañía. La evaluación de dichas contingencias requiere significativamente el ejercicio de juicios y estimaciones sobre el posible resultado de esos eventos futuros. La Compañía evalúa la probabilidad de pérdida de litigios y contingencias de acuerdo a las estimaciones realizadas por sus asesores legales. Estas estimaciones son reconsideradas de manera periódica.

YEROVI GARCÉS CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

2.6 Efectivo y equivalentes de efectivo – Sección 2.17 NIIF para PYMES

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.7 Inventarios – Proyectos Inmobiliarios - Sección 13 NIIF para PYMES

Los costos de construcción de los Proyectos en Proceso, se registran al costo de adquisición y se activan cuando la obra finaliza. La liquidación de estos costos se realiza una vez que la Compañía perfecciona la venta de los departamentos con las correspondientes escrituras de compra-venta debidamente legalizadas.

2.8 Propiedades, planta y equipo – Sección 17 NIIF para PYMES

2.8.1 Medición en el momento del reconocimiento – Sección 17.10 NIIF para PYMES

Las partidas de propiedades, planta y equipo se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedades, planta y equipo 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 gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Adicionalmente, se considerará como costo de las partidas de propiedades, planta y equipo, los costos por préstamos de la financiación directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos que requieren de un período de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso o venta.

2.8.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo – Sección 17.15A NIIF para PYMES

Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

2.8.3 Método de depreciación y vidas útiles – Sección 17.22 NIIF para PYMES

El costo o valor revaluado de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

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

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Muebles y enseres	10
Vehículos	5
Equipos de computación	3

YEROVI GARCÉS CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

2.9 Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar – Sección 11 NIIF para PYMES

Las cuentas comerciales por pagar 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. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

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

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

2.10 Provisiones – Sección 2 NIIF para PYMES

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga un flujo de salida de beneficios para resolver la obligación. El gasto correspondiente a cualquier provisión se presenta en el estado de resultados neto de todo reembolso relacionado.

Si el efecto del valor del dinero en el tiempo es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa actual de mercado antes de impuestos que refleja, cuando corresponda, los riesgos específicos del pasivo. 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.

2.11 Impuestos – Sección 29 NIIF para PYMES

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

2.12 Beneficios a empleados – Sección 28 NIIF para PYMES

Participación a trabajadores

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

2.13 Reconocimiento de ingresos – Sección 23 NIIF para PYMES

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.

YEROVI GARCÉS CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

2.14 Venta de bienes – Sección 23 NIIF para PYMES

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes 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.

2.15 Costos y Gastos – Sección 2.26 NIIF para PYMES

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

2.16 Compensación de saldos y transacciones

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

Los ingresos y gastos con origen en transacciones 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 del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

YEROVI GARCÉS CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 3 – Caja y Bancos

Un resumen de caja y bancos es como sigue:

	2016	2015
Cajas	300	450
Bancos (1)	173,826	27,062
Total	174,126	27,512

(1) Cuentas corrientes y de ahorros que la compañía mantiene en el Banco Produbanco.

Nota 4 – Proyectos Inmobiliarios

Un resumen de proyectos inmobiliarios es como sigue:

	2016	2015
Proyecto Tennis Village		
Departamentos disponibles para la venta	1,458,145	-
Terreno	-	913,354
Diseño y Planificación	-	62,327
Obras Exteriores	-	137,591
Construcción	-	826,446
Instalaciones	-	258,857
Acabados	-	675,851
Imprevistos	-	1,377
Tasas e Impuestos	-	8,963
Gerencia de Proyectos	-	54,760
Dirección Constructiva	-	191,540
Administración	-	175,627
Proyecto Cumbayá Gardens – en construcción		
Terreno	828,239	828,239
Diseño y Planificación	74,583	74,584
Obras Exteriores	86,741	38,923
Construcción	708,839	113,859
Instalaciones	123,110	1,681
Acabados	159,826	-
Imprevistos	1,279	-
Tasas e Impuestos	12,992	9,939
Gerencia de Proyectos	45,220	4,480
Dirección Constructiva	109,717	15,570
Administración	14,513	14,513
Total	3,623,204	4,408,481

YEROVI GARCÉS CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.
 Notas a los Estados Financieros
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 5 – Propiedad, Planta y Equipo

Los movimientos de propiedades, planta y equipo fueron como sigue:

	Saldo Final 2014	Adiciones	Saldo Final 2015	Adiciones	Ventas / bajas	Saldo Final 2016
Muebles y enseres	-	-	-	268	-	268
Equipo de cómputo	386	-	386	297	(386)	297
Vehículos	-	15,839	15,839	-	-	15,839
Subtotal	386	15,839	16,225	565	(386)	16,404
Depreciación acumulada	(161)	(393)	(554)	(3,381)	386	(3,549)
Total	225	15,446	15,671	(2,816)	-	12,855

YEROVI GARCÉS CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 6 – Cuentas Comerciales por Pagar

Un resumen de cuentas comerciales por pagar es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Proveedores nacionales	17,911	16,025
Cuentas por pagar provisionadas	<u>5,546</u>	<u>23,284</u>
Total	<u>23,457</u>	<u>39,309</u>

Nota 7 – Préstamos

Un resumen de préstamos es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Socios	2,513,428	2,280,828
Otros relacionados	<u>792,272</u>	<u>801,372</u>
Total	<u>3,305,700</u>	<u>3,082,200</u>

Nota 8 – Anticipo de clientes

El resumen de anticipo de clientes es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anticipos recibidos de clientes - Tennis Village (1)	145,000	1,314,898
Anticipo recibido de clientes - Cumbayá Gardens (1)	<u>318,440</u>	<u>-</u>
Total	<u>463,440</u>	<u>1,314,898</u>

YEROVI GARCÉS CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(1) A continuación, un detalle de los anticipos entregados por los clientes.

	2016	2015
<u>Proyecto Tennis Village</u>		
Departamento 103	-	10,000
Departamento 201	-	52,000
Departamento 202	-	200,000
Departamento 204	145,000	-
Departamento 205	-	33,175
Departamento 301	-	74,683
Departamento 302	-	207,000
Departamento 304	-	56,040
Departamento 305	-	154,000
Departamento 401	-	210,000
Departamento 402	-	168,000
 <u>Proyecto Cumbayá Gardens</u>		
Oficina 101	32,740	-
Oficina 103	130,000	-
Oficina 304	97,500	-
Departamento 104	53,200	-
Departamento 302	5,000	-
 Total	<u>463,440</u>	<u>1,314,898</u>

Nota 9 – Impuestos

9.1 Activos y pasivos por impuestos corrientes

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

	2016	2015
<u>Activos por impuestos corrientes:</u>		
Crédito tributario plusvalía y total	<u>9,844</u>	<u>-</u>
 <u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>		
Retenciones IVA por pagar	4,165	2,621
Retenciones IR por pagar	<u>3,235</u>	<u>2,412</u>
Total	<u>7,400</u>	<u>5,033</u>

YEROVI GARCÉS CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

9.2 Conciliación tributaria

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

	2016	2015
Utilidad Contable (antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta)	7,434	-
<u>Menos:</u>		
(-) 15% Participación a trabajadores	(1,115)	-
(-) Deducciones por incremento neto de empleo	(32,138)	-
<u>Más:</u>		
(+) Gastos no deducibles	107	-
Utilidad Tributaria	<u>(25,712)</u>	<u>-</u>

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias. La facultad de las autoridades tributarias para revisar las declaraciones de impuestos de los ejercicios 2014 al 2016 aún no ha prescrito.

Nota 10 – Precios de Transferencia

De conformidad con las disposiciones legales vigentes, los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a tres millones de dólares de los Estados Unidos de América (USD 3'000.000,00), deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

Aquellos sujetos pasivos que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro del mismo período fiscal, en un monto acumulado superior a los quince millones de dólares de los Estados Unidos de América (USD 15'000.000,00) deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía no cumple con los requisitos establecidos por la Administración Tributaria para la presentación del Informe Integral de Precios de Transferencia ni para Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

Nota 11 – Patrimonio

11.1 Capital social

Al 31 de diciembre de 2016 el capital social está constituido de 10,000 participaciones nominales con un valor de 1.00 dólar de los Estados Unidos de América cada una, las cuales se encuentran totalmente pagadas.

11.2 Reserva legal

La Ley de Compañías de la República del Ecuador requiere que se transfieran a la reserva legal, por lo menos el 5% de la utilidad neta anual, hasta igualar por lo menos, el 20% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

YEROVI GARCÉS CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 12 – Ingresos Operacionales

Al 31 de diciembre del 2016, los ingresos operacionales por US\$ 2.125,149 corresponden a ventas efectuadas de los departamentos del Proyecto Quito Tennis Village.

Nota 13 – Costos y Gastos por su Naturaleza

Un resumen de los costos y gastos es como sigue:

	2016	2015
Costo de venta (proyecto Tennis Village)	1,982,039	-
Gastos de administración	72,476	-
Gastos de ventas	83,570	-
Total	2,138,085	-

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

	2016	2015
Costo de venta (proyecto Tennis Village)	1,982,039	-
Sueldos y remuneraciones	14,850	-
Aportes IESS	1,804	-
Beneficios sociales	2,863	-
15% Participación a trabajadores	1,115	-
Servicios profesionales	31,841	-
Útiles de oficina y copias	1,357	-
Telecomunicaciones	819	-
Mantenimiento	757	-
Seguridad	6,395	-
Impuestos y contribuciones	5387	-
Depreciaciones	3,382	-
Otros gastos administrativos	1,906	-
Publicidad	24,278	-
Comisiones vendedores	58,206	-
Atención a socios	1,086	-
Total	2,138,085	-

Nota 14 – Otros Ingresos y Egresos

Durante el año 2016, la Compañía recibió US\$ 20,000 por concepto de multa por desistimiento en la venta del departamento 301 del Proyecto Quito Tennis Village.

YEROVI GARCÉS CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 15 – Transacciones con Partes Relacionadas

15.1 Ingresos

Al 31 de diciembre del 2016, los ingresos de la compañía incluyen US\$180,000 correspondiente a la venta de un departamento del Proyecto Quito Tennis Village a un socio.

15.2 Compensación del personal clave de la gerencia

La remuneración y/o compensación pagada al personal clave de gerencia que tiene la autoridad y responsabilidad de planificar, dirigir y controlar las actividades de la Compañía de manera directa o indirecta durante el año 2016 fue de US\$ 65,700 (US\$ 31,360 en el año 2015).

Nota 16 – Hechos Ocurredos Después del Período Sobre el que se Informa

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

Nota 17 – Aprobación de los Estados Financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 han sido aprobados por la Administración de la Compañía y serán presentados a la Junta General de Socios para su aprobación. En opinión de la Administración, los estados financieros serán aprobados por la Junta sin modificaciones.