

YEROVI GARCÉS
CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.

Examen de los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2017

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 2017, 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 2017, 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 las 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.

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 las 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 contiene 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 2017, 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, 10 de abril de 2018



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 planificado 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 2017 y 2016
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

ACTIVOS

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Activos Corrientes</u>		
Caja y Bancos (Nota 4/2.6)	527,974	174,126
Cuentas Comerciales por Cobrar (Nota 5/2.7)	210,000	-
Otras Cuentas por Cobrar	-	150
Proyectos Inmobiliarios (Nota 6/2.8)	2,115,243	3,623,204
Activos por Impuestos Corrientes (Nota 12.1)	<u>2,670</u>	<u>9,844</u>
Total Activos Corrientes	2,855,887	3,807,324
<u>Activos No Corrientes</u>		
Propiedad, Planta y Equipo	16,404	16,404
Depreciación Acumulada	<u>(6,842)</u>	<u>(3,549)</u>
Total Activos No Corrientes (Nota 7/2.9)	<u>9,562</u>	<u>12,855</u>
Total Activos	<u>2,865,449</u>	<u>3,820,179</u>


Paul Yerovi
Gerente General


Katty Núñez B.
Contadora General

Las notas adjuntas del 1 al 19 son parte integrante de estos estados financieros

YEROVI GARCÉS CONSTRUCTORES CIA. LTDA.
Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Pasivos Corrientes</u>		
Obligaciones Financieras (Nota 8)	1,066	-
Cuentas Comerciales por Pagar (Nota 9/ 2.10)	27,876	23,457
Préstamos con Partes Relacionadas (Nota 10)	2,721,544	3,305,700
Otras Cuentas por Pagar (Nota 2.10)	557	958
Anticipo de Clientes (Nota 11)	10,000	463,440
Provisiones Corrientes (Nota 2.11)	15,038	2,906
Pasivos por Impuestos Corrientes (Nota 12.2)	4,858	7,400
Total Pasivos Corrientes	<u>2,780,939</u>	<u>3,803,861</u>
Total Pasivos	2,780,939	3,803,861
<u>Patrimonio de los Socios (Nota 14)</u>		
Capital Social	10,000	10,000
Reserva Legal	316	-
Utilidades Acumuladas	6,003	-
Utilidad Neta del Ejercicio	68,191	6,318
Total Patrimonio de los Socios	<u>84,510</u>	<u>16,318</u>
Total Pasivos y Patrimonio de Socios	<u>2,865,449</u>	<u>3,820,179</u>


Paúl Yerovi
Gerente General


Katty Núñez B.
Contadora General

Las notas adjuntas del 1 al 19 son parte integrante de estos estados financieros.

YEROVI GARCÉS CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.
Estado de Resultados Integral
Años Terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	2017	2016
<u>Ingresos Operacionales</u>		
Ingresos Operacionales (Nota 15 / 2.14)	3,244,620	2,125,149
<u>Costos de Operación</u>		
Costo de Ventas (Nota 16 / 2.15)	<u>(2,813,588)</u>	<u>(1,982,039)</u>
Utilidad Bruta en Ventas	431,032	143,110
<u>Gastos Operacionales</u>		
Gastos de Administración (Nota 16 / 2.15)	(82,925)	(71,361)
Gastos de Ventas (nota 16 / 1.15)	(102,033)	(83,570)
Gastos Financieros	<u>(149,693)</u>	<u>(638)</u>
Total Gastos Operacionales	<u>(334,651)</u>	<u>(155,569)</u>
Resultado en Operaciones	96,381	(12,459)
<u>Otros Ingresos (Egresos)</u>		
Otros Ingresos	-	20,000
Otros (Egresos)	<u>(246)</u>	<u>(108)</u>
Total Otros, Neto	<u>(246)</u>	<u>19,892</u>
Utilidad Antes de Impuesto	96,135	7,433
Participación trabajadores	(14,420)	(1,115)
Impuesto a la Renta	<u>(13,524)</u>	<u>-</u>
Utilidad Neta del Ejercicio	<u>68,191</u>	<u>6,318</u>



Paúl Yerovi
Gerente General

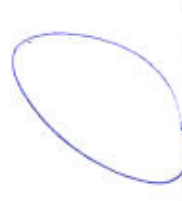


Katty Núñez B.
Contadora General

Las notas adjuntas del 1 al 19 son parte integrante de estos estados financieros.

YEROVI GARCÉS CONSTRUCTORES CIA. LTDA. Estados de
Cambios en el Patrimonio de los Socios Años terminados
al 31 de diciembre de 2017 y 2016 (En Dólares de los
Estados Unidos de América - US\$)

	Capital Social	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Resultado Neto del Ejercicio	Total
Saldos al 31 de Diciembre de 2015	10,000	-	-	-	10,000
Apropiación de Resultados	-	-	-	-	-
Resultado Neto del Ejercicio	-	-	-	6,319	6,319
Saldos al 31 de Diciembre de 2016	10,000	-	-	6,319	16,319
Apropiación de Resultados	-	-	6,319	(6,319)	-
Reserva Legal	-	316	(316)	-	-
Resultado Neto del Ejercicio	-	-	-	68,191	68,191
Saldos al 31 de Diciembre de 2017	10,000	316	6,003	68,191	84,510


Paul Yerovi
Gerente General


Katty Núñez B.
Contadora General

Las notas adjuntas del 1 al 19 son parte integrante de estos estados financieros.

Estados de Flujos de Efectivo
Años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	2017	2016
<u>Flujo de Efectivo en Actividades de Operación:</u>		
Recibido de Clientes	2,581,179	1,273,691
Pago a Proveedores y Empleados	(1,486,121)	(1,361,311)
Otros Ingresos (Gastos)	(246)	11,300
Participación a Trabajadores	(1,115)	-
Impuesto a la Renta	(6,349)	-
	<u>1,087,348</u>	<u>(76,320)</u>
<u>Flujo de Efectivo en Actividades de Inversión:</u>		
Adquisición de Propiedad, Planta y Equipo	-	(566)
Efectivo Neto (Utilizado en) Actividades de Inversión	-	(566)
<u>Flujo de Efectivo de Actividades de Financiamiento:</u>		
Préstamos de Socios y Terceros	(733,500)	223,500
Efectivo Neto (Utilizado en) Proveniente de Actividades de	<u>(733,500)</u>	<u>223,500</u>
Aumento del Efectivo en Caja y Bancos	353,848	146,614
Saldo del Efectivo en Caja y Bancos al Inicio del año	174,126	27,512
Saldo del Efectivo en Caja y Bancos al Final del Año	<u><u>527,974</u></u>	<u><u>174,126</u></u>


Paul Yerovi
Gerente General


Katty Núñez B.
Contadora General

Las notas adjuntas del 1 al 19 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 2016 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 durante el año 2016 la Compañía ha ejecutado la construcción del proyecto de departamentos y oficinas denominado Cumbaya Gardens, cuya fecha de finalización esta proyectada para el año 2018.

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 las 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 las 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 las PYMES.

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

2.2 Bases de preparación

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES (NIIF para las PYMES) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre de 2017.

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.

YEROVI GARCÉS CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

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.

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.

YEROVI GARCÉS CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

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.

2.6 Efectivo en caja y bancos – Sección 2.17 NIIF para PYMES

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.7 Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar – Sección 11 NIIF para PYMES

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

Las cuentas comerciales son analizadas para determinar la probabilidad de recuperación de las mismas y de requerir se constituye una provisión para reducir su valor al de probable realización.

Las cuentas comerciales por cobrar 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.

2.8 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 entregas recepción y/o el perfeccionamiento con las escrituras de compra-venta debidamente legalizadas.

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

2.9.1 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.

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

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 periodo de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso o venta.

2.9.2 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.

2.9.3 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

2.10 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.

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.

2.11 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.

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

2.12 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 impositivos 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.

2.13 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.

2.14 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.

2.14.1 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.

YEROVI GARCÉS CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

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.

Nota 3 – Activos y Pasivos Financieros

Los Activos y Pasivos Financieros se compone de lo siguiente:

	2017	2016
<u>Activos Financieros</u>		
Efectivo en caja y bancos	527,974	174,126
Cuentas comerciales por cobrar	210,000	-
Otras cuentas por cobrar	-	150
Total	737,974	174,276
<u>Pasivos Financieros</u>		
Obligaciones bancarias	1,066	-
Cuentas comerciales por pagar	27,876	23,457
Cuentas por pagar relacionadas	2,721,544	3,305,700
Anticipo de clientes	10,000	463,440
Total	2,760,486	3,792,597

Nota 4 – Caja y Bancos

La caja y bancos es como sigue:

	2017	2016
Cajas	150	300
Bancos (1)	527,824	173,826
Total	527,974	174,126

- (1) Cuenta corriente que la compañía mantiene en el Banco Produbanco en dólares estadounidenses. Las cuales no tienen restricciones y son de libre disponibilidad.

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

Nota 5 – Cuentas Comerciales por Cobrar

Las cuentas comerciales por cobrar son como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cuentas por Cobrar Cumbaya Gardens		
Departamento 301	205,000	
Oficina 306	<u>5,000</u>	<u>-</u>
Total	<u>210,000</u>	<u>-</u>

Nota 6 – Proyectos Inmobiliarios

Los proyectos inmobiliarios son como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Proyecto Tennis Village- Inmuebles disponibles para la venta</u>		
Departamento No. 101	209,768	209,268
Departamento No. 104	221,430	221,430
Departamento No. 203	-	199,724
Departamento No. 204	-	133,923
Departamento No. 301	-	204,922
Departamento No. 303	211,442	210,633
Departamento No. 404	-	275,026
Bodega No. 6	<u>3,218</u>	<u>3,218</u>
Total Proyecto Quito Tennis	<u>645.858</u>	<u>1.458.144</u>

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

Proyecto Cumbayá Gardens – en construcción

Departamento No. 101	(99,006)	-
Departamento No. 103	(88,626)	-
Departamento No. 104	(162,240)	-
Departamento No. 105	(182,768)	-
Departamento No. 201	(98,513)	-
Departamento No. 203	(90,449)	-
Departamento No. 204	(83,821)	-
Departamento No. 301	(102,894)	-
Departamento No. 302	(182,871)	-
Departamento No. 303	(220,221)	-
Departamento No. 304	(149,730)	-
Parqueadero No. 19	(8,500)	-
Oficina No. 101	(123,120)	-
Oficina No. 103	(111,621)	-
Oficina No. 207	(65,049)	-
Oficina No. 304	(159,742)	-
Oficina No. 306	(70,321)	-
Terreno	828,239	828,239
Diseño y planificación	79,741	74,584
Obras exteriores	127,433	86,741
Construcción	852,506	708,839
Instalaciones	360,127	123,110
Acabados	872,401	159,826
Imprevistos	5,898	1,279
Tasas e impuestos	16,805	12,992
Gerencia de proyectos	85,840	45,220
Dirección constructiva	225,375	109,717
Administración	14,513	14,513
Total Proyecto Cumbaya Gardens	<u>1,469,385</u>	<u>2,165,060</u>
Total Proyectos Inmobiliarios	<u>2,115,243</u>	<u>3,623,204</u>

YEROVI GARCÉS CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 7 – Propiedad, Planta y Equipo

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

	Saldo Final 2015	Adiciones	Ventas/Bajas	Saldo Final 2016	Adiciones	Saldo Final 2017
Muebles y enseres	-	268	-	268	-	268
Equipos de computación	386	297	(386)	297	-	297
Vehículos	15,839	-	-	15,839	-	15,839
Subtotal	16,225	565	(386)	16,404	-	16,404
Depreciación acumulada	(554)	(3,381)	386	(3,549)	(3,293)	(6,842)
Total	15,671	(2,816)	-	12,855	(3,293)	9,562

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

Nota 8 – Obligaciones Financieras

Las obligaciones financieras se componen de:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Tarjeta de crédito corporativa	1,066	-
Total	<u>1,066</u>	<u>-</u>

Al 31 de diciembre de 2017, la tarjeta corporativa vigente mantiene las siguientes condiciones de pago.

No. Tarjeta	Tipo de tarjeta	Fecha de inicio	Fecha de vencimiento	Cupo	Saldo corriente
4122212000020010	VISA PYME PRODUBANCO	03/09/2016	03/31/2020	10,000.00	1,066.12

Nota 9 – Cuentas Comerciales por Pagar

Las cuentas comerciales por pagar son como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Proveedores nacionales	15,153	17,911
Cuentas por pagar provisionadas	12,723	5,546
Total	<u>27,876</u>	<u>23,457</u>

Nota 10 – Préstamos con Partes Relacionadas

Los préstamos son como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Socios	1,990,528	2,513,428
Intereses a socios	114,434	-
Otros relacionados	581,672	792,272
Intereses otros relacionados	34,910	-
Total	<u>2,721,544</u>	<u>3,305,700</u>

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

Nota 11 – Anticipo de clientes

Los anticipos de clientes son como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anticipos recibidos de clientes - Tennis Village	-	145,000
Anticipo recibido de clientes – Cumhayá Gardens	<u>10,000</u>	<u>318,440</u>
Total	<u>10,000</u>	<u>463,440</u>

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Proyecto Tennis Village</u>		
Departamento 204	-	145,000
<u>Proyecto Cumhayá Gardens</u>		
Oficina 101	-	32,740
Oficina 102	5,000	-
Oficina 103	-	130,000
Oficina 201	5,000	-
Oficina 304	-	97,500
Departamento 104	-	53,200
Departamento 302	<u>-</u>	<u>5,000</u>
Total	<u>10,000</u>	<u>463,440</u>

Nota 12 – Impuestos

12.1 Activos y Pasivos por impuestos corrientes

Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes se compone de:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Activos por impuestos corrientes:</u>		
Crédito tributario plusvalía y total	<u>2,670</u>	<u>9,844</u>
<u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>		
Retenciones IVA por pagar	2,516	4,165
Retenciones impuesto a la renta por pagar	<u>2,345</u>	<u>3,235</u>
Total	<u>4,861</u>	<u>7,400</u>

YEROVI GARCÉS CONSTRUCTORES CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América - U.S\$)

12.2 Conciliación tributaria

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

	2017	2016
Utilidad contable (antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta)	96,135	7,434
(-) 15% Participación a trabajadores	(14,420)	(1,115)
(-) Deducciones por incremento neto de empleo	-	(32,138)
(-) Amortización pérdidas tributarias	(20,490)	-
(+) Gastos no deducibles	246	107
Base imponible para el impuesto a la renta	61,471	(25,712)
(A) Anticipo calculado	-	-
(B) Impuesto a la renta causado	13,524	-
Impuesto a la renta (mayor entre A y B)	13,524	-
Crédito tributario años anteriores plusvalía	(9,844)	-
Crédito tributario plusvalía	(6,350)	(9,844)
Crédito tributario	(2,670)	(9,844)

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 2015 - 2017 aún no ha prescrito.

Nota 13 – 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 2017, la Compañía no cumple con los requisitos establecidos por la Administración Tributaria para la presentación del Informe Integral de Precios de Transferencia así para Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

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

Nota 14 – Patrimonio

14.1 Capital social

Al 31 de diciembre de 2017 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.

14.2 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.

Nota 15 – Ingresos Operacionales

Al 31 de diciembre del 2017, los ingresos operacionales por US\$ 3.244,620 corresponden a ventas efectuadas por US\$ 2,497,620 de los departamentos del Proyecto Quito Tennis Village y el Proyecto Cumbaya Gardens e ingresos provisionados por US\$ 747,000 de los proyectos señalados.

Nota 16 – Costos y Gastos por su Naturaleza

Los costos y gastos son como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Costo de venta (proyecto Tennis Village) (1)	814,095	1,982,039
Costo de venta (proyecto Cumbaya Gardens) (2)	1,999,493	-
Gastos de administración	82,925	71,361
Gastos de ventas	102,033	83,570
Gastos financieros	149,693	638
Total	<u>3,148,239</u>	<u>2,137,608</u>

(1) Incluye US\$ 204,922 de costo de venta provisionado, en proporción a los ingresos provisionados y no facturados del proyecto Tennis Village.

(2) Incluye US\$ 421,136 de costo de venta provisionado, en proporción a los ingresos provisionados y no facturados del proyecto Cumbaya Gardens.

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

Los costos y gastos por su naturaleza son como sigue:

	2017	2016
Costo de venta (proyecto Tennis Village)	814,095	1,982,039
Costo de venta (proyecto Cumbaya Gardens)	1,999,493	-
Sueldos y remuneraciones	11,896	14,850
Aportes IESS	1,441	1,804
Beneficios sociales	3,548	2,863
Servicios profesionales	41,792	31,841
Servicios básicos	1,845	-
Útiles de oficina y copias	303	1,357
Telecomunicaciones	833	819
Mantenimiento	772	757
Seguridad	7,647	6,395
Impuestos y contribuciones	9,516	5,387
Depreciaciones	3,294	3,382
Otros gastos administrativos	9,335	1,905
Publicidad	10,257	24,278
Comisiones vendedores	81,797	58,206
Atención a socios	683	1,086
Gastos financieros	149,693	-
Total	3,148,240	2,136,969

Nota 17 – Transacciones con Partes Relacionadas

17.1 Intereses

Durante el año 2017, la Compañía pagó US\$ 149,344 por concepto de intereses generados de los préstamos con los socios y relacionadas. Ver Nota 10.

17.2 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 2017 fue de US\$ 44,700 (US\$ 65,700 en el año 2016).

Nota 18 – Hechos Ocurredos Después del Período Sobre el que se Informa

Entre el 31 de diciembre del 2017 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.

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

Nota 19 – Aprobación de los Estados Financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 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 sin modificaciones.
